

ウズベキスタン共和国 抵当法 解説書



ウズベキスタン共和国司法省



独立行政法人 国際協力機構

ウズベキスタン共和国 抵当法 解説書

ウズベキスタン共和国司法省

独立行政法人国際協力機構

ウズベキスタン共和国抵当法解説書

2008年

© ウズベキスタン司法省

© 独立行政法人国際協力機構

『ウズベキスタン抵当法解説書』の日本語版の刊行に際して

独立行政法人国際協力機構(JICA)では、2005年11月より「企業活動の発展のための民事法令及び行政法令の改善プロジェクト」を実施しています。ウズベキスタン司法省と協働し、「法令情報が広く社会に提供され、中小企業の活動を保証する法令が整備され、運用が改善される」という目標の下、(1)法令データベースの一般公開、(2)行政手続法、(3)担保法制、の3つを柱として、法整備支援を行ってきました。本プロジェクトでは、主に名古屋大学法学部の協力を得て、日本側において(1)法令データベース、(2)行政手続法、(3)担保法制に関しそれぞれ国内支援委員会を形成し、ウズベキスタンの人々にいかに裨益する法制度を確立するかを議論してきています。

本書は、本プロジェクトの担保法制に関する支援の成果として発刊した『ウズベキスタン抵当法解説書』のロシア語版の日本語訳です。翻訳作業については、同国内支援委員の伊藤知義教授及び篠田優教授並びに一ツ橋大学研究員のアザム・ホルマーノフ氏に多大なるご尽力をいただきました。

本解説書の作成に際しては、その企画段階においてウズベキスタンにおける法律事情、抵当を利用する人々の意識等について綿密な調査を行い、とりわけ抵当法の解説部分たる第1部については、ウズベキスタンの抵当利用者—法律専門家でない者を含む—にとって理解し易い内容となるよう心がけました。ですので、日本の法律専門家からするとやや物足りなさを感じるかもしれません。とはいえ、法整備支援、とりわけ中央アジアの法制度に関する文献が相対的に少ないわが国の現状を鑑みると、本書はこれらの研究又は実務にとって貴重な資料となると確信しています。

本解説書の作成にあたっては、下記の本プロジェクト担保法制国内支援委員会各位のほか、名古屋大学法政国際教育協力研究センター(CALE)をはじめとする関係者にも多大なご協力を賜りました。この場を借りて、ご尽力いただいた多くの方々へ感謝いたします。

2008年12月

独立行政法人 国際協力機構

ウズベキスタン事務所長 江尻 幸彦

担保法制国内支援委員会委員

(あいうえお順、敬称略、肩書は2008年12月現在)

札幌学院大学法学部教授

中央大学法科大学院教授

北星学園大学経済学部教授

名古屋大学法学研究科長、教授

家田 愛子

伊藤 知義

篠田 優

杉浦一孝

(同国内支援委員会委員長)

名古屋大学法学研究科教授

静岡大学法科大学院教授

ブナの森法律事務所弁護士

水谷司法書士事務所司法書士

静岡大学人文学部法学科准教授

田高 寛貴

田中 克志

藤田 哲

水谷 英二

宮下 修一

はしがき

債務者と債権者の関係を規律する法的手段としてもっとも重要なものの1つは、債務の履行を担保する制度である。民法典が定める債務履行担保方法は、違約金、担保権、留置権、保証、銀行保証、手付である。これは、網羅的列挙ではない。法令または契約により、債務履行の担保に関する別の方法を定めることができるからである。

もっとも普及している債務履行の担保方法は、担保権である。民法典によれば、担保権となり得るのは、質権、抵当権および権利担保である。担保権の目的のうち、もっとも重要な地位を占めるのは不動産である。不動産は特別な性質を有しているからである。不動産の特殊性を考慮して、民法典においては、不動産担保権は、抵当権という独立した制度として扱われている。

抵当権は、世界の先進国の民法においてもっとも歴史のある制度の1つである。抵当権制度は、現代の経済発展において非常に重要な意義を有している。また、抵当権は、手頃な値段の住宅を住民に保障するといった社会的課題を解決するためにも重要である。

抵当権は、本旨に従った債務履行を担保する方法の1つとされている。抵当権の本質は、担保権の付された債務が履行されず、または本旨に従わずに履行された場合に、抵当権者は、抵当権を実行し、抵当目的物の売得金から自己の債権を回収するという点にある。通常、不動産は価格が高く、換金が容易である。予見不可能な状況（例えば、抵当証券に関連したアメリカ住宅市場の危機）を度外視すれば、不動産価格は、予見できない著しい変動には晒されない。さらに、不動産は長期に渡ってその機能を維持し、使用期間にかかわらずその基本的品質を失わない。それゆえ、債務の履行を担保する方法の中で、抵当権はもっとも望ましいものの1つである。

抵当権は、住宅建設の進展および建設資材に関わる産業分野の発展において特別な役割を有している。抵当権は、信用供与の道具として登場し、取引における信用資産の投資を促進する。不動産は価格が高いため、どれくらいの金銭を抵当権の下で投資できるかを示すのは難しくはない。社会的観点から見ると、抵当権は、住民に対する住宅保障に資する。住宅の値段が高いため、自己資金で住宅を購入できる者は多くないからである。ここで、ローンで入手する住宅を担保に供することにより、住宅購入のために抵当権を利用することができる。住宅購入のための信用を得る現実的な可能性を市民に提供することに

より、販売される住宅の規模は30～40パーセント増大する。住宅への需要が増大すれば、建設業の規模も増大するだろう。それによって新たな雇用が生み出される。結局、抵当権は、市場経済の相当部分を発展させるのに役立つということが出来る。

ウズベキスタンにおける抵当権制度は、2006年10月4日付けでウズベキスタン共和国抵当法が制定された後に大きく進展した。この法律の制定は不可欠であった。民法および担保法といった既存の法律は抵当権の一般的な原則しか定めていなかったからである。これに対し、ウズベキスタン共和国抵当法は、抵当権設定手続、抵当権設定契約に基づく債権者および債務者の権利義務、抵当目的物の管理、債務の履行に関する抵当権の基本原則、抵当権に関するその他の問題を明らかにしている。また、抵当法により、抵当証券という新たな制度が導入された。これは、その適法な占有者の権利を証明する記名式有価証券である。

抵当法が制定されてから2年経過し、抵当権は、民法体系の確固たる一部となり、住宅信用供与のためにも、企業活動への融資のためにも広く利用され始めた。

皆さんの目の前にあるこの本において、私たちは、抵当権の本質を明らかにし、抵当権の適用に関する多数の注釈と実例を挙げた。本書は、実務法曹、学生、一般読者、銀行その他の金融機関の専門家に向けて書かれている。本書がウズベキスタンにおける抵当制度の発展に何らかの貢献をすることを期待している。

目次

『ウズベキスタン抵当法解説書』の日本語版の刊行に際して
はしがき

I ウズベキスタン共和国抵当法解説

第1部 抵当権の概要 -----	1
第1章 抵当権の意義-----	1
第2章 抵当権設定契約-----	8
第3章 抵当権の目的物-----	14
第4章 被担保債権および債務-----	22
第5章 抵当目的物の占有、利用および保存-----	31
第6章 第三者の権利による抵当物への負担-----	40
第7章 後順位抵当権-----	44
第8章 抵当権の譲渡-----	51
第9章 抵当権の実行-----	56
第10章 抵当証券-----	59
第2部 抵当権に関する手続規定 -----	64
第1章 抵当権の国家登記-----	64
第2章 抵当権の実行（手続法）-----	67
第3章 抵当目的物の換価-----	73

II 論文集

第1章 ウズベキスタンにおける担保財産に対する担保権の実行の特徴 -----	83
第2章 ウズベキスタン抵当法の特徴と課題-----	86
第3章 ウズベキスタン担保法制改革の現状と課題	

—— 抵当法運用状況に関する現地調査結果をもとにして	100
第4章 倒産事件における担保権者の地位	115

付録

ウズベキスタン共和国民法典 264-289 条 (1997 年 3 月施行) (略)

ウズベキスタン共和国担保法 (1998 年 5 月 1 日施行) (略)

ウズベキスタン共和国抵当法 (2006 年 10 月 4 日施行) ----- 123

若い家族への経済的および精神的な援助に関する追加的な措置について
 (ウズベキスタン共和国大統領令 2007 年 5 月 18 日付け第 3878 号) (略)
 「抵当権に基づく住宅建設・改築・購入に対する融資に関する規程
 (ウズベキスタン共和国閣僚会議令 1 月 3 日付け第 2 号により承認) (略)

執筆者紹介

I ウズベキスタン共和国抵当法解説

第1部 抵当権の概要

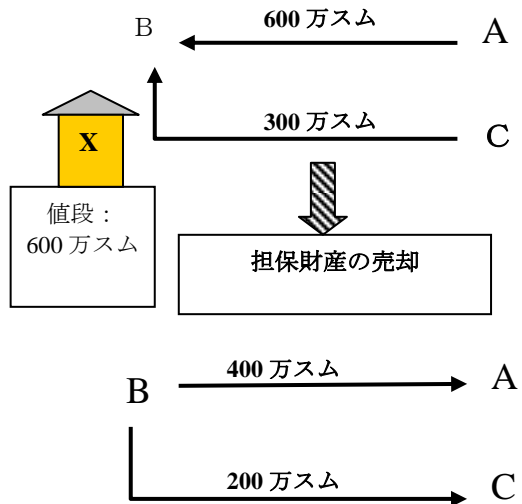
第1章 抵当権の意義

1.1 担保の必要性

担保とは債権の満足を確保するための手段である。担保権は、債権者が融資した金銭の回収を確実にするために必要である。債権者は、債務者が債務を弁済できないとき、債務者（借主）の財産に強制執行して（その手続きは民事執行法が定める）、債権の弁済を受ける。抵当権実行の手続きは、民事執行法、担保法、抵当法によって規定されている。複数の債権者がいる場合、債務者の財産の売得金は、各債権者の債権額に応じて分配される。借主の債務総額がその財産評価額を超えている場合には、各債権者は、債権者平等の原則に従い、債権全額の弁済を受けることはできない。こうした場合、担保目的物の換価によって得られた金銭は、債権者間で債権の割合に応じて分割される。

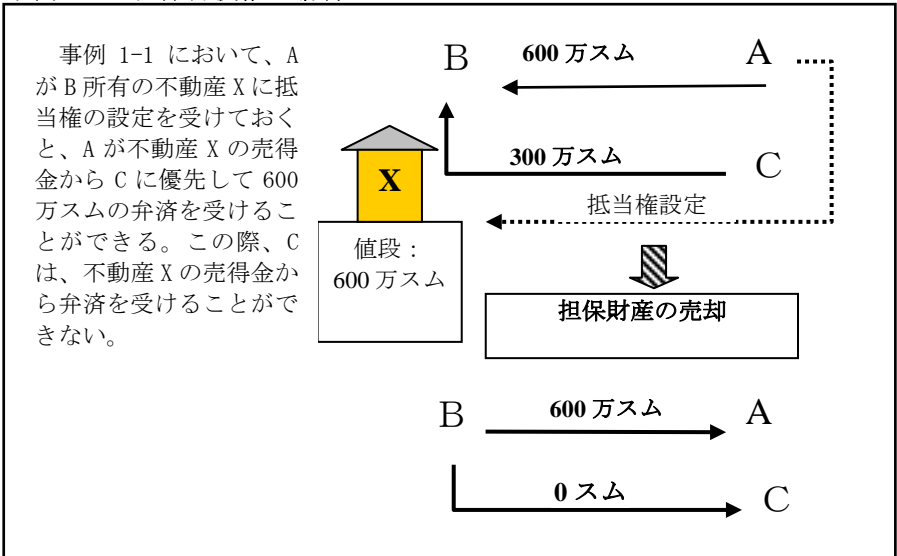
事例 1-1 無担保債権の場合

B は、A に対して 600 万スムの債務を負い、他方 C に対して、300 万スムの債務を負っている。しかし、B の財産は 600 万スムの建物 X だけである。B がいずれの債務も弁済ができない場合、その財産は競売される。不動産 X の売得金 600 万スムから、B は 400 万スム、C は 200 万スムの弁済を受ける。



抵当権は、担保権の一種である。抵当権は、債務の履行を担保するために設定される。債務者が債務を弁済できないとき、債権者は、抵当権を実行し、抵当不動産の売得金について、他の債権者に優先して債権の弁済を受けることができる。被担保債権の債権者は、その他の債権者に優先して債権の弁済を受ける権利を有する。

事例 1-2 担保付債権の場合



企業が倒産する際、被担保債権者の債権の弁済は、債務者の担保財産の売得金から弁済を受ける（倒産法 133 条 1 項）。無担保債権は、以下の順位で残金から弁済を受ける（倒産法 134 条）。

裁判費用、裁判所任命管財人の報酬に関する費用、日常の公共料金および操業原価、並びに、債務者の財産の保険に関する費用は、順位外で弁済を受ける。倒産事件開始後に発生した債務者に対する請求権、および、法令に基づく生命または身体に対する個人の損害賠償請求権も、順位外で弁済を受ける。

第一順位には、義務的支払と給与支払を命じる支払文書（執行文）に基づく債権、扶養料支払を目的とする銀行口座からの振替または出金を命じる執行文に基づく債権、著作者報酬支払債権、および犯罪または行政法違反によって市民の財産に生じた損害賠償債権が弁済される；

第二順位には、強制保険、および銀行融資、並びに銀行融資保険に係る債権が弁済される；

第三順位には、被担保債権が弁済される。ここで「被担保債権」と

は、被担保債権総額のうち、担保物の売得金の不足により弁済を受けられなかった部分を指す；

第四順位には、無担保債権が弁済をされる；

第五順位には、株主の債権が弁済をされる；

第六順位には、その他の債権が弁済される。

上記の順位から明らかなように、一般債権者に対する被担保債権者の優先権は、無担保債権が第四順位で弁済されるのに対し、被担保債権が最初に、弁済されるという点にある。（倒産法 133 条 1 項、134 条）。

また、被担保債権者の優先権は、担保目的物を取得する権利を与えられている点にもある（抵当法 43 条）。

1.2 抵当権の意義

抵当権（ギリシャ語で担保権、質権を意味するヒポテカー）は、債権の弁済を確保するための、債務者または第三者の不動産を目的とする担保権である。

ウズベキスタン共和国において抵当権は、民法、担保法、抵当法およびこれら法律に従って制定されるその他の法令によって規定されている。民法、担保法、抵当法は、抵当権を「不動産（建物、企業、土地、その他の不動産）を目的とする担保権をいう」と定義している。

抵当権設定契約に従い、一方当事者、すなわち被担保債権の債権者である担保権者（抵当権者）は、他方当事者、すなわち担保権設定者（抵当権設定者）の抵当不動産の価値から、その他の債権者に優先して自己の金銭債権を満足させる権利を有する。但し、抵当法に別段の定めがあるときはこの限りでない。

抵当権設定者は、抵当権が設定された不動産を利用する権利を有する（抵当法 4 条 2 項）。したがって、企業は、所有不動産を生産活動に利用しながらこれを抵当に提供して銀行から融資を受けることができる。また、市民は、住宅に住みながらこれを抵当に提供して銀行から融資を受けることができるのである。

1.3 抵当権の発生原因

抵当権は、契約または法律に基づいて発生する。

1.3.1 約定抵当権 約定抵当権は、民法の一般規則（第 3 編第 2 章第 27 節）および抵当法（第 2 章）に従って、当事者間で締結された契約に基づいて発生する不動産担保権である。

1.3.2 法律に基づいて発生する抵当権は、法定担保権と呼ばれる。例えば、銀行その他の金融機関の融資によって住宅および集合住宅内住戸を購入する場合（抵当法 64 条）や定期金契約および終身扶養条件付きの

住宅（住戸）の譲渡契約に基づき不動産を譲渡する場合（民法第 32 章）などがある。

法定抵当権には、原則として、約定担保権に関する規定が準用される（抵当法3条3項）。

住宅融資の可能性

抵当権は、人々が住宅の購入、建設および改築するためにローンを組むことを可能にしている。2007 年 1 月 3 日 2 号のウズベキスタン共和国閣僚会議令によって承認された「抵当権に基づく住宅建設・改築・購入に対する融資に関する規程」に従い、抵当権に基づくローンは、法令の定める手続に従って合意された個別のまたは一般的な設計に基づき、建設基準および規則に従って戸建て住宅を建設および改築するために、または戸建て住宅および集合住宅内住戸を購入するために提供される。同規程は、抵当権に基づく融資を支援する基金のクレジットラインの出資による優遇金利のローンを提供している。とりわけ、同基金の優遇金利のクレジットラインによる融資は、3 年の据置期間を置いて最低 15 年の期間で提供され、その金利は、基金管理の理事会によってクレジットラインごとに承認され、年率 5%を超えてはならない。抵当権に基づく融資は、建設される住宅とその敷地、抵当権に基づくローンによって購入され定められた手続に従い借主の所有物となる戸建て住宅または集合住宅内住戸、借主が所有し抵当権に基づくローンによって改築する戸建て住宅を抵当目的物として提供される。最初の（分割）払金は、建設または購入する住宅または集合住宅内住戸、住宅改築の価格の 25%以上になる。その価格の残額は、銀行が最低 15 年間のローンとして提供する。しかし、抵当権に基づくローンが銀行の自己資金から提供される場合、このローンの期間や利息は、銀行の内部融資政策（規則）に従い銀行と借主の合意に基づき設定される。

住宅への融資を受けるためには

2007年1月3日のウズベキスタン共和国閣僚会議令第2号によって承認された「抵当権に基づく住宅建設・改築・購入に対する融資に関する」は、抵当権に基づく融資を受けるために必要な書類の一覧表を次のように定めている。

(1) 抵当権に基づく融資を受けるために必要な書類の一覧表

a. 戸建て住宅の建設

戸建て住宅を建設を目的として抵当権に基づく融資を受けるために、申請人は、希望する融資額を指定した申請書と一緒に以下の書類を商業銀行に提出する：

1) 戸建て住宅を建設するための土地に対する申請人の権利（永久占有使用権、相続可能な終身保有権、所有権）を法令の定める手続に従って証明する書類の公証された写し；

2) 申請人および一緒に住んでいる家族のメンバーの収入に関して過去12ヶ月恒常的に勤務していた職場から発行された証明書（正式職場がある場合）、または申請人および一緒に住んでいる家族のメンバーの過去12ヶ月の収入に関してその居住地の税務署が確認した証明書；

3) 法令の定める手続に従って合意され、借主が確認した戸建て住宅建設の設計書類（図面）の写し；

4) 申請人の名義でつくられた預金口座の預金に関して銀行が発行する証明書、および/または借主が購入した建築材料の見積書、および/または履行済みの建設作業の見積書。商業銀行における預金口座に入れたお金の総額、および建築材料と完成した建設作業の金額は、建設する住宅の価格の25%を超えていなければならない；

5) 家族構成に関するマハラからの証明書、および申請人のパスポートのコピー。

b. 戸建て住宅の改築

戸建て住宅を改築を目的とした融資を受けるために、申請人は、融資申請書と一緒に以下の書類を商業銀行に提出する：

1) 改築する戸建て住宅に対する権利を証明する書類の公証された写し；

2) 申請人および一緒に住んでいる家族のメンバーの過去12ヶ月の収入に関して恒常的に勤務していた職場から発行された証明書（正式職場がある場合）、または申請人および一緒に住んでいる家族のメンバーの過去12ヶ月の収入に関してその居住地の税務署が確認した証明書；

3) 法令の定める手続に従って合意され、借主が確認した戸建て住宅改築の設計書類（図面）の写し；

4) 申請人の名義でつくられた預金口座にお金が入れたことに関する銀行が発行する証明書、および/または借主が購入した建築材料の見積書。商業銀行における預金口座に入れたお金の総額、および建築材料と完成した建設作業の金額は、住宅の改築の価格の25%を超えていなければならない；

5) 家族構成に関するマハラからの証明書、および申請人のパスポートのコピー。

c. 戸建て住宅または集合住宅内住戸の購入

戸建て住宅または集合住宅内住戸を購入を目的として抵当権に基づく融資を受けるために、申請人は、希望する融資額を指定した申請書と一緒に以下の書類を商業銀行に提出する：

1) 売却する戸建て住宅または集合住宅内住戸の価格を記載した売買予約。これには、戸建て住宅または集合住宅内住戸に対する所有権を証明する書類の写しを添付する；

2) 申請人および一緒に住んでいる家族のメンバーの過去12ヶ月

月の収入に関して恒常的に勤務していた職場から発行された証明書（正式職場がある場合）、または、申請人および一緒に住んでいる家族のメンバーの過去 12 ヶ月の収入に関してその居住地の税務署が確認した証明書；

3) 申請人の名義でつくられた預金口座に購入する住宅または集合住宅内住戸の価格の 25% を越える残高がある旨の銀行の証明書；

4) 家族構成に関するマハラからの証明書、および申請人のパスポートのコピー。

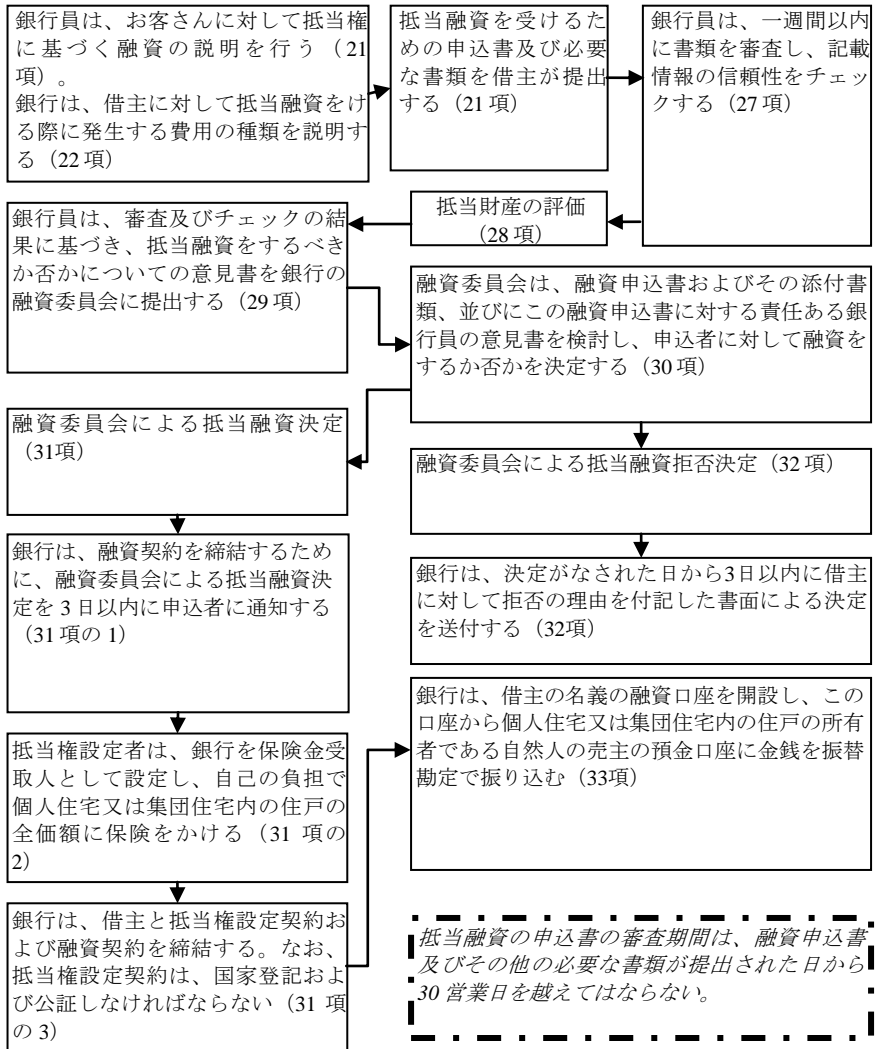
(2) 若い家族への経済的・精神的支援に関する

特別措置

若い家族とは、初めて結婚（入籍）して、各メンバーの年齢が 30 歳を超えない家族をいう。

若い家族への経済的および精神的な援助を強化し、独立した生活の初期の段階での必要な支援を提供し、住宅・生活状況を改善するために、2007年5月18日に「若い家族への経済的および精神的な援助に関する追加的な措置について」のウズベキスタン共和国大統領令が制定され、それによって住宅ローンを受ける際に若い家族に一連の特権が与えられている（例えば、戸建て住宅または集合住宅内住戸の建設、改築および購入のために受けた住宅融資およびその利息の返済に供された若い家族のメンバーの給与その他の収入を含む個人所得は、課税所得から除外される）。融資をする際に銀行側は借主の返済能力および返済準備状況を評価するので、与えられた優遇税制措置は、融資を受ける過程で大きな役割を果たしている。

抵当権に基づく住宅建設・改築・購入に対する融資に関する規則（2007年1月3日第2号のウズベキスタン共和国閣僚会議令の付録）による抵当権設定手続きの手順



第2章 抵当権設定契約

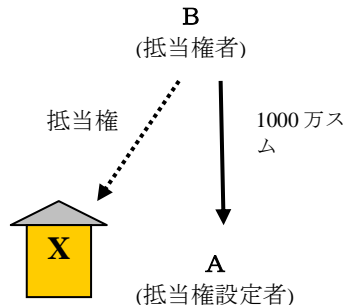
2.1 抵当権設定契約の当事者

抵当権設定契約は、民法（第3部第27章）および抵当法（第2章）に従って締結される。

抵当権設定契約の一方当事者は債権者（抵当権者）であるが、他方当事者は、債務者（抵当権設定者）である場合（事例2-1）と債務者以外の第三者（抵当権設定者。物上保証人という）である場合（事例2-2）とがある（民法266条1項、担保法8条2項）。

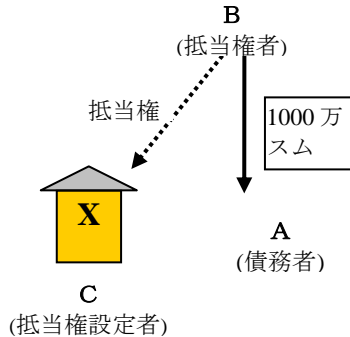
事例2-1

Aは、所有するX家屋を担保に供して、B銀行から1000万スムを借りた。この場合、1000万スムの与信契約の債務者であるAが抵当権設定者であり、B銀行が抵当権者となる。



事例2-2

Aは、友人Cが所有する家屋を担保に供して、B銀行から1000万スムを借りた。この場合、Aは1000万スムの与信契約の債務者であるが、抵当権設定者はCであり、抵当権者はBである。



後者の場合、債権者と債務者との間で与信契約が締結され、他方、抵当権者たる債権者と抵当権が設定される不動産の所有者（物上保証人）との間で抵当権設定契約が締結されることになる。

この場合、抵当権は、抵当権設定者とは別人である債務者の債務を担保することになる。しかし、物上保証人である抵当権設定者は、全部または一部の債務履行につき、その債権者に対し責任を負う（民法 292 条）。抵当権が実行され、物上保証人が所有不動産の所有権を失った場合、抵当権設定者（物上保証人）は、債務者に対し所有不動産の価額相当額を求償することができる（民法 295 条）。

そこで、抵当権設定者（物上保証人）は、抵当権の実行を防ぐため、担保権の付された債務を債務者に代わって支払い（民法 293 条）、その支払額を債務者に求償することができる（民法 295 条）。

2.2 抵当権設定契約に定められるべき事項

抵当法 10 条 2 項および 3 項は、抵当権設定契約の必要記載事項を定めている。必要記載事項とは、抵当目的物、その名称、所在地、同定するに十分な特徴、その評価額、被担保債権の性質、額、履行期、当事者のいずれが目的物を占有するか、その他当事者が合意した情報（10 条 2 項）をいう。また、抵当権設定契約には、抵当権設定者が抵当目的物について有する権利および抵当権設定者の権利を登記した登記機関の名称を示さなければならない（10 条 3 項）。抵当権者の権利が抵当証券によって証明される場合には、その旨を抵当権設定契約に定めなければならない。ただし、法定抵当権に基づいて抵当証券が発行されるときはこの限りでない（10 条 9 項）。

(1) 抵当目的物とその名称(10条2項)

抵当目的物の名称は、原則として、不動産の種類（オフィス、住宅、住戸など）で表示される。不動産が個別名称をもつ場合、抵当権設定契約にも当該個別名称が記載される。例えば、ヤルマルカ・ショッピングセンターまたはジャスミン法律事務所の建物と記される。

(2) 所在地および同定するに十分な特徴(10条2項)

抵当目的物である不動産の所在地は、その郵便住所で定める。同定するに十分な特徴とは、当該不動産をその他の不動産から区別できるための一連の個別的情報をいう。

(3) 抵当目的物の評価額(10条2項、5項)

抵当目的物の評価額は、抵当権設定者と抵当権者の合意により、または以下の法定基準に基づいて決定される。

① 評価活動法

②「評価の原理原則」に係る財産評価国家基準（2006年7月24日1604号規則）

③「評価標準としての市場価格」に係る財産評価国家基準（2006年7月24日1605号の規則）

④「市場価格と異なる評価標準」に係る財産評価国家基準（2006年7月24日1606号の規則）

⑤「財政報告および関連書類作成のための評価」に係る財産評価国家基準（2006年7月24日1607号の規則）

⑥「ローン、抵当証券、債務の担保のための評価」に係る財産評価国家基準（2006年7月24日1609号の規則）

⑦評価人の選定手続および裁判所執行人が執行過程で差し押さえた財産の評価に関する規程（2006年11月18日1643号の規則）

⑧評価活動に関するその他の法令

(4) 被担保債権の性質、履行期、額(10条2項、8項)

抵当権設定契約を締結するときには、被担保債権たる消費貸借契約または融資契約の主な条件を全て記載することが重要である。被担保債権は、その額、発生原因、履行期を抵当権設定契約中に示さなければならない。被担保債権が何らかの他の契約に基づいている場合には、その契約の当事者、締結の日時と場所を示さなければならない。被担保債権額が将来に確定すべき場合には、その額を決定するための手続その他の必要な要件を抵当権設定契約に定めなければならない。被担保債権を分割で弁済する場合は、各分割払金の弁済期（回数）および額、またはその金額を定める要件を抵当権設定契約に記載しなければならない。

(5) 抵当目的物の占有者(10条2項)

抵当権が設定された財産（抵当目的物）は、抵当権設定者が占有、利用するが、抵当権設定契約において、抵当権者が占有すると規定できる。抵当目的物の占有について、詳しくは、第5章 抵当目的物の占有、利用および保存を参照。

(6) 抵当権設定者が抵当目的物について有する権利(10条3項、4項)

抵当目的物が抵当権設定者に属することの根拠となる権利（例えば、共有を含む所有権、個人住宅建設のための土地の相続可能な終身保有権）および抵当権設定者の当該権利を登記した国家機関の名称を示すことは、抵当権設定契約の重要な要件である。抵当目的物が抵当権設定者の有する賃借権である場合、賃借物自体が抵当目的物であるときと同じ

ように、その賃借物を抵当権設定契約に記載しなければならない。賃借期間も記載しなければならない。

2.3 抵当目的物に対する第三者の権利についての抵当権者への通知

抵当権設定契約を締結する際に、抵当権設定者は、抵当目的物に対して第三者が有する権利で抵当権登記時まで自己に知れたものを全て文書でもって抵当権者に通知しなければならない（抵当法11条）。第三者が有する権利は担保権、賃借権、地役権などである（抵当法11条）。抵当権設定者がこの義務に反した場合は、抵当権者は抵当権設定契約の条件を変更または被担保債権の履行期前の弁済を求めることができる。

2.4 抵当権設定契約の方式、抵当権設定契約の効力の発生

抵当権設定契約は公証され、かつ登記されねばならない（抵当法12条1項）。抵当権設定契約は、登記のときに締結されたものとみなし、その効力を生じる（12条2項）。公証および登記がなされない抵当権設定契約は無効である（12条3項）。

2.4.1 抵当権設定契約の公証

抵当権設定契約の公証は、公証法およびその他の法令に従い公証人によって行われる（公証法1条）。

抵当権設定契約の公証は、不動産が所在する地域の国営または民間の公証役場においてなされる（公証法1条）。不動産担保すなわち抵当権設定に関する法律行為の公証を受けるためには、抵当権設定者は、担保権を設定する不動産に対する所有権を証明する書類を提出しなければならない。この際、公証人は、この不動産が実際に抵当権設定者の所有するものであること、および譲渡や差押えが禁止された財産でないことを確認する（公証法44条）。公証する際、公証人は、提出された契約案の意味および意義を当事者に対して説明し、その内容が当事者の実際の意図に合致しているかどうか、そして法定要件に矛盾していないかどうかを確認し、法的無知が彼らに不利益をもたらさないように法人および個人へ公証行為の効果に関する注意をしなければならない（公証法18条）。

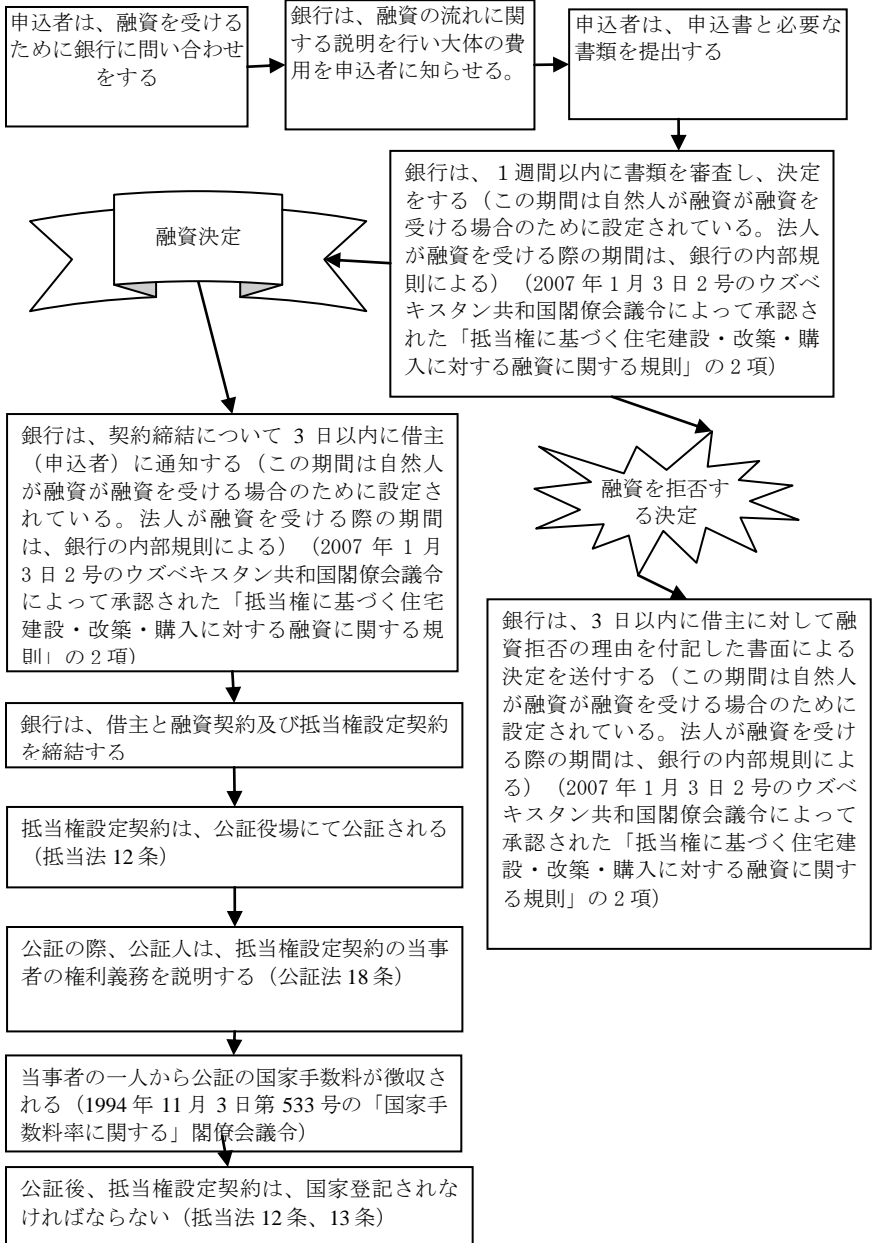
抵当権設定契約の公証には、国家手数料を要する（ウズベキスタン共和国税法典第17部「国家手数料」、および1994年11月3日第533号の国家手数料について閣僚会議令）。契約額の0.1%の国家手数料が徴収される（国家手数料率の4項B号）。

2.4.2 抵当権の国家登記

抵当権の登記は、不動産および不動産取引の登記のために定められた手続（抵当法13条）に従って行なう。抵当権を登記すると同時に、建物担保登記簿に必要な記載をする。

不動産に対する権利および不動産取引の国家登記に関しては、「建物および構造物の国家カダストルの手続に関する規則」（1997年6月2日第278号の閣僚会議令によって承認）、「建物および構造物の国家登記の手続に関する指示」（1998年1月7日第387号で司法省で登録）、「ウズベキスタン共和国における土地に対する権利の国家登記の手続に関する指示」（1999年5月27日第736号で司法省で登録）、抵当権の国家登記手続に関する仮規則（2008年4月25日第1798号で司法省で登録）が規定する。

抵当権設定契約の締結の流れ



第3章 抵当権の目的物

3.1 抵当権を設定しうる財産

抵当権の特徴は、その目的物にある。抵当目的物となるのは、不動産または不動産に対する権利であり、抵当権設定契約の要件に従いこれに対し抵当権を設定する。抵当目的物になりうるのは、抵当法6条1項が定める不動産である。

抵当法9条1項によれば、同法6条が掲げる物で、抵当権設定者が所有権その他の物権を有するものまたは契約に基づいて保有するものを、抵当権の目的物とすることができる。ただし、法令に別段の定めがあるときはこの限りでない。

3.2 不動産

3.2.1 建物、構造物

建物は、同一の抵当権設定契約によって、建物の敷地もしくは建物の利用に必要な敷地の一部に対する権利または当該敷地もしくは敷地の一部に対して抵当権設定者が有する賃借権を同時に抵当の目的とする場合にのみ、抵当権の目的物とすることができる（抵当法6条1項、57条）。この場合、土地全部を、または建物の敷地部分のみを抵当目的物とすることができる。

抵当目的物に対して抵当権を実行し換価する場合、建物の所有権と同時に土地の相応の部分の利用権（賃借権、永久利用権、終身相続可能土地占有権、所有権）も抵当権設定者が享受していたのと同様の条件で買主に譲渡される。抵当目的物である不動産は、法令および契約の別段の定めがない限り、その従物と一緒に一体化して抵当目的物になる。

3.2.2 戸建て住宅、住戸

抵当権は、恒久的居住用の戸建て住宅、集合住宅、住戸で、市民（自然人）または法人が所有するものに対して適用される（抵当法61条）。国営住宅の抵当は許さない。

なお、住居にその所有者の家族である未成年者、行為無能力者および制限行為能力者が居住する場合、後見・保佐機関は、未成年者、行為無能力者、制限行為能力者の権利または法律の保護する利益が侵害されていると認めるに足りない場合に限り、未成年者、行為無能力者、制限行為能力者の法定代理人に対して、当該住居を目的とする抵当権設定に承諾を与えることができる（抵当法64条3項）。

銀行その他の金融機関による融資、法人から受け取った用途指定貸付金を利用した戸建て住宅若しくは住戸の取得または建築においては、原則として、抵当権が設定されたとみなされる（法定抵当権）。すなわち、契約または法令に別段の定めのない限り、戸建て住宅若しくは住戸の取得若しくは建築のために銀行その他の金融機関の行った融資または法人から受け取った用途指定貸付金を利用して取得し、または建築した戸建て住宅または住戸は、戸建て住宅または住戸に対する借主の所有権が登記されたときに、抵当権が設定されたものとみなされる（抵当法 64 条 1 項）。

3.2.3 集合住宅内住戸

法令（民法 211 条、住宅法典 124 条）に基づき、一部が抵当権設定者と第三者との共有下にある集合住宅内住戸に抵当権が設定される場合、住戸とともに集合住宅の共用部分に対する持分権にも抵当権は及ぶ。（抵当法 62 条）。

2 人以上の者の所有に属する財産は、これらの者の共有物とする。財産は、各共同所有者の持分を定めて共同所有とすることも（共有）、またこのような持分を定めずに共同所有とすることも（合有）できる（民法 216 条 1 項、2 項）。合有物（各共有者の持分が確定していない場合）に対しては、全所有者の書面による承諾があるときにのみ抵当権を設定することができる（抵当法 9 条 4 項）。共有者は、他の共有者の承諾を得ることなく、自己の持分に抵当権を設定することができる（抵当法 9 条 5 項）。

