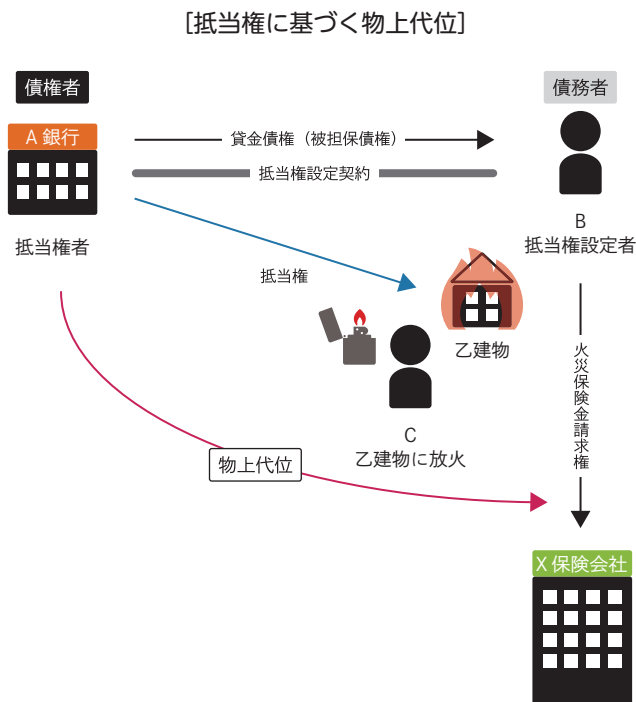


(3) 物上代位

ア 意義



上記事例において、A銀行は、抵当権の物上代位により、Bの火災保険金請求権をその払渡し前に差し押さえて、抵当権の効力を及ぼすことができる。

イ 「差押え」の趣旨について

「差押え」の意義について、判例は、372条において準用する304条1項ただし書が、抵当権者が物上代位権を行使するには払渡しまたは引渡しの前に差し押さえることを要するとした趣旨は、第三債務者が設定者に弁済しても弁済による目的債権の消滅の効果を抵当権者に対抗できなくなるという不安な地位に置かれる可能性があり、二重弁済を強いられるという危険から第三債務者を保護する点にあるとしている（最判平10.1.30）。

ウ 一般債権者による差押えとの優劣

債権について一般債権者の差押えと抵当権者の物上代位権に基づく差押えが競合した場合について、判例は、「両者の優劣は一般債権者の申立てによる差押命令の第三債務者への送達と抵当権設定登記の先後によって決せられ、右の差押命令の第三債務者への送達が抵当権者の抵当権設定登記より先であれば、抵当権者は配当を受けることができないと解すべきである」としている（最判平10.3.26）。

ただし、転付命令が第三債務者に送達された場合は、もはや抵当権の効力を主張することができない（最判平14.3.12）。

エ 物上代位の対象となる債権

物上代位の対象となる債権には、抵当不動産の賃料債権、買戻特約付売買の目的不動産について買主が買戻権の行使により取得した買戻代金債権（最判平11.11.30）が含まれる。

もっとも、抵当不動産が転貸された場合の転貸料債権は、抵当不動産の賃借人を所有者と同視することを相当とする場合を除き、原則として物上代位の対象とならない（最決平12.4.14）。

オ 賃料債権の差押えと敷金の充当

賃貸借契約を締結するにあたり敷金が交付されていた場合、延滞賃料は、敷金の充当により当然に消滅するとされている。

では、賃料債権に対する抵当権者の物上代位権に基づく差押えと、敷金の充当では、いずれが優先されることになるのだろうか。

この点、判例は、賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡された場合には、目的物の返還の時点で残存する賃料債権等は敷金が存在する限度において敷金の充当により当然に消滅としている（最判平14.3.28）。すなわち、判例は、抵当権者による物上代位権に基づく差押えよりも、敷金の充当が優先されるとしている。

(4) 法定地上権

ア 意義

法定地上権とは、抵当権設定当時、土地と建物の所有者が同一である場合に、土地および建物、または土地、建物のいずれか一方に抵当権が設定され、抵当権実行の結果、土地と建物の所有者が異なることになった場合に、建物所有者のために法律上当然に設定される地上権をいう（388条）。

法定地上権は、建物取去による社会経済上の不利益を回避するために認められる。

イ 法定地上権の成立要件

法定地上権は、次の4つの要件があれば成立する（388条）。

①	抵当権設定当時に土地の上に建物が存在していたこと
②	抵当権設定当時に同一人がその土地と建物を所有していたこと
③	土地・建物の一方または双方に抵当権が存在すること
④	競売が行われて、土地と建物を別々の者が所有するに至ること

CHECK

「転付命令」とは

差し押さえられた債権を、支払に代えて差押債権者に移転する命令のことをいいます。

CHECK

土地とその上の建物とは別個の不動産であるので、同一所有者に属する場合にも別々に抵当権の目的となります。