

## その27 担保物権及び民事執行制度の改正について2

「担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律」が平成16年4月1日から施行されました。

その主なものの続編です。

### 3 一括競売（民法389条）

改正前は、土地に抵当権を設定した後に、抵当権設定者（土地所有者）がその土地に建物を築造した場合に限り、抵当権者が土地と建物を一括して競売することが認められていました。

抵当権設定者（土地所有者）以外の者が抵当土地に建物を築造した場合には、抵当権者が競売できるのは、土地だけになり、競売における買受人が建物所有者に対する建物収去土地明渡請求等の負担を負い、土地売却価額が低下したり、売却そのものが困難になっていました。



今回の改正で、抵当権設定後に抵当地に建物が築造された場合には、土地の抵当権者は建物所有者が土地について抵当権者に対抗できる占有権原（①抵当権設定登記前に借地権の設定及び登記がされた場合、②抵当権者全員の同意により賃貸借に対抗力が与えられた賃貸借）がある場合を除き、抵当権設定者（土地所有者）以外の者が築造した建物であっても、抵当地とともにその建物を競売することができるようになりました。

一括競売をした場合の優先弁済権は、土地の売却代金についてのみ認められ、建物の売却代金には及びません。これは従前と一緒です。建物の売却代金は建物に抵当権者等がいればその者に交付され、余れば建物所有者に交付されます。