

抵当権・根抵当権

不動産から優先回収



債権者は債権の回収を確実なものにするために債務者から担保をとることがあります。担保には物から債権回収を図る物的担保と人から債権回収を図る人的保証があります。

物的担保には民法に定められた留置権、先取特権、質権、抵当権・根抵当権のほか、判例上認められた譲渡担保などがありますが、銀行から住宅ローンのお金を借りる際などに土地建物に設定する抵当権が身近なものです。

抵当権は、債務者または第三者が債務の担保に供した不動産から、抵当権者が他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利であり（民法 369 条）、抵当不動産の所有者は抵当権設定後もその不動産の使用収益を続けることができる点に特徴があります。

抵当権者は、債務者が約定どおりの弁済をしないときには裁判所の競売手続により、抵当不動産の売却代金から優先的に債権を回収することになります。

抵当権は、設定行為で定めるところにより一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保するためにも設定することができるとされ、これを根抵当権といいます（同 398 条の 2）。銀行と融資を受ける事業者、メーカーと商品を仕入れる販売業者のように継続的取引により債権債務が増減する当事者間において多く利用されています。

根抵当権によって、優先弁済を受けることができる範囲は確定した元本および利息、遅延損害金などの全部について極度額までとされています（同 389 条の 3①）。

抵当権は一つの不動産に対して何重にも設定することができます。A は、B から 1500 万円を借り、A の所有する不動産に抵当権を設定した後、C から 1000 万円を借り、同じ不動産に抵当権を設定することができます。

このように抵当権が多重に設定された場合、抵当権者間の優劣は抵当権の登記の先後によって決まります。B が C より先に抵当権設定登記を備えていると、抵当不動産が 2000 万円で換価された場合、B は C に優先し 1500 万円の弁済を受け、C は残額の 500 万円の弁済を受けられるに留まります。

C としては抵当権の設定をうける時に抵当不動産の登記を確認すれば先順位抵当権者 B がいることを知ることができ、抵当権設定により自らの債権全額の回収が可能かどうかを判断することができるのです。