住戸の抵当は、住宅および住戸の建設および改修のために提供された融資を担保する際に認められる（抵当法 6 条 1 項）。住戸の所有者である市民およびその家族がその他の住宅および住戸に居住し、そこにおいて法令の定める規則に従い必要な居住面積を有する場合も、住戸は抵当目的物になりうる。この際、3 K 住戸の一部である居住用の 1 部屋を抵当目的物とすることはできない。抵当権は、抵当権設定者が所有権を持っている住戸のみに設定することができる（抵当法 61 条 1 項）。

3.2.4 法人および自然人の所有する居住用建物とその敷地

上記で述べているように、建物は、建物の敷地もしくは建物の利用に必要な敷地の一部に対する権利についての抵当権設定契約を同時に結んだときにのみ、抵当目的物になる。この際、居住用建物は恒久的居住用のものでなければならない（抵当法 61 条 1 項）。また、定められた手続に従い居住に適したものと認定され、公衆衛生、耐火、および技術上の要件を満たしたものでなければならない（住宅法典 7 条、9 条）。

3.2.5 企業財団

企業財団に抵当権を設定する際、企業は、民事上の権利の主体である法人ではなく、民事上の権利の客体である財団を意味している。抵当権設定契約期間中に取得した債権や排他的権利を含め、所有権または経営管理権に基づいて法人たる当該企業に帰属する全ての動産および不動産が企業抵当権の目的物となる（民法 272 条 3 項、抵当法 58 条 1 項）。

私的所有権に基づく財団としての企業全体を目的とする抵当権の設定は、所有者またはその委任を受けた機関の同意を得た上で行われる（抵当法 58 条 2 項、3 項）。この要件に反して締結した企業財団の抵当権設定契約は、無効になる。

3.2.6 その他

法令により不動産とされているその他の財産も抵当目的物となり得る（抵当法 6 条 1 項）。民法 83 条 2 項、3 項に従い、区画された土地およびその地下、立木ならびに建物および建造物、土地と密接関係を持つその他の財産、すなわちその移動が用途に著しく影響を及ぼす財産は、不動産とする。

3.3 不動産抵当権の規定が適用される担保

3.3.1 未完成の不動産

法定要件に従って土地の上に建築されている未完成の不動産も抵当権の目的物となりうる（抵当法 6 条 2 項）。この場合、抵当権設定者が将来取得する財産および財産権が抵当目的物になる。

また、銀行その他の金融機関による融資、法人から受け取った用途指定貸付金を利用して戸建て住宅若しくは住戸の取得または建築をする場合、未完成の戸建て住宅および住戸が抵当目的物とすることができる（抵当法 63 条）。

戸建て住宅を建設するための土地に対する権利（賃借権、永久利用権、終身相続可能土地占有権、所有権）も同時に抵当目的物になる。この場合、土地は建築のために譲渡されなければならない。すなわち、この土地に対する権利を認定する相応の書類の存在が必要である。

また、権限ある機関から建築のために相応の許可を取得しなければならない、そうしないと建築されている未完成の不動産は、違法建築と認定される可能性がある。違法建築は、原則として、裁判所決定に基づき撤去されなければならない。その費用は、民法 212 条の定める場合を除き、違法建築物の所有者が支払うことになる。

3.3.2 デフカン経営や戸建て住宅建設のための終身相続可能土地占有権、不動産賃貸借契約に基づく賃借人の権利（賃借権）

土地利用賃貸借または終身相続可能占有により建物が所有されている場合、賃借人または占有権者は融資を受けるさい賃借権および終身相続可能占有を担保にすることができる。この際、賃借人は、賃貸借契約で規定されているときのみ、賃借権を賃借人の同意なしで抵当権の設定ができる（抵当法54条2項）。

民法272条5項に従い、土地に抵当権を設定する場合は、抵当権は、当該土地に定着する建物または建造物には及ばない。ただし、契約により別段の定めがあるときは、この限りでない。

土地に対する権利のみに抵当権を設定する場合において、当該権利に対して抵当権が実行されると、抵当権設定者はその土地に定着している建物に対する権利、当該建物の利用に必要な土地の一部に対して地役権〔地上権〕を留置する（民法272条6項前段）。土地に対する権利の移転は、不動産〔建物〕の所有者が有する使用権の停止または変更の事由にならない。地役権〔地上権〕に関する条件は、担保権設定者と担保権者の合意によって決定される。地役権〔地上権〕に関する条件に争いが発生する場合は、裁判所で解決される（民法272条6項後段）。

抵当権の目的物となるのが、第三者の所有する建物の敷地に対する権利である場合において、抵当権者が土地に対するこの権利について抵当権を実行し、換価するときには、建物所有者に対して敷地権利者として設定者が有していた権利義務が取得者に移転する（抵当法55条）。

3.4 抵当権の目的の制限

民事法の客体、とくに財産は、自由に売買できるもの、特別許可を得て一定の買主と売買できるものおよび売買が禁じられたものに分類できる。抵当法においても、抵当権の目的物とすることができない財産についていくつかの規制を定めている。

(1) 取引除外不動産および譲渡に制限のある不動産

取引除外不動産および自由に譲渡できない不動産を抵当目的物とすることはできない（抵当法6条3項）。例えば、森林、地下資源、そして国家が所有する自然物は効率的に使用され国家によって保護されている。

(2) 法令により私有化が義務づけられ、または私有化が禁止もしくは制限されている企業および財産

法令により私有化が義務づけられ、または私有化が禁止もしくは制限されている企業および財産も抵当権の目的とすることはできない（抵当

法6条4項)。民営化は、個人および非政府法人が国家から公的財産を購入することである。

1991年11月19日に制定された「脱国営化および民営化」法に従い、国有財産は（完全にまたはその一部を）民営化しなければならない。完全に民営化すべき企業および財産の一覧表は、2006年7月20日第672号の「2007-2010年における民営化の過程および海外投資の積極的引付の今後の深化措置」についての大統領決定によって承認されている。例えば、2007-2010年の間に株式会社“AOEZ”および“Uzbekneftgaz”国家石油ガス会社の国家の持分の売却、つまり民営化が予定されている。この期間、つまり2007-2010年内に株式会社“AOEZ”および“Uzbekneftgaz”国家石油ガス会社は自分の会社またはその他の財産に担保権を設定する権利を有しない。「脱国営化および民営化」法に従い、国家が所有する以下の財産の脱国営化および民営化が禁止されている。

1) 土地。但し、法令の定める場合を除く。（この場合は、2006年7月27日第3780号の「法人および個人の建物の敷地の民営化」についてのウズベキスタン共和国の大統領令で定められている）、地下資源、ウズベキスタン国内の水資源、空気環境、植物と動物；

2) 国家基金、本・映画・写真資料、古文書および研究開発機関に属する基金、博物館およびその展示品、そして保護されている自然地域を含む文化的遺産；

3) ウズベキスタン共和国の国家予算、外貨準備、国家信託基金、中央銀行の資金、そしてウズベキスタン共和国の金準備；

4) 通貨流通サービスを提供する国営企業、有価証券、勲章、メダルおよび郵便切手を生産する企業；

5) ウズベキスタン共和国防衛省、国家保安局、内務省に属する企業、機関、軍用品（民生品となる以前のもの、および民生品としてはならないもの）；

6) 放射線機材およびイオン化した放射線を利用する機材の研究開発および生産に従事している企業；

7) 放射能のある元素の発掘、生産、輸送と加工、放射性廃棄物の埋葬、ウラニウムおよびその他の核分裂物質およびそういう製品の売却に従事している企業；

8) 武器、弾薬、救命具、軍事機材、それらの部品、付属品、爆弾、そしてこれらを生産するための特別材料および機材の開発、生産、修理、売却に従事している企業；

9) 狩用そしてスポーツ用の銃および弾薬、刃物（伝統的なお土産用の刃物を除いて）の生産、修理、売却に従事している企業；

- 10) 劇薬、麻薬の生産、そして麻薬が入っている植物の生産および加工に従事している企業；
- 11) ウズベキスタン共和国の国家準備。市民保護用の物および財産；
- 12) 核エネルギー施設（装置の設置）および戦略的施設の据付工事、操作および、修理に従事している特別企業；
- 13) 爆発性のおよび物の物の輸送をしている特別企業；
- 14) 幹線自動車道路。軍用自動車縦列；
- 15) 公衆衛生・法医学鑑定。環境および自然保護監視機関；
- 16) 医療機材生産機関、刑務所関連機関；
- 17) 特別任務機関（共和国特別通信センター。15361号の軍事基地、電磁環境適合性センター）；
- 18) 墓地。

3.5 抵当権の効力の及ぶ範囲

3.5.1 抵当目的物の従物

抵当権は、契約に別段の定めがない限り、抵当権が設定された不動産の従物に及ぶ（民法272条1項）。従物とは、主物の用に供され、共通の目的により主物と結びついている物をいう（民法90条2項）。土地に対する権利に抵当権を設定する際、抵当権は、抵当目的物である土地に定着している建物および立木にも及ぶことができる。例えば、A企業はB金融機関から融資を受け、土地に抵当権を設定した。抵当権が設定される土地には建物がある。A企業とB金融機関が締結した抵当権設定契約は、土地に対する権利と一緒にその土地にある建物も抵当目的物になると定めている。

3.5.2 抵当目的物の果実

抵当権の効力は、契約で定めない限り、抵当目的物を使用して得た果実、生産物および収益に及ばない（民法 272 条 2 項）。

3.5.3 企業の構成

企業その他の財団全体に対して抵当権を設定する場合は、担保権は、その構成に含まれる動産および不動産の全部ならびに債権および排他的権利におよび、抵当権設定期間中に取得したものを含む。ただし、法律または契約に別段の定めがあるときは、この限りでない(民法 272 条 3 項)。

3.6 抵当目的物の滅失または損傷などの保険金請求権

抵当目的物が滅失または損傷した場合に発生する保険金請求権に対して抵当権の効力がおよび、抵当権者は、保険金受取人が誰であるかと問わず、保険金から直接に被担保債権の弁済を受けることができる（抵当法 24 条 2 項）。

抵当目的物が滅失または損傷した際、保険会社は抵当権者に対して保険金を支払う。

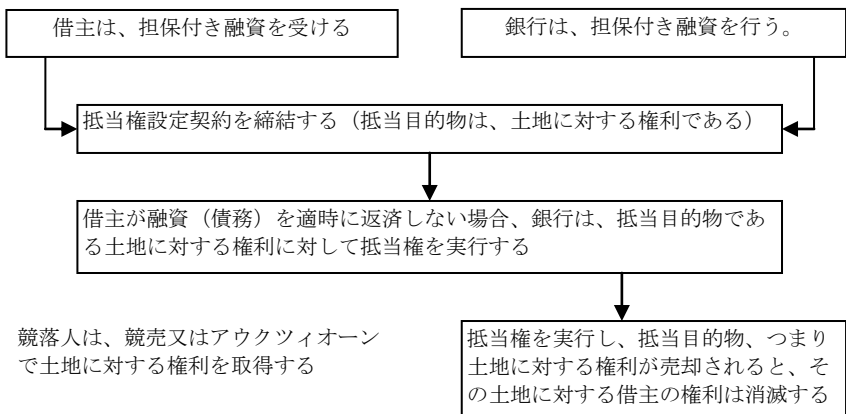
保険会社が保険金を支払った後に、抵当権設定者に対する権利は、支払った保険金の範囲内で保険会社に移転する（民法 1001 条 1 項）。

3.7 国家的必要のための収用、徵発の際の相当の補償の請求権

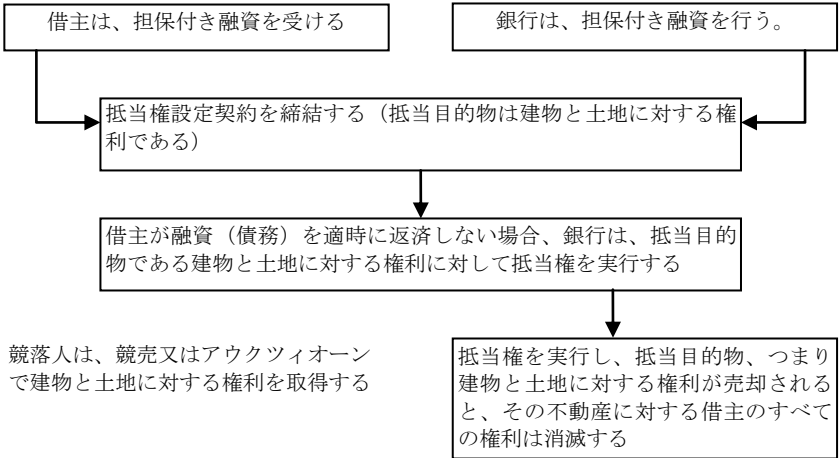
国家的必要のための収用、徵発または国有化の結果、抵当目的物に対する抵当権設定者の所有権が法定の手続により消滅し、抵当権設定者に対し代替物または相当の補償が与えられたときには、抵当権〔の効力〕は与えられた代替物におよび、または抵当権者は、抵当権設定者に支払われるべき補償金から自己の債権の優先弁済を受ける権利を取得する。

抵当権者は、被担保債権の期限前弁済および代替抵当目的物に対する抵当権の実行を請求することができる（抵当法 28 条）。

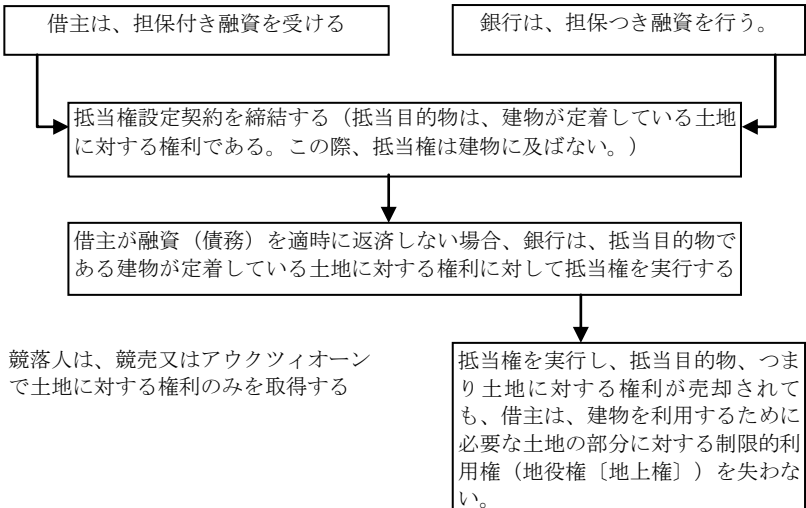
抵当目的物の説明図（土地に対する権利）



抵当目的物の説明図（建物とその敷地に対する権利）



抵当目的物の説明図（建物の敷地に対する権利）



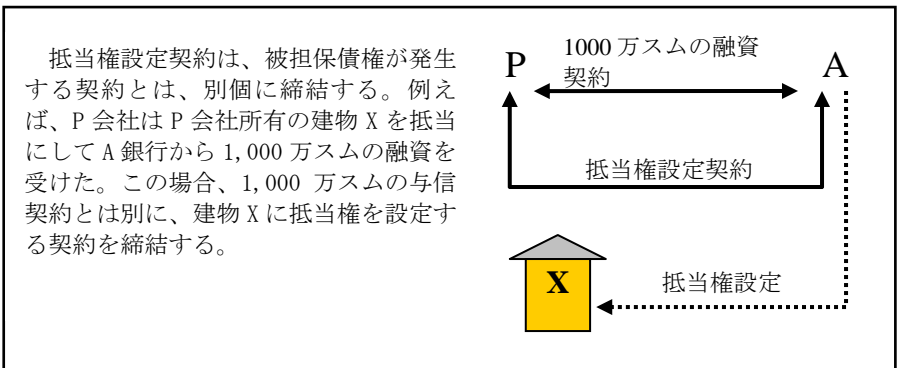
第4章 被担保債権および債務

4.1 被担保債権の範囲

抵当権は、契約から発生する債権のみならず不法行為から発生する債権を担保する（抵当法5条）が、抵当権によって担保される債権を被担保債権という。

抵当権設定契約は、被担保債権が発生する契約とは別に締結する。抵当権は、多くの場合、契約から発生する債権を担保するための当事者の間の追加的な合意である。

事例 4-1



4.1.1 抵当権が担保する債権

抵当権は、被担保債権に基づく元本の全部または抵当権設定契約によって定めたその一部の支払いを担保する（抵当法7条1項）。融資契約または利息付きの消費貸借契約の履行を担保するために設定された抵当権は、借入金利用の対価として貸主に支払うべき利息の支払を担保する（抵当法7条2項）。さらに抵当権設定契約に別に定めのない限り、抵当権は、抵当権者に対する以下の損害の賠償支払をも担保する（抵当法7条3項）。

- ① 抵当権の負担の付いた債務の不履行、履行遅滞、その他の債務の本旨に従わざる履行の結果たる違約金（違約罰、延滞料）としての損害；
- ② 抵当目的物に対する抵当権実行に要した裁判費用その他の経費；
- ③ 担保物の換価費用

4.1.2 抵当権が担保する抵当権者の追加費用

抵当目的物の保存、保護のために、または抵当目的物に関する税、手数料、電気代等についての抵当権設定者の債務を弁済するために費用を負担せざるを得なかった場合に、抵当権者は、抵当目的物を引当にそれらの必要費の償還を受けることができる（抵当法8条）。これらの償還は、相応の条項が抵当権設定契約に含まれ、または抵当目的物の保存が必要のときに可能である（抵当法8条）。

4.1.3 被担保債権の上限

抵当権設定契約に、抵当権が担保する債権額の上限が定められている場合には、抵当権者に対する債務のうちその額を超える部分は、抵当権によって担保されないものとみなす（抵当法7条4項）。ただし、抵当権の負担の付いた債務の不履行、履行遅滞、その他の債務の本旨に従わざる履行の結果たる違約金（違約罰、延滞料）としての損害、抵当目的物に対する抵当権実行に要した裁判費用その他の経費、担保物の換価費用、または抵当目的物の保存、保護のために、または抵当目的物に関する税、手数料、電気代等についての抵当権設定者の債務を弁済するための費用に基づく債権についてはこの限りでない。

4.2 被担保債権の発生原因

4.2.1 被担保債権の発生原因

抵当法5条は、被担保債権が発生する原因を規定している。

(1) 契約の場合

- ① 与信契約；
- ② 消費貸借契約；
- ③ 売買契約
- ④ 賃貸借契約
- ⑤ 請負契約
- ⑥ その他の契約

(2) 不法行為の場合

4.3 与信契約から発生する債権

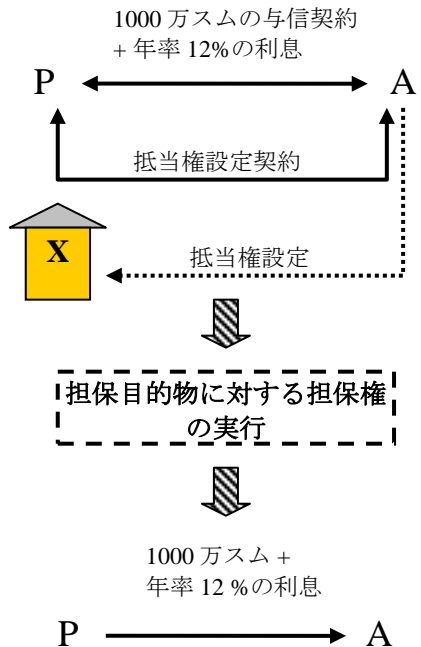
4.3.1 与信契約の意義

与信契約とは、当事者の一方である銀行その他の信用機関（与信者）が契約に定められた額と条件で相手方（借主）に資金（融資）を供与する義務を負い、借主が受領した元本を返還し、元本に対する利息を支払う義務を負うものをいう（民法744条）。

融資は、担保付きで提供されることもあれば、無担保で提供されることもある。銀行およびその他の金融機関が借主に有担保または無担保で融資をすることをいくつかの例でみてみよう。

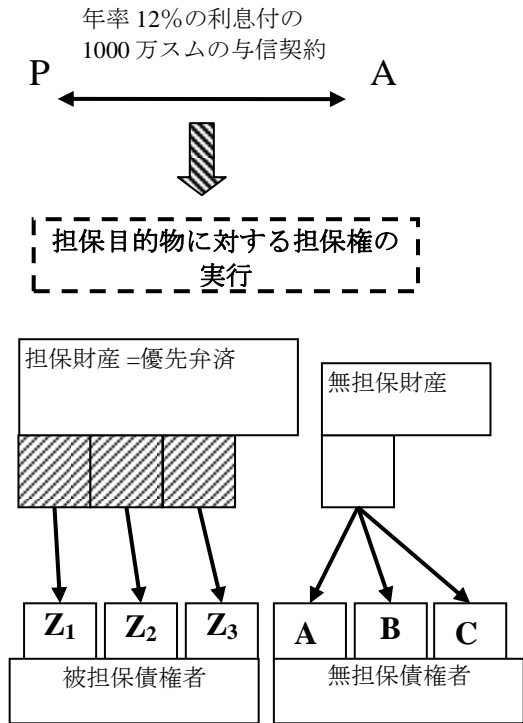
事例 4-2 [抵当付融資の例] :

A 銀行（貸主）が P 会社（借主）の X 建物を抵当にして P 会社に、年率 12 パーセントの利息付で 1000 万スムの融資をした。A 銀行が P 会社に 1000 万スム貸すことを約し、借主が 1000 万スムの元本および年率 12 パーセントの利息を返還することを約するのが与信契約である。この際、A 銀行が P 会社に対する 1000 万スムの元本および 12 パーセントの利息の返還請求権が、抵当権によって担保される。P 会社が与信契約による債務を履行しない、つまり与信契約の定める期間内に元本および利息を弁済しない場合、債権者たる A 銀行は、担保権（抵当権）が設定された財産に対して抵当権を実行し、その換価金から P 会社の他の債権者に優先して弁済を受けることができる。



事例 4-3 [無担保融資]

A 銀行（貸主）は無担保で P 会社（借主）に、年率 12 パーセントの利息付で 1000 万スムを融資した。P 会社は A 銀行へ 1000 万スムの元本及び年率 12 パーセントの利息を返還しなければならない（借主の債務）。P 会社が返還債務を弁済しない場合、A 銀行は、裁判手続きに基づき P 会社の財産から債権の弁済を受けることができる。しかし、弁済を受けるために換価する財産には、抵当権が設定されていないので、P 会社の他の債権者に優先的に弁済を受けることはできない。A 銀行は、P 会社の他の債権者と債権額に案分して債権の弁済を受けることになる。



4.4 消費貸借契約から発生する債権

4.4.1 消費貸借契約の意義

消費貸借契約とは（民法第41章）、当事者の一方（貸主）が相手方（借主）に金銭または種類の属性によって特定される他の物の所有権を移転し、借主が一時にまたは分割で同量の金銭または借りた分と同量の同種同質の物（元本）を返還しなければならないものをいう（民法732条）。

契約が貸主に利息を支払うこと定めている場合、借主は、契約の定める手続および額に従い元本に対する利息を支払う義務を負う（民法734条1項）。契約に利息の支払手続と時期についての定めがないときは、利息は、元本の返済のために契約が定めた手続と時期に従って、これを支払う（民法734条3項）。

借主は、消費貸借契約が定める時期と手続に従って、受け取った元本を貸主に返還しなければならない（民法735条1項）。契約に元本返還時

期についての定めがないときは、借主は、貸主が返還を請求した日から30日以内に元本を返還しなければならない（民法735条2項）。

消費貸借契約も、与信契約と同じように、担保付きまたは無担保で供与される。借主は、自己または第三者の所有する不動産を債務履行の担保に供することができる。

4.5. 売買契約から発生する債権

4.5.1 売買契約の意義

売買契約とは（民法第29章）、当事者の一方（売主）が物（商品）の所有権を相手方（買主）に移転する義務を負い、買主がその商品を受領しこれに対して所定の金額（代金）を支払う義務を負う契約をいう。

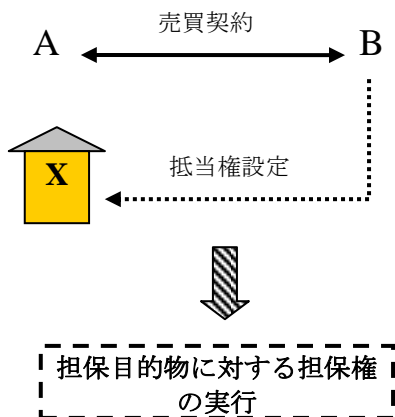
売買契約には、信用販売の条項、つまり買主が商品の引渡しを受けた後一定期間後に商品代金が支払われることを定めることができる。この場合、買主は、契約の定める期限までに、商品代金を支払わなければならない。信用販売した商品の支払期限に関する定めが契約にないときは、買主は、売主の請求があった日から7日以内に代金を支払わなければならない（民法242条、421条1項）。買主が定められた期限内に信用販売商品の代金支払いを怠る場合、売主は、引渡済み商品の代金支払いまたは代金未払い商品の返還を請求することができる（民法421条4項）。さらに、契約に基づき代金支払いがなされるべきだった日から買主が商品代金を支払った日まで遅延利息（民法327条）を支払わなければならない（民法421条4項）。

商品の信用販売契約の特徴は、買主に商品を引き渡した以降、代金の全額が支払われるまで、信用販売された商品に売主の担保権が設定されたものとみなすことである（民法421条7項）。抵当権は、引渡済み商品の代金支払と代金の支払いが遅れた損害金を担保するためにも買主が所有する不動産に設定することができる。買主が商品の代金支払債務を履行しない場合、売主は担保権を実行できる。

ここでいう商品は全ての物をいい、不動産も含まれる（民法89条2項、387条1項）。

事例4-4：

A会社（買主）は、2007年3月1日にB会社（売主）と不動産（X建物）の売買契約を締結した。A社は、購入する不動産の代金としてB社に100万スムを2007年4月1日（まで）に支払うことを約した。信用売買不動産は、B社がその不動産をA社に譲渡した時点からA社が不動産の代金としてB社に100万スムを支払うまでにA社の不動産代金支払債務の履行を担保する担保財産とみなされる。A社が不動産代金支払債務を履行しない場合、B社は、代金支払い、または代金未払いの不動産の返却を請求する権利を有する。A会社が、不動産代金を支払わず、あるいは不動産を返却しない場合には、B会社は購入した不動産（抵当目的物）に対する抵当権を実行できる。



4.6 賃貸借（アренда）契約から発生する債権

賃貸借（アренда）契約とは（民法第34章）、賃貸人が、財産を賃料と引換えに一時的占有および使用のため、または〔非一時的〕使用のために賃借人に供する義務を負うものをいう（民法535条）。

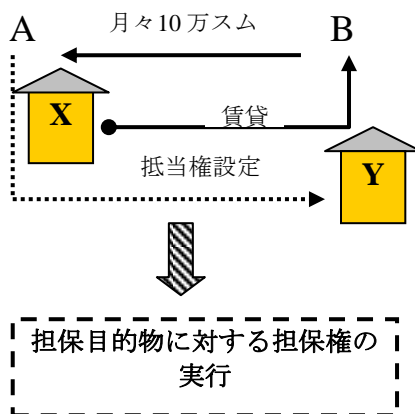
土地、地下部分、その他の独立した自然物、企業その他の財産複合体、建物、建造物、設備、輸送機関、およびその使用の過程でその自然属性を失わないその他の物（非消費物）は、これを賃貸借に供することができる（民法537条1項）。但し、法令により、賃貸借に供することが許されない、または制限される企業の種類（集団）および財産の種類を定めることができる（民法537条2項）。

賃貸人は、自己の賃料債権の回収を確実にするため賃借人または第三者の所有する不動産に抵当権の設定を受けることができる。

賃借人が契約の要件または目的物の用途に従わないで目的物を使用し、そして常習的に賃料支払いの手続に従わない場合、賃貸人は、賃貸借約の解除および損害賠償を請求する権利を有する。その場合には、賃貸人は、抵当権を実行して、抵当目的物を換価して、賃料の支払い、または損害賠償を受けることができる。

事例 4-5 :

A会社はB会社とXの賃貸契約を締結した。契約にはB会社がXを用途に応じて使用し、A会社に対して毎月10万スムの賃料を支払うことを約した。賃貸契約から発生する債務の履行を担保するために、B会社が所有する建物Yに抵当権を設定した。B会社が用途外で使用する場合、又は適時に賃料を支払わない場合、A会社は契約を解除し、損害賠償を請求することができる。この際、B会社が用途外使用又は賃料不払いから発生した損害賠償をしない場合は、A企業はYに対して抵当権を実行できる。この場合、抵当権は賃料と損害賠償を担保するものである。



4.7 請負契約から発生する債権

請負契約とは（民法第37章）、当事者の一方（請負人）が相手方（注文者）の注文にしたがって一定の仕事を行ない、仕事の結果を所定の期間に注文者に納める義務を負い、注文者が仕事の結果を受領し、報酬を支払う義務を負うものをいう（民法631条1項）。請負契約には、日常生活関連請負、建設請負、設計もしくは予備調査の請負、国家的必要請負がある（民法631条2項）。

建設請負契約から発生する請負代金債権を担保するために抵当権を設定する場合について考えてみる。

建設請負契約は、企業、建物（住宅を含む）、建造物その他の目的物の建設または改築のほか、組立て、調整、建設される目的物と密接に関連するその他の仕事の遂行のために締結される（民法666条2項）。建設請負契約とは、請負人が、注文者の注文にしたがって契約が定めた期間に一定の目的物を建設し、または他の建設作業を遂行する義務を負い、注文者が、仕事の遂行のために必要な条件を請負人のために創出し、仕事を受領し、定められた代金を支払う義務を負うものをいう。

定められた報酬の支払債務を注文者が履行しない場合に、請負人が、仕事の結果、ならびに物の加工（精製）のために引き渡された注文者に帰属する設備、使用されなかった資材の残りおよび請負人のもとにある

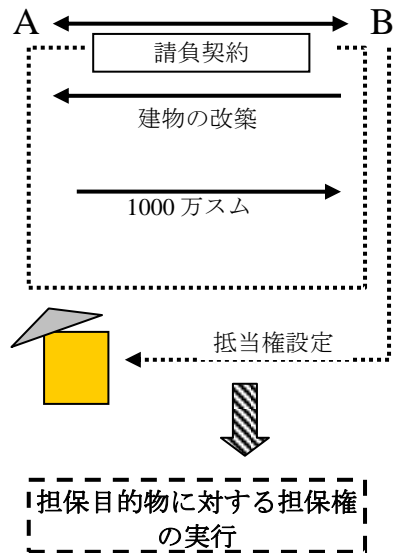
注文者のその他の財産を、注文者がしかるべき金員の支払いをなすまで留置する権利を有することによって契約の定める報酬の受領という請負人の債権は保護される。

仕事に対する支払いなどの注文者の契約上の債務の履行は、留置権に加えて、建設および建設に関わる仕事が実施されている土地に抵当権を設定することによって担保される（民法684条）。

このように、定められた報酬または仕事の遂行に関連して請負人に支払われるその他の金銭の支払義務を注文者が履行しない場合に、請負人は自己の債権を担保物の価格から満足させる権利を有する。建設請負契約に基づく抵当権は、注文者による仕事の代金の支払いを保証する。

事例4-6

A会社は、2007年3月1日にB建設会社と自己の建物を2007年4月1日までに改築するための請負契約を締結した。A会社は、2007年4月1日までにB建設会社に50万スムの作業代金を支払わなければならない。請負契約から発生する債務を担保するためにA会社はB会社に、建設中の建物の敷地（の利用権）Xに抵当権を設定した。A会社がB会社へ請負代金を支払わない場合、B会社はXに対する抵当権を実行できる。



4.8. 不法行為から発生する損害賠償債権

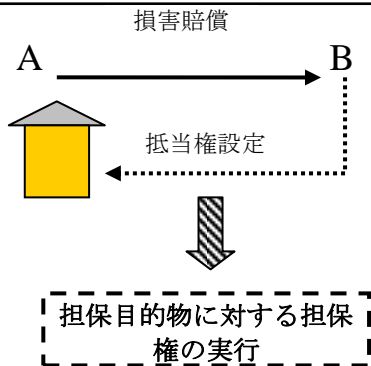
抵当権は、不法行為債務に基づいて発生することもあり得る。違法な行為（不作為）により市民の身体および財産に生じた損害および法人の財産に生じた損害は、逸失利益を含め、加害者がこれを完全に賠償しなければならない（民法985条）。不法行為の結果、それを賠償する義務が発生する。被害者（債権者）と加害者（債務者）が、債権債務の当事者

となる。債権者は損害の賠償を請求する権利を有し、債務者はこの損害を賠償する義務を負う。

これら損害賠償の支払を担保するために、当事者は抵当権設定契約を締結することができる。債務者が義務を履行しない場合、債権者は担保物に対して担保権を実行する権利を有する。この際、抵当権は、必要な損害賠償支払いが債権者に対してなされることを保証する。

事例4-7：

A運転手は、B運転手と衝突した。B所有の車に100万スム、Bの身体に50万スムの損害を与えた。A運転手はB運転手に対して損害賠償の義務を負う。A運転手はB運転手に対して、車の修理代、その得ていた、または疑いなく得ることのできた逸失賃金（所得）および治療、特別食、薬、義肢装具、他人による介護、保養地療養、特別な移動手段、転職のための職業訓練等健康侵害により生じた積極的損害を、B運転手に賠償しなければならない。ただし、これらの補助や介護を被害者が必要としていること、およびこれを無料で利用する権利を被害者が持っていないことが認定されたときに限る（民法1006条1項）。運転手Aは自らの債務を担保するために、A運転手は自ら所有の不動産に抵当権を設定する。A運転手が債務を履行しない場合は、B運転手は抵当権を実行できる。



第5章 抵当目的物の占有、利用および保存

抵当権設定契約締結後も、原則として、抵当権設定者は抵当目的物を使用し、そこから収益を上げ、あるいは抵当目的物を譲渡することができる。

例えば、住宅に抵当権を設定してX銀行（抵当権者）から1,000万スムを借りたA（抵当権設定者）は、抵当契約締結後も、その住宅に居住し続けたり、それをBに貸したり、あるいはCに売却できる。さらに、もし抵当目的物の価格がX銀行にたいする債務の額を上回っていれば、同じ目的物に重ねて、X銀行または別のY銀行のための抵当権を設定することもできる（後順位抵当権の設定）。

他方、抵当権設定者が抵当目的物を占有することによって、抵当権者の利益が侵害されることは防がなければならない。そこで、抵当法では、例えば、抵当目的物を占有する抵当権設定者に対して抵当目的物の保存義務を課し、抵当権設定者が当該義務に違反する場合には抵当権者の被担保債権の期限前弁済請求を認めている。

本章では、抵当目的物の占有、利用および譲渡（5.1）、抵当目的物の保存（5.2）について述べる。抵当目的物の利用の中でも、賃貸借権や地役権など第三者に抵当目的物の利用権を設定する場合については、第6章で記す。後順位抵当権については、第7章で述べる。

5.1 抵当目的物の占有および利用に関する当事者の権利義務

5.1.1 抵当目的物の占有

(1) 抵当権設定者の権利と義務

抵当権の主要素の一つは、どの当事者が抵当目的物を占有するかである。多くの場合、抵当権が設定された財産は、抵当権設定者が占有および利用することになる。例えば、住宅および住戸を抵当目的物にする際、抵当権設定者は、その住宅および住戸に住む権利を有し、当該住宅に家族のすべてのメンバーの住所登録を行うことができる。抵当権設定者は、その用途に従い、占有および利用することになる（抵当法22条1項）。しかし、目的物不動産の用途を変えることはできない。例えば、集合住宅または住戸が人々の居住用に利用されている場合、それを生産用または倉庫用に利用することはできない。逆に、非居住用の建物を居住用に利用することもできない。

(2) 抵当権者の権利と義務

当事者の合意に従い抵当権者もその財産を占有することができる（民法269条1項）。その場合の利用の要件は抵当権設定者に対するものと同

様である。抵当権者は、自己の利害を保護するため、抵当目的物を留置することができるのである。抵当目的物が損傷または滅失された場合には、抵当権設定者が自己の債務を履行しないときに抵当権者が有する請求権は、完全には満足を受けられない。

5.1.2 抵当目的物の利用

(1) 抵当権設定者の権利と義務

抵当権設定者は、目的物から生じる生産物、果実、収益を取得する権利を有する。但し、抵当権設定契約に別段の定めがあればこの限りでない（抵当法22条2項）。

抵当権設定者は、抵当権設定契約に別段の定めがない限り、抵当権者の同意を得て、抵当目的物を第三者に有償または無償で貸すことができる。しかし、抵当法は、抵当権者の同意がなくても、抵当目的物を賃貸し、使用貸しし、第三者との合意に基づき抵当目的物の制限的利用権（地役権）をこれに付与する権利を抵当権設定者に与えている。

第三者への利用権を抵当目的物に設定する権利について、詳しくは次章で論じる。

さて、抵当目的物を利用する際、抵当権設定者は、その目的物の状態悪化や通常の損耗を超える価格の低下を許してはいけない。つまり、抵当権設定者には抵当目的物の保存義務が課せられている。抵当目的物の保存については、次の節で述べる。

(2) 抵当権者の権利と義務

抵当権者が抵当目的物を占有する場合、抵当権設定者は、設定契約に定めがある場合に限り、当該目的物を利用することができる。その場合には、定期的に利用報告書を抵当権設定者に提出する。民法、担保法の定める担保の一般原則は、本法に別段の定めがないときに限り、抵当権設定契約に適用する（抵当法3条5項）。担保付き債務の消滅のため、または担保権設定者の利益のために、契約により、担保権の目的物から果実および収益を取得する義務を担保権者に課すことができる（民法277条4項）。

5.1.3 抵当目的物の譲渡

(1) 抵当権設定者の権利

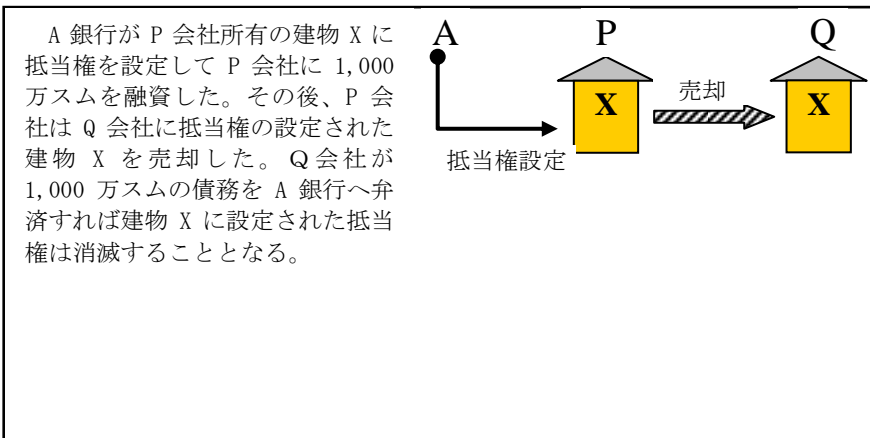
抵当権設定者は、抵当権者の承諾がある場合に、売買、贈与、交換、その他の方法で抵当目的物を第三者に譲渡することができる。ただし、抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない（26条1項）。抵当目的物の譲渡によりこれを取得した者は、抵当権設定者の地位に立

ち、従前の抵当権設定者が債務の本旨に従って履行しなかったものも含め、抵当権設定者のすべての債務に対して責任を負う（抵当法 25 条 1 項）。

抵当目的物に対する権利が譲渡されたとしても、抵当権は消滅しない。抵当権設定者と抵当権者の間の債権債務関係は抵当目的物の第三者への譲渡によっても変わることはない。すなわち、抵当目的物を譲受した第三者取得者は、抵当目的物とともに抵当権設定者たる地位を承継する。したがって、抵当権者は、債務不履行があった場合に譲受人の所有する当該目的物に対して抵当権を実行して優先弁済を受ける。その結果、抵当不動産の取得者は所有権を失う。

抵当目的物を譲り受けた第三者取得者が、担保付き債務を期限前または期限到来時に履行した場合には、抵当権は消滅する。

事例 5-1 :



さて、抵当目的物が複数の者に譲渡されたときは、従前の抵当権設定者の各承継人は、抵当権の負担の付いた債務の不履行により抵当関係から生じる結果に対し、自らに移転された抵当目的物の割合に応じて責任を負う（抵当法 25 条 2 項前段）。

抵当目的物が複数の者に譲渡された場合において、抵当目的物が不可分のとき、またはその他の事由により各第三取得者の共有物となるときは、各承継人は連帯した抵当権設定者となる（抵当法 25 条 2 項後段）。

