

Aは、Bに3000万円を貸し付けるにあたり、B所有の甲土地に抵当権の設定を受けたが、その後甲土地にはBの債権者Cの2番抵当権(被担保債権額2000万円)も設定された。なお、Bには、ほかに一般債権者D(債権額1400万円)、E(同600万円)がいる。

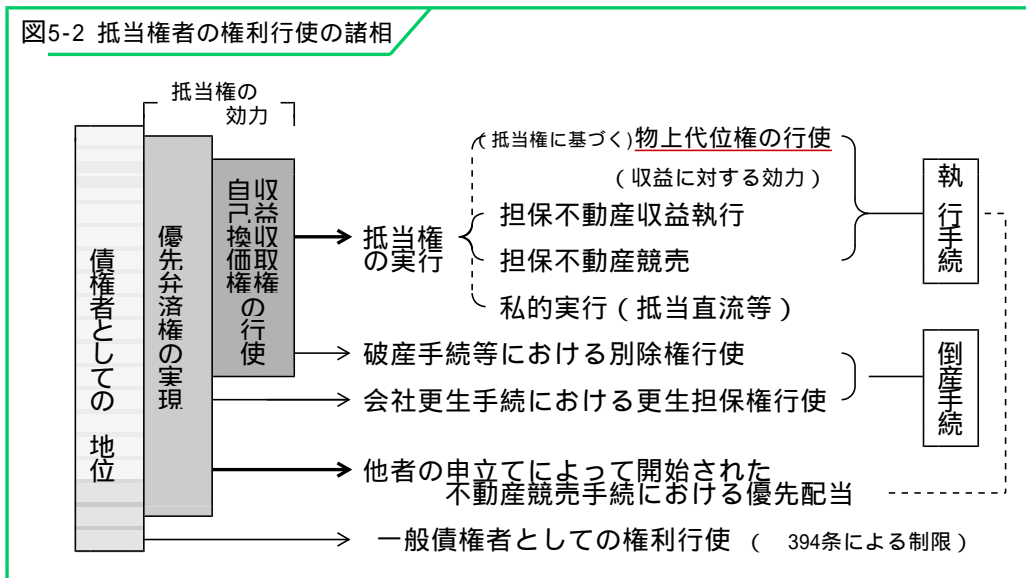
弁済期にBが弁済できなかったとき、Aはどのような手段をとることができるか。

Cが、Aより先に甲不動産の抵当権実行手続を開始させた場合はどうなるか。

Bが破産宣告を受けた場合、Aはどのような立場におかれることになるか。

1. 優先弁済実現の諸相

図5-2 抵当権者の権利行使の諸相



* 「抵当権の実行」とは何か？

従来の説明のしかた

「被担保債権が債務不履行となった場合、優先弁済を受けるために抵当権者が自ら目的物の換価を求めること」= 自己換価権の行使

執行法改正180条

「担保権の目的財産を競売その他の方法によって強制的に換価し、または目的財産から生ずる収益を回収し、それにより被担保債権の満足を債権者(担保権者)に与える」

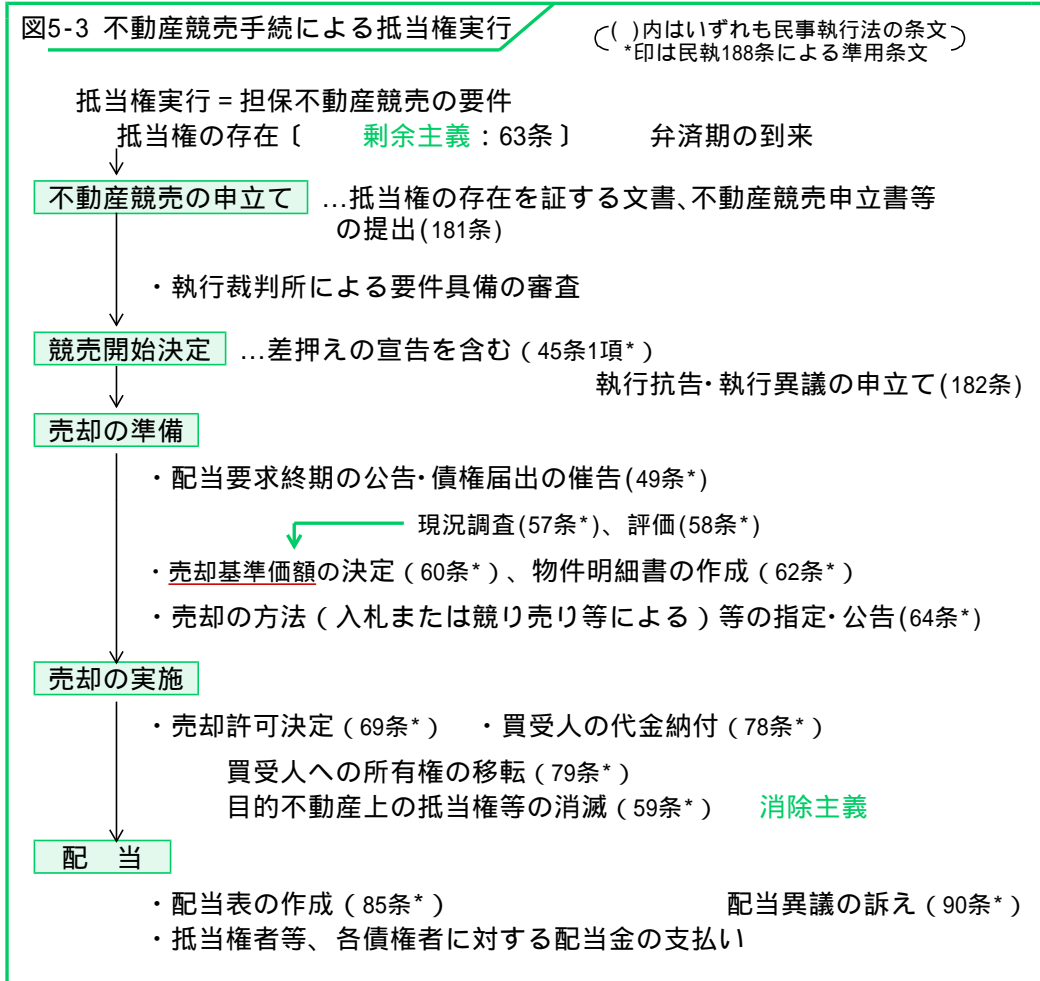
換価権 = 担保権目的物およびその収益を換価処分する担保権者の権能

* 物上代位権行使の位置づけは？

2. 抵当権の実行 不動産競売手続

(1) 不動産競売手続の概要

()内はいずれも民事執行法の条文
