

質 問 「 抵 当 権 者 が 行 方 不 明 の 場 合 、 抹 消 登 記 は で き る の ？ ？ 」

30年前に分譲された土地の一部を市が譲り受けることになりました。

ところが、抵当権がついたままの状態です。

抵当権者は行方不明で現在どこにいるのかわかりません。当然、生死の確認もとれません。

このような場合、抵当権を抹消することはできないのでしょうか？

回 答 「 次 の 方 法 を と れ ば 抹 消 が 可 能 で す ！ ！ 」

< 結 論 >

除権判決による場合、受取証書による場合、休眠担保権の場合に抹消が可能です。

< 解 説 >

抵当権者が行方不明の場合には不動産登記法142条に規定があり、除権判決による単独抹消を原則としていますが、担保権の抹消については特別に債権証書及び債権並びに最後の2年分の定期金の受領証書を添付すれば単独で抹消することができます。

更に債権の弁済期より20年が経過しているときにはその期間の経過後に債権、利息及び損害金の全額に相当する金銭を供託したときにも担保権の登記権利者による単独抹消をすることが認められています。

1 （ 除 権 判 決 に よ る 場 合 ）

既に抵当権が消滅しており、登記義務者が行方不明という場合。

2 （ 受 取 証 書 に よ る 場 合 ）

弁済が完了し、債権証書も受取証書もあるが登記義務者が行方不明の場合で、弁済額は元本及び最後の2年分の定期金。

3 （ 休 眠 担 保 権 の 場 合 ）

抵当権者が行方不明の場合で、債権の弁済期より20年を経過しており、尚かつ債権額、利息、損害金の全額を供託しなければならない。

「休眠担保権」に関する詳しい解説は、東京公嘱協会ホームページの「業務資料館」の中にございますので、こちらもご参照下さい。--

<http://www.tokyo-koshoku.or.jp/kyuumin.htm>