抵当権設定者は、抵当目的物を遺贈することができる。抵当権設定者のこの権利を制限する契約条項その他の合意は、無効となる（抵当法 26 条 3 項）。

(2) 抵当権者の権利

抵当権者の承諾なしに抵当目的物の譲渡が行われた場合には、抵当権設定契約に別段の定めのない限り、または抵当証券にそのような権利が定められていない限り、抵当権者は、誰が抵当目的物を所有しているかを問わず、1) 抵当目的物の譲渡に対する無効確認、または 2) 被担保債権の期限前弁済および抵当権の実行を請求できる（抵当法 26 条 2 項）。

5.2 抵当目的物の保存

抵当目的物を適切に保存する義務は、その占有者に委ねられる。すなわち、抵当関係の当事者である抵当権設定者または抵当権者のうち、当該目的物を占有している者の義務となる。抵当目的物の保険については、当該目的物を抵当権者または抵当権設定者のいずれが占有しているかにかかわらず、原則として、抵当権設定者がそれを付さなければならない（抵当法24条1項、民法274条1項1号、担保法12条1項1号）。

民事法典、担保法および抵当法は、目的物を占有する者に課せられる保存義務に関して規定している。以下では、抵当権設定者が抵当目的物を占有する場合の抵当権設定者と抵当権者の権利と義務、抵当権者が抵当目的物を占有する場合の抵当権設定者と抵当権者の権利と義務について述べる。

5.2.1 抵当権設定者が抵当目的物を占有する場合

(1) 抵当権設定者の義務

a. 保存義務

抵当権設定者が目的物を保有することは、その目的物の特別な保存要件を生み出す。抵当権設定者は、原則として、適切な時期における修繕、合理的な利用、違法な侵害および第三者からの権利主張からの目的物の保護など、抵当目的物の保存に必要な全ての措置を自己の費用で講じなければならない。但し、抵当権設定契約または法律に別段の定めがある場合はこの限りでない（抵当法22条3項）。22条3項の定める義務は抵当権設定契約で排除できるので、同規定は任意規定である。

抵当目的物の滅失、損傷、破損または状態悪化の恐れがあるとき、および抵当権設定契約に基づく抵当権者の権利に否定的な影響を与える可能性のある事情が存在するときは、いかなる恐れ、事情であっても、これを抵当権者に遅滞なく書面で通知しなければならない（抵当法22条4項）（詳しくは、「5.2.1(2)」で述べる）。

b. 付保義務

抵当権設定契約に別段の定めがない限り、抵当権設定者は、滅失・損傷の危険に対して、目的物の価格総額につき、目的物の価値総額が被担保債権額を超える場合には、被担保債権額を下回らない価格につき、抵当権設定者が自己の費用で目的物に保険をかけなければならない（抵当法24条1項）。前述のように、抵当権設定者の付保義務は、抵当権設定者が抵当目的物を占有していなくとも、抵当権設定者に課せられる。

抵当権設定者が目的物に保険をかける義務に違反した場合、抵当権者は被担保債権の期限前弁済を請求できる（抵当法23条1項前段）（詳しくは、「5.2.1(2)b,5」を参照）。

（2）抵当権者の権利

a. 検査権

抵当権者は、抵当目的物の存在、状態、保存状況を検査する権利を有する。ただし、抵当権者によるこの検査は、目的物の用途に従ったその利用を妨げてはならず、また、抵当権設定者または一時的に目的物を利用している第三者の権利をその他の形で侵害してはならない（抵当法22条5項）。

b. 期限前の弁済請求

以下のように、抵当権設定者による担保財産の保存が不適切である場合、抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を請求することができる。

1) 抵当目的物の利用に関して抵当権設定者に重大な規則違反があった場合(抵当法23条1項前段)。

抵当権設定者は、抵当権設定契約に基づき抵当権が設定された財産を利用することはできるが、財産の状態の悪化させることは許されない。

住宅法典は、建物の所有者および賃借人の義務を定めている（16-1条、33条）。特に、集合住宅内に非居住用の建物を持つ所有者および賃借人は、この建物を目的どおりに利用しなければならない。つまり、非居住用の建物を居住用に利用してはいけない。集合住宅内の非居住用の建物に生産拠点を置くことはできない。そして国家機関のしかるべき許可なしで所有建物の建築構造の変更はできない。集合住宅内住戸の所有者は、居住用の住宅を倉庫または生産拠点として利用することはできない、など。居住用の建物の所有者は、非居住用の建物の所有者と同様、国家機関のしかるべき許可がなければ、所有建物の建築構造の勝手な変更はできない。この規則に違反する場合、所有者は自己の費用で建物を原状回復しなければならない。上記に挙げられる義務の不履行は、建物利用違反である。

2) 抵当目的物の保存に関して抵当権設定者に重大な規則違反があった場合(抵当法23条1項前段)。

抵当権設定者は、適切な時期における修繕、抵当目的物の保存に必要な全ての措置を自己の費用で講じなければならない。不動産の保存の規則は、住宅に関する法令、とくに住宅法典、および1994年6月28日325号の閣僚会議令によって承認された「居住用建物やその周辺地域の保存・利用規則」、その他の法令によって規定されている。

3) 管理義務に重大な違反があった場合(抵当法 23 条 1 項前段)。

抵当権が設定された不動産の管理義務、第三者の侵害からの保護義務を抵当権設定者が履行しないことは、目的物の管理義務違反である。不動産の適切なメンテナンスおよび清潔状況を維持しないことも、不動産の管理義務違反とする。

4) 上記 1)、2)および 3)の違反により抵当目的物が滅失・損傷する恐れのある場合

1)、2)および 3)の違反は、抵当目的物の滅失または損傷をもたらす可能性がある。抵当目的物が滅失または損傷した場合、この目的物の用途に応じた利用は不可能になる。—

5) 担保財産に保険をかける義務に違反があった場合(抵当法23条1項前段)。

抵当権設定者は、滅失・損傷の危険に対して、目的物の価格総額につき、目的物の価値総額が被担保債権額を超える場合には、被担保債権額を下回らない価格につき、自己の費用で目的物に保険をかけなければならない。

6) 抵当権者の求める目的物検査を根拠なく拒絶した場合(23条1項前段)。

前述のように (4.2.1.(2))、抵当権設定契約の有効期間中、抵当権者には、抵当目的物の存在、状態、保存・利用状況を検査する権利がある。

7) 抵当権者の責に帰すべからざる事情により、抵当目的物が滅失し、または担保力を著しく悪化させるほど損傷した場合(抵当法23条3項、24条3項)

この場合において、抵当権者が期限前弁済を請求したとき、抵当法24条の定める抵当目的物の滅失・損傷に対する保険金からも弁済を受けることができる。

この場合において、抵当権者と抵当権設定者との間で、滅失または損傷した目的物の回復または交換に関する合意が締結され、かつ抵当権設定者がその合意を適切に履行したときは、抵当権者は被担保債権の期限前弁済を請求できない（23条4項）。抵当権者が滅失または損傷した抵当目的物の同価値の他の物と交換に同意する場合、抵当権設定者は、相当の期間内に抵当目的物を補修し、またはこれを同価値の他の物と交換しなければならない（民法276条）。

c. 抵当権の実行

上記1) から7) を理由とする被担保債権の期限前弁済請求を抵当権設定者が拒否した場合は、抵当権者は、法令の定める手続に従い、抵当権を実行できる（抵当法23条1項後段）（抵当権の実行については第1部第9章、第2部2、3章で詳述）。

5.2.2 抵当権者が抵当目的物を占有する場合

(1) 抵当権者の義務

抵当権者が目的物を占有する場合、抵当権者は、適切な時期における修繕、合理的な利用など、抵当目的物の保存に必要な全ての措置を自己の費用で講じなければならない。

前述のように（5.2.1.(1)）、抵当権者が抵当目的物を占有する場合には、抵当目的物の保存義務（民法274条1項2号）および担保物の滅失または損傷のおそれを相手方へ通知する義務（民法274条1項3項）が抵当権者に課せられる。

抵当目的物の滅失または損傷から生じるその他の損害を抵当権者が抵当権設定者に賠償する義務を、担保権設定契約で定めることができる（民法275条5項）。

(2) 抵当権設定者の権利

抵当権者が抵当目的物の保存義務（民法274条1項2号）および担保物の滅失または損傷のおそれを相手方へ通知する義務（民法274条1項3号）に著しく反して、抵当目的物に滅失または損傷のおそれが生じた場合は、抵当権設定者は期限前に担保権の消滅を請求できる（民法274条3項）。

5.3 抵当目的物の滅失または損傷の効果

5.3.1 抵当権設定者が抵当目的物を占有する場合

(1) 抵当権者の期限前弁済請求権

上述したように、抵当権設定者が抵当目的物を占有する場合において、抵当権者の責に帰すべからざる事情により抵当目的物が滅失または担保

力を著しく悪化させるほど損傷したとき、保険金をも引当にして、抵当権者は被担保債権の期限前弁済を請求できる（抵当法23条3項）。

抵当権者は、保険金受取人が誰であるかを問わず、担保目的物の滅失・損傷に対する保険金から直接に被担保債権の弁済を得ることができる（抵当法24条2項）。

(2) 抵当目的物の偶然の滅失・損傷の危険

抵当目的物の所有である抵当権設定者は、抵当目的物の偶然の滅失・損傷の危険を負担する。ただし、抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない（民法175条、275条1項）。

所有者の過失と無関係な事情、または自然災害（火事、洪水、地震、その他の災害）その他の出来事により生じた、抵当目的物の回復ができない程度の滅失を偶然の滅失という。

所有者の過失と無関係な事情、または自然災害（火事、洪水、地震、その他の災害）その他の事故により生じた、抵当目的物の損傷を偶然の損傷という。

5.3.2 抵当権者が抵当目的物を占有する場合

(1) 損害賠償請求

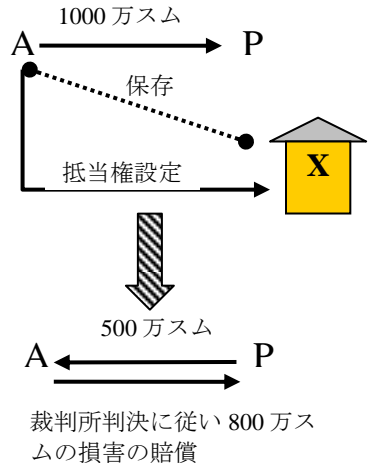
民法333条（債務不履行責任の根拠）に従って免責されることを証明した場合を除いて、担保権者は抵当目的物の全部または一部の滅失または損傷につき責任を負う（民法275条2項）。抵当権者は抵当目的物の滅失に対してはその時価を、損傷に対しては価値の低下分について、担保権者が引渡しを受けたときの担保物の評価額にかかわらず、責任を負う（民法275条3項）。

抵当目的物の滅失または損傷の結果抵当権者に逸失利益が発生する場合、抵当権者はそれを請求することができない。この場合、抵当権設定者は、抵当目的物の実際の価格を支払う。

損傷の結果、担保物が本来の用途に則して使用できなくなった場合は、担保権設定者は、抵当目的物の受戻しを拒否して、担保権者に対して損害賠償を請求することができる（民法275条4項）。抵当権設定者は、抵当目的物の滅失または損傷によって生じた損害賠償請求権をもって、被担保債権と相殺することができる（民法275条5項）。

事例 5-2:

A 銀行は P 会社所有の建物 X を抵当にして 1,000 万スムを P 会社へ融資した。抵当権設定契約で A 銀行が抵当目的物 X を占有することとなった。その後、建物 X は不法占拠されたが A 銀行は不法占拠の事実を知らず、また不法占拠者を排除することもせず、これを放置し続けた。その後、抵当目的物 X は半壊し本来の用途に即して使用することは不可能となった。そこで、P 会社は A 銀行に対して 800 万スムの損害賠償を求める訴えを経済裁判所へ提起した。



第6章 第三者の権利による抵当物への負担

6.1 抵当権設定者の抵当目的物の利用権限

抵当権においては、抵当権設定者および第三者の何らかの権利によって担保財産に負担を課すことができる。換言すると、抵当権設定者は、抵当権設定後も、抵当目的物を利用することができる。この権利は、抵当財産、つまり抵当目的物を占有、利用するのが抵当権設定者である場合のみに適用される。抵当権設定契約に基づき、抵当権設定者に目的物の占有を認めないこともできるからである。

抵当権設定者は以下の権利を有する（抵当法 27 条 1 項）。

- ア) 抵当目的物の賃貸借；
- イ) 抵当目的物の使用貸し；
- ウ) 第三者との合意に基づき抵当目的物の制限的利用権（地役権）をこれに付与すること。

抵当権設定者は、法律または抵当権設定契約に別段の定めのない限り、これらの権利を抵当権者の同意なしに行使することができる（抵当法 27 条 1 項）。その場合には、法律および契約の定める以下の要件を満たさなければならない。

6.2 抵当目的物の利用の制限（賃貸借、使用貸借）

以下では、抵当権者の同意を得ていない場合（6.2.1）と、得ている場合（6.2.2.）について抵当目的物の利用の制限を記す。

6.2.1 抵当権者の同意を得ていない場合

(1) 要件

a. 利用のために抵当目的物の供与期間が抵当権の有効期間を超えないこと

担保目的物の制限的利用は、抵当権有効期間内において可能である。立法者は、抵当債務の期間が満了するときに抵当権を実行するか、または債務の弁済により抵当権が消滅することを考慮し、このような規定を設けている。債務の弁済によって抵当権が消滅し、担保目的物に対する抵当権設定者の権利が完全に回復し、抵当権を設定する前の状態に戻る。したがって、抵当権設定者〔およびその権利承継人〕は、何らの制限なく自己の財産を利用することができる。上記の規定は、抵当目的物の潜

在的な買主の権利の保護、および抵当権を実行する場合に発生する全ての紛争を防止することを目的としているともいえる。

b. 抵当目的物の用途に応じた目的のために抵当目的物が供与されること

担保財産の利用権を行使するためのもう一つの要件は、抵当目的物の用途に応じた目的のために抵当目的物が供与されることである。これらの要件は、抵当権者の権利の保護、および担保財産の保存の確保を目的としていることを指摘しておかなければならない。例えば、抵当目的物は住宅である場合、それを居住のためにしか使えない。目的物が倉庫である場合も、それを倉庫としてしか使えない。尚、5章5.1.1.(1)を参照のこと。

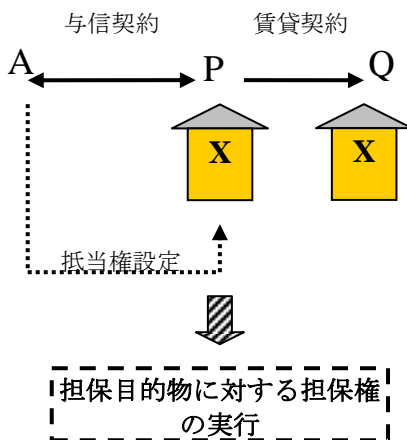
(2) 抵当権が実行された場合(抵当法 27 条 2 項)

抵当目的物に対する抵当権が実行される場合は、抵当権者の同意を得ずに第三者に付与された抵当目的物に対する権利は全て消滅する（抵当法 27 条 2 項）。法律に従い、抵当目的物に対する抵当権実行は、裁判手続または実行に関する抵当権設定者と抵当権者との公証された合意によって行う。裁判手続により抵当権を実行する場合、民事訴訟法の一般原則を適用する。抵当権設定者および抵当権者は、抵当権の実行に関する条項を抵当権設定契約中に定めることができ、また、抵当権の実行に関する別段の合意を締結することもできる。

担保財産の利用権が消滅するのは、裁判所の判断が効力を生じたとき、合意の公証のとき、または抵当権設定契約の定めるときである。

事例 6-1 :

A 銀行は 1,000 万スムを 2 年後に弁済するという条件で P 会社へ融資した。元本と利息の弁済を担保するために P 会社は自らの事務所の建物 X に第三順位の抵当権を設定した。弁済期間を 2 年間とする抵当権設定契約に基づいて、抵当権設定者は目的物である事務所の建物 X を占有することとなる。抵当権設定契約は、抵当目的物の利用に関する事項を定めていない。P 会社は、抵当権者 A 銀行の同意なしに、法律に基づいて抵当目的物 X を弁護士事務所 Q に貸し、1 年間の賃貸契約を締結した。半年後、先順位抵当権者たる B 銀行が抵当目的物 X に対して抵当権を実行した際、被担保債権 1,000 万スムと利息の弁済期が到来していない第三順位抵当権者たる A 銀行も抵当権を実行した。抵当目的物 X に対する抵当権実行により、X を目的物とする P 会社と Q 弁護士会社との間の賃貸契約は消滅する。



6.2.2 抵当権者の同意を得ている場合

上記では、抵当権者の同意を得ていない場合の抵当目的物の制限的利用の手続および要件について説明した。抵当権者の同意を得ると抵当目的物の利用権をもっと広範囲に行使することができる。

例えば、抵当権者の同意があれば、抵当権設定者は、抵当目的物を被担保債権の弁済期を超えて第三者の利用に供することができる。抵当目的物の用途に外れた目的のために抵当目的物を第三者の利用に供す場合も、同様である（抵当法 27 条 3 項）。

6.3 地役権の設定

人および車馬による通行、電力線、電信電話線および導管の敷設および運用、水道の確保、不動産所有者のその他の必要を、他人の土地を使って満たすために（民法 173 条）、抵当目的物に対して、他人の土地の制限的利用権（地役権）を設定することができる。

抵当目的物に対する制限的利用権は、抵当権設定者と地役権の設定を求める者との間の設定契約によって設定する。地役権を設定する期間が被担保債権の弁済期を超えない場合、抵当権者の同意は要しない。地役権の期間が抵当権設定期間を超える場合には、必ず抵当権者の同意を得なければならない。

6.4 抵当目的物について第三者の権利による負担が課されている場合における抵当権設定者による債務履行

抵当権設定者は、抵当目的物を第三者の利用に供しても、抵当権設定契約に基づく債務の履行を免除されない（抵当法 27 条 4 項）ということを描指しておかなければならない。抵当債務の適時および全額の弁済が不可能である場合、担保財産に対する第三者の権利の存在にかかわらず、抵当権者は抵当権を実行する。この場合、抵当権設定者自身が、第三者に対して責任を負う。

例えば、民間会社AがB銀行から融資を受ける。その債務の担保としてA社は自分の事務所に抵当権を設定した。抵当権設定契約の期間は3年である。その後、A社は同事務所をC社に対して2年間の契約で賃貸した。賃料10万スムは前払いで受け取った。6ヶ月が経過しても、A社は融資に対する利息を1度も払わなかった。これが銀行に対する債務不履行となり、銀行は抵当権を実行した。この場合、A社とC社間の賃貸借契約上の債務に関して、抵当権者たるB銀行は責任を負わない。C社に対して責任を負うのはA社だけである。ここでは、A社が受け取ることのできる賃料は6ヶ月分だけであり、A社は残期間の賃料をC社に返還しなければならない。

第7章 後順位抵当権

7.1 後順位抵当権の意義

抵当法以外に、ウズベキスタン共和国民法 273 条および担保法 15 条も、後順位抵当権を設定することを認めている。すなわち、同一の目的物に複数の抵当権を設定することができる。つまり、抵当権設定契約によって抵当権が設定された目的物に対して、後順位の抵当権を設定することができる。そして、後順位抵当権が設定されている場合、抵当権の実行として競売またはアウクツィオンが行われるとき、その換価金は、先順位の抵当権者の被担保債権に充当するように配当され、残余があれば後順位の抵当権者に配当される。

これは抵当権の重要な特徴の一つである。指摘しておかなければならないことは、後順位担保（抵当）権の制度は、[先順位抵当権という] 既存の負担を残したまま高価な財産を何度でも担保の目的物とすることができる制度だということである。担保は債務の履行確保の手段に過ぎないのである。だから、担保権を設定しても抵当権設定者は担保物を利用することができるのである。

後順位抵当権の際も、原則として、抵当権のために設定された同一の規則（条件が）適用される。すなわち、後順位抵当権も、公証および登記しなければならない（抵当法 12 条）。国家登記の際、登記機関は、不動産担保登記簿における抵当権の登記の日付に基づき抵当権者の順位を設定する（抵当法 13 条 6 項、31 条 1 項）。

7.2 後順位抵当権の種類（類型）

後順位抵当権は、ある債務の履行を担保するための抵当権を設定した同じ債務者の別の債務の担保のために、または別の債務者の債務の担保のために設定することが許されている（抵当法 29 条 1 項）。

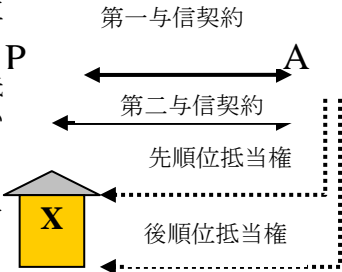
このことは後順位抵当権には二種類あることを意味している。第一は、先順位抵当権者と後順位抵当権者が同一人で、同一財産が抵当目的物になっている場合である。第二は、先順位抵当権者と後順位抵当権者が別人であるが、同一財産が抵当目的物になっている場合である。詳細は下記で検討する。

7.2.1. 設定権設定契約の当事者が同じである場合

事例 7-1 :

P 会社は A 銀行からの融資を担保するために、抵当権設定契約に基づき P 会社所有の不動産である食品倉庫 X に抵当権を設定した。A 銀行は、抵当権者となる。当該抵当権設定契約は、後順位抵当権を禁じていない。

P 会社は A 銀行から P 会社所有の食品倉庫 X に後順位抵当権を設定して追加融資を受けた。

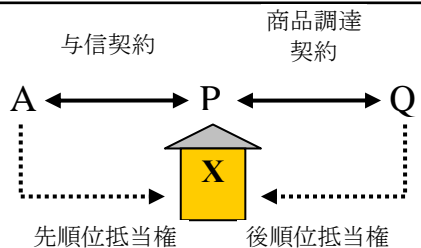


この事例では、先順位抵当権者と後順位抵当権者が同一人 (A 銀行) で、同一財産 (食品倉庫) が抵当目的物となっている。

7.2.2. 契約当事者が異なる場合

事例 7-2 :

P 会社は A 銀行からの融資を担保するために、抵当権設定契約に基づき P 会社所有の不動産である食品倉庫 X に抵当権を設定した。A 銀行は、抵当権者となる。当該抵当権設定契約は、後順位抵当権を禁じていない。P 会社は Q 会社に対して、商品調達契約に基づく債務を負っている。Q 会社は、当該債務の履行を担保するために、P 会社に対して担保を要求した。P 会社は、A 銀行に対する債務の抵当目的物である自らの財産 (食品倉庫 X) を担保として Q 会社に供し、Q 会社は食品倉庫 X に対して後順位抵当権を取得する。



この事例では、先順位抵当権者と後順位抵当権者は別人である (A 銀行と Q 会社) が、同一財産 (食品倉庫) が抵当目的物になっている。

これらの二種類の後順位抵当権に関して、法律は別々の規則を定めている。

7.3 後順位抵当権の許可要件

7.3.1. 先に締結された抵当権設定契約と後れて締結された抵当権設定契約の当事者が異なる場合

先順位と後順位の抵当権者が異なる場合、法律は先順位および後順位の抵当権設定契約当事者が同一の場合とは異なる規定を定めている。

抵当法は、抵当権設定者が後順位抵当権を設定する権限に一定の制限を課し、先行する抵当権設定契約が後順位抵当権の設定を禁じているときは、後順位抵当権を設定することができない（抵当法 29 条 3 項）。これに違反して締結した後順位抵当権設定契約は、裁判所が先順位抵当権者の訴えに基づいてこれを無効とすることができる（抵当法 29 条 5 項）。

先順位抵当権設定契約が後順位抵当権設定契約の締結条件を定めている場合は、後順位抵当権設定契約は当該条件に従って締結されねばならない（抵当法 29 条 4 項）。これに違反した場合は、後順位抵当権者の債権は先順位抵当権設定契約の条件に従って可能な限りで充足される（抵当法 29 条 6 項）。

さらに抵当法は、抵当権設定者に対して次のような義務を課している。まず、抵当権設定者は、各後順位抵当権者に対し、抵当目的物に関してすでに存在する全ての〔先順位〕抵当権に関する情報を、後順位抵当権設定契約を締結する前に、通知しなければならない（抵当法 30 条 1 項）。次いで、後順位抵当権設定契約を締結した抵当権設定者は、先順位抵当権者にその旨を書面で通知し、その要求に基づき、後順位抵当権に関する情報をこれに通知しなければならない（抵当法 30 条 2 項）。

7.3.2. 先に締結された抵当権設定契約と後れて締結された抵当権設定契約の当事者が同一である場合

同じ担保物が同じ抵当権者に担保に供される場合には、別の債務の、抵当権者の後順位抵当は、先順位抵当の追加である可能性があることを指摘しておかなければならない。これに関しては、抵当目的物、抵当権設定者および抵当権者が先順位抵当権と同一である場合には、後順位抵当権は許さないと法律で規定しておくことが合目的的ではなかろうか。この場合には、最初の抵当権設定契約に加えて付加的な約定の締結が求められよう。

この種類の抵当権の場合、後順位抵当権設定の制限および先順位抵当権が後順位抵当権に関して予め定めている要件に関する条項、そして各後順位抵当権者に対し、全ての先順位抵当権に関する情報の通知に関する条

項は適用されない（抵当法 29 条 7 項、30 条 4 項）。これは、後順位および先順位抵当権の当事者も目的物も同じだからである。

7.3.3. 抵当証券の作成および発行を定める後順位抵当権設定契約の制限

後順位抵当権設定契約において、抵当証券の作成および譲渡を定めることは、許されない（抵当法 29 条 8 項）。

7.4. 後順位抵当権がある場合の債権の弁済

後順位抵当権が存在している場合、抵当権者の債権の弁済は、登記機関が抵当権登記の日付に基づいて設定した順位に従って行われる。

そして、後順位抵当権者の債権は、先順位抵当権者の債権が充足された後に、抵当目的物の〔残余〕価額から充足される。

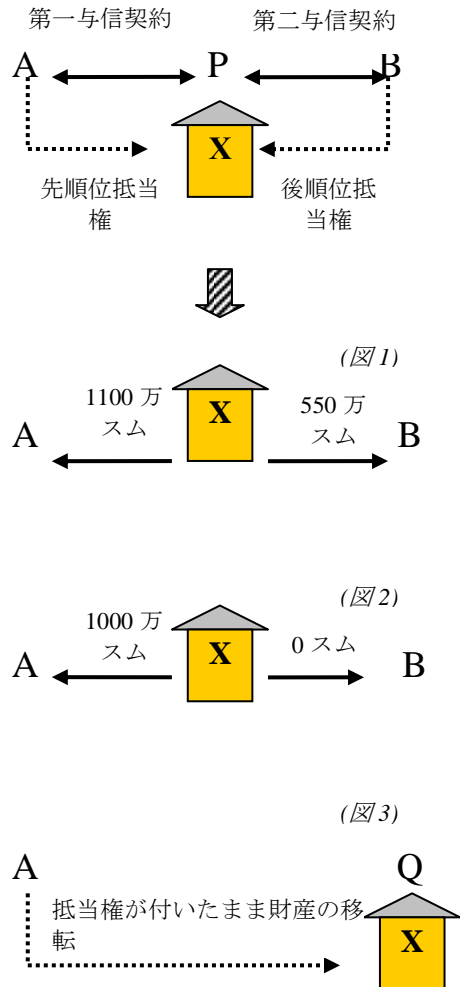
問題は、先順位抵当権および後順位抵当権が設定された債務の履行期が一致しない場合である。例えば、後順位の抵当権の履行期が到来し、先順位抵当権の履行期が到来していないときに、抵当権者は抵当権を実行できるか。

このような場合、抵当法は、被担保債権の弁済期が到来していない先順位抵当権の担保する債権に基づいても、先順位抵当権者が被担保債権の期限前弁済を請求し、抵当権を実行することを可能にしている（抵当法 32 条 2 項前段）。先順位抵当権者がこの権利を行使しなかった場合には、後順位抵当権の実行対象たる抵当目的物は先順位抵当権の負担の付いたまま取得者に移転する（抵当法 32 条 2 項後段）。

事例 7-3：後順位抵当権の弁済期が先順位抵当権の弁済期よりも先に到来する場合

P 会社は A 銀行からの 1,000 万スムの融資を担保するために、抵当権設定契約に基づき P 会社所有の不動産である食品倉庫 X に抵当権を設定した。この場合の被担保債権額は元本 1,000 万スムと利息 100 万スムを合算した 1,100 万スムである。その後、P 会社は B 銀行から、食品倉庫 X に第 2 順位の後順位抵当権を設定して 500 万スムの融資を受けた。後順位抵当権の被担保債権は、元本 500 万スムと利息 50 万スムを合算した 550 万スムである。

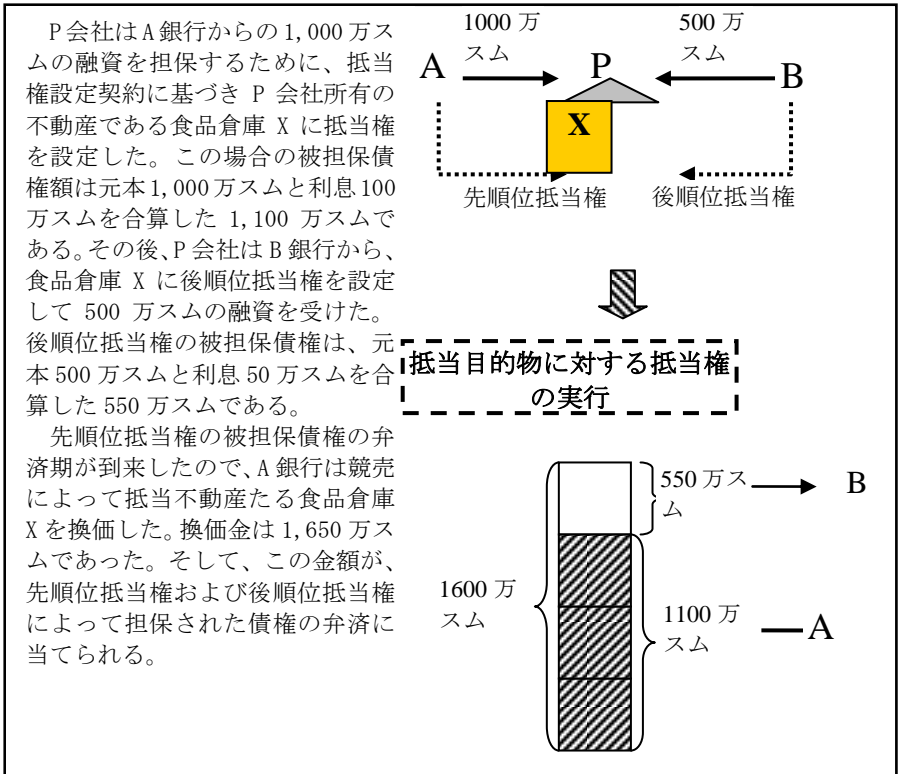
A 銀行が抵当権実行を選択したときは、先順位抵当権者たる A 銀行は、アウクツィオン食品倉庫 X の換価金から B 銀行に優先して自らの債権の満足を得る。食品倉庫 X の売却代金が 2,000 万スムの場合は、先順位抵当権者たる A 銀行は 1,100 万スム、後順位抵当権者たる B 銀行は 550 万スムの配当を受ける (図 1)。食品倉庫 X の売却代金が 1,000 万スムの場合は、A 銀行は 1,000 万スムの配当を受けるが、B 銀行は配当を受けることはできない (図 2)。A 銀行が抵当権を実行しなかったときは、後順位抵当権者たる B 銀行が抵当権を実行して競売またはアウクツィオンにより売却した食品倉庫 X は、A 銀行の抵当権が付いたまま買受人 (取得者) Q 会社へ移転する (図 3)。



後順位抵当権者にも同じことが起こりうる。先順位抵当権者の担保する債権に基づいて抵当目的物に対する抵当権が実行される場合に (抵当法

32条3項前段)、被担保債権の弁済期が到来していない後順位抵当権も同時に実行することができる(抵当法32条3項前段)。先順位抵当権者がその抵当目的物の一部を実行するだけで先順位抵当権者の担保する債権の弁済に十分なときは、後順位抵当権の担保する債権の期限前弁済〔請求〕は認められない(抵当法32条3項後段)。

事例7-4: 先順位抵当権の弁済期が後順位抵当権の弁済期よりも先に到来する場合



ここで指摘しておかなければならないことがある。それは、抵当法は、後順位抵当権者の担保する債権に基づいて抵当目的物に対する抵当権が実行される場合に、抵当目的物の一部に対する抵当権の実行だけで後順位抵当権者の担保する債権の弁済に十分なときに、どうすればよいか決めていないということである。このような場合に、抵当法は被担保債権の期限

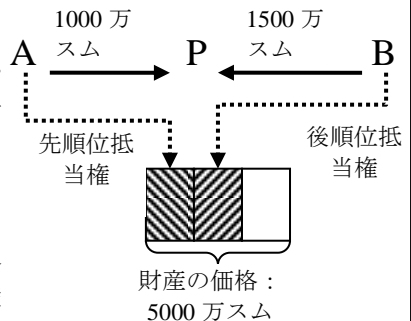
前弁済請求権を先順位抵当権者に与えている。この場合に、財産の一部に対して抵当権を実行しても後順位抵当権者の債権を満足させるのに十分なら、財産の一部への抵当権の実行を可能にする必要がある。

後順位抵当権がある場合、自己の抵当権を実行しようとする抵当権者は、抵当権を実行する前に、同一抵当目的物についての他の抵当権者に対し書面でその旨を通知しなければならない（抵当法 32 条 4 項）。

先順位および後順位抵当権者が同一の者である場合、先順位および後順位抵当権者の債権の弁済に関する抵当法 32 条の規則は適用されない。法律または契約に別段の定めがない場合、各抵当権の担保する債権は、履行期順に弁済される（抵当法 32 条 5 項）。

事例 7-5 :

P 会社(民間企業)は運転資金を調達するために A 銀行から 1000 万スムの融資を受けた。担保として 5000 万スム相当のショッピングモールを提供した。A 銀行は抵当権者になった。その後、この P 会社(民間企業)は、3000 万スム相当の車を購入した。その価格の半分を支払い、残りの半分を払うために B 銀行から 1500 万スムの融資を受けた。この融資の担保にショッピングモールに後順位の抵当権を設定し、後順位抵当権設定契約において、先順位抵当債務の不履行の場合、銀行は先順位抵当権に基づきショッピングモールに対する抵当権を実行すると同時に後順位抵当権に基づく抵当権も実行できることを定めた。



抵当目的物に対する抵当権
の実行

先順位抵当権者の債権を弁済した後、その次の後順位抵当権者は、後順位抵当権者が複数いる場合には、その他の後順位抵当権者に対して先順位抵当権者になる。後順位抵当権設定が一回のみである場合、先順位抵当権者の債権を弁済した後、後順位抵当権者は、唯一の抵当権者になる。

第8章 抵当権の譲渡

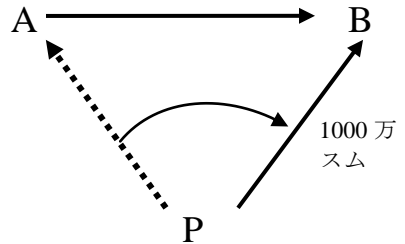
8.1 債権譲渡の概念

抵当権が担保する債権（被担保債権）は、法律行為（債権譲渡）によって他の者に譲渡され得、また法律の規定にしたがって、他の者に移転し得る（抵当法 33 条 1 項）。そして、被担保債権が譲渡されるにともなって、抵当権も譲渡される（民法 315 条但書、抵当法 33 条 2 項後段）。これを抵当権（担保権）の随伴性という。抵当権は債権の担保のために設定されているのであるから、抵当権をその担保する債権と切り離して譲渡することはできない。

しかし、被担保債権の譲渡と抵当権の譲渡は、その手続きに関しては、区別する必要がある。

事例 8-1

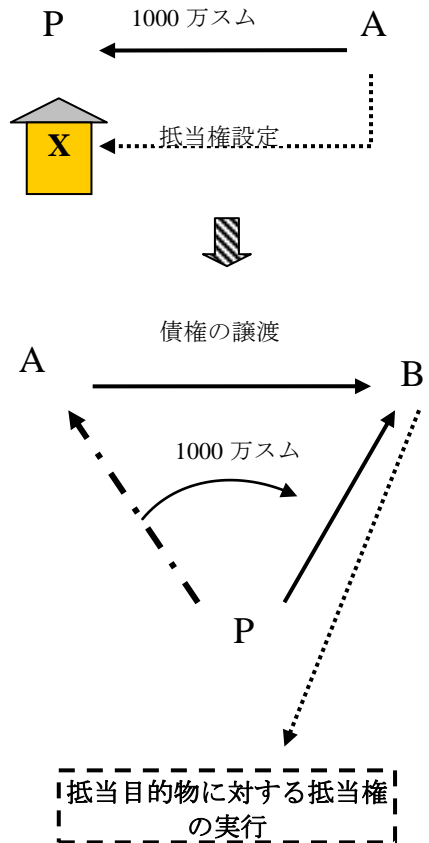
A 銀行が P 会社への 1000 万スムの貸金債権を B 銀行に譲渡した場合、B 銀行は P 会社に対し 1000 万スムの債務の返還を求めることができる。当然ながら、A 銀行はもはや P 会社に対する債権を有さない。



事例 8-2

A 銀行が P 会社所有の建物 X に
抵当権を設定し P 会社へ 1000 万ス
ムを貸した。

その後、A 銀行が P 会社に対す
る貸金債権を B 銀行に譲渡した場
合、P 会社に対する抵当権も移転
する。したがって、B 銀行は、P
会社に対し 1000 万スムを弁済す
るよう請求ができ、P 会社が債務
を履行しない場合には、抵当目的
物たる P 会社の土地に対する抵当
権を実行できることになる。



8.2 被担保債権の譲渡

債権の譲渡は、債権者（譲渡人）が債務者に対する請求権を第三者（譲受人）に移転する合意を意味する。そして、債権の譲渡は、法律または契約に別段の定めがない限り、債務者の同意なくして行うことができる（民法 313 条 2 項）。債務者にとって、債権者が変更することに特別の不利益がないからである。債権の譲渡によって、譲渡人の権利は、権利移転の時

に存した範囲と条件において譲受人に移転する（民法 315 条本文）。すなわち、譲渡される債権がそのまま譲受人に移転するのである。

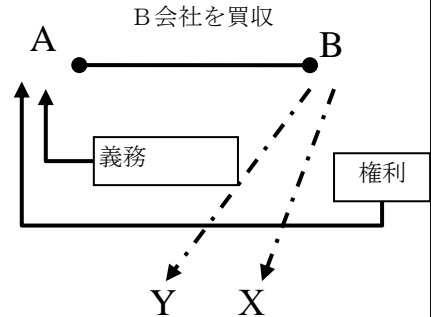
そして、被担保債権の譲渡にあつては、抵当権および未払いの利息債権その他債権に付随する権利も譲受人に移転する（民法 315 条但書）。

債権を譲渡する場合には、債権の譲渡人は、その旨債務者に書面により通知しなければならない。債務者が譲渡人から書面による通知を受けなかった場合、譲受人は、これによって生じた不利な結果の危険を負担しなくてはならない（民法 313 条 3 項）。すなわち、譲受人は、譲渡された債権について全額の弁済を受けられないおそれがあり、また、債務者が譲渡人に弁済した場合、この弁済は本来の債権者に対する履行とみなされる。

被担保債権は、債権譲渡の合意以外に、法律に基づいて譲渡されることもある（民法 313 条 1 項、抵当法 33 条 1 項）。例えば、企業の再編に際して、債務履行の請求権を含む権利義務関係は、承継人に移転する（民法 50 条）。

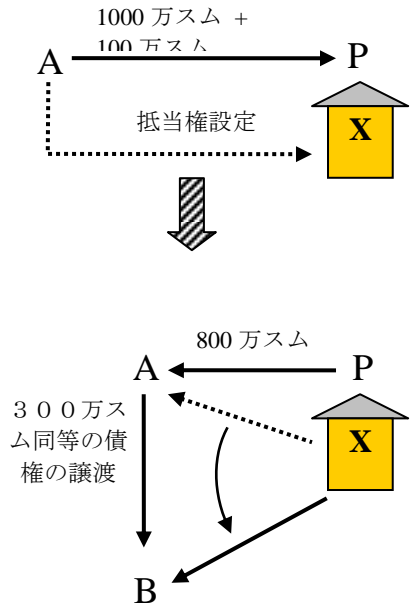
事例 8-3

A 会社が B 会社を買収した場合、B 会社が有していた X 会社に対する抵当権や Y 銀行に対する債務など、すなわち B のすべての債権と債務が、原則として A 会社に承継される。