*印は民執188条による準用条文



(2) 強制執行手続と担保権実行手続の相違

手続根拠

- 強制執行：債務名義の執行力
- 担保権実行：実体法上の担保権者の換価権
 - 執行機関による担保権調査の簡易化 (執行異議)
 - 実体権不存在の場合の対処 (184条・193条2項)

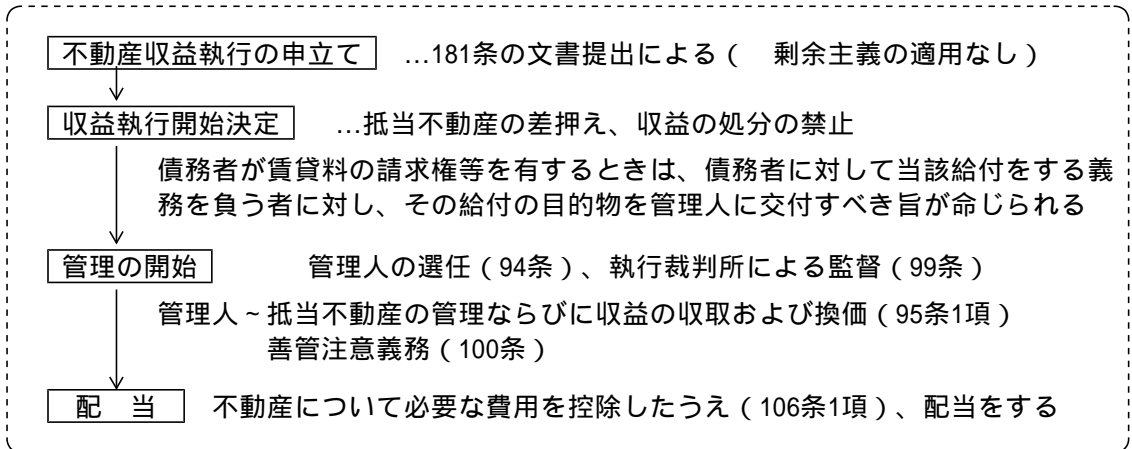
3. 担保不動産収益執行

2004年改正

(1) 制度新設の趣旨

賃料債権に対する物上代位権行使 参照

(2) 担保不動産収益執行の概要



(3) 不動産競売手続と収益執行の関係

- ・ 収益執行の開始は、不動産競売による抵当権実行を妨げない。
競売で買受人が所有権を取得した時点で、収益執行手続は取り消される（111,53条）

(4) 物上代位と収益執行の関係

- ・ 93条の4：収益執行が開始されたときは、差押命令は効力を停止する
- ・ 同条3項：既に物上代位権行使としての差押えをしていた者は、収益執行で配当を受ける

4．不動産競売手続の問題点と私的実行

(1) 不動産競売の問題

不動産競売は裁判所の元で行われるから、安心して物件を購入できると思ったら大間違い！

- ・ 短期賃貸借保護制度を悪用して不当に物件を占有する者がいたりする
競落物件に居住できないことも……
- ・ 所有者の協力が得られないため買受希望者は事前に物件に立ち入って確認できない
- ・ 競売手続には相当の時間、費用もかかる

