

## 確認問題13

- 問 1 抵当権者は、抵当権設定登記がなくとも、抵当権設定者に対しては抵当権を対抗することができる。したがって、弁済期に弁済がなければ、抵当権に基づいて競売を申し立てることができる。
- 問 2 土地に抵当権を設定した後、抵当権設定者がその抵当地に建物を築造した場合、抵当権者は、建物を土地とともに競売して、建物の競売代金からも優先弁済を受けることができる。
- 問 3 抵当権者は、抵当権の実行をしようとするときには、あらかじめ抵当権設定者に通知をしなければならない。ただし、この場合の抵当権の実行とは、抵当権消滅請求を受けての競売申立は含めないものとする。
- 問 4 抵当権設定者である債務者が、被担保債務について期限に弁済しない場合、抵当権者が優先弁済を受けるためには、必ず抵当不動産の競売によらなければならない、所有権を直ちに抵当権者に移転させる旨の特約をすることはできない。
- 問 5 抵当権は物権であり、登記をしない限り、当事者間においてもその効力は発生しないから、その旨の登記のない抵当権者は競売の申立てをすることはできない。
- 問 6 Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地にA所有の建物が建っていたが、Aが抵当権設定後この建物を取り壊して旧建物と同一規模の新建物を建てた場合、新建物のために法定地上権は成立しない。
- 問 7 Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地にA所有の建物が建っていたが、Aが抵当権設定後この建物をDに譲渡し、Dのために甲地に賃借権を設定した場合、この建物のために法定地上権は成立しない(Dの賃借権は、短期賃貸借ではないものとする)。
- 問 8 Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地にはE所有の建物が建っていたが、抵当権設定後この建物をAが買い受け、抵当権実行当時この建物はAの所有となっていた場合、この建物のために法定地上権は成立しない。

- 問 9 A は、B に対する債務を担保するため、B のために A 所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されて C が甲地を買い受けた。B のための一番抵当権設定当時甲地は更地であったが、F のために二番抵当権が設定される前に甲地に建物が建てられた場合、F の申立てに基づいて土地抵当権が実行されたときは、この建物のために法定地上権が成立する。
- 問 10 A は、B に対する債務を担保するため、B のために A 所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されて C が甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地には A 所有の建物が建っていたが、この建物が地震で倒壊したため、抵当権者の承諾を得て建物を建築することになっていた場合、競売後に建物が建築されれば、その建物のために法定地上権が成立する。
- 問 11 A がその所有する建物を担保として B から金銭を借り入れ、B の抵当権設定の登記をした後、C にその建物を期間3年で賃貸する契約を C と締結し、平成16年1月22日に C に引渡した。C は、平成16年10月17日現在でもその建物を賃借している。A は、C への賃貸について、あらかじめ B の同意を得なければならない。
- 問 12 A がその所有する建物を担保として B から金銭を借り入れ、B の抵当権設定の登記をした後、C にその建物を期間3年で賃貸する契約を C と締結し、平成16年1月22日に C に引渡した。C は、平成16年10月17日現在でもその建物を賃借している。この場合、C は、賃借権の登記をしているときは、B に対抗することができるが、その登記をしていないときは、建物の引渡しを受けていても、B に対抗することができない。
- 問 13 根抵当権者は、元本の確定前において、同一の債務者に対する他の債権者の利益のために、その順位を譲渡することができる。
- 問 14 根抵当権者は、元本の確定前において、後順位の抵当権者の承諾を得ることなく、根抵当権の担保すべき債権の範囲を変更することができる。
- 問 15 根抵当権者は、元本の確定前において、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権の一部を譲渡することができる。
- 問 16 根抵当権者は、元本の確定後においても、利害関係を有する者の承諾を得て、根抵当権の極度額の変更をすることができる。
- 問 17 根抵当権によって担保される債権は、債権者が債務者に対して将来有することとなるあらゆる種類の債権である。

- 問 18 被担保債権の元本については、その確定期日を定めることができるが、その場合には、その期日は、定められた日から5年内でなければならない。
- 問 19 被担保債権の元本の確定前においては、後順位の抵当権者その他の第三者の承諾がなくても、債務者を変更することができる。
- 問 20 被担保債権の元本の確定期日が定められていない場合、根抵当権設定者は、根抵当権の設定のときから3年が経過したのち、その請求のときから2週間後に元本が確定する。