



# Q & Aとケースでみる 休眠担保権等の抹消登記

—担保権・用益権・買戻し特約・仮登記—

著 齊藤 明 (元東京法務局 世田谷出張所 所長)

## 所有権以外の権利に特化！

- ◆ Q & A編では、登記権利者の単独申請による登記の抹消方法を中心に抹消登記の法律実務を解説しています。
- ◆ ケース編では、登記の種類や登記権利者らの状況に応じた抹消登記の手續と実務上の留意点を解説しています。
- ◆ 元登記官が豊富な経験と知見を踏まえて執筆した信頼できる内容です。



A5判・総頁462頁  
定価 4,950円 (本体 4,500円) 送料 460円  
ISBN978-4-7882-9288-8

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 4,510円(本体4,100円)  
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料)  
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

68 Q & A編 第3章 判決による単独での登記の抹消

### 第3章 判決による単独での登記の抹消

【14】 不動産登記法63条1項の「確定判決」の意義は(確定判決と同一の効力を有するもの、確定判決の判決書等の主文等の内容)

**Q** 抵当権者の相続人が抵当権の抹消登記に協力しないため、判決により抹消登記申請するためには、どのような内容の判決を得れば、不動産登記法63条1項の「確定判決」といえるのでしょうか。また、「確定判決」以外に確定判決と同一の効力を有するものにはどのようなものがありますか。

**A** 登記手続をすべきことを命ずる確定判決の主文等においては、原則として、目的不動産が特定され、当事者(登記権利者及び登記義務者)の氏名又は名称及び住所、登記の目的、登記原因及びその日付その他当該登記の申請に必要な事項が具体的に明示されていることを要します。

確定判決と同一の効力を有するものとしては、裁判上の「和解調書」又は「請求の認諾調書」、民事調停法による「調停調書」及び「民事調停に代わる決定」、家庭裁判所の「審判」又は「調停調書」などです。

**解説**

1 不動産登記法63条1項の「確定判決」の意義  
(1) 給付判決  
不動産登記法63条1項は、権利に関する登記の共同申請主義の原則

ケース編 第1章 担保権の登記の抹消 257

Case 8 判決により抵当権を抹消する場合(抵当権者の相続人が判明したが登記に協力してもらえないため、消滅時効の援用による場合)

甲野一郎はA不動産を数年前に父(甲野太郎、平成30年5月5日死亡)から相続し所有権移転登記をしていますが、今般当該不動産を売却しようとしたところ、昭和25年7月1日に乙野三郎を抵当権者とする抵当権設定登記(債権額50,000円、弁済期昭和45年6月30日)がついており、債権者乙野三郎からの領収書(当該債権額50,000円の領収であることが明確でないもの)が存在することが判明しました。乙野三郎の所在を調査したところ、同人は、既に昭和60年6月20日に死亡しており、その相続人が乙野四郎・乙野五郎の2人であることが判明しましたが、本件抵当権の抹消には協力できないとの返答を受けました。この場合、本件抵当権を抹消するにはどうしたらよいですか。

**ポイント**

原告を現在の所有権の登記名義人である甲野一郎、被告を抵当権者乙野三郎の相続人である乙野四郎・乙野五郎の2人とする訴訟を提起することとなります。

訴状としては、「所有権に基づく妨害排除請求権としての抵当権設定登記抹消登記手続請求権」に基づいて、通常は、「被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産についてなされた別紙登記目録記載の抵当権設定登記の抹消登記手続をせよ。」と記載することとなります。

なお、休眠抵当権抹消に関する場合には、後日の登記申請においての登記原因に関して、登記原因を明らかにしておくことが

Q & A編 第4章 不動産登記法の特例による抹消 203

### 第5 不動産登記法69条の2の特例による抹消(契約日から10年を経過した買戻し特約の登記の抹消)

【33】 不動産登記法69条の2の特例による買戻し特約に関する登記の抹消の申請手続は

**Q** 改正不動産登記法69条の2では、買戻し特約に関する登記の簡易な抹消の手続について、登記権利者が単独で買戻し特約に関する登記を抹消することができると聞いていますが、どのような改正をしているのですか。また、抹消手続を簡略化することとした理由も教えてください。

