

その25 抵当権・根抵当権抹消について

今までは住宅ローンの借入れのために購入した土地建物に抵当権を設定したり、取引上の資金確保のために土地建物に根抵当権を設定したり、また、債務者等の変更について述べてきましたが、今回は借入金を弁済や、取引の終了等による抵当権、根抵当権の抹消について述べてみます。

一般的な抵当権の抹消

住宅ローンの完済、根抵当取引が終了したとき

金融機関からの借入金全額を完済したときは、金融機関から抵当権抹消手続きに必要な書類一式（抵当権、根抵当権設定時の登記済証（金銭消費貸借契約書等）、弁済証書（解除証書）、金融機関の委任状、資格証明書）が債務者に渡されますので、早い段階で抵当権、根抵当権の抹消手続きをしておくことが大事です。



このことは、後日になりますと記憶が薄れ、抹消手続きに必要な書類一式がどこにあるのか不明になり、渡した、貰ってないと嫌な気分になることになります。さらに設定時の登記済証を紛失しますと法務局は登記済証を再発行してくれませんので保証書という書類を作成しなければなりません、そうなりますと時間と費用が余分にかかることになります。このようなことは多々ありますので早い目に抹消することをお勧めします。

次に明治、大正、昭和初期なされた古い抵当権の抹消

現在の不動産登記法のもとでは、登記は登記権利者と登記義務者の共同申請によってするのが原則であり、当然抹消登記にも適用があります。



しかし、既存の登記の抹消原因が実体上発生しているにもかかわらず、登記義務者（抹消される登記の名義人）が行方不明のため登記権利者（不動産の所有者等）が登記義務者との共同申請による登記手続きをとることができず、その登記を抹消することができないこととなりますと、登記権利者の不利益は著しいものになります。

そこで、登記義務者の行方が不明の場合には、登記権利者は裁判所に対し民事訴訟法の規定による公示催告の申立てをし、除権判決を得る場合と、先取特権、質権、又は抵当権に関する登記の抹消は、債権証書と債権及び最後の2年分の定期金の受取証書を添付して単独でその権利の登記を抹消を申請することができる特例がありますが、この特例はなかなか利用されていませんでした。そこで昭和63年7月1日から担保権に関する登記の抹消手続きの特例（いわゆる休眠抵当権の抹消手続き）が新設されました。

この特例の適用は先取特権、質権、又は抵当権に関する登記であること。そしてこの抹消を登記権利者が単独で申請するための要件は、①登記義務者が行方不明であること②被担保債権の弁済期から20年を経過していること③申請書に②の期間経過後に債権、利息及び債務の不履行によって生じた損害金の全額に相当する金銭を供託したことを証する書面の添付すること。

この手続きで、昔の抵当権はほぼ抹消できますが、例外的に債権額の表示に金額の記載のないもの、例えば債権額米5石だけの記載の抵当権の場合は民事訴訟法の手続きによって、上記の除権判決を得るか、別個に抵当権抹消手続きの民事訴訟を提起し勝訴判決を得て抹消するしか方法はありません。



抵当権が消滅すれば、不動産の売買、新たな抵当権設定時には必ず抵当権抹消を求められますので早く抹消しましょう。