

「抵当権」完全攻略まとめ

「抵当権」とは、住宅ローンなどでお金を貸す際、万が一返済が滞ったときに備えて、不動産を担保に取る権利のことです。最大の特徴は、**「不動産の引き渡し(占有)を伴わない」**という点です。持ち主はそのまま家に住み続けることができます。

試験で必ず狙われる4つの超重要ルールを整理しましょう。

1. 物上代位(形が変わっても追いかける！)

もし抵当権を設定した家が火事で燃えてしまったら、担保がなくなり銀行は困ってしまいます。そこで、家が**「火災保険金」**というお金の姿を変えた場合、銀行はその保険金を差し押さえて借金の回収に充てることができます。これを物上代位と呼びます。

- 注意点: お金が持ち主(債務者)に**「払い渡される前」**に差し押さえる必要があります。持ち主の財布に入って他のお金と混ざってしまうと、手が出せなくなるからです。

2. 法定地上権(建物を壊させないルール)

土地と建物の持ち主が同じ状態で「土地のみ」に抵当権が設定され、その後競売にかけられた結果、土地と建物の持ち主がバラバラになってしまうことがあります。この場合、建物の持ち主は他人の土地の上に建物を置いている状態になり、原則なら「更地にして出て行け」と言われてしまいます。これを防ぐため、一定の要件を満たす場合は、自動的に建物のための土地を借りる権利(地上権)が発生します。

- 絶対要件: **「抵当権を設定した時点」**で、①建物が存在し、②土地と建物の持ち主が同じであること。

3. 一括競売(更地に後から建物を建てた場合)

抵当権を設定した時点では「更地」だったのに、後から持ち主が勝手に建物を建ててしまった場合のルールです。更地の方が高く売れるため銀行は困ります。そこで銀行は、**「土地と建物をセット(一括)で競売にかける」**ことができます。

- 注意点: 抵当権の効力はあくまで「土地のみ」なので、銀行が優先的に回収できるのは**「土地の売却代金からのみ」**です(建物の売却代金からは優先して回収できません)。

4. 普通抵当権と「根抵当権」の違い

企業同士の継続的な取引などで、借りたり返したりを繰り返す場合に便利なのが「根抵当権」です。

- 普通抵当権: 借金を全額返せば、抵当権も自動的に消滅します(付従性)。また、利息の優先弁済は「最後の2年分」に制限されます。
- 根抵当権: 「極度額(上限枠)」の範囲内であれば、借金を全額返しても枠は消滅せず、何度でもお金を借りられます。また、利息や遅延損害金も極度額の範囲内なら「すべて」優先弁済を受けられます(2年分の制限はありません)。