事例 8-4:

A 銀行は P 会社所有の建物を抵当として P 会社へ 1,000 万スム貸した。P 会社の A 銀行へ返済すべき額は、元本 1,000 万スムと利息 100 万スムの合計 1100 万スムである。A 銀行は、P 会社から元本のうち 800 万スムの弁済された時点で、B 銀行に P 会社に対する抵当権を譲渡した。A 銀行から B 銀行へ譲渡されるのは、P 会社に対する抵当権、被担保債権たる未返済元本と利息とを合算した 300 万スムの債権となる。



8.3. 抵当権の譲渡

抵当権は、被担保債権を他の者に移転する法律行為によって、他の者に移転する（抵当法 33 条 2 項後段）。この債権譲渡の場合、抵当権設定契約に別段の定めがない限り、抵当権者は自らの権利を他の者に譲渡することができる。そして、この場合、債務者の同意を必要としない（抵当法 33 条 2 項前段）。しかし、抵当権は、抵当権者と抵当権設定者とが締結した抵当権設定契約によって発生することから、「債務者」というのは、抵当権設定者と解すべきである。また、抵当権は、既述したように、法律の規定によっても他の者に移転する。

いずれにしても、被担保債権の譲受人は、新しく債権者となるとともに、従前の抵当権者の地位に立つことになる（抵当法 33 条 4 項）。

8.4. 被担保債権・抵当権譲渡の方式

法律行為によって生じた債権を譲渡する場合には、最初の法律行為がなされた方式で行う。すなわち、最初の法律行為が公証されている場合には、この法律行為によって生じた債権を譲渡する場合も、譲渡を公証しな

なければならない。また、国家登記を必要とする法律行為によって生じた債権を譲渡する場合には、この法律行為を登記するために定められた手続に従い登記しなければならない（民法 320 条 2 項）。

抵当権が担保する債権を譲渡する法律行為は、民法の要件にしたがって、抵当権設定契約のために定められた手続で公証され、そして国家登記されなければならない。これに反する債権譲渡は無効である。

8.5. 抵当証券による抵当権の譲渡

抵当権の担保する債権の譲渡のもう一つの種類は、抵当証券による権利の譲渡である。抵当権設定契約に基づき債権者の権利が抵当証券によって証明されている場合、権利の譲渡は抵当証券の譲渡によって行うことが可能である（抵当証券については 10 章を参照）。

第9章 抵当権の実行

9.1 抵当権の実行の意義

抵当権設定契約の締結によって抵当権を取得した抵当権者は、被担保債権について抵当不動産から他の債権者に優先して弁済を受けることができる（抵当法3条3項）。すなわち、抵当権者は抵当目的物を換価し、その換価金から優先弁済を受ける。これが抵当権の実行である。

したがって、被担保債権の債務者が債務を履行しない場合に、債権者である抵当権者が抵当目的物の所有権を取得するというのではない。それどころか、債務不履行の場合に、抵当目的物の所有権を抵当権者に譲渡するという合意は、無効である。

抵当法が債権弁済を競売手続に限っているのは、抵当権実行の手続きの過程で、債務者が債務不履行となっているのか、したがって抵当権実行の根拠があるのかどうか判断されるからである。

例えば、主たる債務の債務者は、相殺により債務が消滅したと誤って債務を弁済しないこともある。このような場合、債権者である担保権者の請求を満足させる前に、債務者の主張の根拠を確認しなければならない。これによってこの問題の解決に際しての公正が確保され、全ての利害関係人に同等の保護が与えられる。従って、抵当債務の不履行がきわめて軽微であり、それに基づく抵当権者の債権額が抵当目的物の価格と比べ明らかに不均衡であるときは、抵当目的物に対する抵当権の実行を拒絶することができる（但し、下記で述べるような支払期限の継続的徒過があったときを除く）。

9.2. 抵当権の実行の要件

9.2.1. 債務の不履行、または本旨に従わざる履行

債務の全部または一部の未払いや時期に遅れた支払など抵当債務の不履行または本旨に従わざる履行の場合に、抵当権者は抵当権を実行することができる（抵当法36条1項本文）。契約には、抵当目的物に対する抵当権の実行の根拠となるその他の場合を定めることもできる。

定期金支払い債務については、原則として、支払期限の継続的徒過があったとき、抵当目的物に対する抵当権実行を認められている。すなわち、支払期限の継続的徒過とは、12ヶ月間のうちに3回を超えて期間徒過があったときをいう（抵当法36条2項）。

9.2.2. 被担保債権の期限前弁済を請求できる場合において期限前弁済がなされないこと（抵当法36条3項）

抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を請求できる場合に、債務者が弁済をしないときにも、抵当目的物に対する抵当権実行を請求することができる。抵当法は、抵当権者が被担保債権の期限前弁済を請求できる以下の場合を定めている。

抵当権者の責に帰すべからざる事情により、抵当目的物が滅失し、または担保力を著しく悪化させるほど損傷した場合（抵当法 23 条 3 項）；

抵当権者の同意を得ずに抵当目的物の譲渡または権利承継が行われた場合。但し、抵当権設定契約または抵当証券の条項に別段の定めがある場合を除く（抵当法 26 条 2 項）；

法定の原因・手続に基づく国家的、地方的必要のための収用、徴発または国有化の結果、抵当目的物に対する抵当権設定者の所有権が法定の手続により消滅し、設定者に対し代替物または相当の補償が与えられた場合（抵当法 28 条 1 項、2 項）；

抵当目的物の所有者が実際には第三者であったため、法定の手続により抵当権設定者が抵当目的物を追奪された場合において、関係判決が発効したとき（抵当法 28 条 3 項）。

9.2.3. 企業抵当権の実行要件

企業抵当権においては、上記（8.2.1.）および（8.2.3.）の原因の他、被担保債権が弁済されない場合において、抵当権者が抵当権設定契約に基づいて財務状況改善措置を取ったが必要な効果が生じなかったときは、抵当権者は企業抵当権を実行できる（抵当法 58 条 6 項）。

9.3 抵当権実行の方法

抵当権の実行は、三つの方法で行う（詳細は第 2 部で述べる）。

第一番目の、そして最も利用されている方法は、裁判手続による実行である。裁判手続は、債権者および債務者の権利の保護を確保し、民事訴訟法の定める手続で行われる。

第二番目の方法は、抵当権設定契約が裁判外手続による抵当権実行を定めている場合である。つまり、抵当権設定者および抵当権者は、抵当権設定契約において裁判外手続による抵当権実行を定めることができる。

第三番目の方法は、抵当目的物に対する抵当権実行原因発生後に設定者と抵当権者との間で公証された合意に基づいた裁判外手続による抵当権実行である（抵当法 37 条 1 項）。この方法が通常使われるのは、抵当権設定契約で実行手続が定められていない場合や、抵当権者と抵当権設定者が裁判所に訴えないで抵当目的物に実行することに合意している場合

である。これらの場合に、抵当権者と抵当権設定者は、抵当権実行事由が生じた後に、実行手続きを定めた約定を締結する。

抵当法は、裁判手続でなければ抵当権者の債権を弁済できない場合を定めており、以下の場合に裁判所の決定が必要になる(抵当法37条3項)。

- 1) 抵当権設定契約を締結するために他の者または機関の許可が必要だった場合；
 - 2) 社会にとって重要な歴史的、芸術的、文化的価値を持つ物が抵当目的物の場合；
 - 3) 抵当権設定者が不在で、その所在地を確定することができない場合。
- 債務者による債務履行に関する、裁判外の手続きが終了した後になされる抵当権者のいかなる請求も、無効である(抵当法37条2項)。

第10章 抵当証券

10.1 抵当証券の意義・作用・性質

第8章に述べたように、被担保債権を譲渡すると抵当権もそれに伴って被担保債権の譲受人に移転するが、その譲渡には面倒な手続きを踏まなければならない。そこで、被担保債権と抵当権の譲渡手続を容易にし、抵当権の流通性を高めるために導入されたのが抵当証券の制度である。抵当証券というのは、抵当権設定契約当事者の特約によって（抵当法10条9号）に、抵当権設定者（抵当権設定者が債務者でない場合には、債務者も）が作成し（抵当法14条5項）、抵当権が登記されたのち、登記機関が最初の抵当権者に発行する（抵当法14条6項）記名式有価証券である。抵当証券には、抵当権と被担保債権が表章され、裏書によって譲渡され（抵当法34条）、その適法な所持人が被担保債権と抵当権の各権利者であることを証明し（抵当法14条1～3項）、抵当証券を提示することにより権利の行使ができる（抵当法20条1項）。

10.2 抵当証券の記載事項

抵当証券は、登記機関による最初の抵当権者に対する交付時点において、以下の事項が記載されていなければならない（抵当法16条1項）

（1）文書の表題に含まれる「抵当証券」の文字

文書の表題に「抵当証券」の文字が含まれることの理由は、これをその他の有価証券と区別し、これに対して法令の規定を適用できることを確保するためである。

（2）抵当権設定者および抵当権者の氏名と住所

抵当権設定者の氏名と住所または設定者が法人の場合にはその名称と所在地を、抵当証券に記載することは、抵当権設定者の抵当権関係の当事者として与えられた権利を保護するために必要である。第三者名義による抵当権設定者の権利と義務の獲得は許されない。この規定は、不動産担保に関する諸関係のその他の参加者の権利と義務を保護するために定められている。抵当権者に対しても同様の要件が定められている。

（3）被担保債権に関する情報

a. 抵当権がその履行を担保している契約の記載事項および当該契約の締結日時と場所または被担保債権の発生原因

抵当権がその履行を担保している契約の名称および契約締結の日時と場所または被担保債権の発生原因に関する情報は、抵当証券に記載すべき必須項目の一つである。この要件は、抵当証券紛失の場合に、その回復可能性を高めるためのものである。

b. 被担保債権の債務者が抵当権設定者ではない場合は、債務者の氏名と住所

債務者が抵当権設定者でない場合における、被担保債権の債務者の名前と住所または債務者が法人の場合にはその名称と所在地（郵便住所）を抵当証券に記載することも重要である。

c. 被担保債権の額、利率

抵当証券に記載される 被担保債権の額、および利息付の場合にはその利息額または元本および利息額を相当の期間内に確定する条項は、債務者が債務を履行しない場合に抵当権の実行のために必要である。

d. 被担保債権の弁済期

被担保債権の弁済期、分割払いのときは支払の各時期（定期給付）、各支払額またはその時期と額を確定する条項（債務弁済計画）を抵当証券に記載することは、すべての抵当証券保有者に、債務の弁済期間を確定する可能性を与える。

（４） 抵当目的物に関する情報

a. 抵当目的物の名称およびそれを同定するに十分な特徴およびその所在地

抵当目的物の名称およびそれを同定するに十分な特徴およびその所在地に関する情報の記載は、この不動産をその他の似たような不動産から区別するために必要である。債務者が抵当証券に記載されている金銭債務を履行しない場合、抵当権者は担保目的物に対して抵当権を実行できる。抵当目的物の特徴が契約上の情報と一致しない、または抵当目的物の所在地が間違っていることは、裁判所が担保物に対する強制執行を却下（拒否）するための事由になりうる。

b. 抵当目的不動産の金銭評価

抵当目的物の金銭評価は、当事者の合意に基づいて行われ、法定抵当権の場合には、評価人の判断により確認された金銭評価が記載される。

この要件は、抵当目的物を売却する際にその開始価格を確定するために必要である。

c. 抵当目的不動産に対して抵当権設定者が有する権利等

抵当目的物に対して抵当権設定者が有する権利、その権利を登記した機関、登記の番号、日時、場所、抵当権の客体が賃借権のときは、抵当法 16 条 1 項 8 号に従った賃借物の正確な名称、賃借権の存続期間を抵当証券に記載することは、抵当権設定者が担保不動産に対してしかるべき権利を有するかどうかを確認するためである。

d. 抵当目的不動産へ権利の負担が付いているか

抵当権登記時において、抵当目的物に、終身利用権、賃借権、地役権等の負担が付いているか、それとも、登記すべき第三者の権利の負担がないかについての情報は、抵当証券に記載される。この規定は、この有価証券を保有ことによるリスク発生の可能性を認識しなければならない抵当権者および抵当証券の次の保有者の権利を保護するためにおかれている。

(5) 抵当権設定者の署名

人が作成したどんな文書でも、それが法的効力を有するのは、文書作成者の署名がある場合だけである。これは抵当証券にも妥当する。抵当権設定者の署名、物上保証のときには抵当債務者の署名も併せて抵当証券に入れなければならない。

(6) 抵当権登記に関する情報、

抵当権登記、および最初の抵当権者に対する抵当証券発行の日時に関する情報も、抵当証券の必須項目である。

(7) その他

抵当権設定者と抵当権者との合意により、上記に掲げる以外の情報や条項を抵当証券に記載できる（抵当法 16 条 3 項）。

10.3 抵当証券の譲渡の安全性

10.3.1

抵当証券が抵当権設定契約または被担保債権の内容と一致していない場合、抵当証券の取得者が契約時においてこの不一致に付き善意無過失の

ときは、抵当証券の内容は真実のものであるとみなされる（抵当法 16 条 6 項前段）。

このような場合、抵当証券の適法な所持人は、自己の占有する抵当証券を無効とし、新たな抵当証券を発行することによって上記の不一致を解消することを請求することができる。ただし、抵当証券の適法な所持人がその不一致を知ったときから遅滞なく申立を行った場合に限る（抵当法 16 条 7 項）。

10.3.2 抵当証券の流通

抵当証券に基づく権利の譲渡は、第三者（抵当証券の次の所持人）のために譲渡の記載をすることによって行い（抵当法 34 条 3 項、4 項）、その者は新しい抵当権者になると同時に被担保債権の債権者にもなる。抵当証券の新所持者に移転するのは、抵当権者の権利・被担保債権の権利等、抵当証券が証明するすべての権利である。その際、最初の抵当権者と従前の担保権者がいかなる権利を有していたかは関係ない（抵当法 34 条 6 項）。

抵当証券の所持人は、証券に対するその権利が、証券に基づく権利の移転に関する法律行為および前主たる所持人のなす最後の裏書に基づくときは、適法な所持人であるとみなされる（抵当法 34 条 8 項前段）。

抵当証券の適法な所持人には、最初の抵当権者および従前の証券所持人の権利がいかなるものであれ、抵当権および被担保債権など証券の証明するすべての権利が帰属する（抵当法 34 条 6 項）

抵当証券が裏書譲渡をした者のいずれかの占有から、盗難その他その者の意思によらずに離脱した場合で、抵当証券を取得した所持人がそれについて悪意か、善意・有過失であるときには、適法な所持人とはみなされない（抵当法 34 条 8 項後段）。

10.4 抵当証券の担保化

抵当証券の所持人は、融資契約に基づく債務の担保として、抵当証券を目的とする担保権を設定することができる。そのためには、抵当権担保権設定契約を締結し、抵当証券を担保権者に引き渡さなければならない（抵当法 35 条 1 項）。

抵当証券担保権が担保する債権が弁済されなかった場合、抵当権者は、抵当証券担保権者の請求により、抵当証券に基づく権利を抵当証券担保権者に譲渡しなければならない（抵当法 35 条 2 項）。そのうえで、抵当証券担保権者は、抵当証券条項に従い、抵当目的物に対し抵当権を実行

し（抵当法 35 条 3 項）、債権の弁済にあてることができる（抵当法 35 条 4 項）。

また、抵当証券の所持人は、融資契約に基づく債務の担保ために、融資者に対して特別の担保譲渡裏書をすることができる。担保譲渡裏書を受けた融資者である抵当証券担保権者は、一定期間経過後、抵当証券が担保する被担保債権額を取得代金額から控除したうえで抵当証券を売却し、債権の回収をすることになる（抵当法 35 条 5 項）。

第2部 抵当権に関する手続規定

第1章 抵当権の国家登記

1.1 抵当権設定契約の要件としての国家登記

抵当権設定契約の重要な要件の一つは、国家登記である。抵当権設定契約の国家登記の要件を欠く抵当権は無効である。そのような契約は無効とみなす。民法および抵当法は、国家登記を抵当権設定契約の有効要件としている。すなわち、民法84条は、不動産に対する所有権その他の物権ならびにその発生、移転、制限および消滅は、登記を要する、と規定している。

1.2 国家登記の目的

国家登記は何を目的としているか？国家登記の目的は、不動産に対する財産権の保有者、および不動産関係の契約を締結しようとしている者を保護することである。不動産の占有者の権利の保護は、しかるべき証明によって証明されるこの権利の疑う余地なき確かさによって確保される。不動産に対する所有の疑う余地なき確かな権利は、これを無効とし、取り消し、また失効させることはできない。不動産に対する所有の疑う余地なき確かな権利は、この権利の保有者が当該不動産の所有権を有することの疑う余地なき確かな証明である。権利は登記されなければ、それは存在しない。従って、国家登記は、占有者に権利が存することを証明しているのである。これは抵当権にもいえる。すなわち、担保不動産に対する抵当権者の権利は、抵当権の国家登記を経由することによって初めて効力を有する。

国家登記の他方の目的は、買主、および貸借人、ならびにその他の利害関係人を含む不動産に対する権利の潜在的な取得者として登場する者の権利の保護である。不動産に対して負担、保証、または処分権に影響する制限が設定されている場合、登記機関はその情報を保存する。法律は、不動産に対する権利の登記、負担およびその他の制限に関する情報の入手の可能性を全ての利害関係人に提供している。不動産権利および不動産関係の取引の国家登記を行う機関は、何人にもこの情報を提供する義務を負う。

1.3 抵当権の国家登記の手続

1.3.1 根拠法令

抵当法 13 条に従い、抵当権の登記は、不動産および不動産取引の登記のために定められた手続に従い、建物担保登記簿に必要な記載をすることによってこれを行う。この際、不動産および不動産取引の登記のため設定した規則が適用される。1997 年 6 月 2 日 278 号の「ウズベキスタン共和国における建物の国家台帳に関する」閣僚会議令に従い、建物に対する権利、および建物関係の取引の国家登記は、土地、測地、地図制作、および国家台帳（カダストル）の地方局の登記事務所がこれを行う。上記の閣僚会議令に従い、物権を保有する者が登記を行う義務を負う。したがって、抵当権者自身、または抵当権者から委任された者が、抵当権の国家登記を行わなければならない。

不動産に対する権利および不動産取引の登記の手続は、1997 年 6 月 2 日 278 号の「ウズベキスタン共和国における建物の国家台帳に関する」閣僚会議令、および（1998 年 1 月 7 日 387 号の）「ウズベキスタン共和国の建物の国家台帳（カダストル）に関する規則」によって規定されている。

抵当権設定契約の国家登記は、抵当権の国家登記手続きに関する仮規則（2008 年 4 月 25 日、登記番号 1798）に従って行われている。

1.3.2 登記原因

約定抵当権の登記原因となるのは、抵当権設定契約である（抵当法 13 条 2 項）。

法定抵当権の登記原因となるのは、法定抵当権を発生させる融資契約その他の金銭消費貸借契約である。法定抵当権の国家登記は、個別の申請なしに、また登記手数料を支払うことなく行う（抵当法 13 条 3 項）。

1.3.3 法定抵当権の登記、法定抵当権の証明

法定抵当権の登記は、法令に別段の定めのない限り、抵当権の負担を受ける所有権の登記とともに行う。法定抵当権に基づく抵当権者の権利は、抵当証券によって証明することができる（抵当法 13 条 4 項）。

1.3.4 抵当権登記の申請

抵当権者、または抵当権者に委任された者は、抵当権設定契約、および法定抵当権を発生させる融資契約その他の金銭消費貸借契約を締結したときから 1 ヶ月以内にウズベキスタン共和国国家土地測地カダストル委員会の相応の登記事務所に登記のために必要な書類を提出しなければならない。

1.3.5 抵当権の登記日

抵当権の登記日となるのは、登記機関が建物担保登記簿に抵当権登記の記載をした日である(抵当法 13 条 5 項)。

1.4 被担保債権の内容の変更、後順位抵当権、抵当目的物に対する所有権その他の物権の第三者への移転があった場合の付記登記

後順位抵当権の被担保債権の内容変更、有償無償の抵当目的物譲渡や包括承継による目的物所有権移転などの場合には、付記登記がなされる。これに反した場合には、被担保債権に生じた変更は効力を生じない(抵当法 13 条 6 項)。

1.5 債務者が被担保債権を弁済した場合における建物担保の国家登記簿の変更

債務者が被担保債権を弁済したときには、抵当権設定者の請求に基づき、抵当権者は、建物担保の国家登記簿における当該記載を変更するために必要な文書を登記機関に提出しなければならない。抵当権者がこの義務に違反したときは、それにより生じた損害の完全な賠償を抵当権設定者は抵当権者に請求することができる(抵当法 13 条 7 項)。

1.6 抵当権についての情報の供与

何人も、不動産登記機関において、ある財産について抵当権の登記があるか否かの情報および抵当権登記事項証明書を手に入れることができる(抵当法 13 条 8 項)。

第2章 抵当権の実行（手続法）

第1部9章で既述したように、抵当目的物に対する抵当権の実行原因は、被担保債権の債務不履行である。このような場合、抵当権者は、抵当目的物を換価して優先弁済権を実現することができる。

抵当法は、裁判手続および裁判外手続による抵当権の実行を認めている。抵当法は目的物を換価することによる抵当権の実行を定めている。換価の方法には、競売とアウクツィオンがある。

なお、法令には、抵当権者が競売を行わずに債権額と相殺して目的物の購入できるとする規定はない。

2.1 裁判手続による抵当権の実行

2.1.1 概観

裁判手続による抵当権の実行は、法令でより詳細に規制されている。また、裁判手続は、債権者である抵当権者、また債務者である抵当権設定者の権利および利益を最も完全に保障するものである。裁判所の決定は、国家機関、企業、組織を含む全ての者にとって拘束力を有することも重要である。

2.1.2 管轄

抵当目的物に対する抵当権の実行は、どの裁判所の管轄か？ウズベキスタンの法令によれば、民事法の問題は、民事裁判所または経済裁判所において審理される。いずれの裁判所が抵当目的物に対する抵当権の実行の申立を審理するか？

当事者の一方または両方が自然人である事件は、民事裁判所の管轄である（民事訴訟法典31条）。従って、抵当権設定者または抵当権者または債務者のいずれかが自然人であるときは、担保財産に対する抵当権の実行請求は民事裁判所において審理される。

他方、抵当権設定契約および被担保債権契約の全当事者が法人または個人企業家であるときは、抵当権の実行請求は経済裁判所において審理される（経済手続法典23条）。

さらに正確にいうと、どの裁判所に対してどういう申立をするかは、事件の本質を考慮しながら確定することができる。例えば、個人企業家が家族用住宅購入のために当該住宅を抵当に銀行融資を受ける場合、抵当目的物たる当該住宅に対する抵当権の実行請求は、民事裁判所において審理される。

法令によれば、不動産に対する権利に関する訴訟事件は、不動産の所在地を管轄する裁判所によって審理される。例えば、タシケント市にある不動産が抵当目的物であって抵当権設定者および抵当権者がサマルカンド市にいる場合、担保財産に対する抵当権の実行に関する申立はタシケント市の裁判所で審理される。

2.1.3 原告適格

担保財産に対する抵当権の実行の際の利害関係人は、抵当権者である。抵当権者自身、またはその委任を受けた者は、民事裁判所または経済裁判所に対して訴訟申立を行う。

2.1.4 審理の拒絶

民事裁判所に対して訴訟申立を行う場合、裁判所は受理後一週間以内に審理を指定するか、拒絶事由がある場合には審理を拒絶する。抵当権の負担のついた債務（被担保債権の債務）の不履行が軽微であり、それに基づく抵当権者の債権額が抵当目的物の価格と比べ明らかに不均衡であるときは、抵当目的物に対する抵当権の実行を拒絶することができる。ただし、支払期限の継続的徒過があったときについてはこの限りでない（抵当法 38 条 2 項）。

2.1.5 抵当目的物に対する抵当権実行に関する手続的な規則（ルール）

裁判所は、抵当目的物に対する抵当権の実行に関する事件を民事訴訟法および経済訴訟法の一般規則に基づいて審理する（裁判所による事件審査図を参照）。

抵当法に従い、抵当目的物に対する抵当権実行の判決には、次の事項が含まれなければならない（抵当法 39 条）。

- 1) 抵当目的物の換価後に決定されるその管理・換価費用を除き、抵当目的物売却代金から抵当権者に支払われるべき金額。利率で計算される金額については、元本額、利率、利率が加算される期間；
- 2) 抵当権者の債権弁済の引当となる抵当目的物；
- 3) 抵当目的物の換価方法；
- 4) 競売開始価格。公の競売における競売開始価格は抵当権設定者と抵当権者との合意によって決められるが、彼らに争いがあるときは裁判所が決定する；
- 5) 換価までの抵当目的物の管理が必要な場合にはその方法。

2.1.6 抵当権の実行による抵当目的物の換価

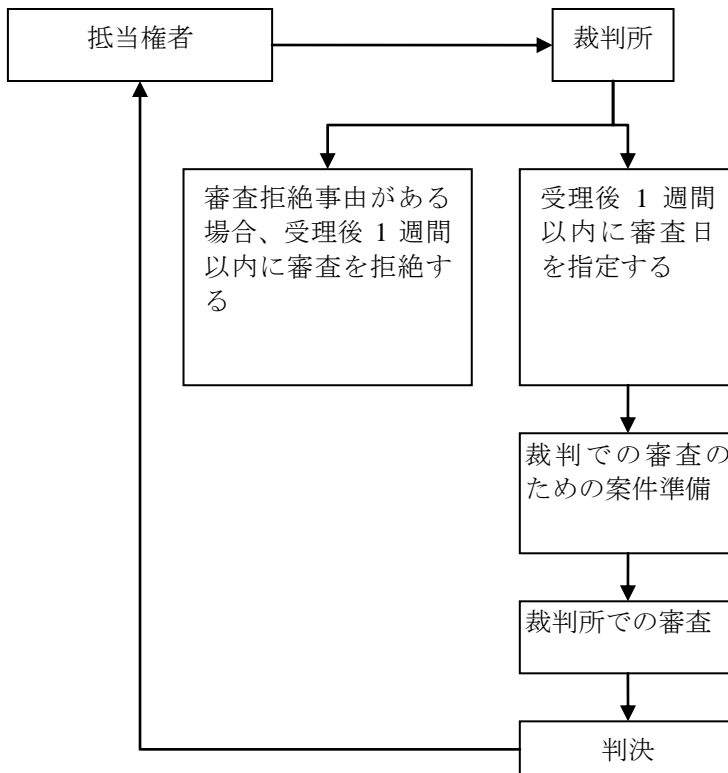
裁判所が抵当権実行の判決を下した後、抵当目的物は競売によって換価される(抵当法 40 条 1 項)。抵当目的物の競売は、抵当法 41 条の定める手続に従い行う(競売手続については、次章で述べる)。

他方、抵当目的物に対する抵当権実行の判決を下した裁判所は、抵当権者と抵当権設定者との合意により、目的物をアウクツィオンで換価すべきことを定めることができる(抵当法 40 条 2 項前段)。

但し、抵当権設定のために第三者または他の機関の同意または許可が必要な場合、抵当目的物となっているのが社会にとって重要な歴史的、芸術的、その他の文化的価値を持つ財産である場合、または抵当権設定者が不在でその所在を確認できない場合には、アウクツィオンによる換価は許されない(抵当法 40 条 2 項後段)。

このような場合は、裁判手続に基づく競売による換価方法だけが認められる。このように、裁判所が抵当権実行の判決を下した後、抵当目的物は競売によって換価される。

裁判所による事件審査図



2.2 裁判外手続による抵当権の実行

2.2.1 裁判外手続による抵当権実行の方法

抵当目的物に対する抵当権の実行は、裁判外の手続によって行うこともできる。裁判外の手続によって行う抵当目的物に対する抵当権実行は次のいずれかによる。

1. 抵当目的物に対して直接抵当権を実行できると定める抵当権設定契約（抵当法 37 条 1 項）。
2. 抵当目的物に対する抵当権実行原因発生後に設定者と抵当権者との間で公証された合意（抵当法 37 条 1 項）。
3. 仲裁裁判所の決定。

(1) 抵当権設定契約の条項に基づく抵当権の実行

抵当権設定契約を締結する際、当事者は、抵当権実行原因発生の場合に裁判外手続による抵当権実行の可能性を定めることができる。すなわち、当事者は、抵当法 47 条の定める手続に基づく担保財産の換価（目的物のアウトプティオンでの換価）を契約で定めることができる（抵当法 40 条 2 項）。

(2) 抵当目的物に対する抵当権実行原因発生後に設定者と抵当権者との間で公証された合意に基づく抵当権の実行

抵当法は、抵当権実行原因が発生した後であっても、当事者が抵当権実行に合意し、その合意書を公証すれば、裁判外手続による抵当権実行を認めている（37 条 1 項）。これによって、当事者は、抵当権設定契約で定めていなくても裁判外手続による抵当権を実行することができる。この際当事者は、抵当権設定契約に基づく抵当権の実行の場合と同じく、目的物の換価方法を当該合意で定めることができる。

(3) 仲裁裁判所による抵当権の実行

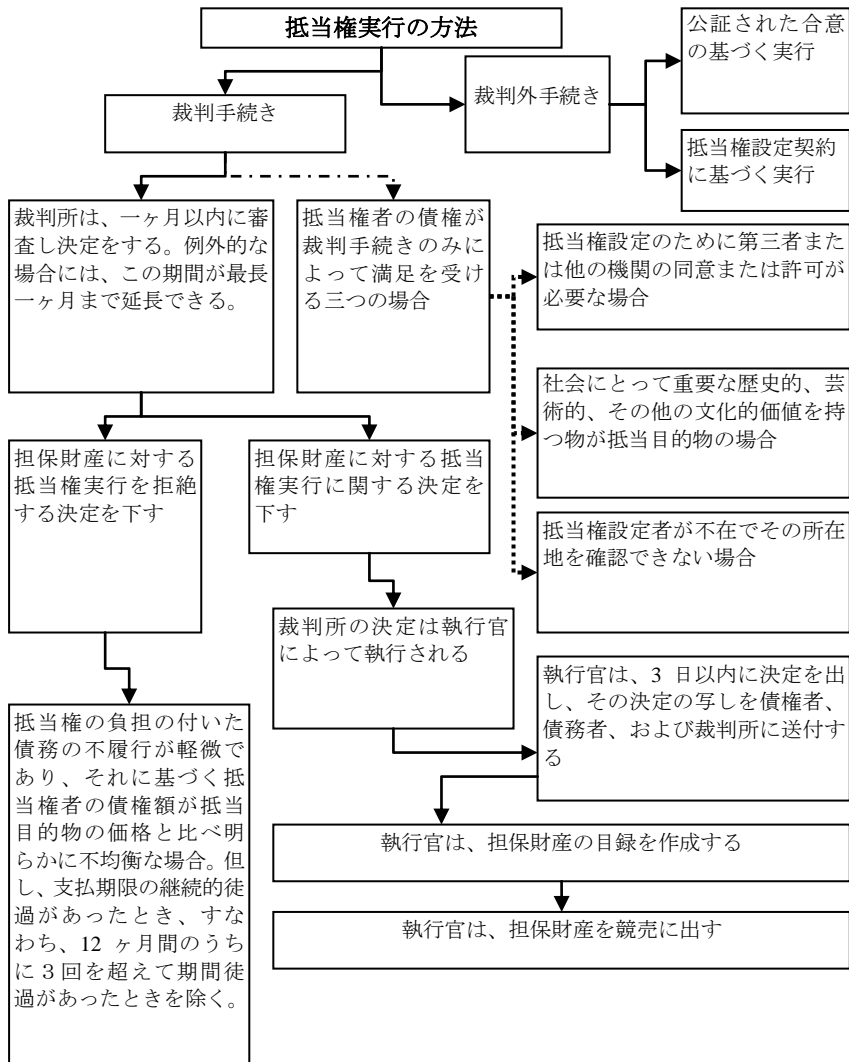
法令は仲裁裁判所による紛争解決を認めている。仲裁裁判所法に従い、このような紛争は、仲裁裁判所でも審査することができる。従って、当事者は、紛争の審査を仲裁裁判所に求めることができる。

仲裁裁判所は、非国営機関であって、企業活動を行う者の間で発生する経済紛争を含め、民事法関係から発生する紛争を審理する裁判所である。仲裁裁判所には、継続的に活動するものもあれば、一時的に設置されるものもある。継続的に活動する仲裁裁判所は、法人の下で形成される。

抵当権設定契約の当事者は、個別の紛争解決のためにお互い合意して臨時的な仲裁裁判所を設置するか、継続的に活動する仲裁裁判所に申立てることもできる。紛争を仲裁裁判所にもっていくために、仲裁合意を締結する。

仲裁裁判所は、紛争を審査し、判決を下す。仲裁裁判所の判決は、本判決の定める手続および期間に従い任意的に執行される。仲裁裁判所の判決が本判決の定める手続および期間に従い任意的に執行されない場合、その判決は、権限持つ裁判所が発行する執行文に基づき、ウズベキスタン共和国民事執行法の定める手続に従い強制執行される。

抵当財産に対する抵当権実行の図



第3章 抵当目的物の換価

抵当目的物の換価手続自体は、抵当権者の債権の弁済を保証するものではない。債権の弁済は、抵当目的物の換価後、売得金から行われる。前章で既述したように、抵当目的物の換価は、裁判手続または裁判外手続によって行なわれる。換価の方法には、競売とアウクツィオンがある。本章では、競売とアウクツィオンの手続について述べる。

3.1 競売

競売の組織化および実施は、執行手続に関する法令が定める特別機関が行う。ここで、競売および特別機関とは何か、確認する必要がある。競売とは、裁判所判決の執行のためにあらゆる者が平等で参加できる競り売りである。

3.1.1 競売の実施機関

2006年8月31日458号の大統領決定は、裁判所その他の機関の決定の執行の際の自動車および不動産の換価手続に関する規程を承認した。この規程は、執行文書に基づき換価される不動産の売却手続も定めている。同規程によれば、特別機関はしかるべき免許を有する、司法省が競争的条件で定めた商品取引所である。

裁判手続による抵当権実行の際、抵当権設定契約に基づき抵当権が設定された不動産は、裁判所の決定を執行するための手続で換価される。執行文書に基づく不動産の換価は、取引所が特別設置する取引場において公開競売によって行われる。

競売を実施する取引所は、2006年9月29日177/1号の司法大臣命令によって承認された「競売を行うための取引所の競争による選定手続に関する規則」（2006年9月30日、登録番号1625）に従い定められる。

3.1.2 競売の手続き

(1) 競売実施準備

執行官の申請書には、買主に譲渡する不動産を明確に確定できるための情報および要件に従い確定する財産の開始価格が記載されなければならない。民事執行法63条には、執行官が申請書に添付する文書が定められている。

申請書に添付されるのは以下の文書である（民事執行法63条2項）。

執行文書の写し；

執行官が作成した、債務者の財産差押え状の写し；

不動産の特徴を記した文書；

財産の使用権または所有権を証明する書類の写し。

長期賃借権の売却の際は、執行官は、上記に挙げられる書類の他に、以下の書類を添付する。

賃貸借契約書の写し；

賃貸借契約の登記証明書の写し；

長期賃借権を強制執行に付すことに対する賃貸人の承諾を証明する文書、または、賃借人が競売の結果賃借権を得た場合、賃貸人の承諾なしに長期賃借権を移譲することを可能にする文書。

未完工の物件に対する権利の売却に際しては、執行官は上記に挙げられる書類の他に、以下の書類を添付する。

土地の割当てに関する決定の写し；

然るべき国家機関による、建設許可の写し；

注文者の設立文書の写し。

(2) 抵当目的物の売却

a. 競売の実施時期

競売は、差し押えられてから2ヶ月以内に行われる（民事執行法56条1項）。

b. 競売の実施場所

抵当法は、担保財産の所在地において競売を実施することを義務づけている（41条2項）。おそらく、立法者は不動産の特徴を考慮し、担保財産の所在地を競売を実施する場所として定めたものと思われる。不動産に対する権利は、その所在地において登記され、不動産に関する合意の公証もその所在地において行なわれる。しかし、競売を実施する場所の制限は、換価機会を若干低下させるとと思われる。加えて、法律からは実施場所の明確に定めることはできないのである。実施場所が一定の居住地域なのか、地区かまたは州か、法律からは明らかではない。例えば、抵当目的物が、地区のセンターから100キロ離れている土地であるとしよう。この場合、競売は、地区のセンターで行うか、土地が所在する居住地域で行うか。また、抵当目的物が、企業その他の財団である場合はどうか。不動産を含む主な生産拠点がタシケント市の郊外の地区にあって、しかし企業はタシケント市で登記され、事務所用の建物を借りている。このような場合、我々は、抵当権設定者に担保財産の特徴に基づき競売実施場所を決める可能性を与えるように法改正を行うことを立法者に提案している。

c. 競売の公告

抵当法 41 条 3 項に従い、競売機関は、競売実施の遅くとも 30 日前までに、ウズベキスタン共和国の全国紙の少なくとも 2 紙への競売公告を行う。

競売の公告は以下の内容を有していなければならない（抵当法 41 条 4 項）。

競売の対象たる不動産の名称、所在地、同不動産の同定のために必要な特徴、同不動産の評価額

競売条件として定められているときには競売参加保証金の額；

競売代金支払の手續と期間；

競売実施の日時と場所；

競売機関の名称およびその所在地、競売機関の問い合わせ用電話番号、および支払いのための必須記載事項。

可能で障害がなければ、競売の遅くとも 10 日前までに、競売の対象たる不動産の目立つ場所に競売の公告を一部掲示する（抵当法 41 条 5 項）。

d. 競売保証金の支払い

競売の参加者は、広告で指定した額の競売参加保証金を与えられた期限および手續に従って支払う。競売参加保証金の額は、担保財産の競売開始価格の 5 % を下回ることはいできない（抵当法 41 条 6 項）。競売参加保証金は、実際に購入したい者を競売に参加させ、参加者が競落したときに購入の責任を負うために必要である。競売が不成立の場合、競売参加保証金は返還される。競売参加保証金は、競売に参加し、競落できなかった者にも返還される（抵当法 41 条 7 項）。

e. 競売の成立と不成立

競売目的物につき最高競売価格を提示した者を競落人とする。競落人と競売機関は、競落日に競売結果に関する記録に署名する。競落人が記録の署名を拒絶する場合、同人には競売参加保証金は返却されない。もし競売機関が記録の署名を拒絶する場合、競売機関は競売参加保証金の二倍の額を返却し、競売参加保証金の額を超える競落人が被った損害を賠償しなければならない（抵当法 41 条 8 項）。

競落人は、競売終了後 5 日以内に、抵当目的物購入代金を保証金と相殺し、残りの額を支払わなければならない（抵当法 41 条 9 項前段）。上記の額が支払われないときは、競売の不成立が宣告され、この場合には競売参加保証金は返却されない（抵当法 41 条 9 項後段、43 条 1 項 3 号）。

財産代金支払の後、競落人と競売機関は売買契約を締結する。当該契約は公証した契約と同様の効力を持つ。当該契約および競売結果記録は、建物担保の国家登記簿に必要な記載するための原因になる（抵当法 41 条 10 項）。

競売についての法律は、それが欠けることによって競売が無効になる要件を定めている。抵当法 43 条 1 項は、競売不成立の原因となる事由を定めている。競売機関は、以下の場合に競売不成立を宣告する。

- 1) 競売に参加したのが 2 人未満の買主のとき（つまり、買主一人かまたはだれも来ないとき）；
- 2) 競売において担保財産の価格が開始価格より上がらなかったとき；
- 3) 競落人が所定の期限までに競落代金を支払わなかったとき。

競売の不成立は、上記の事由のいずれかが発生した日の翌日までに宣告しなければならない（抵当法 43 条 2 項）。

競売の不成立宣告後 10 日以内の期間において、抵当権者は抵当権設定者との合意にしたがって、担保財産を開始価格で購入し、自分の債権と相殺する権利を有している。このような場合、抵当権は消滅し、民法典に従い一般の売買契約を締結する（抵当法 43 条 3 項）。

抵当権者がこの権利を行使しないで担保財産を購入しないときは、再競売を行う。競売に参加したのが 2 人未満または競売開始価格を越える入札がないという事由によって競売が不成立であった場合において再競売を行うときは、再競売の競売開始価格は 20%減額される（抵当法 43 条 4 項）。競落人が所定の期間内に代金を納付しなかった場合には、競売開始価格は減額されない（抵当法 43 条 4 項）。