**A** 令和3年の改正で不動産登記法69条の2が追加規定され、買戻し特約に関する登記がされている場合において、その買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過したときは、登記権利者(買主)は、単独で当該登記の抹消を申請することができることとされました。

買戻しの特約は、売買契約と同時にされるものであるところ、買戻しの期間の法律上の上限が10年とされており、その期間の伸長もすることができないため、売買契約の日から10年を経過したときは、買戻し特約に係る実体上の効果が消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、登記義務者(売主)が不明となって事後にその抹消に多くの手間やコストを要す

264 ケース編 第1章 担保権の登記の抹消

**登記申請書等**

登記申請書

登記の目的	抵当権抹消
原因	昭和45年7月1日時効消滅 ①
抹消すべき登記	昭和25年7月1日受付第520号
権利者(申請人)	○市○町1丁目1番1号 甲野一郎 ②
義務者	○郡○町350番地2 乙野三郎 ③
添付情報	登記原因証明情報(確定判決正本) ④ 令和5年○月○日申請 ○○法務局○○支局
登録免許税	金1,000円 ⑤
不動産の表示	土地 1筆 (以下省略)

<記載のポイント>

① 判決書から登記原因及びその日付が確認できるときは、時効消滅を原因とします。しかし、判決書から登記原因及びその日付が確認できないときは、「年月日判決」と記載し、判決確定日に当該抵当権が消滅したこととなります。この場合には、抹消登記の前提として、代位による抵当権の相続による移転登記が必要となります。

② 所有権登記名義人が単独で申請することとなるので、権利者(申請人)と表示します。

③ 義務者として抵当権者を記載します。登記記録上の住所である「○郡○町350番地2 乙野三郎」を記載すれば足り、また、変更があったとしても、代位による変更の登記をする必要はありません。

④ 登記原因証明情報として、確定判決書の正本を添付します(不登令7①五ロ(1))。原則的には相続関係証明書の添付を要しますが、確定判決

# 掲載内容

## 【Q & A編】

### 第1章 総論

- 【1】 いわゆる休眠担保権とは
- 【2】 不動産登記法における休眠担保権の登記の抹消の特例とは
- 【3】 「弁済供託利用による休眠担保権の登記の抹消の特例」が利用できる担保権は
- 【4】 抵当権・根抵当権が休眠状態にあるか否かの調査及び判断のポイントは
- 【5】 所有権以外の権利に関する登記（仮登記）を抹消するための手続は（共同申請、仮登記名義人・利害関係人の単独申請）
- 【6】 所有権以外の権利に関する登記を抹消する場合の「登記上の利害関係を有する第三者」とは
- 【7】 地上権・永小作権・地役権・賃借権・採石権に「権利が消滅する旨の定め」はできるか
- 【8】 抵当権に係る民法379条の「抵当権消滅請求」、根抵当権に係る民法398条の22の「根抵当権消滅請求」とは
- 【9】 抵当権と根抵当権の抹消登記を一の申請情報で申請することはできるか
- 【10】 代理権不消滅の規定による抵当権等の抹消申請とは

### 第2章 共同申請による登記の抹消

- 【11】 共同申請による所有権以外の権利に関する登記の抹消における申請情報（原因とその日付）・添付情報は
- 【12】 所有権以外の権利に関する登記の抹消申請における共同申請の当事者は
- 【13】 所有権以外の権利に関する抹消登記の前提としての登記権利者又は登記義務者の氏名若しくは名称又は住所の変更登記は必要か

### 第3章 判決による単独での登記の抹消

- 【14】 不動産登記法63条1項の「確定判決」の意義は（確定判決と同一の効力を有するもの、確定判決の判決書等の主文等の内容）
- 【15】 判決による登記の対象とな

- る登記と、対象とならない登記は
- 【16】 登記手続をすべきことを命ずる確定判決により単独で登記申請をする場合において、執行文の付与は必要か
- 【17】 判決による所有権以外の権利に関する登記の抹消申請手続における申請情報・添付情報は

