



## 担保について

弁護士 青木 一雄

### 土地建物に設定される担保について説明します。

#### 1. 抵当権

もっともよく知られているのが抵当権です。お金が返済されないとき、その不動産を競売し、債権の回収をはかるものです。これには一般的な抵当権と根抵当権があります。一般的な抵当権は、お金が返済されればそれに従って担保される抵当権の債権額も減り、なくなっていくます。この抵当権では、債権が減ったあとお金を借りても、その債権分はその抵当権で担保されません。

これに対し、根抵当権は継続的取引で利用されるもので、一定の取引に限定されますが、債権の限度額の範囲内であれば、何度、返済した借りてもその債権は担保されることとなります。根抵当権は事業で使われることの多い担保です。

#### 2. 停止条件付代物弁済予約

貸したお金が返されないとき、担保にとつた不動産を支払いの代わりに取得するという担保の方法です。以前は債権額と不動産の債権額の釣り合いがあわなくとも、債権者が不動産を全部取得するという不合意な点がありましたが、今は仮登記担保法により清算が必要となりました。仮登記担保法によれば、不動産の価格が債権額より高い場合には、貸主はその差額を清算金として借主に支払う必要があります。

#### 3. 譲渡担保

お金の借主が所有する不動産を一度貸主に売り渡したことにし、その返済がなされればその所有権を借主に戻すという担保の方法です。この場合には借主は貸主からその譲渡した不動産を使用賃借にすることが多いようです。なおその借金の返済がなされない場合、その不動産がそのまま貸主のものになるのではなく、その不動産を処分して差額を借主に支払うか、不動産を貸主の所有にとどめ、評価した差額金を借主に渡すかのどちらかの清算方法が必要です。

#### 4. 再売買の予約

これは、借主が担保の趣旨で資金の融通を受けたい場合、自己の所有不動産を融資者に一旦売却し、将来一定の値段または時価でその不動産を買取るという予約をする方法です。融資を受けた者がお金ができた時予約完結権を行使すれば、その代金を支払って不動産を元に戻すことができます。しかし、この方法は税金のかかるおそれがあるので注意が必要です。

5. 以上の他に、不動産に質権を設定するという担保の方法がありますが、土地を貸主に引き渡すことが必要で、お金の借主はその不動産の使用が出来なくなるため、あまり利用されていません。

また、民法に買戻しという制度があり、資金を得た者が将来その権利を行使して不動産を融資者から取り戻すという担保の方法がありますが、登記の制約、期間の制約があり、あまり多く利用されていません。

このように不動産担保にはいろいろな方法があります。担保設定の時の参考にして下さい。