再競売も不成立と宣告される場合、抵当権者は、抵当目的物を最初の競売の開始価格より最大 25%引いた価格で取得し、買取代金と自己の被担保債権と相殺することができる（抵当法 43 条 5 項）。抵当権者が再競売を不成立と宣告して一ヶ月以内に担保財産を取得しない場合、抵当権は消滅する（抵当法 43 条 6 項）。

3.2 アウクティオンによる抵当目的物の換価

3.2.1 アウクティオンによる抵当目的物換価の原因

競売による抵当目的物の換価は、以下の事由により行なわれる。

- 1) 抵当権設定契約；
- 2) 抵当権実行原因発生後に締結された、抵当権設定者と抵当権者の間の公証された合意；
- 3) 裁判所の判決。

3.2.2 アウクツィオン実施機関

アウクツィオンは、原則として、特別機関が行う。抵当権者は、抵当権設定者の同意を得て、特別機関を選任する。特別機関の選任に関して抵当権者と抵当権設定者の間で生じた紛争は、裁判手続で解決する（抵当法 47 条 2 項）。

3.2.3 アウクツィオンの手続

抵当法は、アウクツィオンによる換価手続を詳細に定めている。

(1)アウクツィオンの準備

a. 債務不履行通知

抵当目的物に対する抵当権実行の原因が発生した場合には、抵当権者は、抵当権設定者に対して抵当債務の不履行について書面により通知する。この通知は、抵当法 45 条の定める要件に従い作成し、抵当権設定者に直接手渡す。直接手渡すことが不可能な場合、設定契約に示された設定者の住所に書留で通知する（抵当法 44 条 1 項 1 号）。

抵当権者は、抵当権を登記した登記機関で上記の通知を登記する（抵当法 44 条 1 項 2 号）。

b. 抵当目的物のアウクツィオンに関する通知

抵当権設定契約から生じる債権で、通知に示されたものが、抵当権設定者への通知から 2 ヶ月以上過ぎても弁済されない場合に、抵当権者は、担保目的物のアウクツィオンを行う旨の通知を書面により行う。この通知も、抵当権および最初の通知が登記された登記機関で登記される。アウクツィオン実施の通知は、抵当法 46 条の定める要件を満たさなければならない（抵当法 44 条 1 項 3 号）。

c. アウクツィオンの公告

アウクツィオン実施を通知および登記した後に、抵当権者は 少なくとも全国紙 2 紙でアウクツィオンを公告する（抵当法 44 条 1 項 4 号）。

d. アウクツィオン公告後の目的不動産に関する法律行為の禁止

アウクツィオンの最初の公告の時から、アウクツィオン目的不動産に関する全ての法律行為は禁止される。もし、法律行為がなされた場合には、それは無効とみなす。

e. アウクツィオンの実施時期

アウクツィオンの最初の公告の時からアウクツィオン実施まで、少なくとも 30 日間を空けなければならない（抵当法 44 条 1 項 4 号）。

f. 抵当権設定者の権利

抵当債務不履行通知を受け取った抵当権設定者は、抵当目的物に対する抵当権実行原因不存在の訴えを裁判所に提起することができる（抵当法 44 条 2 項）。

抵当権設定者は、抵当法 53 条 1 項の定める要件に従って、裁判所に対して抵当目的物売却延期の申立をなすこともできる（抵当法 44 条 3 項）。

(2) 換価

抵当目的物の換価は、公開のアウクツィオンで行う。法律の定めがある場合には、非公開のアウクツィオンが行なわれる（抵当法 47 条 1 項）。

アウクツィオンは、民法 379-381 条に従って実施される。アウクツィオン結果に基づき競落人を確定し、その競落人とアウクツィオン機関は、競落日にアウクツィオン結果に関する記録に署名する。競落した者は、抵当目的物購入代金を支払い、保証金は、アウクツィオン代金と相殺する。抵当目的物購入代金を支払い後に、競落人とアウクツィオン機関は、売買契約を締結する。この契約は公証した契約と同様の効力を持つ。売買契約およびアウクツィオン結果記録は、建物担保の国家登記簿に必要な記載するための原因になる。

3.3. 配当

競売による換価であれ、アウクツィオンによる換価であれ、抵当目的物の換価の最終段階は、売得金の配当である。抵当目的物の売却後、執行官、または抵当権を裁判外で実行した場合におけるアウクツィオン実施機関は、売得金を配当する（抵当法 50 条 2 項）。

抵当法 50 条 2 項は、売得金の配当順位を具体的に定めている。

第 1 順位は、競売またはアウクツィオン実施費用の償還である。

第 2 順位で、被担保基本債務が弁済される。ここでいう基本債務とは、第一順位の抵当権者に負う債務を意味する。後順位の抵当権者がいる場合の売得金の配当は、抵当法 32 条の要件に従い行う。従って、まず先順位の抵当権者の債権から弁済される。

その後、第3順位で、後順位抵当権の担保する弁済期到来済みの被担保債権が弁済される。全ての抵当権者の債権を弁済した後、法令の定める順位による不動産のその他の負担に対する支払を行う。

ここで、民事執行法80条が異なる弁済順位を定めていることを指摘しておかなければならない。同条によれば、担保付債権は第4順位で弁済されるのである。

我々の意見では、民事執行法の80条は、抵当権者の債権が抵当目的物の価格から弁済を受けた後に適用されるべきである。抵当法3条によれば、抵当権者は、抵当権設定者の有する担保不動産の価値から、抵当権設定者の他の債権者に優先して、債務者に対する自己の金銭債権の満足を受ける権利を有する。例外は、法律が定めた場合だけである。さらに、「法令」法14条に従い平等の効力を持つ法令の間で矛盾がある場合、新しく制定された法の規定が優先する。この場合、後で制定された抵当法の規定が適用されなければならない。

第4順位で、抵当権設定者に残余金が返還される。

3.4. 住居に対する強制執行

民事執行法52条によれば、自然人に対する執行文書の執行の場合、住居に対しては、強制執行をすることはできない。しかし、法律は、法令が定めた場合には、住居に対して強制執行ができることを許している。そのような場合の一つとなっているのが、抵当法に基づく住居に対する強制執行である。抵当法は、住宅・住戸が抵当目的物である場合に、それらに対する強制執行を認めている。

抵当法（50条）による担保財産の売得金の配当手続き

売得金の配当を受けるもの：

- 抵当権者
- その他の債権者
- 抵当権設定者

配当順位：

No. 1	競売またはアウクツィオン実施費用の償還
No. 2	被担保債権の弁済
No. 3	後順位抵当権の担保する弁済期到来済みの被担保債権の弁済、法令の定める順位による不動産のその他の負担に対する支払
No. 4	抵当権設定者に対する残余金の返還

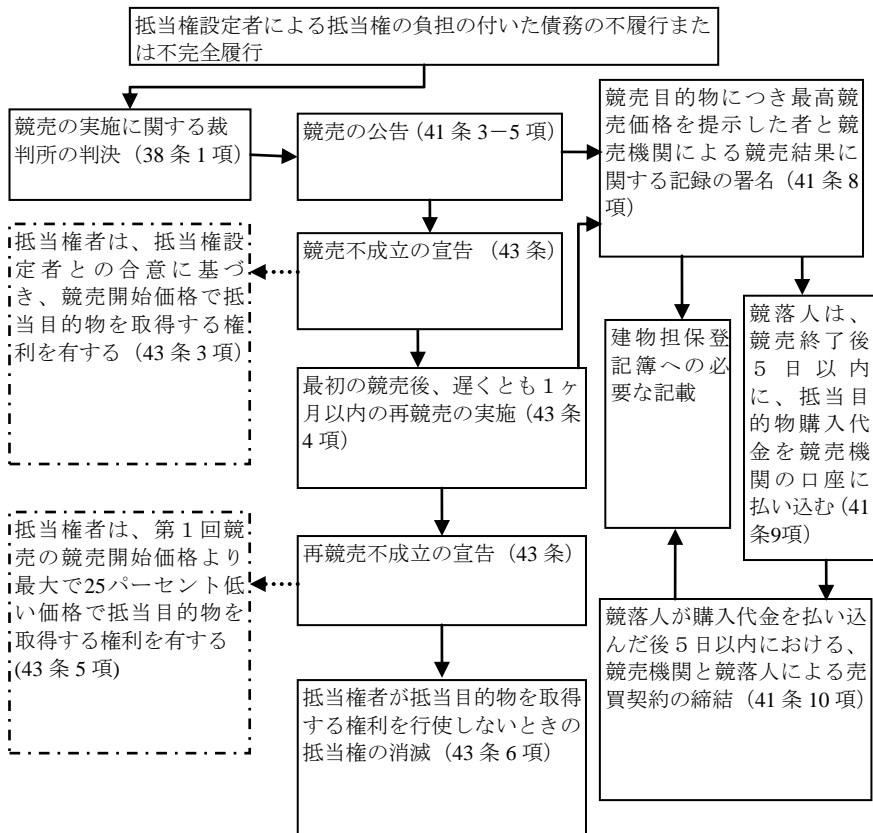
民事執行法（80条）による弁済（配当）順位

配当順位：

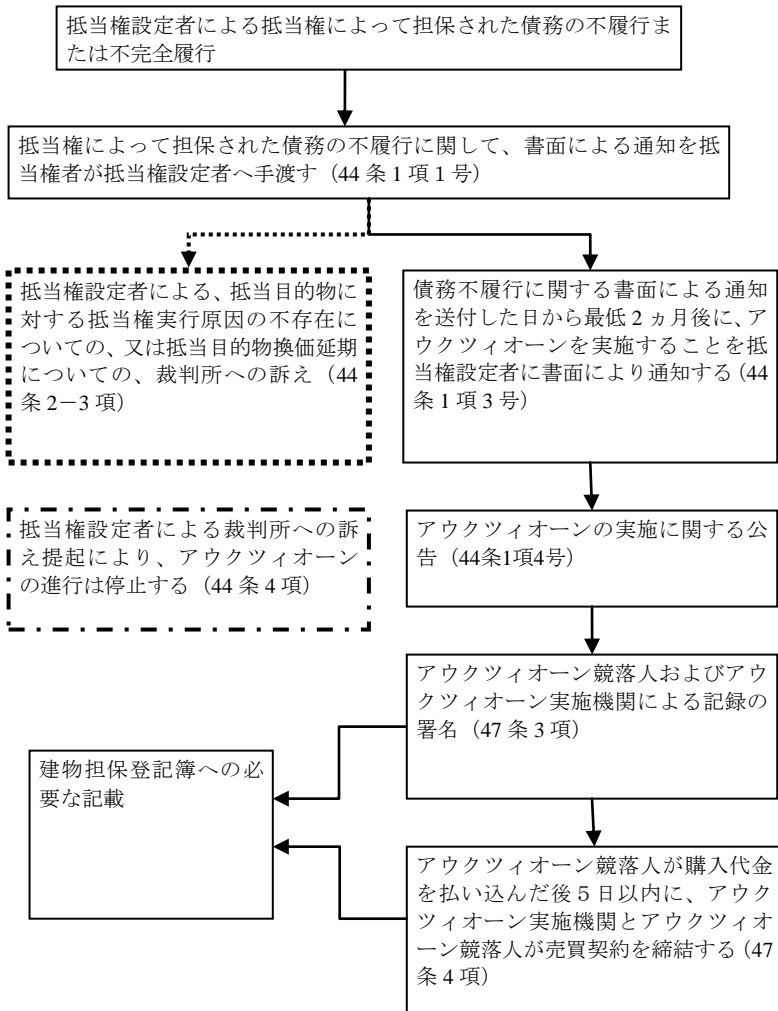
No. 1	国家予算および目的が定められた国家基金への支払い、労働債権、扶養料、著作権報酬、生命または健康侵害に対する損害賠償債権、弁護士報酬への支払請求権
No. 2	社会保険債権、犯罪または行政法違反による自然人・法人の財産的損害に対する損害賠償債権
No. 3	強制保険に関する保険団体の債権
No. 4	担保財産の価格から弁済される被担保債権
No. 5	担保権の設定されていない自然人・法人の債権
No. 6	その他の債権

抵当法による競売およびアウクツィオーンの実施手順図

1) 競売：裁判手続きによる抵当権の実行



2) アウクツィオン：（抵当権設定契約または公証された合意に基づく）裁判外手続きによる抵当権の実行



II 論文集

第1章 ウズベキスタンにおける担保財産に対する担保権の実行の特徴

担保権は、債務の履行を確保する手段のひとつである。担保権により、被担保債務の債権者（担保権者）は、債務者がこの債務を履行しない場合、担保権設定者である債務者のその他の債権者に優先して担保財産の売却代金から自己の債権の満足を得る権利を有する。

担保権者にとって重要な意義をもつのは、担保権実行後の担保物の売却代金から自らの債権の優先的弁済をどこまで受けられるのかということである。なぜなら、担保権それ自体は担保物の所有権を与えておらず、担保物の売得金から自らの債権の優先的満足を得る権利のみを与えているからである。このような優先的に満足を得る権利は、担保物に対する担保権実行手続きのみによって行使できる。

法制度としての担保財産に対する担保権の実行は、民法典、担保法、倒産法、抵当法に定められている民事法令の諸規定、及び民事執行法のような手続き法令の諸規定によって定められている。

民法典の諸規定が定める担保権の意義に従えば、被担保債務が履行されないあらゆる場合において、担保物に対する担保権を実行することで、担保権者である債権者の債権は、最優先に弁済されなければならない。担保権者の債権の弁済をしてからでないと、担保物の売得金の残額は、それをその他の債権者に配当したり、また債務者自身に返却することはできない。

ウズベキスタン共和国の法令は、担保権の実行を行う状況の特性を考慮することによって様々な手続き及び規則を定めている。さしあたり、担保権の実行の仕方について、次のような場合に分けることができる。

1)（営業中の法人又は行為能力のある自然人である）債務者が自己の被担保債務を履行しない場合の担保財産に対する担保権の実行。この場合、民法典の 279-282 条が適用され、すべての問題は簡単に解決される。債権者は担保財産に対して担保権を実行し、担保財産の換価の一定の手続きを経由して自己の債権の弁済を受ける。このような場合、原則として、その他の債権者が存在しない、又は存在していても担保権者と同時に債権の弁済を請求しない。担保権者の債権の弁済後に残った売得金は、債務者に返却される。

2) 清算過程にある法人が所有する担保財産に対する担保権の実行。この場合、民法典の 279-282 条以外に、54-56 条も適用される。法人が清算される場合、第一順位で満足を受けるのは、労働に関わる法的諸関係から生じる市民の債権、扶養料の支払いに関する市民の債権および著作契約に基づく報酬の支払いに関する市民の債権、ならびに清算される法人により生命および健康を侵害された市民の債権である（民法典 56 条 1 項）。

担保財産ではない財産が上記の債権の弁済に不足する場合、これらの債権は担保財産の売得金からも満足を受ける。担保権者を含む他の債権者の債権は、この後に弁済されることになる。したがって、担保権者の債権は、上述の第一順位の債権者の債権が満足を受けた後に満足を受けることになる。

3) 破産宣告を受けた法人が所有する担保財産に対する担保権の実行。破産宣告を受けた企業の担保財産の換価から得られた売得金は、担保権者の債権の弁済に優先的に当てられる（倒産法 133 条 1 項）。しかし、債務者の全財産が担保物であって、担保物の換価から得た売得金が被担保債権額に等しいか又はそれを下回る場合には、被担保債権は、倒産法第 134 条 1 項が定める債権及び費用の弁済、及び賃金債権の弁済後に満足を受ける（倒産法 133 条 3 項）。

倒産法第 134 条 1 項は、順位外で最優先に満足を受ける諸々の債権を定めている。それらに該当するのは、裁判費用、裁判所管財人の報酬支払いに関わる費用、公共料金、債務者の財産に対する保険費用、そして倒産事件開始後に発生した債務者に対する債権、生命または健康に損害を与えたことについての債務者が法令に従い責任を負う市民の債権である。

倒産手続きにおける担保権者の債権の弁済のもうひとつの特徴は、担保物の売得金が被担保債権の完全弁済に不十分である場合に残りの被担保債権額は、第四順位で、すなわち他の債権者に優先して弁済されることである（倒産法 134 条 5 項）。

4) 裁判判決の強制執行手続きにおける担保物に対する担保権の実行過程には若干の違いがある。民事執行法第 51 条によれば、債務者の担保物以外の財産が、債務者に提示されたすべての無担保債権の弁済に不十分である場合、担保権者の定められた権利を遵守した上での担保財産に対する強制執行が許されている。これは、担保権者ではない債権者の債権を満足させるために担保財産に対しても担保権が実行されることを意味している。ここでは、担保権者はその他の債権者（無担保債権者）より優先的に自己の債権の満足を受ける権利を有している。ところが、同法第 80 条によると、担保権者の債権の満足は、第四順位とされている。同

法によれば、第一順位で弁済されるのは、国家予算および目的の定められた国家基金への支払いに関する債権、労働債権、扶養料債権、著作権報酬債権、生命または健康侵害に対する損害賠償債権、弁護士報酬債権、第二順位で弁済されるのは、社会保険債権、犯罪または行政法違反によって自然人または法人の財産に生じた損害の賠償債権、第三順位で弁済されるのは、強制保険機関の債権である。

ここでは、民法典の規定との明らかな不一致がみられる。裁判判決の執行の際には、担保権者の被担保債権の優先的弁済権は、事実上、宣言的な性格のものになっている。

担保権の法的性質に基づくなら、被担保債権の弁済が第一順位であるべきことを規定することが合目的的である。被担保債権以外のいかなる債権も担保財産から満足を受けてはならない。担保財産の換価から得られたお金は、専ら被担保債権の満足のためにのみ当てられる資金とこれを見るべきである。担保権者の債権が満足を得て初めて、残金は順位外の支払金の弁済を含むその他の目的に使用することができるべきである。立法府に対して、担保権者の債権の満足の優先性を法律で定めることを審議するよう提案されている。このようなアプローチは、企業活動における担保関係の発展に著しく貢献するように思われる。そして、銀行及びその他の金融機関は、債務の履行確保手段としての担保制度により大きな信頼を寄せるであろう。その結果、当然のことながら、経済取引に現在よりずっと多くの物と資金が流入するであろう。

第2章 ウズベキスタン抵当法の特徴と課題

1 はじめに

近代的な抵当制度は、「土地」を中核的な抵当目的物とし、その価値によって優先弁済を受けることができる担保制度である点では共通するが、これが制定された時代に、いかなる経済的な使命を託されたかによって、その具体的なあり方に違いが見られる。

20年もの編纂作業ののち1896年に公布されたドイツ民法典の不動産担保制度は、資本制的なユンカー経営へと転換するプロイセン農業へ資本を流入させる手段としての使命を負い、抵当証券など抵当権の流通性を高めるなど精緻な法的技術を駆使して創られた。これに対して、日本の近代的な不動産（抵当）制度は、フランス民法典とともにドイツ民法典草案をも参考に編纂され、ほぼ同時期に公布された日本民法典によって創設された。しかし、この不動産担保（抵当）制度は、当時の外資導入に係る産業金融には対応できない不完全なものであることが露呈し、民法典制定後間もない1905年、ドイツ法に倣い、工場抵当法、鉄道抵当法、鉱業抵当法により財団抵当制度が導入された。その後、1世紀を経るなかで、日本の担保制度は、産業金融・企業金融の要請に応じて多くの特別法が制定され、あるいは民法の改正により、大いに発達し、現在に至っている。

ウズベキスタン抵当法にあっては、低所得者向けの住宅融資に資するものとして立法に着手したという経緯があつてか、また、土地の私有化が進められるという状況にあって、日本の不動産担保（抵当）制度とは相当に異なる形態・特色がみられるところである。

日本の経験によれば、不動産担保（抵当）制度は、信用力が弱い中小企業における資金調達において、きわめて大きな役割をも担ってきている。本稿では、中小企業金融に機能する不動産担保（抵当）制度のあり方という観点から、とくに日本の抵当法と比較しながら、また2007年3月16日に採択された中国物権法の抵当権規定なども参考にしつつ、今後の経済発展に伴って抵当権をはじめとする担保制度の改善・改革にいささかなりとも寄与すべく、ウズベキスタン抵当法の特徴を明らかにし、若干の提言を行いたい。

2 重層的なウズベキスタン担保法制

ウズベキスタンの抵当権をはじめとする担保制度に関する根拠法は、1997年3月1日に施行された民法典、翌1998年5月1日に施行された担保法、そして2006年10月4日に施行された抵当法という三層構造となっている。法整備の熟度にもなった制定過程を反映しているといえ

よう。そこで、「抵当権に関する法令は、抵当法その他の法令から成る」が（抵当法2条1項）、そのうち、抵当法は、「不動産担保権（以下、抵当権）を適用する際に生じる関係を規定すること」を目的（抵当法1条）とするものである。

そして、抵当法においては、①抵当権に係る実体法規定、②抵当権の実行に係る手続法規定、さらに③登記に係る手続法規定が混在している。立法技術の観点からは、②は、民事執行法に、③は、登記法に委ねるべきである。さもなければ、同一の規定が抵当法、民事執行法、登記法に同様の規定が反復し、重複して規定されることとなるからである。

3 抵当権の意義・法的性質

(1) 抵当権の法的性質

民法によれば、抵当権は、質権と権利担保権とならび「担保権」の一種として位置づけられている。そして、担保権とは、「債務の弁済を確保するためにある者が他の者に財産または財産権を引き渡してこれを設定するもの」であり（民法264条1項、担保法1条1項）、「担保物の権利者（担保権設定者）に対し債権を有する他の者に優先して、当該財産の価値から満足を得る権利」（民法264条2項、担保法1条2項）、すなわち優先弁済権をその効力とする。したがって、「当該債務が履行されるまでの間、その物を留置することができる」留置権（民法290条1項）は、日本民法では担保権として位置づけられているにも関わらず、「担保権」とは別の、保証とならび、債務の履行を確保する制度の一つとされている。そして、抵当権は、不動産を目的とする担保権である（民法265条3項、担保法37条1項）。

ウズベキスタン民法典は、基本的に、日本民法典やそのモデルであるドイツ民法典と同じくパンデクテンシステムをとっており、第2編は「所有権その他の物権」、第3編は「債務法」として、物権と債権（債務）とは一応区別されている。しかし、物権として第2編「所有権その他の物権」に規定されているのは、所有権のほか経営管理権および運用管理権、土地の相続可能な終身保有権、土地の永久占有使用権、そして地役権（165条1項）である。抵当権は、「担保権」そして、留置権や保証とならび、第3編「債務法」に規定されている。

物権と債権を明確に区別する日本民法典やドイツ民法典では、抵当権は、目的物を債権担保のために提供することを目的とする物権の一つ（担保物権）として位置づけられている。抵当権は、確かに、債務の履行確保という機能に着目すると保証とおなじである。ウズベキスタン民法典では、こうした機能的な観点から抵当権の法典での位置づけをして

いるともいえるが、法的性質について、これを物権としていない。これが大きな特徴である。

もともと、かつての中国法においても、旧ソ連法の影響で担保物権概念が認められず、担保は債権法の一部に位置づけられていた。しかし、講学上は担保物権概念が一般に受け入れられ、物的担保については、物権としての性質をもつものと解されていた。

いずれにしても、担保権の法的性質が債権とされていることが、後述するように、抵当権の権利内容に影響を与えているように思われる。

(2) 抵当目的物(不動産)の占有のあり方

抵当権は、目的物の使用収益を設定者のもとに留める非占有担保である。このことによって、抵当権は、産業(企業)金融等において、大きな役割を果たしてきた。他方、非占有担保であるがゆえに、抵当権の存在を登記でもって公示する必要もあった。このことは日本民法のみならずドイツ民法にあっても同じである。

ウズベキスタン担保法は、抵当財産は「抵当権者の占有に移されない」と規定する(同法37条2項)。抵当法においても、同じく、「抵当目的物は、抵当権者または第三者が引き続き占有および利用する」と規定するが(同法4条2項本文)、「抵当権設定者に別段の定めがあるときはこの限りでない」(同条2項但書)、と、例外を認めている。すなわち、設定当事者の合意によって占有担保権としての抵当権をも認めているのである。この限りでは、担保に供された目的物(動産)が設定者から質権者の管理に移転する目的物を質権(民法289条、担保法33条)と区別されていない。

抵当権者に目的物の占有・管理が委ねられる事例として抵当権設定者がある期間不在であるような場合があげられる。しかし、これが抵当権設定契約に取り決めてあっても、それは、抵当権の内容ではなく、抵当目的物の管理に係わる別の契約関係として扱うべき問題であろう。抵当権は、抵当権設定契約の締結によって発生する(抵当法3条1項)約定担保権である。しかし、抵当権の内容は、これを抵当権設定当事者の合意によって決めることができるか、は別問題である。ウズベキスタン民法では、抵当権は、第3編「債務法」に位置づけられていることから、抵当権の発生のみならず、その内容が設定当事者の合意によって決められることに違和感がないのかもしれない。

しかし、日本民法では、抵当権は、物権として、その内容が民法によって決められており、抵当権設定当事者の合意によって変更することはできない。物権法定主義(民175条)の要請である。このことは中国物権法も同様である(2条3項、5条、179条1項)

4 抵当権の設定

(1) 抵当権設定契約と公証・登記

抵当権を発生させる抵当権設定契約（約定抵当権）において合意すべき内容は、詳細に法定され（民法 271 条 1 項、抵当法 10 条）、これを書面により作成して、公証を受け、登記する必要がある（抵当法 42 条 1 項）。しかも、これによって抵当権設定契約は効力を生じる（同条 2 項）。他方、抵当権についても、これを建物担保登記簿に登記しなければならない（抵当法 43 条 1 項）。公証及び登記の要件を欠く抵当権は無効である（民法 271 条 2,3,4,5 項、抵当法 12 条 3 項）。日本民法と比べ、厳格な方式が求められ、登記は、抵当権の有効要件である。

他方、法律の規定により成立する法定抵当権も認められるが（抵当法 3 条 1 項）、約定抵当権に関する規定が準用される（抵当法 3 条 3 項）。日本民法に規定されている法定担保である先取特権に類する。種々の政策的理由からある特定の債権の履行を確保するために、債務者の所有に属する財産（債務者の総財産、不動産、動産）について、民法上当然に優先弁済権としての担保権が成立するのである。

(2) 抵当権の目的物：建物・土地利用権

抵当権の目的となりうる不動産（民法 265 条 3 項）は、民法によれば、区画された土地及びその地下、立木ならび建物及び建造物である（民法 83 条 2 項）。その他の財産でも法律により不動産とすることができる（民法 83 条 3 項）。財団としての企業も、その全体を一個の不動産とされ（民法 85 条 1 項）、抵当権の目的物となる。

抵当法では、その目的物として、より詳細に、建物、集合住宅内住戸、企業その他の財団、商業施設、サービス網等の不動産、法人及び自然人の所有する居住用建物とその敷地、法令により不動産とされ所定の手続きで登記されるその他の物とする（6 条 1 項）。他方、終身相続可能土地占有権、賃借権といった土地の利用権を担保に供することができ、この場合、抵当権に関する規定が適用される（6 条 2 項）。

このように多様な地上の構造物や多様な土地の利用権が目的物として規定されている。

建物の用途に従って土地利用権も異なるという複雑な土地をめぐる権利関係を反映したものであろう。中国物権法では、建物及びその他土地定着物、そして建設用地使用権に整理されている（180 条 1 項）。

(3) 抵当権の目的物：土地

民法 272 条 5 項によれば、土地に抵当権を設定する場合、抵当権は、契約に別段の定めがない限り、当該土地に定着する建物又は建造物に及ばない。したがって、土地に設定された抵当権が実行される場合、抵当権設定者は、建物又は建造物の利用に必要な土地の一部に対して制限的利用権（地役権）を留保する（同条 6 項）。土地と建物とが別個の不動産であることが前提になっており、日本民法に規定されている法定地上権制度（日本民法 388 条）と類似する制度であり、興味深い。

もともと、抵当法には、抵当権の目的として、土地は、規定されていない。土地の私有化に関する大統領令が改訂作業であり、詳細は、成案を待たねばならない。

日本民法では、抵当権の目的物は、土地と建物である（日本民法 369 条 1 項）。地上権や永小作権も抵当目的物として認められているが（日本民法 369 条 2 項）、例はほとんどない。抵当権にあっては、「土地」がその目的物の中核を占めてきた。したがって、土地の私有が認められず、土地をめぐる利用関係が複雑な法制のもとでは、抵当目的物の流通性が阻害され、抵当制度が果たす役割は限られたものとなる。

（４） 抵当権の目的物：建築中の建物と企業財産

建築中の未完成建物や企業その他の財産（企業抵当権）が抵当目的物として認められているが、中国物権法にも類似の規定（180 条 1 項 5 号、181 条）がある。

未完成建築に対する抵当権は、住宅建築のための融資または用途指定貸付のさいに設定される。他方、住宅や住戸が、銀行その他の金融機関の融資やそれ以外の法人から受領した用途貸付金を利用して取得し建築され、その住宅や住戸に対する借主の所有権が登記されたときに、担保権が設定されたものとみなされる（抵当法 64 条 1 項）。そして、この住宅抵当権については、約定抵当権に関する規定が準用される（同条 2 項）。法定抵当権ではあるが、契約に別段の定めがある場合はこの限りではない（抵当法 64 条 1 項）。そうであるならば、約定抵当権のみで足りるのではないかと思うが、住宅金融の促進に対する手当という観点から興味深い特則である。

また、企業抵当権は、日本の財団抵当権に類似する抵当制度であり、企業金融にとっての寄与が期待される場所であるが、抵当権者の抵当権設定者に対する管理権能が強い印象を受ける（抵当法 59 条 3 項 4 項）。

5 抵当権設定者の権能

抵当権設定者は、所有目的物に抵当権を設定したとしても、所有権を失うものでもなく、抵当不動産をその用途に従い占有し、利用することができるため（抵当法 22 条 1 項）、それを不必要に制限することは望ましくない。しかし、抵当法には、日本法では抵当権設定契約での合意に任せておくような事項について、詳細な規定がある。

（１） 賃借権の設定

抵当権設定者は、抵当権者の同意なくして、抵当目的物を賃貸など利用に供することができる。ところが、この場合、賃貸など利用期間は、抵当債務の弁済期を超えてはならないという制限がある（27 条 1 項、3 項）。抵当権が実行されると、抵当権設定契約の締結後に付与された賃借権はすべて消滅する（同条 2 項）。もっとも、抵当権者の同意を得れば、抵当債務の弁済期を超えて抵当物を利用に供することができる（同条 3 項）。この抵当権者に後順位抵当権者が含まれるのか、明らかではない。

（２） 抵当目的物の譲渡制限

これに対して、抵当目的物の譲渡には、抵当権者の承諾が必要である（26 条 1 項）。これに反すると、抵当権者には、以下の選択、すなわち、一つは、抵当目的物の譲渡（権利承継）に関する法律行為の無効確認の請求であり、他の一つは、被担保債権について期限の利益を喪失させ、抵当権を実行することができる（同条 2 項）。そして、後者の場合、抵当目的物の取得者が、その取得時に、目的物が本条 1 項の要件に違反して譲渡されたことを知っていたか、知ることができたことが証明されたときには、この取得者は、抵当目的物の価格の範囲内で、被担保債権の不履行に対して債務者と連帯して責任を負う（抵当法 26 条 2 項）。制裁規定である。

しかし、抵当権は、抵当目的物が譲渡されたとしても、抵当権は消滅しないのであるから、抵当目的物の譲渡について抵当権者の同意を要件とするのは行き過ぎというものである。日本民法にはこうした譲渡制限の規定はない。ただ、抵当権設定契約において、抵当目的物の譲渡制限条項がおかれ、これに反して抵当目的物を譲渡した場合には、契約違反として期限前に弁済しなければならなくなることはある。その限りであり、抵当目的物の処分が無効とされることにはならない。

他方、企業財産に抵当権が設定された場合、抵当権設定者は、抵当権設定契約に別段の定めがない限り、抵当権者の許可がなければ、企業財産に担保権を設定し、企業に属する不動産の譲渡を目的とする法律行為をすることができない（抵当法 59 条 2 項）。そして、これに反して抵当

権者が締結した法律行為については、抵当権者は、その無効確認の訴えを裁判所に提起することができる（抵当法 59 条 3 項 3 号）。

ところが、抵当権設定者は、抵当権の目的たる企業の属するその企業に属する財産を売却、交換、賃貸、消費貸することができる、その他の方法でこれを処分することができる（抵当法 59 条 1 項本文）。処分が認められる「財産」とは、不動産以外の財産と解されるが、これは、企業活動を阻害しないための規定と解される。したがって、こうした処分が、「抵当権設定契約の定める企業財産の総価値を減少させるとき及びその他の契約要件に反するときはこの限りではない」（抵当法 59 条 1 項但書）。

これに反する処分行為の効力については、規定がない。したがって、抵当権の設定された企業に属する財産、たとえば機械であることを知らないで譲り受けた者は、その機械の所有権を取得することができるのか、動産取引の安全を保護する制度（日本民法では規定されている即時取得の制度）がないことから、問題が残されている。

（3） 後順位抵当権の設定制限

抵当権設定者は、先順位抵当権設定契約により禁じていないときに限り、後順位抵当権設定することができる（29 条 3 項）。後順位抵当権の設定禁止に反して設定された後順位設定契約については、後順位抵当権者がその禁止を知っていたか否かにかかわらず、先順位抵当権者の訴えに基づき、裁判所がこの後順位抵当権設定契約を無効とすることができる（同条 5 条）。しかも、先順位抵当権設定契約によって、後順位抵当権の設定が禁止されない場合、後順位抵当権設定契約の契約条件を定めることができ（抵当法 29 条 4 項）、これに反する後順位抵当権設定契約による後順位抵当権の請求は、先順位抵当権設定契約の要件に従って可能な限りで弁済されるにすぎない（同条 6 項）

後順位抵当権の設定は、先順位の抵当権設定契約が禁じていないときは認められるが（抵当法 29 条 5 項）、与信を受ける抵当権設定者は、抵当権者に比して経済的に弱い立場であることが少なくなく、処分が制限される原則が貫かれる場合が多くなると思われる。

日本法では、後順位抵当権抵当権の設定は、抵当権設定者の目的物処分権能の一環として自由に認められ、先順位抵当権者の同意を要件としていない。先順位抵当権が必ず実行へと至るわけでもないから、抵当目的物を効率よく担保として利用できるのである。

また、抵当法によれば、後順位抵当権者が抵当権を実行する場合、先順位抵当権者が期限前弁済を請求しないと先順位抵当権の負担が付いたまま競売に付される（同法 32 条 2 項）。被担保債権の弁済期が到来して

いない段階での抵当権実行という不利益を負わせないようにとの配慮であろう。ところが、先順位抵当権が抵当権を実行する場合には、後順位抵当権は、被担保債権の弁済期が到来していない場合であっても、競売によって消滅するとされる（32条3項）。先順位抵当権者の保護に過ぎしており、抵当権設定者が抵当不動産を担保として効率的に利用することを妨げるおそれがある。

日本民法では、先順位抵当権にせよ後順位抵当権にせよ、いずれかが実行されれば抵当権はすべて消滅し、抵当権者は優先弁済の順位に従って弁済（配当）を受ける。

6 抵当権者の権能

抵当権者がみずからの債権につき優先弁済を受けるについては、抵当権を実行し、抵当目的物を換価処分することが原則的な方法である。その換価処分に関して、抵当権者にとって重大なことは、(1)抵当目的物の価値が維持され、損なわれないこと、(2)換価処分の対象、(3)換価処分の方法である。

(1) 抵当権設定者に対する抵当目的物の価値維持

抵当権設定者は、法律または抵当権設定契約に別段の定めのない限り、必要な時期における修繕、合理的な利用、違法な侵害および第三者からの権利主張からの目的物の保護など、抵当目的物の保護に必要なすべての措置を自己の費用で講じなければならないことが明文をもって規定され（抵当法22条3項）、その義務違反について詳細な規定が置かれている（同法23条）。そして、こうした担保保存義務を実効あるものにするため、抵当権設定者には、抵当目的物の滅失・毀損の危険に対して、抵当権設定者の費用をもって保険をかけることが強制されている（同法24条）。抵当権設定当事者の合意に任せず、法律をもって規律するのは、日本法と異なる。

また、抵当権設定者の抵当目的物保存義務に対応する形で、抵当権者には、抵当目的物の存在、状態、保存・利用状況を調査する権利が付与されている（同条5項）。こうした抵当権者の権能は、企業抵当権にあっては、より強力となり、企業抵当権設定者が抵当財産の管理措置を講じず、または、抵当財産を非効率的に利用するために企業価値が低下するおそれがあるときには、期限前弁済の請求はむろん、抵当権設定者の行為に対する抵当監督の導入を裁判所に請求することができる（抵当法58条3項、4項）。こうした制度は、民事私法に属する抵当権にあって、行政の監督権限を思い起こさせる異質な規定であるように思われる。

(2) 換価処分の対象：抵当権の効力の及ぶ範囲

抵当権の効力は、抵当目的物の従物（民法 90 条 2 項）に及ぶ（民法 272 条 1 項）。実際の運用にあつては、日本法でも議論があつたところであるが、たとえば抵当権が設定されている建物に備え付けられた機械・器具が建物の従物であるか、解釈上問題となる。裁判例の積み重ねを待つより他はない。しかし、機械・器具に抵当権の効力が及ばないとすると、工場の建物を機械・器具とともに一括して担保に提供することができなくなり、企業金融に耐え得ない。日本法では、工場抵当法により、工場建物に備え付けられた機械・器具などにも効力が及ぶ抵当権（工場抵当権）が創設されている。

また、抵当目的物を使用して得た果実、生産物および収益にも抵当権の効力は及ぶ（同条 2 項）。抵当目的物が賃貸されている場合の賃料がこれに含まれるものと解されるが、その手続きをどのようにして行うのか、担保法や抵当法には規定がない。

他方、抵当権者は、保険金受取人が誰であるかを問わず、抵当目的物の滅失・毀損に対する保険金から直接被担保債権の満足を受けることができる（24 条 2 項）。さらに、担保目的物が強制収用され、抵当権者は、抵当権設定者に支払われるべき補償金から自己の債権の優先弁済を受ける権利を取得する（抵当法 28 条 1 項）。この場合の手続きについても抵当法には規定がない。

こうした抵当目的物の賃貸、滅失または毀損などによって債務者である抵当権設定者が受けるべき金銭などに対して行使できる抵当権者の権能は、その行使の手続きを明確にし、一つの制度として整備すべきである。日本民法のみならずドイツ民法でも物上代位として規定している。

(3) 抵当権実行の要件① 債務不履行

抵当権者が抵当権を実行することができるのは、当然のことながら債務不履行がその要件である（抵当法 36 条 1 項）。しかし、この要件については特則がある。

定期金支払債務（民法 512 条）のためには法定抵当権が成立するが（同法 516 条 1 項）、定期金債権者である抵当権者が抵当権を実行するには、定期金債務が支払期限を継続的に徒過すること、具体的には 12 ヶ月間のうち 3 回を超えて期間徒過がなければならないことが要件となっている（抵当法 36 条 2 項）。これは、扶養のための資産の提供（抵当法 512 条 1 項）という定期金契約に係る施策的配慮であり、興味深い。

(4) 抵当権実行の手続き② 優先弁済権の実現

抵当権の優先弁済権を実現するには、競売による換価処分から始まる。この換価処分には、「裁判手続き」による方法と「裁判外の手続き」による方法がある。そして後者には、抵当権設定契約の条項に基づく場合と抵当目的物に対する抵当権実行原因発生後に抵当権設定者と抵当権者との間で公証された合意に基づく場合とがある（抵当法 37 条 1 項）。いずれにおいても抵当目的物の競売であるが、「特別機関」がこれを行う。複雑な制度をとっている。

日本の抵当権には、「裁判手続き」による方法に相当する方法が法定されているにすぎない。ただ、抵当権設定契約では、債務不履行のさいに、抵当目的物の所有者である抵当権設定者が当該抵当目的物を任意で売却し、その代金をもって債務の弁済をする旨の特約を結ぶことがある。裁判所が関与する抵当権実行の手続き、すなわち抵当目的物の競売は、厳格ではあるが、時間やコストがかかり、しかも適正価格で換価できるとは限らないといった難点があり、抵当権者がこれを回避する傾向にある。効率的な抵当目的物の換価制度を作り上げることが肝要であり、これが優先弁済権としての抵当権の担保力を左右する。しかし、建物や土地は、そもそも流動性が低く、抵当制度を過信することは避けなければならない。

他方、日本法では、抵当権の実行にさいして、競売による抵当目的物の換価をいう方法でなく、賃料などの収益から優先弁済を受ける方法が設けられ、民事執行法がこれを規律している。抵当目的物が高額の賃料収入が見込まれる大規模な賃貸物件である場合に適した方法である。一考の価値がある。

