

2. 弁済を受けられる範囲 (375 条)

原則…元本+満期前**最後の 2 年分**の利息

2 年縛りの理由は、**後順位抵当権者**や他の**一般債権者**を保護するためです。

後順位抵当権者等のためにある規定なので、物上保証人、債務者等の抵当権設定者及び第三取得者との関係については、最後の 2 年分に制限されません。

例外…後順位抵当権者や一般債権者がいない場合、最後の 2 年分に限りません。

(5) 抵当権の時効

1. 抵当権は消滅時効するか？ (396 条)

抵当権は、債務者及び抵当権設定者に対しては、その担保する債権と同時になければ時効によって消滅しません。

といっても何が言いたいのか分かりづらいですね。債務者及び抵当権設定者はいわば**借金をした張本人**や**物上保証人**です。「お前達はちゃんとお金を返して抵当権を消滅させろ!」ということです。借金自体が時効消滅してしまったら抵当権も時効消滅するのは仕方ありませんが、借金は残り続けるのに抵当権だけが時効消滅してしまうと債務者達が逃げてしまうかもしれませんよね。

反対に、第三取得者や後順位抵当権者は 20 年の消滅時効を主張できます。

2. 目的物の時効取得によって抵当権は消滅するか？ (397 条)

債務者又は抵当権設定者ではない者が抵当不動産について時効取得した場合は、抵当権は消滅します。不動産を時効取得すると原始取得するので抵当権は消滅するのです。

ただし、債務者や物上保証人が時効取得しても抵当権は消滅しません。上記 1. と同じく「ちゃんとお金を返せ!」ということです。

(6) 妨害排除請求権

1. 抵当権に基づく妨害排除請求権

抵当権を設定した不動産に不法占有者がいる場合、抵当権に基づく妨害排除請求権をすることができます。せっかく担保にとった不動産を不法占有されると競売の妨害にもなり困りますよね。よって、抵当権に基づいて「出ていけ!」と言うことができます。