【問１】　Ａは、Ｂから借金をし、Ｂの債権を担保するためにＡ所有の土地及びその上の建物に抵当権を設定した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1　Ｂの抵当権の実行により、Ｃが建物、Ｄが土地を競落した場合、Ｄは、Ｃに対して土地の明け渡しを請求することはできない。

2　Ｂの抵当権の実行により、Ｃが建物、Ｄが土地を競落した場合、Ｃの建物のため、法定地上権が成立する。

3　Ｂは、第三者Ｆから借金をした場合、Ａに対する抵当権をもって、さらにＦの債権のための担保とすることができる。

4　Ａから抵当権付きの土地及び建物を買い取ったＧは、Ｂの抵当権の実行に対しては、自ら競落する以外にそれらの所有権を保持する方法はない。

【問２】　物権又は物上代位に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　地下又は空間は、地上権の目的とすることができない。

2　地役権は、要役地から分離して処分できる。

3　不動産の売買により生じた債権を有する者は先取特権を有し、当該不動産が賃借されている場合には、他の債権者よりも先に賃料を差押えて、賃料に物上代位することができる。

4　不動産に留置権を有する者は、目的物が金銭債権に転じた場合には、当該金銭に物上代位することができる。

【問３】　Ａは、Ｂに対する貸付金債権の担保のために、当該貸付金債権にほぼ見合う評価額を有するＢ所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨を登記した。その後、Ｂはこの土地上に乙建物を築造し、自己所有とした。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

1　Ａは、乙建物に抵当権を設定していなくても、甲土地とともに乙建物を競売することができるが、優先弁済権は甲土地の代金についてのみ行使できる。

2　Ａは、Ｂに対し、乙建物の築造行為は、甲土地に対するＡの抵当権を侵害する行為であるとして、乙建物の収去を求めることができる。

3　Ｂが、甲土地及び乙建物の双方につきＣのために抵当権を設定して、その旨の登記をした後(甲土地についてはＡの後順位)、Ａの抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権が成立する。

4　Ｂが、乙建物築造後、甲土地についてのみ、Ｄのために抵当権を設定して、その旨の登記をした場合（甲土地についてはＡの後順位)、Ａの抵当権及び被担保債権が存続している状態で、Ｄの抵当権が実行されるとき、乙建物のための法定地上権が成立する。

【問４】　ＡがＢに対する債務の担保のためにＡ所有建物に抵当権を設定し、登記をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　Ａが通常の利用方法を逸脱して、建物の毀損行為を行う場合、Ａの債務の弁済期が到来 していないときでも、Ｂは、抵当権に基づく妨害排除請求をすることができる。

2　抵当権の登記に債務の利息に関する定めがあり、他に後順位抵当権者その他の利害関係者がいない場合でも、Ｂは、Ａに対し、満期のきた最後の２年分を超える利息については抵当権を行うことはできない。

3　第三者の不法行為により建物が焼失したのでＡがその損害賠償金を受領した場合、Ｂは、Ａの受領した損害賠償金に対して物上代位をすることができる。

4　抵当権の消滅時効の期間は20年であるから、ＡのＢに対する債務の弁済期から10年が経過し、その債務が消滅しても、Ａは、Ｂに対し抵当権の消滅を主張することができない。

[問 1]　　正解　4

1　正しい。抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者に属していれば、法定地上権が成立するとしている。法定地上権が成立する以上、土地の所有者 D は、建物所有者 C に土地の明け渡しを請求できない。

2　正しい。1 の解説通り、抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者に属していれば、法定地上権が成立するのであり、D は C に対して土地の明け渡し請求はできない。

3.　正しい。抵当権者は、その抵当権をもって他の債権の担保とすることができる。(転抵当 375 条 1 項)

4　誤り。抵当権付きの土地及び建物を取得した第三者 G は、自ら競落人とならなくても、代価弁済や抵当権消滅請求の方法で所有権を保持できる。

[問 2]　　正解　3

1　誤り。地下又は空間については、上下の範囲を定めて、工作物を所有するため、これらを地上権の目的とすることができる。(民法 269 条 2 項)

2　誤り。地役権は、要役地から分離して処分したり、他の権利の目的とすることはできない。(民法 281 条 2 項)

3　正しい。不動産の売買により生じた債権を有する者は先取特権を有し、当該不動産が賃借されている場合には、他の債権者よりも先に賃料を差押えして、賃料に物上代位することができる。(民法 304 条 1 項)

4　誤り。不動産に留置権を有する者は、当該不動産が売却された場合、その売買代金に物上代位することはできない。

[問 3]　　正解　1

1　正しい。更地に抵当権を設定した後、建物を築造したときは、抵当権者は土地と建物を一括して競売することができるが、優先弁済は土地の代金についてのみ行使できる。

2　誤り。抵当権設定者 B は甲土地を自由に使用収益することができるので、抵当権者 A が乙建物の収去を求めることはできない。

3　誤り。1 番抵当権が設定されたときは更地である。その後、2 番抵当権設定の時までに建物が築造されたときでも、1 番抵当権を基準として決定するものであり、法定地上権は成立しない。

4　誤り。1 番抵当権が設定されたときは更地である。その後、建物が築造され後順位の抵当権が土地に設定され、後順位抵当権の実行がなされても、法定地上権は成立しない。(判例)

[問 4]　　正解　1

1　正しい。債務者は、抵当目的物を損壊するなどの行為をしたときは期限の利益を失う。したがって抵当権者は債務の弁済期が到来していないときでも侵害行為の停止を請求することができる。(民法 137 条)

2　誤り。抵当権で担保される被担保債権の範囲の制限は後順位の抵当権者がいなければ適用されない。(民法 374 条 1 項)

3　誤り。抵当権の効力は物上代位性により A の受領する損害賠償金に及ぼすことができるが、ただし、A が受領する前に B は差押えをする必要がある。

4　誤り。債務者及び抵当権設定者に対しては、被担保債権が時効により消滅すれば抵当権も消滅する。(附従性)(民法 396 条)