なお、抵当権の実行が「裁判手続き」の方法によって行われる場合、抵当権の負担の付いた債務の不履行がきわめて軽微であり、それに基づく抵当権者の債権額が抵当目的物の価格と比べて明らかに不均衡であるときは、抵当権設定者は、抵当目的物の実行を拒絶することができる（抵当法 38 条 2 項）。しかし、「きわめて軽微」とか、「明らかに不均衡」とか、の具体的な適用のさいに解釈上争われることになるだろうが、裁判例の蓄積を待つより他はない。

さらに、市民が抵当権設定者である場合において、相当の理由があるときは、裁判所は、抵当権設定者の申立に基づき、1 年を限度として、判決に基づく抵当目的物に対する抵当権実行を延期することができる（抵当法 53 条 1 項本文）

「相当の理由」の具体化は、裁判例の蓄積を待つことになる。市民（自然人）が企業活動に関連して抵当権が設定された場合には、こうした抵当権実行の延期は認められないことから（同条但書）、この規定の趣旨は、住宅融資などにとまなう社会政策的な配慮であろうが、裁判所

に申し立てることが必要であり、どこまで機能するのか、疑問が残る。あるいは、濫訴という事態を招くのか、予測はできない。

(5) 住宅に対する抵当権実行

民事執行法 52 条によれば、自然人に対する執行文書の執行時に「債務者の家族の正常な生活に必要なもの」に対しては強制執行が許されない。具体的には、日本の強制執行法の規定（131 条）と同じく、家具調度、家財財産、衣類などが列挙されている。それに加えて、住宅及びアパートも強制執行禁止財産となっている。これらは、確かに「債務者の家族の正常な生活に必要なもの」であり、債務者の生活保障という政策的配慮であるが、これでは、債権者は債権回収が非常に厳しくなる。

もっとも、「法令に定められる場合」は除かれる。その例の一つが、当該住宅または住戸が銀行その他の金融機関またはそれ以外の法人が住宅または住戸の取得または建築のために提供した融資または用途指定貸付金の返済を担保とするための抵当権設定契約または法定抵当権（抵当法 64 条 1 項・2 項）に基づいて抵当目的物になっている場合である。この規定は、民事執行法 52 条の規定とは反対に、抵当権者の債権回収を保障することで住宅融資へ誘導を意図したものと思われる。

7 根抵当権の導入

ウズベキスタン法にはないが、日本の金融取引において重要な役割を担っている担保方法として、根抵当権がある。これを導入すべきである。ドイツ法にも類似の担保方法はあるし、中国の新しい物権法にも根抵当権が規定されている。

銀行と顧客との銀行取引、卸商と小売商との継続的な商品供給取引においては、反復継続して多数の貸付債権や代金債権が発生するが、ある特定の債権のために抵当権を設定しても、その債権が弁済されると抵当権はその附従性のゆえに消滅する。次に発生した債権のために新たに抵当権を設定し直すと、その抵当目体物に別の債権者のために後順位抵当権が設定されていると、これが順位上昇の原則により先順位の抵当権となるので先の債権者は劣位に立たされる。そこで、後順位抵当権の設定を禁じておくとしても（参照、抵当法 29 条 3 項）、債権が発生するごとに抵当権を設定し、債権が弁済により消滅するごとに抵当権を抹消するという煩雑さとコストを避けることはできない。

そこで、いったん抵当権を設定しておく、ある特定の債権が弁済により消滅しても、抵当権が消滅しないで（すなわち、附従性が否定される。）、継続的に発生する別の債権を、抵当権設定のさいにあらかじめ

決めておいた額（極度額という。）を限度として優先弁済を受けることができる特別な抵当権（根抵当権）を用意しておくことが必要である。

日本法では、当初民法には規定されていなかったが、金融取引では頻繁に利用され、1971年に民法に追加された。

8 住宅金融と抵当証券制度

抵当権者は被担保債権とともに抵当権を譲渡することができる（抵当法 33 条）。住宅融資のように長期間にわたって債権回収をする金融機関にとっては、この抵当権によって担保された債権（抵当債権と呼ぶ。）を譲渡（売却）することによって投下資本の固定化を防ぎたいところである。そこで、抵当債券の譲渡を簡易にする制度が抵当証券（抵当法 14 条~21 条、34・35 条）である。ウズベキスタンにおいては、抵当債権の流通性を高め、住宅金融を活発にするのが狙いであろう。

日本民法には、ドイツ民法とは違って、抵当証券に関する規定はない。1931 年、ドイツ法に倣って、抵当証券法が制定され、抵当証券制度が創設された。しかし、日本での経験によれば、抵当証券制度は期待されたような成果をあげてこなかった。日本での抵当証券制度は、1931 年の金融恐慌のさい、地方銀行が有する抵当債権を流通させることで資金難を救済することを意図したものであったが、意図された役割を果たさなかった。その後、1970 年代から、銀行の住宅貸付債権の流動化という問題の解決策の一つとして見直され、抵当証券を専門に扱う抵当証券会社が数多く発足した。抵当証券会社は、抵当証券そのものを流通させるのではなく、抵当証券が発行された抵当債権を裏付けに、これを小口にした証書を別途発行し（証券化）、これが高金利の金融商品として人気を博し、個人投資家が買い求めた。しかし、1990 年初頭のバブル経済の崩壊により、抵当証券会社は、抵当債権の回収が行き詰まるなどして破綻し、多くの個人投資家が損害を被った。

他方、アメリカでは、金融機関が、住宅ローン債権を裏打ちにし、これを住宅ローン担保証券（MBS）として証券化し、これが投資家に売却される金融市場が発達している。ところが、2007 年、住宅価格の上昇が頭打ちとなり、サブプライム・ローンの延滞率が急速に上昇するなかでサブプライムローン問題が発生した。ハイリターンを追い求めた欧米のみならず日本の金融機関が大きな損失を被っている。住宅価格の上昇を前提に支払い能力が乏しい低所得者層に高金利で住宅融資をすること自体が問題であるが、土地価格が下落するなかで抵当権実行による競売が大規模に滞ると金融機関を巻き込んだ破綻をもたらすことは、日本でのバブル経済崩壊における経験であった。

9 中小企業金融と動産や債権の担保権

抵当権は、不動産を目的とする担保権であるが、中小企業金融を支える担保制度という観点からは、中小企業が有する在庫商品や原材料、さらに売掛代金債権などの担保制度の整備が重要である。日本においても、土地の価格は下がらないという土地神話が崩壊したこともあり、動産や債権の担保化がにわかに注目を浴びている。そして、日本民法には、動産や債権について、抵当権と同様な担保権に関する規定を欠いており、動産や債権の譲渡を担保のために利用する譲渡担保という方法が広く利用されている。

(1) 動産の担保

民法と担保法には、流動動産担保権に関する規定（民法 288 条、担保法 42 条）が置かれている。しかし、わずか 1 ヶ条という簡単な規定であるため、実際の運用にさいしては検討すべき多くの課題がある。

第 1 に、流動動産担保権の成立要件である。流動動産担保権も担保権の一種であるから、民法 270 条 1 項および担保法 9 条 1 項により、担保権設定契約を締結した時に発生すると解されよう。

第 2 に、流動動産担保権の目的物である。

民法では、商品、具体的は、在庫商品、原材料、資材、半製品、完成品等を目的とするが（民法 288 条 1 項、同旨、担保法 42 条 1 項）、工場建物に備え付けられた機械などの特定動産については、その担保権設定に関する規定がない。今後の検討課題である。

第 2 に、抵当権設定者の所有する動産の一部に流動動産担保権を設定することとなるため、担保権の対象とされた動産を他の所有動産から区別する、言い換えれば、特定する基準（たとえば、場所、種類、量など）を担保権設定契約に規定しておくことが必要である。

第 3 に、被担保債権が債務不履行となった場合の担保権実行の方法である。同じく動産の担保権である質権については、担保物の競売による換価金から弁済を受けることとされているので（民法 289 条 7 項、担保法 35 条 5 項）、流動動産担保権の場合も同様と解される。

第 4 に、流動動産担保権は、登記制度が用意されている抵当権とは異なって、その存在が公示されない。したがって、担保目的物である流動動産を担保権設定者が流動動産担保権の目的物であることを告げずに第三者に売却したり、あるいは流動動産担保権を設定したりすることが起こりうる。担保権設定者には、担保物の構成および現状を変更する権利があり（民法 288 条 1 項本文）、担保権設定者が第三者に譲渡した流動動産は、購入者がその所有権を取得した時点から担保権の対象から外れる（担保法 42 条 4 項、同旨、民法 288 条 3 項）。しかし、他方、商品の

総価値は、担保権設定契約で定めた額を下回ってはならないとされており（民法 288 条 1 項但書、担保法 21 条 4 項）、問題は、これに反して商品が譲渡された場合に購入者がこの商品の所有権を取得できるのか、である。

（２） 債権の担保

担保法には、有価証券の担保に関する規定が置かれている（同法 45 条）。しかし、証券化されていない債権の担保化については、規定がない。

日本の金融実務法では、担保のために債権譲渡という方法を借用する債権譲渡担保が使われている。債権者が債権の担保として債務者の有する貸金債権や代金債権を譲り受け（民法 313 条）、債務者が債務を履行できない場合、債権者が譲り受けた債権をみすから取り立てて債権の弁済に充当するという方法である。譲渡される債権は、譲渡時にすでに発生している債権のみならず、将来発生する債権であることもある。

経済の発展にともない、担保物が伝統的な土地や建物（不動産）から動産や債権にまで拡大していくのである。

第3章 ウズベキスタン担保法制改革の現状と課題

— 抵当法運用状況に関する現地調査結果をもとにして

1 はじめに

(1) 本稿の目的

2006年10月5日に、ウズベキスタン共和国において抵当法が制定された。ウズベキスタンでは、すでに民法（1996年制定）において担保物権に関する規定が設けられており¹、それとは別に担保法（1992年制定・1998年改正）において具体的な権利の内容や手続が定められている。今回制定された抵当法は、担保法から抵当権に関する規定を独立させて新たな法律としたものである。

この抵当法を含むウズベキスタン担保法整備支援等を行うために、JICA（国際協力事業団）と名古屋大学は、2005年から3カ年にわたって「ウズベキスタン企業活動発展のための民事法令および行政法令改善プロジェクト」を実施しており²、筆者もその国内支援委員会委員として活動している。

同プロジェクトの開始後に、ウズベキスタンでは抵当法が制定されたが、その運用状況については不明な点も多かった。しかしながら、実際に担保法整備支援を行うためには、現状をつぶさに把握することが必要不可欠である。そこで、筆者を含む4名の国内支援委員³は、抵当法運用

¹ ウズベキスタン民法典の邦語訳については、名古屋大学法政国際教育協力研究センター・文部科学省科学研究費「アジア法整備支援」プロジェクト編『ウズベキスタン民法典（邦訳）』（2004年）を参照。なお、日本の民法典とは異なり、ウズベキスタン民法典では、担保物権は、物権ではなく債権として取り扱われている。具体的には、「担保権」（264-289条）は、「第2編 所有権その他の物権」ではなく、「第3編 債務法」の「第13章（邦語訳では第1章）債権債務の総則 第3節 債務履行の担保」に「第2款」として位置づけられている。なお、「留置権」についても、「担保権」の次に第3款として規定されており、やはり債権として規定されている。

² 「ウズベキスタン企業活動発展のための民事法令および行政法令改善プロジェクト」においては、①行政手続法整備支援、②担保法整備支援、③法令データベース支援の3つの支援が実施されている。

³ 筆者以外で調査に参加したのは、次の3名である（敬称略）。杉浦一孝（名古屋大学大学院法学研究科教授）、藤田哲（名古屋大学大学院法学研究科教授〔当時〕・弁護士）、篠田優（北星学園大学経済学部教授）。なお、本調査及びその後のプロジェクトの遂行にあたっては、プロジェクト開始当時から滞在している桑原尚子、さらに2007年3月から1年間滞在した家田愛子（札幌学院大学法学部教授）の2人の長期派遣専門家の果たした役割がきわめて大きい。これまでの

支援業務の一環として、2007年3月23日から30日までの間、同法制定後まもないウズベキスタン共和国に赴き、同法の運用状況について詳細なインタビュー調査を実施した⁴。

本稿は、この調査及びその後のウズベキスタンにおける担保法整備支援活動に基づき⁵、ウズベキスタン担保法制改革の現状を把握したうえで、同法をとりまく政治・経済・社会状況全体を視野に入れつつ、今後の抵当法制改善へ向けた課題を明らかにすることを目的とするものである。

(2) 本稿の構成

ご尽力に、記して謝意を表する次第である。

⁴ インタビュー調査は、まずホレズム州ヒヴァを訪問して地方における抵当法の運用状況を確認した後、首都タシケントに移動して同法の制定過程や都市部における運用状況を確認するという手順で行われた。具体的な訪問日程・訪問先は、下記の通りである（日付はいずれも2007年）。なお、各訪問先では、業務多忙であるにもかかわらず、数多くの方々が協力して下さった。いちいちお名前をあげることはできないが、この場を借りて心からの謝意を表する次第である。

3月26日 ウズベキスタン共和国商工会議所ホレズム州支部ヒヴァ地区情報コンサルティングセンター〔本稿では「ヒヴァ商工会議所調査」と略する／以下同様〕、ホレズム州司法省〔「ホレズム州司法省調査」〕

3月27日 抵当銀行第1回調査〔「抵当銀行①調査」〕、小川和隆氏（タシケント金融大学教授・JICAシニアボランティア〔いずれも当時〕）〔小川氏調査〕

3月28日 最高経済裁判所〔「最高経済裁判所調査」〕、ウズベキスタン共和国司法省〔「司法省調査」〕

3月29日 抵当銀行第2回調査〔「抵当銀行②調査」〕、BWA（ウズベキスタン女性企業家協会）〔「BWA調査」〕、ASAKA銀行〔「ASAKA銀行調査」〕、国家カダストル委員会（ウズベキスタン共和国土地資源・測地製図・国家不動産台帳国家委員会）〔「カダストル委員会調査」〕、ウズベキスタン商工会議所〔「商工会議所調査」〕

3月30日 公証役場〔「公証役場調査」〕

⁵ なお筆者は、ウズベキスタン司法省担当者と民法担保法部分改正及び抵当法解説書作成作業を行うため、2008年4月29日～5月10日の間、ウズベキスタン共和国・タシケントを再度訪れた。また、この間、日本において開催されたウズベキスタン司法省の担当者とのワークショップにも参加している。本稿では、これらの機会に筆者自身が得た情報や、他の委員がウズベキスタンにおいて実施したワークショップ等で得た情報、現地滞在の長期派遣専門家から得た情報も参照していることも付言しておく。

(1) で述べた目的をふまえて、本稿では次のような順序で叙述を進めていく。

まず**2**では、抵当法利用の前提となる経済需要の有無、具体的には、中小企業への資金供給源の存在の有無、また中小企業の資金調達の実態を確認する。

次いで**3**では、抵当法運用に必要な不動産登記制度の整備状況ならびに抵当法運用の実効性を高める土地私有化の動向を確認するとともに、**4**では、抵当法の実効性を高めるために重要な意味をもつ民事執行の実態について把握する。

最後に**5**で、**2～4**の検討結果をふまえて、ウズベキスタン抵当法の現状における課題をまとめたうえで、今後の改善策について提言することとしたい。

2 抵当法利用の前提となる経済需要の有無

(1) 緒論

まず、抵当法が実効的なものとして機能するための大前提として、銀行融資がどの程度行われているか、またその際に担保（特に抵当権）がどの程度用いられているかを把握する必要がある。

そこで、(2)ではウズベキスタンにおける融資の実態、また(3)では抵当法に基づく銀行による融資の実行状況について確認する。さらに、(3)で確認したような状況が生じている理由について、(4)で抵当法に対する国民の意識という観点から検討することとしたい。

(2) ウズベキスタンにおける融資の実態

ウズベキスタンには、銀行が約30行存在する。ところが、銀行から資金を借り入れようとしても現金ではなく口座での貸付となるため、仕入額等があまり大きくはない小規模の企業にとっては非常に利用しにくいものとなっている。したがって、個人企業や小規模の企業などが資金を調達するには、クレジット・ユニオンのような高利ではあるが、現金で貸付を受けられる金融機関を利用することになる⁶。なお、タシケント以外の地方に目を向けると、例えば、ヒヴァ地区では、銀行は1つしか存在しないなど、金融機関そのものが未整備な状況にある。そのため、共同出資を募り、その中で優れたビジネスプランをもつ起業者に貸付を行う「講」のような制度の導入も検討されたが、参加者が少なく実現しなかったとのことである⁷。

⁶ 以上の記述は、小川氏調査及びBWA調査による。

⁷ 以上の記述は、ヒヴァ商工会議所調査による。

担保の目的物は、車や設備、宝石などの高価な動産が中心である。例えば、タシケント市周辺で最大の公証役場においては、車への担保権設定件数は、2004年には2,700件、2005年に3,500件、2006年は5,500件と増加の一途をたどっている⁸。また、タシケント市などでは、バザール（市場）に出店する権利も、担保の対象となっている⁹。しかし、不動産（建物）については、担保の目的物とはされることはあるものの、あまり利用されていない¹⁰。

建物が担保目的物として機能しないことについては、従来から、いくつかの理由が指摘されてきた。第一に、工場などの施設はともかく、住居については、実際に居住者がいる場合には競売が禁止される可能性があるため、担保を設定しても最終的に換価できないおそれが生ずる点である。第二に、例えばタシケント市内では、国家等が土地開発を理由に建物からの退去・明渡しを求めることがあるため、建物を担保の目的物としても、最終的には債務を回収できない危険性が高い点である。第三に、住宅を担保の目的物とするとしても、住宅に関する取引を登録するときには、従来は購入額の10%の国税を支払わなければならない、実際には建物の売却が非常に難しかった点である¹¹。

もっとも、第二の問題点については、2006年に出された土地私有化に関する大統領令に基づく土地の私有化が実現されれば、上記で指摘したリスクがなくなることになろう¹²。また、第三の問題点については、現在は、国税を住宅の1㎡あたりの定額で計算するように変更されたため、すでに解決されているとのことである¹³。

ただ、残された第一の問題点は、もし抵当物件の競売が禁止されるのであれば、担保を設定していても換価することができず融資した資金の回収をすることができなくなるため、抵当権の実効性が著しく損なわれることになる。この点については、4（3）で詳述することにした。

⁸ 以上の記述は、公証役場調査による。

⁹ 以上の記述は、BWA 調査による。

¹⁰ 調査時には、土地私有化に関する大統領令は存在するものの、土地私有化そのものはまだ実現していないので、各調査において不動産という場合は、通常は建物のみを指す。この点については、次の3の記述を参照。

¹¹ 以上の記述は、抵当銀行①調査、公証役場調査等による。

¹² 以上の記述は、ASAKA 銀行調査による。また、2007年11月17日に日本の名古屋大学で開催された本プロジェクトに関する検討会の席上、ウズベキスタン司法省担当者からも、同様の指摘がなされた。なお、国家が土地の明渡しを求める際には、補償が行われているとのことである。

¹³ 以上の記述は、公証役場調査による。

(3) 抵当法に基づく銀行による融資の実行状況

銀行の担当者によれば、抵当法を用いた貸付は、すでに実施されているとのことである。もっとも、すでに建物等を担保とした貸付は、従来から存在していた「担保法」のもとでも実施されてきたため、銀行側には、「抵当法」の制定により特に目新しい変化があったという認識はあまり強くはない。ただ、抵当法の制定に伴うメリットもいくつか存在する。具体的には、①個人用住宅を担保にした貸付手続が明確になった点、②担保評価を国家台帳評価（カダストル）によらず当事者間で行うことができるようになった点、③未完成の建物も抵当の対象になった点などである¹⁴。

(4) 抵当法に対する国民の意識とその影響

それでは、抵当法をめぐって、なぜ(3)で述べたような状況が生じているのであろうか。この点について、同法に対する国民の意識という観点から検討することにしよう。

われわれが調査を実施した2007年3月末の時点では、2006年10月5日に抵当法が制定されてから5カ月しか経ていなかったため、国民の間に同法の内容が浸透しているとはいいがたい状況にあった。少なくとも、地方都市であるヒヴァの商工会議所の担当者は、抵当法について、法律自体の存在は知っているが、内容については詳しくは知らないと述べた¹⁵。この点について、銀行に対する調査では、抵当法の内容についてテレビや新聞などで伝える、あるいは銀行が地方でセミナーを行うなどして、国民に対する啓発活動が行われており、徐々にその意義が浸透してきているとの指摘もなされた¹⁶。

もっとも、抵当法の条文を読む限りでは、その対象が個人住宅建設用資金の融資に限定されているわけではない。実際、ウズベキスタン最大のASAKA銀行の担当者は、現在では、土地や建物を担保にして資金を調達するという考え方が市民にもずいぶん理解されつつあり、将来は、このような抵当権を使った貸付は増えるのではないかという予測を示している¹⁷。また、ウズベキスタン司法省担当者によれば、抵当法は住宅建設を目的とする融資ばかりではなく、企業の運転資金調達を目的とする融資にも用いられているとのことである¹⁸。これらの点をふまえれば、

¹⁴ 以上の記述は、抵当銀行①調査、ASAKA銀行調査による。

¹⁵ 以上の記述は、ヒヴァ商工会議所調査による。

¹⁶ 以上の記述は、抵当銀行①調査による。

¹⁷ 以上の記述は、ASAKA銀行調査による。

¹⁸ 2007年11月17日に日本の名古屋大学で開催された本プロジェクトに関する検討会におけるウズベキスタン司法省担当者の指摘による。同担当者によれば、

今後、企業貸付において抵当法を利用するという動きが強まってくる可能性もあろう。

3 抵当法運用に必要な不動産登記制度の整備状況、ならびに土地私有化の進展状況

(1) 結論

仮に、抵当法利用の前提となる経済的な需要があったとしても、実際に抵当法の利用を促進するためには、とりわけ担保価値の高い不動産への設定を可能とする制度を整備する必要がある。そこで本章では、まず(2)で抵当法運用に必要な不可欠な不動産登記制度の整備状況について確認する。また、ウズベキスタンでは現在ほとんどの土地が国有とされているが、現在進められている土地の私有化へ向けた作業が進展すれば、抵当権を中心とする担保を用いた融資も飛躍的に発展する可能性がある。そこで次の(3)では、この土地私有化の進展状況について確認することにした。

なお、本章に関係する内容については、ウズベキスタン共和国土地資源・測地製図・国家不動産台帳国家委員会（以下「国家カダストル委員会」という）及びウズベキスタン商工会議所への現地ヒアリング調査の結果によるところが大きい。筆者は別の訪問先で調査を行っていた関係で、いずれも直接調査を行っていない。そのため、本章の内容については、上記各機関への調査を行った篠田優教授及び藤田哲教授の報告書（以下「篠田＝藤田報告書」に依拠する部分が多いことをあらかじめお断りしておきたい（もちろん、本稿の内容については筆者に全責任があることはいうまでもない。また、ヒアリング調査後に得た情報については、筆者の責任で付加したものである）。

(2) 不動産登記制度の整備状況

(ア) 不動産登記機関の統一

従来、ウズベキスタンの登記機関は3つに分かれておりその相互の関係が問題となっていたが¹⁹、2004年10月15日3502号の「ウズベキスタン共和国土地資源、測地、地図作成、及び国家カダストル委員会の設立に」についての大統領令により「国家カダストル委員会」に統一された。

検討会の時点の数字であるが、タシケント市とタシケント州では、2007年に入ってから9カ月間で約1,200件の抵当権が非居住用の建物に対して設定されるとのことである（ただし、1,200件のうち、設定者が法人と個人のいずれであるかは不明とのことであった）。

¹⁹ 従来の登記機関は、①ウズベキスタン土地資源委員会、②不動産台帳局、③財産目録ビューローBTIの3つであった。

これによって、登記機関は、実際に登記実務²⁰を行う登記事務所（全国14カ所）と、登記実務は行わずこれらの登記事務所の調整を行う国家カダストル委員会国民測地製図センターに再編された。

（イ）不動産登記法制の整備

不動産登記機関の統一を受けて、現在、国家カダストル委員会により、不動産登記法の制定へ向けた法案作成作業が進められている。同法案では、①これまで別個の法令に基づいて行われてきた建物の登記と土地の登記の統一化、②登記の完全なコンピューター化、③登記事務所および登記官の法的地位、④登記機関の決定に対する不服申立手続の新設、等がなされる予定である。なお、同法案の起草にあたっては、オランダとスウェーデン、あるいはC I S諸国であるモルドバとキルギスタンの不動産登記法が参照されているとのことである²¹。

（ウ）抵当法と登記の関係

すでに2でも述べたように、抵当法が実質的に機能するためには、抵当権に関する登記制度の整備が必要である。そこで、2008年4月25日に、「国家カダストル委員会」により「抵当権の国家登記手続に関する仮規則」が制定された。具体的には、総則（第1章）、抵当権設定契約に基づいて設定される抵当権（約定抵当権）の登記手続（第2章）、法定抵当権の登記手続²²（第3章）、後順位抵当権の登記手続（第4章）、抵当証券に関わる登記手続（第5章及び第6章）、雑則（第7章）の全7章にわたって規定が設けられている。

（3）土地私有化の進展状況

（ア）土地私有化の手続整備状況

ウズベキスタンでは、2006年7月26日に公布された土地私有化へ向けた2つの大統領令²³により、本来は、2007年1月1日から段階的に土地

²⁰ 具体的な業務は、国家登記を行い、登記簿を管理し、登記情報を提供することである。

²¹ 以上の記述は、カダストル委員会調査及び篠田＝藤田報告書による。

²² 抵当法13条3項で法定抵当権の登記原因としてあげられているのは、法定抵当権を発生させる融資契約または消費貸借契約である。法定地上権の例としては、抵当法64条があげられる。同条では、銀行その他の金融機関の融資によって借主が取得または建築した戸建て住宅・住戸について所有権が設定された時に抵当権が設定されたものとみなすと定められている。

²³ 具体的には、「建物その他の建造物を当該建物が存する土地区画とともに私有化する権利を投資家に与えることについて」の大統領令、及び「個人的住宅建設

私有化が開始されることになっている。この大統領令で私有化の対象となっているのは、①企業活動のために使用されている土地（以下「企業活動用地」という）、及び②私有住宅が建設されている土地（以下「住宅建設用地」という）である。

土地の私有化の過程では、以下に掲げるような幾つかの問題が発生する可能性がある。

第一に、土地測量とその費用負担をめぐる問題である。上述した①企業活動用地については、土地税を納付する関係ですでに土地測量が行われ、土地賃借権が設定されているため、比較的スムーズな私有化への移行が可能であろう。ただ、②住宅建設用地については、登記機関が有しているのは建物についての情報だけであり、土地についてはまったく情報がないため測量を実施する必要があるが、誰がその費用を負担するのかがまず問題となる。また、そもそも正確な測量を実施できるかどうかについても疑問がある。

第二に、土地私有化に際しては、その土地の使用権を有しているものが所有者となるが、そもそもその前提となる使用権の存在が不明な場合が少なくないことである。例えば、2001年～2002年にパイロット・プロジェクトしてタシケント郊外のある地区で住宅とその敷地の登記を実施したところ、住宅所有者の60%が土地の使用権の存在を証明する書類を保有していなかったとのことである。そうであるならば、全国的にみれば、家屋の所有権移転が繰り返される中で使用権に関する書類を紛失したり、そもそも使用権を取得せずに無断で家屋を建設している等の理由で、使用権の存否について証明することができないケースは、ますます多くなるものと考えられる。

(イ) 例外的な土地私有化の事例の存在

(ア) で検討したように、いまだ土地私有化は端緒についたばかりであり、全面的な展開にいたるまでにはなお相当の時間を要するよう思われる。

もっとも、実はごく限られた範囲ではあるが、土地私有化はすでに行われている。具体的には、役務提供企業（自動車修理工場、クリーニング店、薬局、等）については、1995年4月11日政府決定第126号により、

用地の私有化について」の大統領令の2つである（法律名の翻訳は、篠田優教授による）。

当該役務提供企業・施設に加えてそれらの存する土地を私有化することが認められている²⁴。

このように、企業用地の、それもごく限られたものであるにしる、ウズベキスタンにはすでに土地売買の経験があるという点をふまえれば、近い将来に確実に行われる土地私有化の全面实施にも十分対応できる素地はあるといえよう。

4 民事執行の実態把握と抵当法の実効性確保へ向けた方策

(1) 緒論

3では、抵当法を設定するための前提条件となる登記制度の整備と土地私有化の状況について検討した。ただ、仮に抵当権を設定できたとしても、抵当権を実行する際の手続が整備されていなければ、抵当法は「絵に描いた餅」となりかねない。

ウズベキスタンでは、担保目的物に関する民事執行は、競売の形で行われる。この競売については、ウズベキスタンの法律上は、①裁判による解決および②裁判外の解決という2つの解決方法が用意されている。

抵当権をはじめとする担保権を実効化させるためには、民事執行、とりわけ競売による担保目的物の売却がスムーズに行われる必要がある。そこでわれわれは、上記2つの解決方法に対応する形で、最高経済裁判所、公証役場、銀行において、民事執行とりわけ競売の実態を探るための聞き取り調査を実施した。その調査結果をもとに、次の(2)で競売の現状、(3)で抵当法に基づく競売の問題点についてまとめることとしたい。

(2) 競売の現状

裁判所における競売をめぐる紛争は、貸付契約に関連するものがほとんどを占めている。この競売をめぐるのは、実務上、さまざまな問題点が指摘されてきた。具体的には、競売に際して裁判所は競売の開始価格を決定しなければならないが、担保目的物の明確な評価基準が定まっていない点などが問題となる。そこで、最高経済裁判所は、2006年12月に総会を開催して、これらの問題点に関する対応策を決定した²⁵。

²⁴ 以上の記述は、カダストル委員会調査及び篠田＝藤田報告書による。なお、ホレズム州司法省調査の一環として、ウルゲンチ市内の競売場（2007年1月開設）でヒアリングを行ったが、その担当者は、競売の対象物に関する質問に対して、薬局の土地と自動車の技術センターの土地を競売で売却したことがあると回答した。これは、本文で述べた1995年の政府決定によるものと考えられる（篠田＝藤田報告書参照）。

²⁵ 以上の記述は、経済最高裁判所調査による。

また、タシケント市を含む周辺地域で最大の公証役場においては、年間 15 万件ほどの公証がなされている。データベース検索の結果によれば、住民の財産に対する差押えの債務についての公証は、これまでに 4 万件行われているとのことである。このような場合には最終的には競売が行われることになるが、その登録手続は、従来にくらべるとかなり簡素化されている。具体的には、公証しようとする者は、公証役場に 2 つの書類を提出しなければならない。1 つは銀行が作成した書類、もう 1 つは担保権設定者が作成した書類である。

前者の銀行が用意する書類とは、銀行と担保権設定者との間で合意された評価額、保険契約（火災保険など）に関するものである。後者の担保権設定者からの書類とは、登録局からの証票（誰がその家屋に関して住む権利があるかという証書）、パスポート登録局からの誰が住んでいるかに関する証書、担保権設定者の配偶者の同意書である（結婚をすると、資産は共同財産となるので、担保権を設定するためには配偶者の同意が必要となる）。もちろん、銀行にとっては、契約不履行の結果として住宅を販売する際に問題がなくなるので、そこに居住する権利を誰も有していないという場合の方が有利である。

さらに、公証役場では、担保・抵当権設定契約以外に、当該担保目的物の販売禁止契約が登録される。この契約のコピーは、非居住用建物については国家台帳調査局、居住用建物については住宅検査局に提出され、オリジナルは、公証役場に保存されることになる²⁶。

（3）抵当法に基づく競売の問題点

（ア）抵当法に対する実務上の懸念

調査時点では、抵当法が制定されてからまだ 5 カ月ほどしか経過していなかったこともあり、最高経済裁判所・公証役場いずれの調査においても、抵当法に基づく競売が行われた事例について照会したところ、そのような事例は存在しないとの回答がなされた。

しかし、実際の実務の現場からは、抵当法の規定内容、およびその運用をめぐるいくつかの問題点が指摘されている。そこで、以下、順にその問題点を指摘することにしたい。

（イ）抵当法の規定内容をめぐる問題

抵当法の規定内容をめぐる最大の問題は、すでに 2（2）で述べたように、住宅を担保にとった場合に、居住権保護の観点から抵当権の実行、すなわち競売が制限されることにある。

²⁶ 以上の記述は、公証役場調査による。

ウズベキスタンにおいては、住民登録という制度が存在する。この制度によれば、住宅の所有者以外の家族も住民として登録され、それらの者の居住権が保障される。したがって、住宅を担保にとったとしても、所有者以外の居住者もその住宅の使用権をもっている（民法 488 条参照²⁷⁾）、住宅の売却自体が実際問題としてかなり困難な状況にある²⁸⁾。

また、抵当法 9 条 3 項によれば、抵当権の譲渡にあたって承諾が必要な場合には、そもそも抵当権を設定する際にそれらの者の同意が必要となる（住宅法典 32 条にも、同様の規定がなされている²⁹⁾）。これは、居

²⁷⁾具体的な条文は、次の通りである（条文の翻訳は、名古屋大学法政国際教育協力研究センター・前掲注 1『ウズベキスタン民法典〔邦訳〕』（2004 年）による）。

第 488 条 住宅売買の特則

1 住宅、住戸、それらの一部で、買主がこれを購入した後も法律にしたがいない者の住居の利用権を失わない者が居住しているものの売買契約については、売却された住居の居住者およびその利用権の一覧は、契約の重要事項とする。

2 住宅、住戸、それらの一部の売買契約は、公正証書によって行い、これを国家登記しなければならない。

²⁸⁾以上の記述は、公証役場調査による。

²⁹⁾具体的な条文は、次の通りである（条文の翻訳は、伊藤知義教授〔中央大学大学院法務研究科（法科大学院）〕による）。

住宅法典 32 条 所有者の家族および永続的に同居する市民の権利義務

1. 戸建て住宅、住戸の所有者の家族および永続的に同居する市民は、所有者とともに戸建て住宅、住戸の部屋を使用することができる。ただし、その入居に際して、文書により別段の定めがなされているときはその限りでない。これらの者は、所有者が提供した部屋に自分の未成年の子を入居させることができる。他の家族については、戸建て住宅、住戸の所有者の同意があるときにのみ、入居させることができる。これらの者の居住権は、戸建て住宅、住戸の所有者との家族関係が消滅した場合にも消滅しない。戸建て住宅、住戸の所有者とその以前の家族、所有者と永続的に同居する者との間での住居の使用方法は、当事者間の合意によって定める。

2～3. (略)

4. 所有者の未成年の家族でその両親がいない者が住んでいる住居の譲渡は、後見保佐機関の同意があれば認められる。

5. 私有化された住戸または戸建て住宅の所有者の成人の家族と住居の私有化に同意した者とは、法定の手続によってそれらの者の共有物となった、私有化された住戸または戸建て住宅に関して、平等の権利を持ち、平等の義務を負う。

6. 私有化された住戸または戸建て住宅の売却、交換、贈与または賃貸は、住戸または戸建て住宅の所有者の成人の家族および住戸または戸建て住宅の私有化に同意した者の同意を得て行う。私有化された住居の所有者の未成年

住権を優先するというウズベキスタンの立法政策に由来するものであるといえる。しかし、抵当権の利用を活性化するためには抵当目的物（抵当物件）の流通性を高める（その結果、抵当目的物〔抵当物件〕の換価を容易にする）必要がある点を考慮すれば、将来的には、上述した立法政策の転換も検討する必要があるだろう。

さらに、現実に抵当権を実行する場面では、抵当法と民事訴訟法の規定との関係も問題となる。

抵当法 65 条によれば、抵当権の実行及び換価は抵当権設定者や家族の住宅使用権を消滅させる原因となり（1 項）、その実行手続は裁判によらずに行うことが可能であるとされている。ただ、具体的に住宅から居住者を立ち退かせるためには、「法令の定める手続」による必要がある（4 項）³⁰。ちなみに、同法 52 条は、競売が行われ、抵当目的物が競落された後に抵当権設定者が明渡しを拒絶する場合に、競落人は明渡請求訴訟を提起できると規定している³¹。

ところで、仮に訴訟の結果、抵当権設定者に住宅の明渡しが命じられたとしよう。その際、同人が明渡しを拒絶するのであれば、場合によっては強制執行を行う必要性が出てくることになる。ところが、民事執行法 52 条では、居住用の住宅については、原則として裁判所の判決の執行を行うことができないと規定されている³²。仮にこの規定が原則通りに適用されるとすれば、銀行が仮に住宅に担保権を設定して、裁判所でその実行が認められたとしても、実際にはその執行はできないということになる。

そこでこの点についてウズベキスタン司法省担当者に照会したところ、抵当法自体が民事執行法 52 条にいう「法令に別段の定めがあるとき」にあたるため、上述した場合には強制執行をすることが可能であるとの回答が得られた。

の家族の利益は、その両親が、両親がいないときには後見保佐機関が、代理する。

7～8（略）

³⁰ 具体的な条文は、巻末の伊藤知義教授の翻訳を参照。

³¹ 具体的な条文は、巻末の伊藤知義教授の翻訳を参照。

³² 具体的な条文は、次の通りである（条文の翻訳は、伊藤知義教授による）。

52 条 差押禁止財産

自然人に対する執行正本を執行するときには、戸建て住宅、住戸、生活用家具、家財道具、衣服、その他、債務者の家族が通常の生活を確保するために必要な物を差し押さえることはできない。ただし、法令に別段の定めがあるときはこの限りでない。

もっとも、インタビュー調査においては、実際に抵当融資を行う銀行側から、民事執行法 52 条があるために実際に執行することが難しいのではないかという強い懸念が示された³³。このような懸念を払拭するためには、上述した解釈を周知徹底する必要がある。場合によっては、抵当法上に、民事執行法 52 条の規定にかかわらず強制執行が可能であるという明文の規定を設けることも検討すべきであろう。

(ウ) 抵当法の運用をめぐる問題

抵当法については、(イ) で検討した問題にとどまらず、実際に運用にあたって大きな障害が存在している。

I F C の担当者によれば、抵当法の運用をめぐる問題は、2 つの大きな問題がある。第一の問題は、不動産の市場価格が急速に高騰していることである。例えば、タシケント市内の住宅の価格は、インタビュー調査 2 年前の 2005 年には 1 m²あたり 100 ドルであったのに、インタビュー調査を行った 2007 年では 1 m²あたり 500 ドルまで高騰している。このような形で住宅価格が高騰していくと、抵当法のスキーム自体はよいが、このような状況で同法を利用することは、インフレを助長する可能性がある。それを回避するためには、住宅の供給を増加させることが必要であるが、現在建設されている住宅は 98% が個人によるものなのでその供給が増加する可能性は現段階ではきわめて低い。第二の問題は、住宅が建設されるとしても、セメントや金属など、その建設を行うための資材が不足していることである。その結果、資材の価格も相当上昇しているため、やはり住宅建設に大きな支障が生じている。

5 終わりに——ウズベキスタン担保法制改革における今後の課題

以上の検討をふまえて、最後にウズベキスタン担保法制改革における今後の課題について述べることにしたい。

まず、ウズベキスタンにおける抵当法利用の前提となる経済需要については現段階ではそれほど高いとはいえないが、抵当法の制定および土地私有化の実現によって、将来的には資金需要が掘り起こされていく可能性も十分に秘めているといえるであろう。

その一方で、今回の調査によって、ウズベキスタンにおいては、金融発展を阻害する法制面・運用面でのいくつかの課題が明らかとなった。

第一に、ウズベキスタンでは、小規模の企業ではそもそも銀行から融資を受けることが困難であるという実態がある点である (2 (2) ・

(3) 参照)。この点は経済体制の問題も絡んでくるので一朝一夕とは

³³ 以上の記述は、抵当銀行第 1 回調査、A S A K A 銀行調査による。

行かないが、金融システムの枠組みを再構築することも視野に入れながら、改善していくべきであろう。

第二に、抵当法そのものは特にその対象を限定しているわけではないにもかかわらず、その制定過程の議論が影響した結果、一般には、住宅建設促進のためにのみ利用される制度として認識されている点である

(2 (4) 参照)。しかしながら、法律の体裁を考えるならば、抵当法は企業の資金調達にも利用可能であるし、むしろそうあるべきであろう。実際に、企業の資金調達を目的とした抵当権利用も徐々に増えつつある。さらに利用を促進するためには、抵当法に対する意識改革を積極的に行っていく必要があるように思われる。

第三に、登記制度がまだ整備の途上にある点である(3 (2) 参照)。登記制度の整備は、いうまでもなく土地私有化の動向とも密接に絡むものではあるが(3 (3) 参照)、現在カダストル委員会により準備が進められている不動産登記法や土地私有化に向けた他の法律等が制定されれば、抵当権の利用へ向けた動きも加速度的に進むことが予想される。

