

第7回 抵当権の基本問題・ミニテスト問題

2021年11月10日

松岡 久和

I 次の文章につき、民法の規定や判例の趣旨に照らして、正しいものには番号に○をつけ、誤っているものには誤っている個所に下線を引いて、正誤の理由を述べなさい（各10点）。

- 1 抵当権者は、債務者ではない抵当不動産所有者（物上保証人）の責任財産（一般財産ともいう）からも債権を回収することができる。
- 2 Aは、Xから4000万円の融資を受けて劇場用の建物（時価5000万円）に抵当権を設定し、抵当権設定登記がされた。その後、Aは、計画通りに甲に2億円の音響装置乙を設置した。Aの債権者Yが強制執行により乙を差し押さえて競売しようとしたとき、Xは競売手続を止めることができる（民執38条参照）。
- 3 台風で樹木が折れて抵当山林の価額が被担保債権を回収できないほどに下がった場合、抵当権者は、直ちに抵当権の実行を申し立てられる。
- 4 抵当権設定登記を備えた抵当権者は、自らの知らない間に抵当不動産所有者が抵当不動産を譲渡しても、同意がないことを理由に譲渡の効力を否定することはできない。
- 5 Aが、甲土地への抵当権設定の際、Bが融資金を甲土地上に乙建物を建設する資金として使用することを了解していた場合において、Bが甲土地上に建てた乙建物に設定した抵当権が実行され、甲土地と乙建物の所有者を異にするに至ったときは、法定地上権は成立しない。

II 次の事例につき、下記の問1～3に答えなさい（50点）。

- 1 抵当権者Aが、B所有の建物甲に抵当権の設定を受けてBに1億円を融資し、抵当権の設定登記がされた。
- 2 Bは甲をCに月額200万円で賃貸し、敷金600万円をCから預かり、甲をCに引き渡した。
- 3 BがAに対する借入金債務の弁済を怠った。

問1（10点） Aが、Cに対して賃料を直接自分に支払うよう求めるには、何に基づきどのような手続をとる必要があるか（民事執行法の条文は挙げなくてもよいものとする）。

問2（30点） Aが抵当権の実行としての競売を申し立て、Dが買受人となったとすると、DはCに甲の明渡しを請求できるか（同上）。

問3（10点） 前問の請求を受けたCが甲から退去した場合、Cは、Dに対して敷金600万円の返還を請求できるか。