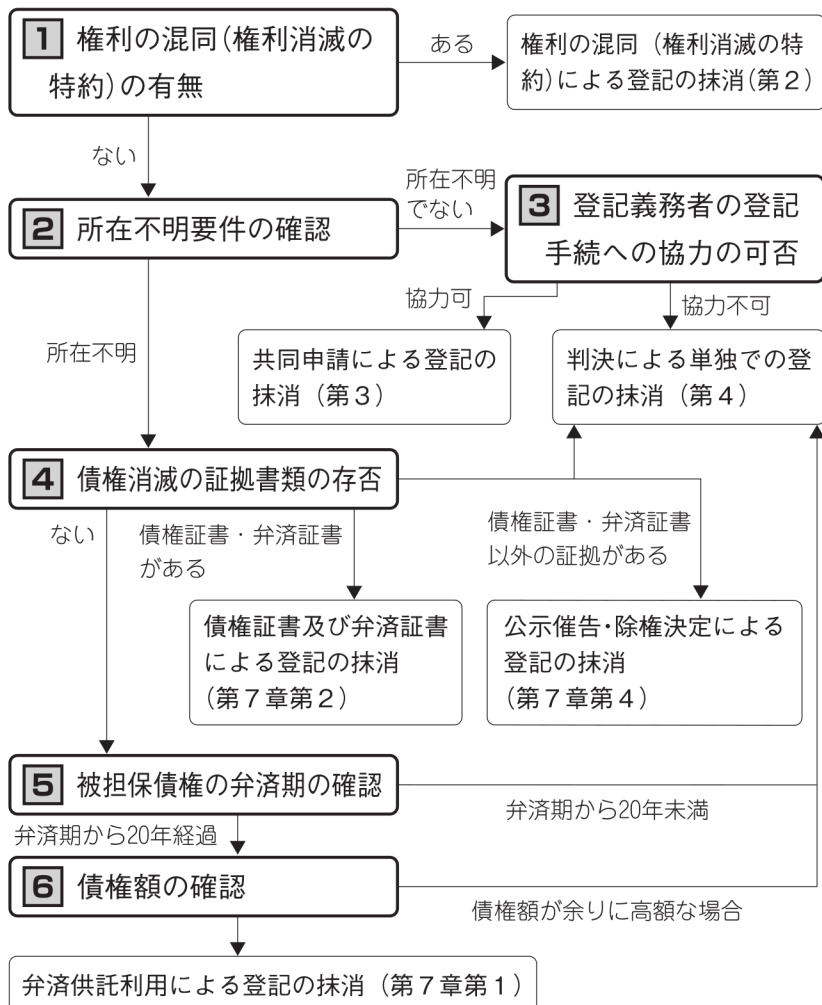


第1 手続選択の判断

1 登記義務者が自然人の場合

<フローチャート～登記義務者が自然人の場合>



1 権利の混同（権利消滅の特約）の有無

（１） 共同申請の原則

担保権の登記の抹消は、登記権利者と登記義務者の双方が共同して申請するのが原則ですが（不登60）、不動産登記法は、登記権利者等による単独申請が認められる場合を、いくつか規定しています。

（２） 権利の混同（権利消滅の特約）による登記の抹消

休眠担保権の抹消の検討に当たっては、まず権利の混同による登記の抹消が可能か否かを確認することになります。

なお、地上権・永小作権・地役権・賃借権等の不動産の利用権の登記の抹消については、権利消滅の特約があるか否かを確認することとなります。

（１） 共同申請の原則

担保権の登記の抹消は、設定者（所有者）を登記権利者、担保権者を登記義務者として、共同申請によりするのが原則です（不登60）。当該登記が抹消されることにより、登記上直接の利益を受ける者が登記権利者であり（不登2十二）、直接不利益を受ける登記名義人が登記義務者です（不登2十三）。

しかし、担保権の抹消原因が事実上発生しているのに、登記義務者が当該抹消の登記申請に協力しない場合や登記義務者が行方不明のため共同申請ができないなどの場合には、登記権利者が不利益を被ることとなります。