第四に、民事執行の場面において、抵当法とそれに関連する法律の理解が十分になされていないため、抵当権者となるべき銀行等に不安を与えている点である(4 (2) (3) 参照)。この点についても、本解説書の普及を通して理解を深めることで不安を取り除いていけば、抵当法利用へ向けたインセンティブが高まることが予想される。

第五に、担保を規律する法律として、「民法」、「担保法」、「抵当法」という3つの法律が存在するため、法体系全体の透視性が若干悪くなっていることである。もちろん、「抵当法」制定に際して相互の齟齬を解消すべく「民法」と「担保法」の改正がなされており(特に、「担保法」から抵当権に関する規定が削除された点に留意する必要がある³⁴⁾、その意味では、実際の運用の面で大きな問題が生じるわけではない。ただ、同じような規律が3つの法律に分かれて行われているのは、法律を利用する一般市民にとっては、それらの相互関係を含めて理解を妨げることになりかねない。経済発展にとって非常に重要な役割を演じるであろう担保に関する法制度については、できるだけ統一して市民に

³⁴⁾ 具体的には、抵当法制定後の2006年11月22日に制定された「ウズベキスタン共和国の『抵当法』の制定に伴うウズベキスタン共和国法令の改正法」により、担保法から抵当権に関する規定(担保法旧37-41条)が削除されるとともに、特に当事者の契約に基づく任意清算を認めた抵当法の規定に平仄を合わせる形で、従来、裁判と公正証書に基づく清算しか認めていなかった担保法と民法の規定(担保法27条2項、民法280条2項)が改正されている。

とって理解しやすいものにすることが望ましい。かなり具体的な手続まで定める担保法及び抵当法の内容を民法にすべて取り込むことは難しいかもしれないが、将来的には、少なくとも担保法と抵当法を「統一」——抵当法の制定に際して、抵当権が担保法の規律から外されて抵当法の規律に服することになった点を考慮すれば「再統一」という言葉を用いるのが適切かもしれない——することも検討すべきであろう。

以上のようにいくつかの課題は存在するものの、それらの課題は決して克服できないものではない。ウズベキスタンの経済が飛躍的に発展するためにも、抵当法利用のための環境がよりいっそう整備されることを願ってやまない。

第4章 倒産事件における担保権者の地位

1 はじめに

担保権は、債務者の財政状態が悪化した場合に債権を回収するために設定される。債務者が期日どおりに債務を履行しない場合、担保権者（債権者）は、担保権を実行し、担保物の売却代金から自身の債権を回収することができる（民法 279 条 2 項、担保法 27 条、抵当法 36 条 1 項）。では、債務者の財政状態が究極の危機に陥った場合、つまり、債務者について倒産事件が開始された場合、担保権をめぐる法的関係はどのようなのか。

担保権者の地位や権利は、民法、担保法及び抵当法が規定しているが、倒産事件においては、倒産法も適用される。倒産法の目的は、債権者の財産権を保護するとともに、企業の倒産予防と清算を法的に保証することであり³⁵、このために、担保権者の地位や権利は一部変更を受ける。これは、特別法（倒産法）が一般法（担保法等）に優先するという原則によるものである。

2 担保権実行の可否

(1) ウズベキスタン共和国法

まず、倒産事件が開始しても、担保権が消滅することはない。しかし、被担保債権の回収のために担保権を実行することが認められない場合があることに注意すべきである。

倒産法第 10 条第 1 項によれば、「倒産手続が適用されると、本法に従い組織される債権者集会又は債権者委員会が、全債権者の利益を代表」し、そのため、原則として、「債権者は、経済裁判所が倒産認定の申立てを受理した時から、債務者に対し個別に債権の弁済を請求することはできない」。つまり、債権が約束の弁済期に支払ってもらえないうちに債務者につき倒産事件が開始してしまうと、債権者は、個別に弁済を受けることができず、個別に裁判所に支払いの請求訴訟を提起することができなくなる。裁判所に個別に訴えを提起しても、当該訴えは受理され

³⁵ ウズベキスタン共和国倒産法注釈書（2007年、タシュケント、ウズベキスタン共和国最高経済裁判所及び国際協力機構（JICA）によるウズベキスタン共和国倒産法注釈書作成プロジェクト） 注釈書電子データは、以下のサイトからダウンロードできる。<http://ujc.uz/?pid=1220>（ウズベク語）、<http://ujc.uz/?pid=1210>（ロシア語）、<http://ujc.uz/?pid=1349>（英語）、<http://www.moj.go.jp/HOUSO/houkoku/index.html>（日本語）

ず却下される（2006年1月27日付ウズベキスタン共和国最高経済裁判所総会決議142号6項、経済訴訟法117条1項）。

また、倒産法第10条第2項には、倒産事件が開始されると、「債務者に対する行為は、全て、債権者集会又は債権者委員会が全債権者の名において行う」と規定されている。そのため、債務者に対する債権者の意思は、債権者集会（債権者委員会）の決議によって表明される。個人的権利は集団的権利へと転換されることになる。

これは、倒産手続において、債務者の資産から債権者に対して公平に弁済し、また、債務者の支払能力の回復を図り、そのために、債務者に関し発生する法律関係が集団的に解決されるという倒産法の特殊性に基づく。

この第10条の規定は、担保権者にも適用される。担保権者も、倒産法における「債権者」に該当するからである。倒産法注釈書の第3条「債権者」の注釈によれば、「倒産事件においては、担保権者も個別弁済を求めることができず、個別に担保物の換価を行うことができない」。担保権者は、担保物への強制執行を裁判所に申し立てることはできず、かかる強制執行の裁判（判決）を受けていたとしても、執行することはできない（倒産法63条1項、79条2項、92条1項、倒産法注釈書125条1項の注釈）。

もっとも、第10条は、倒産事件の開始後（倒産認定の申立受理後）に発生した債権や債権の履行期が各倒産手続開始後に到来する債権には適用されない。これらの債権は、共益費請求権に分類される。したがって、倒産事件の開始後に履行期が到来する被担保債権は、個別に弁済を受けることができることになる。債務者が任意に被担保債権を弁済しない場合、担保物に対し強制執行できるのか、倒産法の規定からは明確ではない。個別弁済を受ける権利があるのであれば、担保物から債権を回収する権利も与えられるべきと思われる。しかし、例えば、銀行の分割払いローンを考えた場合、問題がある。債務者が倒産事件開始前から支払いを履行していない場合、銀行は、倒産事件開始後に履行期の到来した一部のローンに基づき担保権を実行できるのか、その場合、銀行は、担保物の売却代金から、被担保債権の全額を回収できるのか、それとも、倒産事件開始後に履行期が到来するローン分のみ回収できるのだろうか。

(2) 他国の法制

倒産事件において、担保権者と無担保債権の債権者とを区別し、被担保債権の履行期が倒産事件開始前に到来していても、担保権者が自分の

意思で、担保権を実行できるという制度を有する国もある³⁶。キルギス共和国倒産法第 31 条第 2 項によれば、「債権者集会在特別管理人を任命しても、本法第 21 条第 8 項の定める者の権利（担保権者等の権利）には影響がない。担保権者は、キルギス共和国法令に従い担保目的物を処分できる」³⁷。

3 被担保債権の満足

(1) 清算手続

債務者の倒産が認定され清算手続が開始された場合、担保権者は、担保物の売却代金から他の債権者に優先して弁済を受けることができる（倒産法 133 条 1 項）。この点は、担保法や抵当法による通常の手続と変わらない。異なる点は、担保物の換価や被担保債権のうち売却代金から満足を受けられなかった部分の弁済である。

① 担保物の換価

清算手続では、債務者の財産は、担保物も含めて、債権者集会の容認した方法や日程で（倒産法 129 条、135 条）、清算管財人により公開又は非公開の競売において売却される（倒産法 135 条 1 項）。上述のように、担保権者自身が裁判所に担保物への強制執行を申し立てること（担保権を実行すること）はできない。担保法第 26 条第 2 項は、「担保権設定者である法人が、組織変更され、又は清算される場合、担保権者は、被担保債権の弁済期が到来しているか否かにかかわらず、担保財産に対する執行の申立てをすることができる」と定めるが、倒産の場合の清算手続による清算には適用されないものと思われる。

清算手続において、財産の競売開始価格を決定するのは債権者集会である（倒産法 135 条 7 項、110 条 8 項、111 条 4 項）。担保物は、特に、鑑定人が査定しなければならず（倒産法 131 条 3 項）、開始価格の決定の際は、この査定価値が参考にされる（倒産法 135 条 7 項、110 条 8 項）。通常競売では、不動産以外の財産の競売開始価格は、「裁判手

³⁶ 日本には、担保権の個別実行を禁止する手続（会社更生手続）と担保権の実行を認める手続（民事再生手続、破産手続）がある。会社更生手続では、債務者は、担保権者も含めた債権者に対し、更生計画によらなければ支払いをしてはならず、債権者も債権の満足を受けてはならないという条項がある（会社更生法 47 条 1 項、2 条 12 項）。破産手続では、担保権者は破産手続の範囲外で行使することができるという規定がある（破産法 65 条）。

³⁷ 特別管理人は、特別管理手続の適用に際し任命される。特別管理は、法人については清算又は再編により、個人事業者については倒産（破産）により、実施される。

続による執行の場合には裁判により、その他の場合には担保権者と担保権設定者との合意により、これを定め」（担保法 28 条 3 項）、不動産については、「担保権者と担保権設定者の合意により定められ、両者の意見が一致しない場合に裁判所が定める」とされている（抵当法 39 条）。倒産事件には、どちらの規定も適用されず、債権者集会が決定権限を有する。これも、上述のとおり、債権者集会が債権者の利益を代表するという倒産の特殊性から説明され、特別法である倒産法が担保法や抵当法に優先する。

抵当法第 43 条によれば、「担保権者は、競売が不成立とされた場合、担保権設定者との合意により、開始価格で担保物を取得し、被担保債権と相殺することができる」。担保法第 29 条も、価格には言及していないが、同様に、担保権者による担保物の取得を認めている。倒産法は、原則、担保物を含む財産の換価方法を競売に限っているが、競売開始価格での売却であれば、認めるのが合理的と思われ、倒産法注釈書の第 133 条第 2 項の注釈にも、清算管財人は、債権者集会の許可を得て、担保物を担保権者に売却することも可能である旨説明されている。

② 被担保債権の弁済方法

倒産法においては、担保物は清算財団に含まれず（倒産法 130 条）、担保物の換価金は、まず、担保権者に支払われる（倒産法 133 条 1 項）。この点は、通常の被担保債権の弁済と異ならない。異なる点は、以下の二点である。

第一に、債務者の全財産が担保目的物である場合、つまり、債務者に担保物以外の資産がない場合で、かつ、当該財産（債務者の全財産）の売却代金額が被担保債権額より少ないか又は同額である場合、担保物の売却代金は、まず、費用、倒産法第 134 条の定めるその他の順位外費用、及び労働債権の弁済に当てられ、その後に被担保債権が弁済を受ける（倒産法 133 条 3 項）。この場合、担保権者の地位は、後退している。

第二に、被担保債権のうち担保物の価値より弁済を受けることができなかった部分は、担保物ではない財産（清算財団）より、労働債権等の支払いの後、無担保債権の弁済の前に、第三順位で弁済を受ける（倒産法 133 条 2 項、134 条 4 項）³⁸。

³⁸ この点、倒産法第 134 条は、第三順位で弁済を受ける債権を「被担保債権」と規定しているが、倒産法注釈書によれば、これは、被担保債権のうち担保物の売却代金不足により弁済を受けられなかった部分を意味する。担保法第 32 条（民法 283 条 1 項）によれば、担保権は、担保物の売却と同時に終了するので、担保

現行の倒産法では、この残りの部分については、担保権者に、通常の場合と比較して、倒産事件ではより有利な地位が与えられている点に留意すべきである。担保権は、担保物の価値から、他の債権に優先して弁済を受けるものであり（担保法1条2項、抵当法3条2項）、担保法第28条は、担保物の価値により満足を受けなかった部分は、担保権に基づく優先性を有さないと規定しており、元々の無担保債権と比較しても何ら優先しない。民法第281条8項も同様のことを規定している。これらの規定によれば、被担保債権のうち満足を受けなかった部分は、元々の無担保債権と同順位で、按分で弁済を受ける。しかし、倒産における清算手続では、満足を受けなかった部分は第三順位、元々の無担保債権は第四順位で弁済される。したがって、担保権は、倒産事件手続では、担保物の価値以上に、その他の債権者に優先することになる。これは、担保権者には有利ではあるが、その他の無担保債権者は予測できない不利益を被ることに注意しなければならない。

(2) 裁判上の再生支援 / 外部管財

債務者企業が清算せれずに事業を続けていく手続である裁判上の再生支援や外部管財では、担保物が売却される場合と売却されない場合が考えられる。

担保物が債務者企業の事業継続に必要な場合等、担保物は売却される。債務者企業の財産の売却は、再生支援計画（倒産法83条2項）や外部管財計画（倒産法106条2項、109条）に含まれ、債権者集会による承認で決定されるが³⁹、担保物の売却については、一般原則に従い、担保権者の同意も必要であるとされている（倒産法注釈書106条1項の注釈、民法277条2項、担保法21条3項、抵当法26条1項）。担保権者への弁済は、清算手続の場合を定める倒産法第133条、第134条に従う（倒産法83条、110条18項、111条8項）。

担保物が売却されない場合、被担保債権はどのように弁済されるのか、倒産法には明確な条項はない。説明されたところによれば、再建型手続においても、倒産法第134条の順位に従い弁済を受ける。そうであれば、担保権者は、無担保債権者より先に弁済を受けることになる。担保権を実

物の売却代金により満足を受けられなかった部分の債権は、「無担保債権」ではないかと思われる。

³⁹ 再生支援計画は、裁判上の再生支援の開始を決める際に審理されるので（倒産法76条）、全債権者の議決権の過半数により承認されると考えられる（倒産法13条3項）。一方、外部管財計画は、出席債権者の議決権の過半数により承認される（倒産法107条3項）。

行して回収を図りたいが、それが認められない担保権者は、この点、幾分保護されるように見える。

しかし、例えば、外部管財において、担保物が売却された担保権者 A と、売却されなかった担保権者 B がいた場合はどうなるのか。倒産法第 134 条の順位に従って弁済がなされる場合、担保権者 A は、外部管財中、担保物が売却された時に、担保物の売却代金を丸々受け取り、それでも被担保債権全額が弁済されなかった場合、残りの部分は、支払いに移行した後（倒産法 121 条）、第三順位で弁済を受けると思われる。一方、担保権者 B は、外部管財中は一切の支払いを受けられず、支払いに移行してから被担保債権の全額が第三順位で弁済されることになると思われる。この場合、担保権者 A と担保権者 B の扱いは公平だろうか。担保権者は、倒産法第 10 条により、担保権を実行できず、担保物を売却するかどうかは、担保権者ではなく債権者集会の承認する外部管財計画により決められる（倒産法 106 条、107 条）。この場合、例えば、外部管財中、担保権者 B が、先に、担保物の価値分の弁済を受けられるようにするか、又は、担保権者 A への支払いも外部管財から支払いに移行してから行うといった対応により、両者の地位を同等にすべきではないだろうか。

4 個人事業者の倒産事件における担保権者の地位

(1) 債権者の地位

個人事業者の倒産事件にも、法人に対する倒産事件の条項が適用されるが（倒産法 174 条）、個人事業者の倒産事件における債権者については、注意を要する。

個人事業者に対する債権は、企業活動に関連した債権とそうではない債権とに分けられる。企業活動に関連した債権を有する債権者は、個人事業者の倒産を裁判所に申し立てることができ（倒産法 175 条 2 項）、倒産手続内において弁済を受けるが、倒産手続終了の際には、かかる債権の未弁済分につき個人事業者は免責される（倒産法 184 条 1 項）。一方、企業活動に関連しない債権を有する債権者は、倒産認定の申立権限を有さないが（倒産法 175 条 2 項）、倒産手続実施に際し、債権を請求し弁済を受けることができ、個人事業者は倒産手続が終了してもかかる債権から免責されない（倒産法 175 条 3 項、184 条 2 項）。

(2) 担保権

担保権に関する規定は、個人事業者の倒産を定める第 10 章にはないが、現行の倒産法第 10 章から考えると、法人の倒産事件とは異なる扱いになる。担保物が強制執行の認められる財産（事務所等）であれば清算財団に含まれ（倒産法 177 条）、担保権者は、担保物の売却代金から優先的

に弁済を受けるのではなく、一般清算財団から第二順位で弁済を受けると考えられる（倒産 183 条 2 項）。法人の場合、倒産法第 130 条第 2 項が、担保目的物は清算財団には含まれないと定め、同法第 133 条によれば、被担保債権は担保目的物の売却代金から優先的に弁済を受ける。一方、個人事業者の場合、倒産法第 177 条は、法令が強制執行を認めない財産のみ、清算財団から除外しており、また、被担保債権の優先弁済の規定がない。

(3) 住宅抵当

個人事業者が、銀行からの住宅ローンの借入れの際に、自身の住宅に抵当権を設定した場合（抵当法 64 条）、当該銀行（抵当権者）の地位はどのようになるのだろうか。住宅ローンは、企業活動に関連した債権ではなく私的生活に関する債権なので、上述のとおり、銀行は、倒産事件を申し立てることはできないが、他の者の主導により個人事業者に対し倒産事件が開始された場合、住宅ローン債権を届け出て弁済を受けることができ、住宅ローンの免責はないと思われる。

しかし、この場合、住宅（抵当目的物）は、清算財団に含まれ、倒産手続において裁判執行官（清算管財人）により強制的に換価はされることになるのであろうか（倒産法 181 条 1 項）。倒産法第 181 条第 1 項は「法令が強制執行を認めない財産」は清算財団に含まれないとしているが、抵当法は、住宅抵当に基づく住宅への強制執行（抵当権実行）を認めている（抵当法 65 条、裁判等執行法 52 条）。住宅（抵当目的物）が清算財団に含まれると、住宅の売却代金も一般清算財団に組み込まれ、銀行は、一般清算財団から、第二順位で弁済を受け、抵当目的物に対する優先弁済権は持たないことになる。

では、銀行（抵当権者）が、住宅（抵当目的物）に対し抵当権を実行し、独自に抵当物から満足を受けることはできるのだろうか。これは、企業活動に関連しない債権を有する債権者が、倒産法第 3 条の定める倒産法における「債権者」に含まれるのかという問題にも関係する。「債権者」に含まれるのであれば、「担保権者も個別弁済を求めることができず、個別に担保物の換価を行うことができない」ことになる。

住宅（抵当目的物）が清算財団に含まれず裁判執行官（清算管財人）により換価されず、かつ、銀行（抵当権者）による強制執行も認められない場合、銀行は、どのように住宅ローンの返済を受けるのだろうか。住宅抵当債権を届け出て弁済を受けることはできると解されるが（倒産法 175 条 3 項）、一般清算財団から第二順位で弁済を受けるのであろうか。一般清算財団から満足を受ける他の債権者からみると、銀行は一般清算財団からではなく、住宅（抵当目的物）を売却し、その売却代金か

ら満足を受けてほしいと考えないだろうか。また、一般清算財団が不足のため未弁済で残った住宅ローンは、倒産手続終了後も有効ではあるが（倒産法 175 条 3 項、184 条 2 項）、個人事業者は事業活動を終了するので収入がない、若しくは、激減し、銀行は、結局、倒産手続終了を待って、住宅に対する抵当権を実行することになるのではないだろうか。この場合、銀行としては、倒産手続において、抵当目的物を換価し（裁判執行官によるか、独自にか）、その換価金で住宅ローンを回収することを望むのではないだろうか。

現状、個人事業者の倒産も多くはなく、住宅抵当も導入されたばかりであるが、今後、住宅ローンを負う個人事業者の倒産も珍しいことではなくなると思われるので、個人事業者と担保についての法規制のさらなる整備が必要と思われる。

抵当法（2006年10月4日公布、施行）

第1章 総則

1条（本法の目的）

本法の目的は、不動産担保権（以下、抵当権）を適用する際に生じる関係を規律することである。

2条（抵当権に関する法令）

1. 抵当権に関する法令は、本法その他の法令から成る。
2. ウズベキスタン共和国の締結した条約に、ウズベキスタン共和国の抵当権関係法令の定めと異なる規定があるときは、条約の規定を適用する。

3条（抵当権の発生原因）

1. 抵当権は、抵当権設定契約（約定抵当権）または法律に基づき（法定抵当権）発生する。
2. 抵当権設定契約に基づき、当事者の一方、すなわち被担保債権の債権者たる担保権者（以下、抵当権者）が、相手方たる担保権設定者（以下、抵当権設定者）の有する担保不動産の価値から、抵当権設定者の他の債権者に優先して、債務者に対する〔当該債務に関する〕自己の金銭債権の満足を受ける権利を有する。ただし、本法に別段の定めがあるときはこの限りでない。
3. 法定抵当権に対しては、法律に定める状況が発生したときに、約定担保権に関する規定を準用する。ただし、法律に別段の定めがあるときはこの限りでない。
4. 抵当権は主たる債務に附従し、主たる債務の存続期間に限って有効である。
5. 民法典、担保法の定める担保の一般原則は、抵当権設定契約に適用する。ただし、本法に別段の定めがあるときはこの限りでない。

4条（抵当権設定者）

1. 被担保債権の債務者または債権債務関係の当事者ではない第三者（物上保証人）が抵当権設定者となれる。
2. 抵当目的物は、抵当権設定者が引き続き占有および使用する。ただし、抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。

5条（被担保債権〔の種類〕）

抵当権によって担保され得るのは、融資契約、消費貸借契約に基づく債権のほか、売買、賃貸借、請負その他の契約および不法行為に基づくものを含む債権である。ただし、法律に別段の定めがあるときはこの限りでない。

6条（抵当目的物）

1. 抵当目的物となり得るのは、建物、集合住宅内住戸、企業その他の財団、商業施設、サービス網等の不動産、法人および自然人の所有する居住用建物とその敷地、法令により不動産とされそれに対する権利が所定の手続で登記されるその他の財産である。

2. 不動産抵当権に関する規定は、以下の担保にも適用する。

一 法定要件に従って土地に建築されている未完成の不動産についての担保。

二 個人住宅建設やデフカン経営のための終身相続可能土地占有権についての担保。

三 不動産賃貸借契約に基づく賃借人の権利（賃借権）についての担保。ただし、契約または法律に別段の定めがあるときはこの限りでない。

四 土地賃借権についての担保。ただし、契約または法律に別段の定めがあるときはこの限りでない。

3. 取引除外不動産および譲渡禁止不動産を抵当目的物とすることはできない。

4. 法令により私有化が義務づけられ、または私有化が禁止もしくは制限されている企業および財産を抵当権の目的とすることはできない。

7条（被担保債権〔の範囲〕）

1. 抵当権は、被担保債権の元本の全部または抵当権設定契約の定めるその一部の支払を抵当権者に保証する。

2. 融資契約または利息つき消費貸借契約の履行を担保するために設定された抵当権は、融資（借入金）利用の対価として融資者（貸主）に支払うべき利息の支払をも担保する。

3. 契約に別段の定めのない限り、抵当権は、抵当権者に対する以下の損害の賠償支払をも担保する。

一 抵当権の負担の付いた債務の不履行、履行遅滞、その他の債務の本旨に従わざる履行の結果たる違約金（違約罰、延滞料）としての損害。

二 抵当目的物に対する抵当権実行に要した裁判費用その他の経費。

三 担保物の換価費用。

4. 抵当権設定契約に被担保債権の上限が定められている場合には、抵当権者に対する債務のうちその額を超える部分は、抵当権によって担保されないものとみなす。ただし、前項1号から3号または本法8条に基づく債権についてはこの限りでない。

8条（抵当権者の補足的費用についての抵当権による担保）

抵当権設定契約に基づき、または抵当目的物の保存の必要に応じて、抵当権者が、その保存、保護のために、または抵当目的物に関する税、手数料、電気代等についての抵当権設定者の債務を弁済するために費用を負担せざるを得なかった場合には、抵当権者は、抵当目的物を引当にそれらの必要費の償還を受けることができる。

9条（抵当権を設定する権利）

1. 抵当権は、本法6条に掲げる物で、抵当権設定者が所有権その他の物権を有するもの、または契約に基づいて保有するものを目的として設定することができる。ただし、法令に別段の定めがあるときはこの限りでない。
2. 歴史的、芸術的、文化的価値を持つために、または国家安全保障のために抵当権の設定が許されない物の一覧をウズベキスタン共和国閣僚会議が定める。
3. 譲渡に他人または機関の承諾または許可の必要な物が抵当目的物であるときは、それに対する抵当権設定についても同様の同意または承諾を要する。
4. 合有物（各共有者の持分が確定していない場合）に対しては、全所有者の書面による承諾があるときにのみ抵当権を設定することができる。
5. 共有者は、他の共有者の承諾を得ることなく、自己の持分に抵当権を設定することができる。

第2章 抵当権設定契約と抵当権登記

10条（抵当権設定契約）

1. 抵当権設定契約は、本法その他の法令の規定に従って締結される。
2. 抵当権設定契約には、抵当目的物、その名称、所在地、同定するに十分な特徴、その評価額、被担保債権の性質、額、履行期、当事者のいずれが目的物を占有するか、その他当事者が合意した情報を示さなければならない。
3. 抵当権設定契約には、抵当権設定者が抵当目的物について有する権利および抵当権設定者の権利を登記した登記機関の名称を示さなければなら

らない。

4. 抵当目的物が賃借権であるときは、賃借物自体が抵当目的物であるときと同じように、その賃借物を契約中で確定しなければならず、賃借期間も示さなければならない。

5. 抵当目的物の評価は、抵当権設定者と抵当権者との合意によって、または評価行為に関する法令に従った目的物評価によって行う。

6. 被担保債権は、その額、発生原因、履行期を抵当権設定契約中に示さなければならない。被担保債権が何らかの他の契約に基づいている場合には、その契約の当事者、締結の日時と場所を示さなければならない。

7. 被担保債権額が将来に確定すべき場合には、その額を決定するための手続その他の必要な要件を抵当権設定契約に定めなければならない。

8. 被担保債権を分割して弁済すべき場合には、支払の（定期）期間および額、またはその額を定める要件を抵当権設定契約に定めなければならない。

9. 抵当権者の権利が抵当証券によって証明される場合には、その旨を抵当権設定契約に定めなければならない。ただし、法定抵当権に基づいて抵当証券が発行されるときはこの限りでない。

11 条（抵当目的物に対する第三者の権利についての抵当権者への通知）

抵当権設定契約を締結する際に、抵当権設定者は、抵当目的物に対して第三者が有する権利（担保権、終身相続可能土地占有権、賃借権、地役権〔地上権を含む〕、その他の権利）で抵当権登記時まで自己に知れたものを全て文書で抵当権者に通知しなければならない。抵当権設定者がこの義務に反した場合には、抵当権者は、履行期前の被担保債権の弁済または抵当権設定契約条項の改訂を請求することができる。

12 条（抵当権設定契約の公証と登記）

1. 抵当権設定契約（後順位抵当権を含む）はこれを公証し、登記しなければならない。

2. 抵当権設定契約は、それが登記されたときに締結されたものとみなし、効力を生じる。

3. 公証および登記の要件を欠く抵当権は無効とする。そのような契約は無効とみなす。

13 条（抵当権の登記）

1. 抵当権の登記は、不動産および不動産取引の登記のために定められた

手続に従い、建物担保登記簿に必要な記載をすることによってこれを行う。

2. 約定抵当権の登記原因となるのは、抵当権設定契約である。
3. 法定抵当権の登記原因となるのは、法定抵当権を発生させる融資契約または消費貸借契約である。法定抵当権の登記は、個別の申立なしに、また登記手数料を支払うことなく行う。
4. 法定抵当権の登記は、法律に別段の定めのない限り、抵当権の負担を受ける所有権の登記とともに行う。法定抵当権に基づく抵当権者の権利は、抵当証券によって証明することができる。
5. 抵当権の登記日となるのは、登記機関が建物担保登記簿に抵当権登記の記載をした日である。
6. 被担保債権の内容が変更され、後順位抵当権が設定され、有償無償の抵当目的物譲渡や包括承継によって目的物に対する所有権その他の物権が抵当権設定者から第三者に移転した場合には、付記登記がなされる。付記登記がなされない場合には、被担保債権に生じた変更は無効とする。
7. 債務者が被担保債権を弁済したときには、抵当権設定者の請求に基づき、抵当権者は、建物担保登記の変更に必要な文書を登記機関に提出しなければならない。抵当権者がこの義務を怠ったときは、それにより生じた損害の完全な賠償を抵当権設定者は抵当権者に請求することができる。
8. 何人も、登記機関において、ある財産について抵当権の登記があるか否かの情報および抵当権登記事項証明書を入手することができる。

第3章 抵当証券

14条（抵当証券に基づく抵当権者の権利）

1. 被担保債権および抵当権設定契約に基づく抵当権者の権利は、本法に別段の定めのない限り、抵当証券によって証明することができる。
2. 法定抵当権およびその担保する債権に基づく抵当権者の権利は、本法に別段の定めのない限り、抵当証券によって証明することができる。
3. 抵当証券は記名式有価証券で、その適法な所持人が以下の権利を有することを証明する。

抵当権の担保する金銭債権について、その債権の存在を証明する他の文書を提示することなく弁済を受ける権利。

抵当権の負担の付いた財産に対する担保権

4. 抵当証券に基づく義務を負うのは、被担保債権の債務者および（または）抵当権設定者である。
5. 抵当証券は、抵当権設定者が、債務者でない第三者（物上保証人）が

抵当権設定者であるときには、被担保債権の債務者も、これを作成する。

6. 抵当証券は、抵当権設定者と抵当権者が抵当権の登記をした後に、登記機関が発行し、最初の抵当権者に対し交付する。

7. 抵当証券は、被担保債権が弁済されるまで、いつでも作成し、抵当権者に交付することができる。

15 条（抵当証券条項の無効）

抵当証券は、以下の場合には、作成、交付が許されず、抵当権設定契約の定める抵当証券条項は、無効とみなす。

抵当目的物が財団としての企業全体またはこれに対する賃借権であるとき。

抵当権によって担保されるのが、契約締結時における債務額が不定で、相当の期間内にその額を決めるための要件を定めていない金銭債務であるとき。

16 条（抵当証券の内容）

1. 抵当証券は、登記機関による最初の抵当権者に対する交付時点において、以下の内容を有していなければならない。

一 文書の表題に含まれる「抵当証券」の文字。

二 抵当権設定者の氏名と住所または抵当権設定者が法人の場合にはその名称と所在地（住所）。

三 抵当権者の氏名と住所または抵当権者が法人の場合にはその名称と所在地（住所）。

四 抵当権がその履行を担保している契約の記載事項および当該契約の締結日時と場所または被担保債権の発生原因。

五 被担保債権の債務者が抵当権設定者でない場合における債務者の氏名と住所または債務者が法人の場合にはその名称と所在地。

六 被担保債権の額、および利息付の場合にはその利率または元本および利率を相当の期間内に確定する条項。

七 被担保債権の弁済期。分割払いのときは支払（定期給付）の各時期、各支払額またはその時期と額を確定する条項（債務弁済計画）。

八 抵当目的不動産の名称およびそれを同定するに十分な特徴およびその所在地。

九 抵当目的不動産の金銭評価、法定抵当権の場合には、評価人の判断により確認された金銭評価。

一〇 抵当目的不動産に対して抵当権設定者が有する権利、登記機関の

名称、登記の番号、日時、場所、抵当権の客体が賃借権のときは、本項八号に従った賃借物の正確な名称および賃借権の存続期間。

一一 抵当権登記時において、抵当目的不動産に、終身相続可能占有権、賃借権、地役権その他の権利の負担が付いているか、それとも、登記すべき第三者の権利のいかなる負担もないかについての情報。

一二 抵当権設定者の署名、物上保証のときには被担保債権の債務者の署名も併せて。

一三 抵当権登記に関する情報。

一四 最初の抵当権者に対する抵当証券交付の日時。法定抵当権に関する抵当証券を交付する場合には、本項一〇号に掲げる情報の抵当証券への記載は、登記機関が保障する。

2. 「抵当証券」と名付けられた文書であっても、前項に掲げる情報や条項のいずれかを欠くものは抵当証券ではなく、これを最初の抵当権者に交付してはならない。

3. 抵当権設定者と抵当権者との合意により、本条に掲げる以外の情報や条項を抵当証券に記載することができる。

4. 新たな所持人（特別担保譲渡裏書）または被担保債権の一部弁済、その他必要な情報を記載する余白が抵当証券上に十分でないときには、抵当証券に補箋を結合する。この場合において、裏書および記載は、抵当証券上から書き始め、補箋上で書き終わるように行う。

5. 抵当証券に結合された各補箋は全てで一体をなす。各補箋には、登記機関が通し番号を打ち、確認印を押す。抵当証券に結合された各補箋を個別に法律行為の客体とすることはできない。

6. 抵当証券が抵当権設定契約または被担保債権の内容と一致していない場合において、その取得者が法律行為時においてこの不一致につき知らず、知ることができなかつたときは、抵当証券の内容は真実のものであるとみなす。ただし、従前の抵当権者が抵当証券の適法な所持人であるときはこの限りでない。

7. 抵当証券の適法な所持人は、自己の占有する抵当証券を無効とするとともに新たな抵当証券の交付を受けることによって前項に掲げる不一致を解消することを請求することができる。ただし、抵当証券の適法な所持人がその不一致を知ったときから遅滞なく請求した場合に限る。

8. 抵当証券を交付した登記機関は、第6項に掲げる不一致およびその解消によって生じた損害に対して責任を負う。

17条（抵当証券条項の変更）

1. 被担保債権の債務者、抵当権設定者および抵当証券の適法な所持人は、合意により、従前の抵当証券条項を変更することができる。その場合および被担保債権を譲渡する場合には、抵当証券を無効とするとともに、当該変更を考慮して作成された新たな抵当証券を交付することがその合意に定められていなければならない
2. 抵当証券の内容の変更に関する合意の登記は、登記機関への申し立てのときから1日以内に実行されなければならない。この合意の登記は無償で行う。
3. 抵当証券を無効とするとともに新たな抵当証券を交付する場合には、抵当権設定者は、建物担保登記簿に変更を加える旨の申し立てをするとともに、登記機関に対し、新たな抵当証券を引き渡す。これは、抵当権者が適法に占有する抵当証券と引き替えに、抵当権者に引き渡される。
4. 無効とされた抵当証券は、抵当権に関する登記が抹消されるまで、登記機関の文書保管部門に保管される。
5. 抵当証券の交付は、その発行ではなく、有価証券法令の条項に従った登記を要しない。

18 条（抵当証券の付属文書）

1. 抵当証券には、抵当権の内容を定める文書または抵当証券に基づく権利を抵当権者が行使するのに必要な文書を添付することができる。
2. 抵当証券に結合された補箋が補箋と同定されるに十分な程度に正確に抵当証券上で言及されておらず、この補箋が抵当証券の不可分の一部である旨の記載が証券上にない場合には、その補箋は、売却、担保権設定その他の方法により抵当証券に基づく権利の移転を受けた者にとって拘束力を持たない。

19 条（抵当証券の適法な所持人の登記）

1. 抵当証券の適法な所持人は、その氏名および住所とともに、法人の場合にはその名称および所在地（住所）とともに、登記機関に対し、抵当権者として自らを不動産登記簿に登録することを請求することができる。
2. 被担保債権の債務者は、抵当証券の適法な所持人から所定の手続により所持人が抵当権者として登記された旨の通知をしかるべき証明書類とともに受領したときは、抵当証券を毎回呈示されなくても、当該債務の中間支払をしなければならない。この抵当証券所持人に対する債務者の義務は、抵当証券に基づく権利をこの所持人が譲り受けた旨の文書による通知を債務者が受領することにより発生する。

3. 以下の原因による抵当証券の呈示がなされたときには、登記機関への申請がなされてから1日（休日を除く）以内に、適法な抵当証券所持人の登記がなされなければならない。

一 本法34条に従ってなされた譲渡裏書。ただし、裏書人が適法な抵当証券所持人または抵当権者で、その名で特別な担保裏書がなされ、本法35条5項に定める手続により抵当証券を売却した者である場合に限る。

二 法人の組織変更または相続の結果、抵当証券に基づく権利が第三者に移転したことを確認する文書。

三 抵当証券に基づく権利を申請者に認める裁判。

20条（抵当証券に基づく権利の実行および被担保債権の弁済）

1. 抵当証券の適法な所持人は、契約または法令に定める自己の権利を行使するに際して、権利行使の相手方たる義務者（債務者または抵当権設定者）の請求によりこれに抵当証券を呈示しなければならない。ただし、抵当証券に担保権を設定しているため、証券を公証人に寄託しまたは抵当証券担保権者に引き渡しているときはこの限りでない。

2. 抵当権者は、被担保債権が完全に弁済されたときには、抵当権設定者に抵当証券を引き渡さなければならない。債権の一部が弁済されただけのときは、抵当権設定者にとって十分でかつ後に登場する可能性のある抵当証券所持人にとって明確な方法で、または一部弁済について証券上に記載することによって、一部弁済を証明しなければならない。

3. 抵当権者が抵当証券を所持していること、または被担保債権の一部弁済について抵当証券上に記載がなく、もしくはその他の方法で一部弁済の証明がないことは、別段の証明のない限り、その債権の全部または一部が弁済されていないことを証明する。

4. 被担保債権の債務者は、抵当証券の適法な所持人または抵当証券に基づく権利の行使権限を当該所持人から与えられた者に対する債務弁済計画に従って抵当証券に基づく自己の債務を本旨履行することにより、自己の債務の全部または一部を消滅させる。

5. 抵当証券に担保権を設定するに際して、抵当証券を公証人に寄託している場合には、被担保債権の債務者は、公証人に供託することにより自己の債務を履行する。

6. 抵当証券に基づく義務を負う者は、以下の場合には、抵当証券呈示人に対し、抵当証券に基づく義務の履行を拒絶することができる。

一 抵当証券に基づく権利の譲渡の無効確認訴訟または当該法律行為の無効結果適用訴訟が係属中であるとき。

二 抵当証券逸失、証券再交付により、または義務者に責任のない交付・再交付手続違反のために、呈示された抵当証券が無効であるとき。

7. 抵当証券義務者のいずれか、または登記機関が抵当証券を所持しているときは、別段の証明がなく、または本法に別段の定めのない限り、被担保債権が弁済されたことが証明される。抵当証券を所持する者は、抵当証券に基づく義務を負う他の者に対しその旨を遅滞なく書面で通知しなければならない。

8. 本法に従って抵当証券が無効とされた場合に、登記機関は、抵当証券を取得した後、直ちに、表面に「抹消」のスタンプを押すことにより、または、その流通を不可能にするその他の方法により、これを無効にする。ただし、抵当証券が滅失したときはこの限りでない。

21 条（逸失抵当証券に基づく権利の回復）

1. 滅失抵当証券上の権利の回復は、抵当権設定者が、抵当権設定者が第三者（物上保証人）であるときには被担保債権の債務者も、以下の理由に基づき行う。

一 抵当権者として建物担保登記簿に記載された者の抵当権設定者または債務者に対する申立。ただし、本法 19 条に従って登記簿に記載される情報に基づき、逸失抵当証券上になされた全ての特別担保譲渡裏書を確認できる場合に限る。

二 法的意味を有する事実を確認する裁判。

2. 抵当権設定者〔原文は「抵当権者」だが、「抵当権設定者」の間違いだと思われる〕が、抵当権設定者が第三者（物上保証人）であるときには被担保債権の債務者も、可能な限り最短の期間内に、抵当証券の副本を作成し、これを登記機関に引き渡さなければならない。

3. 登記機関は、1 日（休日を除く）以内に抵当証券の副本を発行し、これに「副本」と記載しなければならない。

4. 抵当証券の副本は、登記機関が抵当証券を逸失した者にこれを手渡しすることによって交付される。

5. 抵当証券の副本は、逸失した抵当証券と完全に一致したものでなければならない。

6. 登記機関は、抵当証券の副本と逸失証券とが一致していないことにより生じる損害に対して責任を負う。抵当証券に基づく義務を負う者は、副本の適法な所持人に対し、この不一致を理由として、抵当証券上の義務の履行を拒絶することはできない。ただし、義務者が不一致に対し責任を負う場合に限る。