### 第4章 不動産登記法の特例による抹消

#### 第1 不動産登記法70条各項の適用範囲・適用要件

- 【18】 権利に関する登記の抹消の登記義務者の所在が知れない場合において、登記権利者が単独で当該登記の抹消の登記の申請をすることができる特例とは

#### 第2 不動産登記法70条1項、2項及び3項の特例による抹消（公示催告手続による除権決定があった場合による権利に関する登記の抹消）

- 1 全ての権利に関する登記の抹消（70条1項、3項）
- 【19】 不動産登記法70条1項、3項の特例による権利に関する登記の抹消の申請手続（抹消の対象となる登記）は
- 【20】 公示催告・除権決定に関する手続は
- 2 地上権、永小作権、質権、賃借権若しくは採石権に関する登記又は買戻しの特約に関する登記の抹消（70条1項、2項、3項）

#### 第3 不動産登記法70条4項前段の特例による抹消（債権証書並びに弁済証書による担保権に関する登記の抹消）

- 【21】 不動産登記法70条2項の特例による登記の抹消の申請手続（抹消の対象となる登記）は
- 【22】 不動産登記法70条4項前段の特例による担保権に関する登記の抹消の申請手続（抹消の対象となる登記）は

#### 第4 不動産登記法70条4項後段の特例による抹消（弁済供託利用による休眠担保権の抹消の特例）

- 【23】 不動産登記法70条4項後段の特例による担保権に関する登記の抹消の申請手続（本特例の適用要件）は
- 【24】 「共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が知れない」ことの意味及び当該登記義務者

- の所在不明を証する情報は①（登記義務者が自然人の場合）

- 【25】 「共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が知れない」ことの意味及び当該登記義務者の所在不明を証する情報は②（登記義務者が法人の場合）

- 【26】 被担保債権の弁済期とは
- 【27】 「被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭の供託」の内容とは

- 【28】 供託手続における供託所、供託者、被供託者とは
- 【29】 供託の目的物、供託金の額、供託原因とは

- 【30】 休眠担保権の登記を不動産登記法70条4項後段の特例により抹消するに当たり、「休眠担保権の登記を抹消するための供託」の供託申請は

- 【31】 供託金（利息及び損害金）の計算方法は

- 【32】 供託書の記載方法及び記載上の留意点は

#### 第5 不動産登記法69条の2の特例による抹消（契約日から10年を経過した買戻し特約の登記の抹消）

- 【33】 不動産登記法69条の2の特例による買戻し特約に関する登記の抹消の申請手続は
- 第6 不動産登記法70条の2の特例による抹消（解散した法人の担保権に関する登記の抹消）

- 【34】 不動産登記法70条の2の特例による解散した法人の担保権に関する登記の抹消の申請手続は

## 【ケース編】

### 第1章 担保権の登記の抹消

#### 第1 抵当権

- Case 1 共同申請により抵当権を抹消する場合①（抵当権が消滅した後に抵当権者に相続（合併）が生じた場合、抵当権者の相続（合併）が生じた後に抵当権が消滅した場合）

- Case 2 共同申請により抵当権を抹消する場合②（登記名義人（抵当権設定者）に相続が生じている場合、抵当権の消滅がその前後で手続が相違するか否か）

- Case 3 抵当権設定者を異にする

- 複数の不動産（同一登記所の管轄区域内にあるもの）に設定された共同抵当権を抹消する場合
- Case 4 後順位抵当権者が先順位抵当権の登記を抹消する場合

- Case 5 権利の混同を登記原因として抵当権を抹消する場合①（抵当権者が当該不動産の所有権を取得した場合と、抵当権者が当該不動産の所有権を取得し混同により当該抵当権が消滅したがその抵当権を抹消しないで第三者に所有権を移転した場合）

- Case 6 権利の混同を登記原因として抵当権を抹消する場合②（当該不動産に甲を抵当権者とする順位1番の抵当権の登記と乙を抵当権者とする順位2番の抵当権の登記がされている場合において、甲がこの不動産の所有権を取得したときの、順位1番の抵当権の抹消、また、乙がこの不動産の所有権を取得したときの、順位2番の抵当権の抹消）

- Case 7 抵当権の譲渡後に抵当権を抹消する場合（抵当権の移転後の抵当権抹消登記との相違について）
- Case 8 判決により抵当権を抹消する場合（抵当権者の相続人が判明したが登記に協力してもらえないため、消滅時効の援用による場合）

- Case 9 不動産登記法70条1項・3項の特例により抵当権を抹消する場合（抵当権が消滅したが抵当権者の所在が知れないため、公示催告手続による除権決定の手続を得て登記権利者が単独で抹消をする場合）