そこで、不動産登記法は、登記権利者等による単独申請が認められ

る場合を、いくつか規定しています。

- ① 確定判決による登記の抹消（不登63①）
- ② 死亡又は解散による登記の抹消（不登69）
- ③ 権利の混同による登記の抹消（民179①②）
- ④ 登記義務者の所在が知れない場合の登記の抹消（不登70・70の2）
- ⑤ 官公署の嘱託による登記の抹消（不登115）
- ⑥ 登記官の職権による登記の抹消（不登71）
- ⑦ 仮登記の抹消（不登110）

（２） 権利の混同（権利消滅の特約）による登記の抹消

◆権利の混同とは

ア 所有権と制限物権の混同（民179①）

例えば、抵当権者が、その目的となっている土地（所有権）を買い取ると抵当権を存続させる必要がありません。このように制限物権と所有権が同一人に帰属した場合は、当該制限物権は消滅すると規定されています。

しかし、その物が第三者の権利の目的となっているときは、制限物権は消滅しません。また、制限物権が、第三者の権利の目的となっているときも同様です。

イ 制限物権とこれを目的とする他の権利との混同（民179②）

例えば、地上権が抵当に入っている場合、抵当権者が当該地上権を買い受ければ抵当権を存続させておく必要がありません。このように、制限物権一般とこれを目的とする他の権利とが同一人に帰属した場合には、他の権利は消滅すると規定されています。

しかし、制限物権が第三者の権利の目的となっているとき、また、混同した権利が第三者の目的となっているときは、当該制限物権は消滅しません。

【参考書式6】抹消登記申請への協力を依頼する手紙

登記申請手続へのご協力のお願い

拝啓

突然のお手紙、誠に恐縮に存じます。

司法書士の〇〇〇〇と申します。

この度、抵当権の登記の抹消（別添登記事項証明書参照）について、抵当権者乙山次郎様の相続関係について調査を進めたところ、乙山三郎様が相続人であることが判明いたしました。

抵当権の登記の抹消手続に当たっては、相続人の皆様のご協力が必要なため、戸籍の附票に記載されておりました乙山三郎様のご住所にお手紙を差し上げた次第です。

当該抵当権は昭和初期に設定された古いものであり、抵当権が設定されていたことについて、所有者も抵当権者も失念して現在に至ったものと思料します。この度、当該不動産の所有者である甲野太郎様が死亡し、甲野一郎様が当該不動産の相続をしたところ、当該抵当権が設定されていることに気づき、その抹消について、当職に相談依頼されたところで

す。

つきましては、登記手続や書類の内容等について説明し、また、乙山三郎様のご意向を伺いたいと存じますので、別紙「返答書」にご記入の上、誠に勝手ながら、令和〇年〇月〇日までに、ご返送くださいますよう、お願い申し上げます。

大変お手数をおかけいたしますが、何卒ご協力いただけますよう、重ねてお願い申し上げます。

敬具

令和〇年〇月〇日

甲野一郎代理人

〒〇〇〇—〇〇〇〇

〇県〇市〇町1丁目1番1号

〇〇司法書士事務所

司法書士〇〇〇〇

電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇

【参考書式14】 抵当権抹消登記申請書（弁済供託利用による登記の抹消）

登記申請書	
登記の目的	抵当権抹消
抹消する登記	明治33年7月1日受付第〇〇〇号
原因	令和〇年〇月〇日弁済（注1）
権利者	〇市〇町1丁目1番1号
（申請人）	甲野太郎（注2）
義務者	〇市〇町2番地
	乙山次郎（注3）
添付情報	登記原因証明情報（注4）
	供託を証する情報（供託書正本）
	所在不明を証する情報
	被担保債権の弁済期を証する情報
	代理権限証明情報
令和〇年〇月〇日申請	〇〇法務局〇〇支局
登録免許税	金1,000円（注5）
不動産の表示	
土地	1筆
（以下省略）	

（注1） 登記原因及びその日付は、供託の効力が生じた日です。供託金が払い込まれた日・供託をした日を記載します。

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

（注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・氏名を記載します。

第4 公示催告・除権決定による登記の抹消（不動産登記法70条1項・3項）

<フローチャート～除権決定による登記の抹消>