第4章 抵当目的物の保存

22条（抵当目的物の占有、利用および保存）

1. 抵当権設定者は、抵当目的物をその用途に従い占有し、利用することができる。
2. 抵当権設定者は、目的物から生じる生産物、果実、収益を取得することができる。抵当権者は、これらの生産物、果実、収益に対する権利を有しない。ただし、抵当権設定契約に別段の定めのあるときはこの限りでない。
3. 抵当権設定契約または法律に別段の定めのない限り、抵当権設定者は、必要な時期における修繕、合理的な利用、違法な侵害および第三者からの権利主張からの目的物の保護など、抵当目的物の保存に必要な全ての措置を自己の費用で講じなければならない。
4. 抵当権設定者は、抵当目的物の滅失、損傷、破損または状態悪化の恐れがあるとき、および抵当権設定契約に基づく抵当権者の権利に否定的な影響を与える可能性のある事情が存在するときは、いかなる恐れ、事情であっても、これを抵当権者に遅滞なく書面で通知しなければならない。
5. 抵当権設定契約期間中、抵当権者は、抵当目的物の存在、状態、保存・利用状況を調査する権利を有する。〔ただし〕抵当権者によるこの調査は、目的物の用途に従ったその利用を妨げてはならず、また、抵当権設定者または一時的に目的物を利用している第三者の権利をその他の形で侵害してはならない。

23条（抵当目的物の保存義務違反の効果）

1. 抵当目的物の利用および保存に関して抵当権設定者に重大な規則違反があった場合、管理義務に重大な違反があった場合、それらの違反により抵当目的物が滅失・損傷する恐れのある場合、目的物付保義務違反があった場合、抵当権者の求める目的物検査を根拠なく拒絶した場合には、抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を請求することができる。この請求が拒絶された場合には、抵当権者は、法令の定める手続に従い、抵当権を実行することができる。
2. 抵当権設定者は、抵当目的物の偶然の滅失・損傷の危険を負担する。ただし、抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。
3. 抵当権者の責に帰すべからざる事情により、抵当目的物が滅失し、または担保力を著しく悪化させるほど損傷した場合には、抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を請求ことができ、その際には、本法24条に従

った保険金から弁済を受けることもできる。

4. 抵当権者と抵当権設定者との間で、滅失または損傷した目的物の回復または交換に関する合意が締結され、かつ抵当権設定者がその合意を適切に履行した場合には、抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を請求することはできない。

24 条（抵当目的物の保険）

1. 抵当目的物は、抵当権設定契約に別段の定めのない限り、滅失・損傷の危険に対して保険に付さなければならない。担保目的物の保険に関する別段の定めが抵当権設定契約にない限り、滅失・損傷の危険に対して、目的物の価格総額につき、目的物の価値総額が被担保債権額を超える場合には、被担保債権額を下回らない価格につき、抵当権設定者が自己の費用で目的物に保険をかけなければならない。

2. 抵当権者は、保険金受取人が誰であるかを問わず、担保目的物の滅失・損傷に対する保険金から直接に被担保債権の弁済を得ることができる。抵当権者の債権は、抵当権設定者の他の債権者および保険金受取人に優先して、弁済されなければならない。ただし、法令に別段の定めがあるときはこの限りでない。

3. 目的物の滅失・損傷が抵当権者の責めに帰すべき事由により生じたときには、抵当権者は、保険金から弁済を受ける権利を失う。

4. 戸建て住宅または住戸を目的とする抵当権設定契約の抵当権設定者は、融資返済債務の不履行または不完全履行について債権者に対して負う自己の責任の危険を保険にかけることができる。

25 条（抵当目的物に対する権利を第三者に譲渡した際の抵当権の維持）

1. 譲渡または法人の組織変更等により抵当目的物を取得した者は、抵当権設定者の地位に立ち、従前の抵当権設定者が債務の本旨に従って履行しなかったものも含め、抵当権設定契約に基づく抵当権設定者の全ての債務に対して責任を負う。新たな抵当権設定者は、抵当権者との合意があるときにのみ、上記の債務を免れることができる。

2. 第1項に定める原因に基づき、抵当目的物が複数の者に移転されたときは、従前の抵当権設定者の各承継人は、抵当権の負担の付いた債務の不履行により抵当関係から生じる結果に対し、自らに移転された抵当目的物の割合に応じて責任を負う。抵当目的物が不可分のとき、またはその他の事由により抵当権設定者の各承継人の共有物となるときは、各承継人は連帯した抵当権設定者となる。

3. 抵当権設定契約に基づく財産担保は、抵当目的物の第三者への移転に際していかなる規則違反があったとしても、その効力を失わない。

26 条（抵当目的物譲渡規定違反の効果）

1. 売却、贈与、交換その他の方法による抵当目的物の譲渡は、抵当権者の承諾がある場合にのみ可能である。ただし、抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。

2. 抵当権者の承諾なしに抵当目的物の譲渡または権利承継が行われた場合には、抵当権設定契約に別段の定めのない限り、または抵当証券にそのような権利が定められてない限り、抵当権者はその選択に従い、以下の請求をすることができる。

一 抵当目的物の譲渡に関する法律行為の無効確認。

二 被担保債権の期限前弁済および目的物の所有者が誰であれ抵当目的物に対する抵当権の実行。この場合において、抵当目的物の取得者が、その取得時において、目的物が本条第1項の要件に違反して譲渡されたことを知っていたか、知ることができたことが証明されたときには、この取得者は、抵当目的物の価格の範囲内で、抵当権の負担の付いた債務の不履行に対し債務者と連帯して責任を負う。被担保債権の債務者でない抵当権設定者が上記の要件に反して抵当目的物を譲渡したときは、財産取得者および従前の抵当権設定者が債務者と連帯して責任を負う。

3. 抵当権設定者は、抵当目的物を遺贈することができる。抵当権設定者のこの権利を制限する契約条項その他の合意は、無効とする。

27 条（第三者の権利による抵当物への負担）

1. 抵当権設定契約または法律に別段の定めのない限り、抵当権設定者は、抵当権者の同意なしに、抵当目的物を賃貸し、使用貸しし、第三者との合意に基づき抵当目的物の制限的利用権（地役権）をこれに付与することができる。ただし、以下の条件に従わなければならない。

一 利用のために抵当目的物が供与される期間が抵当権の負担の付いた債務の弁済期を超えないこと。

二 抵当目的物の用途に応じた目的のために抵当目的物が供与されること。

2. 抵当権者が抵当権設定契約または法律に定める事由に基づき抵当目的物に対する抵当権を実行する場合は、抵当権設定契約の締結後に抵当権者の同意を得ずに第三者に付与された賃借権その他の抵当目的物利用権は全て、抵当権実行の決定が効力を発生したときに消滅する。裁判所への申

立をせずに抵当権者の請求が満足を受けるときは、〔私的〕実行に関する抵当権設定者と抵当権者との合意が公証されたときに、または抵当権設定契約条項の定める要件に従って消滅する。

3. 抵当権の負担の付いた債務の弁済期を超えて、または抵当目的物の用途に外れた目的のために抵当権設定者が抵当目的物を第三者の利用に供することは、抵当権者の同意があるときにのみ許される。

4. 抵当権設定者は、抵当目的物を第三者の利用に供しても、抵当権設定契約に基づく債務の履行を免除されない。ただし、契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。

28条（抵当目的物の強制収用の効果）

1. 国家的必要のための収用、徴発または国有化の結果、抵当目的物に対する抵当権設定者の所有権が法定の手續により消滅し、抵当権設定者に対し代替物または相当の補償が与えられたときには、抵当権〔の効力〕は与えられた代替物に及び、または抵当権者は、抵当権設定者に支払われるべき補償金から自己の債権の優先弁済を受ける権利を取得する。

2. 抵当権者は、被担保債権の期限前弁済および代替抵当目的物に対する抵当権の実行を請求することができる。

3. 抵当目的物の所有者が実際には第三者であったため、法定の手續により抵当権設定者が抵当目的物を追奪された場合には、これを目的とする抵当権は消滅する。抵当権者は、関係判決が発効した後に、被担保債権の期限前弁済を請求することができる。

第5章 後順位担保権

29条（後順位担保権の許可要件）

1. ある債務の履行を担保するための抵当権（先順位抵当権）設定契約に基づく抵当目的物に対して、同じ債務者または別の債務者の同じ抵当権者または別の抵当権者に対する別の債務の履行を担保するための抵当権（後順位抵当権）を設定することができる。

2. 各抵当権者の順位は、建物担保登記簿への抵当権の登記日時に基づいて、登記機関が確定する。

3. 後順位抵当権〔の設定〕は、同じ抵当目的物に関する先順位抵当権設定契約で、後順位抵当権設定契約締結時にその効力が消滅していないものがこれを禁じていないときに限り認められる。

4. 先順位抵当権設定契約が後順位抵当権設定契約の締結条件を定めている場合には、後順位抵当権設定契約はその条件を遵守して締結しなければ

ならない。

5. 先順位抵当権設定契約による禁止にもかかわらず締結された後順位抵当権設定契約は、後順位抵当権者がその禁止を知っていたか否かを問わず、先順位抵当権者の訴えに基づき裁判所がこれを無効とすることができる。

6. 後順位抵当権の設定が禁止されていない場合であって、先順位抵当権設定契約の定める条件に反して後順位抵当権設定契約が締結されたときには、後順位抵当権者の請求は、先順位抵当権設定契約の条件に従って可能な限りで弁済される。

7. 本条第3項および第4項の規定は、先順位および後順位の抵当権設定契約の当事者が同一であるときには適用しない。

8. 抵当証券の作成と交付を定める後順位抵当権設定契約の締結は許されない。

30条（先順位抵当権および後順位抵当権に関する抵当権者への通知。先順位抵当権設定契約の変更）

1. 抵当権設定者は、後順位抵当権設定契約を締結する前に各後順位抵当権者に対し、抵当目的物に関してすでに存在する全ての〔先順位〕抵当権に関する情報を通知しなければならない。

2. 後順位抵当権設定契約を締結した抵当権設定者は、先順位抵当権者にその旨を通知し、その請求に基づき、後順位抵当権に関する情報をこれに通知しなければならない。

3. 後順位抵当権設定契約の締結後は、先順位抵当権設定契約の変更は、後順位抵当権者の同意があるときにのみ認められる。ただし、先順位抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。

4. 本条の規定は、先順位および後順位の抵当権設定契約の当事者が同一人であるときには適用しない。

31条（後順位抵当権の登記）

1. 後順位抵当権の登記は、本法の定めに従って行われる。

2. 後順位抵当権設定契約には、同一抵当目的物の先順位抵当権に関する登記事項が全て記載される。

3. 同一抵当目的物の全ての先順位抵当権に関する登記には、後順位抵当権に関する事項が記載される。

32条（先順位および後順位担保権による各被担保債権の弁済）

1. 後順位抵当権者の債権は、先順位抵当権者への弁済の後、抵当目的物の〔残余〕価額から弁済される。
2. 後順位抵当権の担保する債権に基づいて抵当目的物に対する抵当権が実行される場合に、それと同時に、被担保債権の弁済期が到来していない先順位抵当権の担保する債権に基づいても、被担保債権の期限前弁済を請求し、抵当権を実行することができる。先順位抵当権者がこの権利を行使しなかった場合には、後順位抵当権の実行対象たる抵当目的物は先順位抵当権の負担の付いたまま取得者に移転する。
3. 先順位抵当権者の担保する債権に基づいて抵当目的物に対する抵当権が実行される場合に、被担保債権の弁済期が到来していない後順位抵当権も同時に実行することができる。抵当目的物の一部に対する実行だけで先順位抵当権者の担保する債権の弁済に十分なときは、後順位抵当権の担保する債権の期限前弁済は認められない。
4. 先順位または後順位の抵当権を実行する前に、自己の抵当権を実行しようとする抵当権者は、同一抵当目的物についての他の抵当権者に対し書面でその旨を通知しなければならない。
5. 本条の規定は、先順位および後順位の抵当権者が同一人であるときには適用しない。この場合、各抵当権の担保する債権は、履行期に従った順番で弁済される。ただし、契約または法律に別段の定めがあるときはこの限りでない。

第6章 抵当権〔抵当権設定契約に基づく権利〕の譲渡。抵当証券の譲渡および質入

33条（抵当権または被担保債権の譲渡）

1. 被担保債権〔抵当権の担保する債権に基づく債権者の権利（債権）〕は、法律行為（債権譲渡）に基づき第三者に譲渡し、または法律に基づき第三者に移転することができる。
2. 抵当権者は、契約に別段の定めがない限り、抵当権〔抵当権設定契約に基づく権利〕を債務者の同意なしに第三者に譲渡することができる。抵当権を譲渡したときには、被担保債権〔抵当権の担保する債権に基づく債権者の権利（債権）〕も同時に譲渡される。
3. 債権者の各権利の譲渡につき文書による通知を債務者が受けていないときは、新債権者は、それにより自らに生じた不利益を引き受ける。この場合、従前の債権者に対する債務の履行は、しかるべき債権者に対する債務履行とみなす。
4. 契約または法律に別段の定めがない限り、従前の債権者の権利は、権

利譲渡時において存在した範囲および条件において、新債権者に移転する。とりわけ、新債権者には、担保権〔債務の履行を担保する権利〕および未払い利息請求権など、被担保債権に関連するその他の権利が移転する。

34 条（抵当証券に基づく権利の譲渡）

1. 抵当証券に基づく権利の譲渡は、私署方式で法律行為を締結することにより行う。
2. 抵当証券に基づく権利の移転により、被担保債権も移転する。
3. 抵当証券に基づく権利を譲渡する場合には、譲渡人は新たな所持人を証券上に記載する。その記載には、抵当証券に基づく権利の譲受人の氏名（名称）および譲渡原因を正確かつ完全に示さなければならない。
4. 新たな所持人に関する記載には抵当証券上に示された抵当権者が署名しなければならない。その裏書が最初のものでないときには、先行する記載に示された抵当証券所持人が署名しなければならない。
5. 抵当証券に基づく権利の譲渡は、証券が証明する権利全体が同一譲受人に移転することを意味する。
6. 最初の抵当権者および従前の証券所持人の権利がいかなるものであれ、抵当証券の適法な所持人には、抵当権および被担保債権など、証券の証明する全ての権利が帰属する。
7. 本条に定める法律行為に別段の定めのない限り、被担保債権の一部が弁済された状態で抵当証券に基づく権利が譲渡された場合には、抵当証券に基づく権利の譲渡時までには弁済されるべきであった債務は履行されたものとみなす。
8. 抵当証券の所持人は、証券に対するその権利が、証券に基づく権利の移転に関する法律行為および前主たる所持人のなす最後の記載〔裏書〕に基づくときには、適法な所持人であるとみなす。抵当証券が特別担保譲渡裏書をした者のいずれかの占有から、盗難その他その者の意思によらずに離脱した場合で、抵当証券を取得した所持人がそれにつき知っていたか、知ることができたことが証明されたときには、これを適法な所持人とはみなさない。
9. 裏書禁止裏書は無効とする。
10. 抵当権の負担の付いた債務を全て履行した第三者（物上保証人）は、抵当証券に基づく権利を自らに移転することを請求することができる。この場合には、法律に従い、被担保債権が第三者（物上保証人）に移転する。抵当権者がこれらの権利の移転を拒絶する場合には、第三者（物上保証人）

は、裁判手続による権利移転を請求することができる。

35 条（抵当証券を目的とする担保権）

1. 抵当証券担保権設定契約に基づき、抵当証券を担保権者に引き渡して、抵当証券を目的とする担保権を設定することができる。抵当証券担保権者と抵当証券に最初に記載された抵当権者その他の適法な所持人との間に発生した融資契約に基づく債務その他の債務がこれにより担保される。

2. 抵当証券担保権の担保する債権が弁済されなかった場合には、抵当権者は、抵当証券担保権者の請求に基づき、前条に定める手続および要件に従い、抵当証券に基づく自己の権利を抵当証券担保権者に譲渡しなければならない。この権利の譲渡を拒絶した場合には、抵当証券担保権者は、裁判により、この権利の自己への移転を請求することができる。

3. 抵当証券に基づく権利を譲渡され、または判決に基づいてこれを移転された抵当証券担保権者は、抵当証券条項に従い、抵当目的物に対し抵当権を実行することができる。

4. 抵当目的物の換価により得られた金銭は、本法 50 条に従い、抵当証券担保権者に対する抵当権者の債務の弁済に充てられ、残額は、抵当証券の担保する融資契約に基づく債権その他の債権の弁済のために抵当権者に引き渡され、さらに、抵当権設定者のその他の債権者および抵当権設定者自身に対して引き渡される。

5. 抵当証券の適法な所持人は、特別担保譲渡裏書をすることができる。それにより、抵当証券担保権者は、一定期間経過後に抵当証券を売却し、抵当証券の担保する被担保債権額を取得代金額から控除できる。

6. 抵当証券担保権は、所定の手続により登記機関が登記しなければならない。

第 7 章 抵当権の実行

36 条（抵当権の実行原因）

1. 抵当権者は、債務の全部または一部の未払いや時期に遅れた支払など、抵当権の負担の付いた債務の不履行または本旨に従わざる履行から生じた債権で、本法 7 条に掲げるものの弁済を受けるために、抵当目的物に対して抵当権を実行することができる。ただし、契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。

2. 抵当権設定契約に別段の定めのない限り、定期金支払債務のための抵当目的物に対する抵当権実行は、支払期限の継続的徒過があったときに、すなわち、12 ヶ月間のうちに 3 回を超えて期間徒過があったときには、

これを認める。

3. 本法 23 条、26 条、28 条に定める場合には、抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を請求することができる。期限前弁済がなされないときには、抵当目的物に対する抵当権実行を請求することができる。

4. 抵当目的物に対する競売申立手続は、抵当権設定者が自己の債務を履行済みだと考えて、自己の権利と法益を守るために訴えを起こした場合には、停止される。

37 条（抵当目的物に対する抵当権の実行方法）

1. 債務者が、担保の付された債務を履行しないときには、抵当権者は、裁判手続により、または抵当権設定契約の条項に基づいた、もしくは抵当目的物に対する抵当権実行原因発生後に抵当権設定者と抵当権者との間で公証された合意に基づいた裁判外手続により、自己の債権の弁済を受けることができる。

2. 裁判外の手続が終了した後は、被担保債権の弁済に関する抵当権者のあらゆるその後の請求は無効である。

3. 抵当権者の債権の弁済は、以下の場合には裁判手続によってのみ認める。

一 抵当権設定のために第三者たる個人または機関の同意または許可が必要だったとき。

二 社会にとって重要な歴史的、芸術的、その他の文化的価値を持つ物が抵当目的物のとき。

三 抵当権設定者が不在で、その所在地を確定することができないとき。

38 条（抵当目的物に対する裁判上の抵当権実行手続）

1. 抵当目的物に対する抵当権の実行は、本法の規定に従い裁判外の実行が許される場合を除き、判決に基づいてなされる。

2. 抵当権の負担の付いた債務の不履行が軽微であり、それに基づく抵当権者の債権額が抵当目的物の価格と比べ明らかに不均衡であるときは、抵当目的物に対する抵当権の実行を拒絶することができる。ただし、本法 36 条 2 項に定める場合についてはこの限りでない。

39 条（抵当目的物に対する抵当権実行訴訟において審理される問題）

抵当権設定契約に基づいて担保に供される物に対する抵当権実行の判決には、以下の事項が含まれていなければならない。

- 一 抵当目的物の換価後に決定されるその管理・換価費用を除き、抵当目的物売却代金から抵当権者に支払われるべき金額。利率で計算される金額については、元本額、利率、計算期間が示されていなければならない。
- 二 抵当権者の債権弁済の引当となる抵当目的物
- 三 抵当目的物の換価方法
- 四 競売開始価格。競売における競売開始価格は抵当権設定者と抵当権者との合意によって、争いがあるときは裁判所によって決定される。
- 五 換価までの抵当目的物の管理が必要な場合にはその方法。

第8章 抵当目的物の換価

40条（抵当目的物の換価方法）

1. 本法に従い判決に基づいて抵当権が実行される抵当目的物は、競売によって換価される。ただし、本法に別段の定めがあるときはこの限りでない。
2. 抵当目的物に対する抵当権実行の判決を下した裁判所は、抵当権者と抵当権設定者との合意により、目的物をオークションで換価すべきことを定めることができる。抵当目的物の同様の換価方法は、抵当権設定契約または本法37条1項に従ってなされた抵当権設定者と抵当権者との公証された合意によっても定めることができる。オークションによる抵当目的物の換価は、本法37条3項の定める場合には許されない。
3. 抵当権設定契約に基づいて担保に供された物をオークションにおいて換価する手続は、民法および本法により定める。ただし、これらの法律、抵当権設定契約または抵当権設定者と抵当権者との公証された合意に別段の定めがあるときはこの限りでない。

41条（競売の実施手続）

1. 抵当目的物の換価に関する競売は、特別機関が組織し、実施する。競売実施原因となるのは、申請または裁判所執行官と競売機関として活動する特別組織との間で結ばれた契約である。
2. 抵当目的物の競売は、目的物の所在地で行う。
3. 競売機関は、競売実施の遅くとも30日前までに、ウズベキスタンの全国で購読できる少なくとも2種類の定期刊行物に、競売の公告を公示する。
4. 競売の公告は以下の内容を有していなければならない。
 - 一 競売の対象となる抵当目的物の名称、所在地、その同定に十分な特徴、評価額。

- 二 保証金の額、支払手続、期間。
- 三 買取代金支払の手続と期間。
- 四 競売実施の場所と日時。
- 五 照会および支払のための競売機関の名称と所在地、電話番号
5. もし可能で障害がなければ、競売実施日の遅くとも10日前までに、競売広告を競売対象不動産の見える場所に掲示する。
6. 競売参加希望者は、競売広告に示されるべき額、期間、手続に従って、保証金を納付する。保証金の額は、抵当目的物の競売開始価格の5パーセントを下回ってはならない。
7. 競売に参加したが競落しなかった者に対しては、競売終了後に保証金を返還する。競売が実施されなかった場合にも保証金は返還しなければならない。
8. 競売目的物につき最高競売価格を提示した者を競落人とする。競落人と競売機関は、競落日に競売結果に関する記録に署名する。これらの者のいずれかが記録への署名を拒絶したときは、民法380条〔競売実施の機関および手続〕の定める結果が生じる。
9. 競落人は、競売終了後5日以内に、支払済みの保証金を控除した抵当目的物購入代金を競売機関の口座に払い込まなければならない。購入代金の払い込みがない場合には、保証金は返還しない。
10. 競落人が購入代金を払い込んだ後5日以内に、競売機関は、公証された契約と同等の売買契約を競落人と結ぶ。この契約と競売結果に関する記録が建物担保登記簿へ必要な記載をする原因となる。

42条（競売の結果に関する記録）

1. 競売の結果に関する記録は、以下の内容を有していなければならない。
 - 一 競売原因
 - 二 競売実施の場所および日時
 - 三 競売において取得された不動産の名称、特徴、評価、所在地
 - 四 抵当権設定者すなわち目的物の前主の氏名（名称）および住所（所在地）
 - 五 購入者の氏名（名称）および住所（所在地）
 - 六 競落額
 - 七 競売実施機関の名称および所在地
2. 競売の結果に関する記録は、競売機関の押印によって〔その真正さを〕証明される。

43 条（競売不成立の宣告）

1. 競売機関は、以下の場合に競売不成立を宣告する。
 - 一 競売に参加したのが 2 人未満の買主のとき。
 - 二 競売開始価格を超える入札がなされなかったとき。
 - 三 競落人が所定の期限までに競落代金を支払わなかったとき。
2. 競売の不成立は、前項に定める事由のいずれかが発生した日の後、遅くとも翌日までに宣告しなければならない。
3. 競売不成立後 10 日以内に、抵当権者は、抵当権設定者との合意に基づき、競売開始価格で抵当目的物を取得し、買取代金と自己の被担保債権とを相殺することができる。この合意には、売買に関する民法の規定が適用される。この場合、抵当権は消滅する。
4. 前項に定める抵当権者の目的物取得がなされなかった場合には、最初の競売後、遅くとも 1 ヶ月以内に、再競売を実施する。本条 1 項一号および二号に掲げる場合には、再競売の競売開始価格は 20 パーセント減額される。再競売は、本法 41 条に定める手続により行う。
5. 本条 1 項に掲げる原因により再び競売不成立が宣告された場合には、抵当権者は、第 1 回競売の競売開始価格より最大で 25 パーセント低い価格で抵当目的物を取得し（自らの手元に置き）、買取代金と自己の被担保債権とを相殺することができる。
6. 再競売不成立宣告後 1 ヶ月以内に抵当権者が抵当目的物を取得する権利を行使しないときは、抵当権は消滅する。

44 条（抵当権設定契約条項に基づく目的物換価）

1. 抵当権設定契約条項に基づく目的物の換価は、以下の要件の遵守した上で、オークションにより実施される。
 - 一 抵当権の負担の付いた債務の不履行に関して、本法 45 条の要件に対応した書面による通知を抵当権者が抵当権設定者へ手渡すこと。直接の通知が不可能な場合には、抵当権設定契約に示された抵当権設定者の住所に書留で通知する。
 - 二 抵当権が登記された登記機関に書面による通知を登記すること。
 - 三 抵当権設定契約から生じる債権で、書面による通知に示されたものが、抵当権設定者への発信から 2 ヶ月以上過ぎても弁済されない場合には、目的物のオークションに関する本法 46 条の要件に対応した書面による通知をなし、抵当権および最初の書面による通知が登記された登記機関にそれを登記すること。
 - 四 ウズベキスタンの全国で購読できる少なくとも 2 種類の定期刊行

物にオークションを公告すること。オークションの最初の公告の時から、目的不動産に関する全ての法律行為は禁止され、もし法律行為がなされた場合には、それは無効とみなす。オークションの最初の公告の時からオークション実施まで、少なくとも 30 日間を空けなければならない。

2. 主たる債務の不履行通知書面を受け取った後に、抵当権設定者は、抵当目的物に対する抵当権実行原因の不存在に関する訴えを起こすことができる。

3. 抵当権設定者は、本法 53 条 1 項の定める要件に従って、裁判所に対して抵当目的物換価延期の訴えを起こすことができる。

4. 裁判所への訴え提起により、本条 1 項 3 号に定める期間の進行は停止する。

45 条（債務不履行通知書面の内容）

担保権設定契約に基づく債務の不履行に関する通知書面は、以下の内容を有していなければならない。

- 一 抵当権設定者の氏名（名称）と住所（所在地）
- 二 抵当権者の氏名（名称）と住所（所在地）
- 三 履行されていない債務の概要
- 四 被担保債権の金額および担保不動産の売却までに抵当権設定者が支払うべきその他の手数料や費用の金額
- 五 通知書面受領後 30 日以内に全債務を弁済せよとの催告
- 六 抵当目的物に対するオークション実施の警告

46 条（オークション実施通知書面の内容）

1. オークション実施通知書面は、以下の内容を有していなければならない。

- 一 抵当権設定者の氏名（名称）と住所（所在地）
- 二 抵当権者の氏名（名称）と住所（所在地）
- 三 履行されていない債務の概要および担保目的物の換価によって弁済すべき抵当権者に対する抵当権設定者の債務総額
- 四 オークションの対象たる抵当目的不動産の名称、特徴、評価
- 五 オークション実施の場所と日時

2. オークションが特別機関によって実施される場合には、オークション実施通知書面には、当該機関の名称と所在地、電話番号も記載されていなければならない。

47 条（オークションにおける抵当目的物の売却）

1. 抵当目的物の売却は、公開オークションで行う。法律に定めのある場合には、非公開オークションで行うこともできる。
2. 抵当目的物の売却に関するオークションの実施機関となるのは、抵当権設定者の同意を得て抵当権者がこのために選任した特別機関であり、この機関は、抵当権者との契約に基づき活動し、抵当権者の名または自己の名で行動する。特別機関の選任に関して、抵当権者と抵当権設定者との間に紛争が生じたときには、裁判手続によりこれを解決する。
3. オークション競落人およびオークション実施機関は、オークション実施当日にオークションの結果に関する記録に署名する。
4. オークション競落人が購入代金を払い込んだ後 5 日以内に、オークション実施機関は、公証された契約と同等の売買契約を競落人と結ぶ。この契約とオークション結果に関する記録が建物担保登記簿へ必要な記載をする原因となる。

48 条（公証された合意に基づく目的物換価）

1. 抵当権実行原因発生後に抵当権者と抵当権設定者との間で締結され公証された合意に基づいて抵当権が実行される場合、抵当目的物は、本法 47 条に従ってオークションにより換価される。
2. 後順位抵当権に基づく被担保債権弁済について公証された合意は、先順位抵当権者がそれに参加して締結されたときには有効である。

49 条（抵当権実行および換価の中止）

1. 主たる債務者および第三者たる抵当権設定者（物上保証人）は、しかるべき支払をすべき時期における額での被担保債権を全額弁済することにより、抵当目的物に対する抵当権実行を中止させることができる。この権利は、抵当目的物の競落、または所定の手続によって抵当権者が目的物に対する権利を取得するまでは、いつでも行使することができる。
2. 抵当目的物に対する抵当権実行または目的物換価の中止を請求する者は、抵当権実行および換価に関連して生じた費用を抵当権者に償還しなければならない。

50 条（売得金の配当）

1. 抵当目的物換価の売得金は、抵当目的物に対する抵当権実行および抵当目的物換価に関連した費用の償還に必要な金額を控除した上で、抵当権実行を申し立てた各抵当権者、抵当権設定者のその他の債権者および抵当

権設定者自身の間で配当する。

2. 執行機関、または抵当権を裁判外で実行した場合におけるオークション実施機関は、以下の優先順位で抵当目的物換価の売得金を配当する。

一 第1順位は、競売またはオークション実施費用の償還

二 第2順位は、被担保債権の弁済

三 第3順位は、後順位抵当権の担保する弁済期到来済みの被担保債権の弁済および法令の定める順位による不動産のその他の負担に対する支払

四 第4順位は、抵当権設定者に対する抵当目的物換価残余金の返還

51 条（裁判所に対する不服申立権）

1. 抵当権設定者および抵当権設定者でない主たる債務者は、競売またはオークションについて手続違反があった場合には、競売またはオークションの実施日から3ヶ月が経過するまで、不動産所在地の裁判所に対し競売またはオークションの結果に対する不服申立をすることができる。

2. 不服申立の訴えは、競売またはオークションの結果から生じる行為の効力発生を妨げない。ただし、その効力発生を停止させる決定を裁判所が下したときはこの限りでない。

52 条（抵当権設定者の不動産明渡拒絶）

住居から退去しないなど、競売またはオークションで競落された不動産を抵当権設定者が競落人に明け渡さないときは、競落人は、目的物所在地の裁判所に訴えを起こすことができる。

53 条（抵当目的物に対する抵当権実行の延期）

1. 抵当目的物が何であるかを問わず、市民（自然人）が抵当権設定者である場合において、相当の理由のあるときは、裁判所は、抵当権設定者の訴えに基づき、1年を限度として、判決に基づく抵当目的物に対する抵当権実行を延期することができる。ただし、その市民（自然人）の企業活動に関連して抵当権が設定されたときはこの限りでない。

2. 抵当目的物換価の延期は、抵当権の被担保債権の当事者が有する権利義務に影響せず、延期期間中に増加した損害の賠償、利息、違約金の支払から債務者を免除するものではない。

3. 債務者が延期期間中に被担保債権をその弁済期の額において弁済したときには、裁判所は、抵当権設定者の申立に基づき、抵当目的物に対する

抵当権実行の判決を取り消す。

4. 抵当目的物換価の延期により抵当権者の財務状況が著しく悪化する可能性があるときは、延期を認めない。

第9章 各種の不動産抵当

54条（土地に対する権利で担保目的物となり得るもの）

1. 担保権の目的となり得るのは、フェルメル経営用のものを含む土地賃借権、個人住宅建設やデフカン経営のための土地の終身相続可能占有権、法律に基づくその他の権利である。

2. 賃借人は、賃貸借契約に定めがある場合に限り、賃貸人の承諾なしに賃借権を担保に供することができる。

55条（第三者の所有する建物の存する土地に対する権利を目的とする担保権）

担保権〔抵当権〕の目的となるのが、抵当権設定者ではない者の所有する建物の敷地に対する権利である場合において、抵当権者が土地に対するこの権利について抵当権を実行し、換価するときには、建物所有者に対して敷地権利者として抵当権設定者が有していた権利義務が取得者に移転する。

56条（担保の目的たる権利の換価）

1. 抵当権に関する規定が適用される権利について抵当権を設定した場合、その換価は、担保の目的たる権利から生じる債権を抵当権設定者が抵当権者に裁判手続により直接譲渡することによって行う。抵当権設定契約にその旨の定めがある場合、または抵当目的物に対する抵当権実行原因発生後に抵当権設定者と抵当権者との間で公証された合意に基づくときには、裁判外手続によりこれを行う。

2. 抵当権に関する規定が適用される権利の換価は、本法の特則を考慮し、法令に従ってなされる。

3. 土地賃借権に対する抵当権を実行する場合には、法令に従ってコンクルスが行われる。その実施にかかる手続および要件は、ウズベク共和国閣僚会議が定める。

57条（建物抵当権）

建物を目的とする抵当権は、同一の抵当権設定契約によって、建物の敷地もしくは建物の利用に必要な敷地の一部に対する権利または当該敷地

もしくは敷地の一部に対して抵当権設定者が有する賃借権を同時に抵当の目的とするのでなければ、その設定を認めない。

58 条（企業抵当権）

1. 財団としての企業全体を目的とする抵当権を設定する際には、抵当権は、抵当権設定契約期間中に発生したものを含め、動産、不動産、債権、排他的権利など財団を構成する全財産に及ぶ。ただし、契約または法令に別段の定めがあるときはこの限りでない。
2. 私的所有権に基づく財団としての企業全体を目的とする抵当権の設定は、所有者またはその委任を受けた機関が行う。
3. 経営管理権に基づく財団としての企業全体を目的とする抵当権の設定は、所有者の同意を得た上で、企業が行う。
4. 抵当権設定者たる企業は、抵当権者の請求に基づき、これに年度決算を提出しなければならない。
5. 財団としての企業全体を目的とする抵当権の負担の付いた債務が履行されない場合には、抵当権者は、生産物その他の企業財産に関する処分権を制限された代表者を企業管理機関に任命するなど、抵当権設定契約の定める財務状況改善措置を取ることができる。
6. 前項に定める措置によっても必要な効果が生じなかったときには、抵当権者は、本法の定める手続により、企業抵当権を実行することができる。

59 条（抵当企業に対する抵当権設定者および抵当権者の権利）

1. 抵当権設定者は、抵当権の目的たる企業に属する財産を売却、交換、賃貸、消費貸しすることができ、その他の方法でこれを処分することができ、また、企業財産の構成を変更することができる。ただし、それが抵当権設定契約の定める企業財産の総価値を減少させるときおよびその他の契約要件に反するときはこの限りでない。
2. 抵当権者の許可がなければ、抵当権設定者は、企業財産に担保権を設定し、企業に属する不動産の譲渡を目的とする法律行為をなすことはできない。ただし、抵当権設定契約に別段の定めがあるときはこの限りでない。
3. 抵当権設定者に対する自己の債権を保全するため、抵当権者は以下の行為をなすことができる。
 - 一 会計帳簿その他の計算書類を定期的に提出し、企業財産に関する法律行為締結について事前に同意を求めように抵当権設定者に請求する。
 - 二 企業財産の所有者またはその委任を受けた機関に対し、企業長との労働契約を解除することを請求する。

三 抵当権設定者が締結した法律行為の無効確認の訴えを裁判所に提起する。

四 契約または法律に従って、その他の権利を行使する。

4. 企業抵当権設定者が抵当財産の保存措置を講じず、または、抵当財産を非効率的に利用するために、企業価値が低下する恐れがあるときには、抵当権者は、被担保債権の期限前弁済を裁判所に請求することができる。

60 条（抵当企業に対する抵当権実行）

1. 抵当権設定者が企業抵当権の負担の付いた債務を履行しないときには、抵当権を実行することができる。ただし、必ず判決に基づかなければならない。

2. 競売で企業を取得した買受人には、取得財産に対する所有権の登記がなされたときに、これに対する企業所有者の権利義務が移転する。

61 条（戸建て住宅および住戸の抵当権に関する規定の適用）

1. 抵当権は、恒久的居住用の戸建て住宅、集合住宅、住戸で、市民（自然人）または法人が所有するものに対して適用される。

2. 国有住宅資産の住宅に抵当権を設定することは認めない。

3. 未成年者、行為無能力者、制限行為能力者で後見または保佐の付されている者の所有する戸建て住宅または住戸を目的とする抵当権は、法律行為に関する法令の定める手続に従って設定する。

62 条（集合住宅内住戸を目的とする抵当権）

法令に基づき一部が抵当権設定者と第三者との共有下にある集合住宅内の住戸を目的とする抵当権を設定する場合には、住戸とともに集合住宅の共用部分に対する持分権にも抵当権は及ぶ。

63 条（建築中の住宅を目的とする抵当権）

住宅建築のための融資または用途指定貸付の際に、抵当権設定契約において、未完成の建物（将来において抵当権設定者が取得する物および権利）を目的とする抵当権を設定することができる。

64 条（銀行その他の金融機関の融資によって取得または建築された戸建て住宅および住戸を目的とする抵当権）

1. 契約または法令に別段の定めのない限り、戸建て住宅もしくは住戸の取得もしくは建築のために銀行その他の金融機関の行った融資または法

人から受け取った用途指定貸付金を利用して取得し、または建築した戸建て住宅または住戸は、戸建て住宅または住戸に対する借主の所有権が登記されたときに、抵当権が設定されたものとみなす。この場合の抵当権者となるのは、戸建て住宅もしくは住戸の取得もしくは建築のために融資または用途指定貸付を行った銀行その他の金融機関または法人である。

2. 前項の規定に基づいて発生する戸建て住宅または住戸の抵当権に対しては、約定不動産抵当権に関する規定を準用する。

3. 後見・保佐機関は、住居にその所有者の家族である未成年者、行為無能力者、制限行為能力者が居住する場合に、未成年者、行為無能力者、制限行為能力者の権利または法律の保護する利益が侵害されていると認めるに足る根拠を見出せないときには、これらの者の法定代理人に対し、当該住居の譲渡およびこれを目的とする抵当権設定につき承諾を与えることができる。

4. 前項に掲げる者が居住する住居に抵当権を設定する旨の後見・保佐機関の承諾または正当な理由に基づくその拒絶は、承諾を求める申立がなされた日から遅くとも15日以内に決定し、書面で申立人に伝えなければならない。

5. 後見・保佐機関の決定については、裁判で異議申立をすることができる。

65条（戸建て住宅または住戸に対する抵当権実行）

1. 戸建て住宅または住戸に対する抵当権の実行およびその換価は、その戸建て住宅または住戸に共同で居住する抵当権設定者およびかつての家族を含むその家族の利用権を消滅させる原因となる。ただし、当該戸建て住宅または住戸が、銀行その他の金融機関または法人が戸建て住宅または住戸の取得または建築のために提供した融資または用途指定貸付金の返済を担保するための抵当権設定契約または法定抵当権に基づいて抵当目的物となっている場合に限る。

2. 戸建て住宅または住戸に対する抵当権は、本法の規定に従い、裁判手続で、または裁判外の手続で実行することができる。

3. 抵当権実行の目的となった戸建て住宅または住戸は、本法の定める手続に従い換価される。

4. 戸建て住宅または住戸からの立退は、法令の定める手続に従って行う

第10章 雑則

66条（紛争の解決）

抵当権に関する紛争は、法令の定める手続により解決する。

67 条（抵当権に関する法令の違反に対する責任）

抵当権に関する法令の違反につき過失のある者は、所定の手続により責任を負う。

68 条（本法に従った法令制定）

ウズベキスタン共和国閣僚会議は、

一 本法に従って政府決定を下し、

二 本法に反する法令を国家行政機関がチェックし、取り消すことを保障しなければならない。

69 条（本法の発効）

本法は、公布日から効力を生じる。

ウズベキスタン共和国大統領 カリーモフ

執筆者紹介 (執筆順、肩書は執筆当時)

- | | |
|---------------|------------------------------------------------------------------|
| シュフラット・ハイダーロフ | ウズベキスタン共和国中央銀行副総裁
はしがき執筆 |
| ニルファル・サイダメートバ | ウズベキスタン共和国司法省経済立法部
課長
I-第1部第1～5章執筆 |
| ノディール・ジュラーエフ | ウズベキスタン共和国司法省経済立法部
部長
I-第1部第6～10章、II-第2部第1～3
章、II-第1章執筆 |
| 田中克志 | 静岡大学法科大学院教授
II-第2章執筆 |
| 宮下修一 | 静岡大学人文学部法学科准教授
II-第3章執筆 |
| 松嶋希絵 | 弁護士
II-第4章執筆 |