- Case 10 不動産登記法70条4項前段の特例により抵当権を抹消する場合（抵当権が消滅したが抵当権者の所在が知れないため、被担保債権が消滅したことを証する情報として政令で定めるものを提供し、登記権利者が単独で抹消をする場合）

- Case 11 不動産登記法70条4項後段の特例（弁済供託利用による休眠担保権の抹消の特例）により抵当権（抵当権者・登記義務者が自然人）を抹消する場合

- Case 12 不動産登記法70条4項後段の特例（弁済供託利用による休眠担保権の抹消の特例）により、登記権利者が単独で、抵当権を抹消する場合の「供託書の具体的記載例」と「記載上の

#### 注意すべき事項」

- Case 13 不動産登記法70条の2の特例により抵当権を抹消する場合（抵当権者である解散した法人の清算人の所在を調査したが判明しないが、被担保債権の弁済期から30年以上経過し、かつ、その法人の解散の日から30年以上経過しているため、登記権利者が単独で抹消をする場合）

#### 第2 根抵当権

- Case 14 甲・乙共有の不動産に設定されている丙を根抵当権者とする根抵当権設定登記を甲と丙とで抹消したい場合

- Case 15 権利の混同により根抵当権を抹消する場合

- Case 16 元本の確定前における根抵当権の全部譲渡の登記を抹消する場合

- Case 17 根抵当権を、①民法398条の22第1項の根抵当権の消滅請求、②確定した債権の弁済、を消滅原因として抹消する場合（根抵当権の抹消登記の前提とする確定の登記の要否）

- Case 18 不動産登記法70条4項後段の特例（弁済供託利用による休眠担保権の抹消の特例）により根抵当権（根抵当権者・登記義務者が法人）を抹消する場合

### 第2章 用益権の登記の抹消

- Case 19 地上権者が土地の所有権を取得し混同で地上権が消滅したが、混同による地上権の抹消登記をする前に地上権者が死亡し相続登記終了後の地上権登記を抹消する場合

- Case 20 不動産登記法70条2項の特例により地上権を抹消する場合（地上権が存続期間満了で消滅したが、地上権者の所在が知れないものとして、公示催告手続による除権決定を得て登記権利者が単独で抹消をする場合）

- Case 21 抵当権の設定された要役地の通行地役権を抹消する場合

- Case 22 承役地の所有者が要役地の所有権を取得し、又は、要役地の所有者が承役地の所有権を取得したことによる混同により地役権を抹消する場合

- Case 23 地役権設定契約において「要役地の所有権が移転しても、地役権は要役地と共に移転しな

- い」旨の特約があるとき、要役地の所有権が譲渡された場合

- Case 24 転借権の登記がされている賃借権の登記を抹消する場合

### 第3章 買戻しの特約に関する登記の抹消

- Case 25 共同申請により買戻しの特約に関する登記を抹消する場合（買戻権者である法人に合併が生じている場合にあって、期間満了の日が当該合併の前後によって買戻権の移転の登記の要否）

- Case 26 不動産登記法69条の2の特例により買戻しの特約に関する登記を抹消する場合（買戻し特約の契約の日から10年を経過しているか否かの添付情報は）

- Case 27 不動産登記法70条2項の特例により買戻しの特約に関する登記を抹消する場合（買戻し特約が期間満了で消滅したが、買戻権者の所在が知れないものとして、公示催告手続による除権決定を得て登記権利者が単独で抹消をする場合）

### 第4章 仮登記の抹消

- Case 28 仮登記された抵当権設定仮登記（抵当権設定請求権仮登記）の移転の登記がされている仮登記を抹消する場合

- Case 29 所有権以外の権利の仮登記後に、所有権移転登記又は後順位の所有権以外の権利の登記がされている場合に、当該仮登記を登記名義人が「登記上の利害関係人」として単独で抹消する場合

#### 資料

- 不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（昭63・7・1民三3456）（抄）
- 不動産登記法第142条第3項後段の規程による登記の申請の取扱いについて（昭63・7・1民三3499）
- 首席登記官会同における質疑（昭和63年度）（抄）
- 不動産登記及び商業登記法の一部を改正する法律の施行に伴う供託事務の取扱いについて（昭63・6・27民四3365）

#### 索引

- 先例年次索引