不動産競売手続では買受人が思うように集まらず、ひいては競落価額も低くなってしまう
占有屋・競売屋・抗告屋の跋扈

抵当権の私的実行 ～非典型担保へ

(2) 民事執行法（昭和55年制定）による問題解決の試み

- ・ プロの競売屋による妨害を除去するための施策を導入
- ・ 執行妨害目的の不当な執行抗告を斥けるための措置
- ・ 買受人が競売物件を抵当目的物として購入資金を借り入れることも可能に

調べてみよう ・平成10年改正 / 平成15年改正 / **平成16年改正**
 平成15年・民事執行法改正では不動産の内覧、保全処分の強化 等

5 . 抵当権実行以外での抵当権者の権利行使

(1) 他の債権者による競売手続が先行する場合
 当該手続中における優先的配当

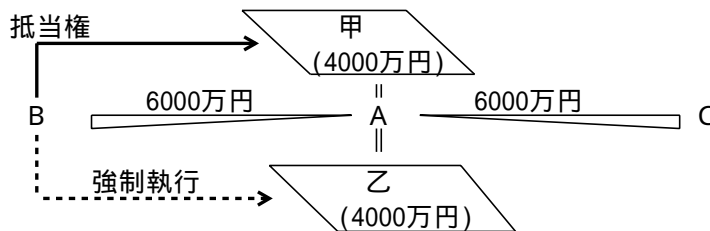
(2) 倒産手続における抵当権者の地位

倒産手続：破産、民事再生、会社整理、特別清算、会社更生

(3) 一般債権者としての権利行使 394条による制限

設 例

A の財産は甲土地（評価額4000万円）と乙土地（同4000万円）のみである。A には各6000万円の貸金債権を有する B と C があり、B は甲土地につき抵当権の設定を受けている。



6 . 他の債権者との優先関係

一般債権者との関係 登記を経由していればつねに優先

抵当権、質権との関係 登記の前後による（373条1項・361条）。

先取特権との関係

一般先取特権（ 336条） 不動産先取特権（ 340条、339条）

租税債権との関係

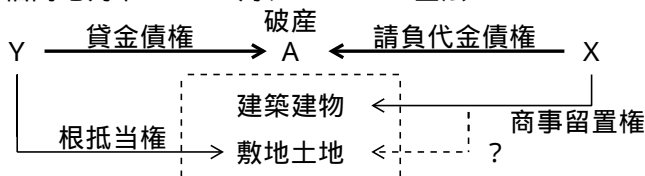
一般先取特権として扱われる（税徴8条、地稅14条の9）

租税の法定納期限以前に設定されたもの以外は租税債権が優先（税徴16条、地稅14条の10）

留置権との関係

引受主義（民執59条4項参照）ゆえ、事実上は抵当権に優先することに

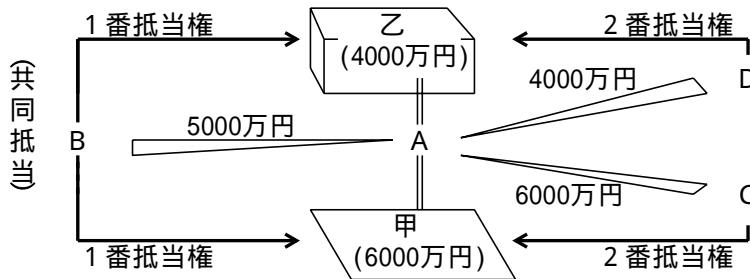
福岡地判平9.6.11 判タ947・291 / 金法1497・31



7. 共同抵当とその実行

Aが所有する甲土地（時価6000万円）および乙建物（時価4000万円）につき、Aの債権者BCDのために、次のような抵当権が設定されている。Bは5000万円の債権を担保するために甲乙両不動産上に順位1番の共同抵当権を有し、Cは甲土地上に6000万円の2番抵当権を、Dは4000万円の債権を担保するために乙建物上の2番抵当を、有している。

- (1) Bが甲土地の抵当権を実行した後、Dが乙建物の抵当権を実行した場合の配当は？
- (2) 甲土地が物上保証人Eの所有であった場合はどうか？
- (3) Bが、甲土地の抵当権を実行する前に乙建物の抵当権を放棄したらどうなるか？



(1) 共同抵当における配当

後順位抵当権者・所有者保護のため、合理的負担割合の措置

- ・同時配当の場合（392条1項）
- ・異時配当の場合（392条2項） 負担按分の原則

	甲土地（価額6000万円）	乙建物（価額4000万円）
1番抵当権	B（共同抵当：被担保債権額5000万円） 配当：3000万円	
2番抵当権	C（被担保債権額6000万円） 配当：3000万円	D（被担保債権額4000万円） 配当：2000万円

(2) 異時配当における代位をめぐる諸問題

一部弁済と代位

民法 で聞いてください.....

抵当権放棄と代位

混同と代位

(3) 目的物が物上保証人所有の場合

教科書で確認してください.....

物上保証人の代位

後順位抵当権者の代位