

弁護士業務に役立つ 『登記』の基礎知識

平成27年2月16日(月)



尾方 宏行

●Hiroyuki Ogata
福岡県司法書士会所属

〈略歴〉

平成12年 司法書士試験合格
平成15年 司法書士登録、
ライブ司法書士事務所を開設
日本司法書士会連合会商業登記・
企業法務推進委員会委員、
福岡県司法書士会中小企業
支援委員会委員



宮島 渉

●Wataru Miyajima
第二東京弁護士会所属
法律事務所フロンティア・ロー 代表弁護士

〈略歴〉

平成12年 司法書士試験合格
平成13年～ 司法書士、土地家屋調査士事
務所、中央青山PWCコンサル
ティング株式会社(現みらいコ
ンサルティング株式会社)を経
て独立開業(司法書士登録)
平成22年 大宮法科大学院卒業
平成23年 弁護士登録

CONTENTS

I 不動産登記簿の読み方

- ① 公図について
- ② 土地の表題部の記載事項について
- ③ 建物の表題部の記載事項について
- ④ 建物登記簿の調査方法
- ⑤ 権利部の記載事項について
- ⑥ 区分所有建物の登記簿の見方
- ⑦ 分筆の登記
- ⑧ 合筆の登記

II 判決による登記

III 休眠担保権抹消制度

IV 抵当権者の清算終了後の抹消登記

〈次号掲載〉

V 商業登記簿の読み方

- ① 登記事項証明書等の種類
- ② 設立時からの登記記録の検索方法
- ③ 会社の登記簿の具体例

VI 最近の商業登記の動向

- ① 会社法人等番号の付番方法の変更
- ② 本人確認の強化
- ③ 婚姻前の氏の記録申出制度(改正商登規81条の2)
- ④ 代表者の住所規制に関する登記先例(回答)の廃止
- ⑤ 会計限定監査役である旨の登記
- ⑥ 社外取締役等の責任限定契約
- ⑦ 社外の旨の喪失登記

VII 登記制度の活用方法

- ① 会社の代表者の印鑑の履歴
- ② 登記情報提供サービスについて

I 不動産登記簿の読み方

1 公図について

尾方 不動産登記資料として図面というものがああります。図面のうち、広義の公図は、①14条地図と②地図に準ずる図面(狭義の公図)を指します。

この①と②の差ですが、①は不動産登記法14条に基づく地図であり、同条に定められた精度の高い地図のことを指します。その精度が劣る図面として、暫定的に置いている図面のことを②の地図に準ずる図面として登記所に備え置いてあります。

宮島 この14条地図というよりは狭義の公図の方が圧倒的に多いということですね、都市部では。

2 土地の表題部の記載事項について

尾方 次に、土地の表題部の記載事項について見ていきたいと思います(資料1)。

(1) 調製

登記簿がコンピューター様式に移記された日付が記載されます。最初からコンピューター

資料1 全部事項証明書(土地)

全部事項証明書(土地)

登記簿番号	10000000000000000000	簿記	10000000000000000000
所在地	東京都千代田区千代田	用途	第一種住居地域
地番	10000000000000000000	地積	10000000000000000000
権利の種類	所有権	権利の範囲	10000000000000000000
権利者	東京都千代田区千代田	取得の日	10000000000000000000
権利の取得	所有権	取得の事由	10000000000000000000
権利の消滅	所有権	消滅の事由	10000000000000000000

登記簿記載事項

権利の種類	権利者の氏名	権利の範囲	取得の日
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000

登記簿記載事項

権利の種類	権利者の氏名	権利の範囲	取得の日
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000

登記簿記載事項

権利の種類	権利者の氏名	権利の範囲	取得の日
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000

全部事項証明書(土地)

登記簿番号	10000000000000000000	簿記	10000000000000000000
所在地	東京都千代田区千代田	用途	第一種住居地域
地番	10000000000000000000	地積	10000000000000000000
権利の種類	所有権	権利の範囲	10000000000000000000
権利者	東京都千代田区千代田	取得の日	10000000000000000000
権利の取得	所有権	取得の事由	10000000000000000000
権利の消滅	所有権	消滅の事由	10000000000000000000

登記簿記載事項

権利の種類	権利者の氏名	権利の範囲	取得の日
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000

登記簿記載事項

権利の種類	権利者の氏名	権利の範囲	取得の日
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000

登記簿記載事項

権利の種類	権利者の氏名	権利の範囲	取得の日
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000
所有権	東京都千代田区千代田	10000000000000000000	10000000000000000000

一様式で登記されているときは「余白」と記載されます。

(2) 不動産番号

調製の右側に不動産番号が載ります。これは不動産を特定するための番号であり、不動産1個ごとに付される番号です。

(3) 地図番号

14条地図があればここに地図番号が載りますが、地図に準ずる図面しかない場合には「余白」と記載されます。

(4) 筆界特定

筆界特定がされた場合には「平成〇年〇月〇日筆界特定（手続番号平成〇年第〇号）」といった記載がされます。

(5) 所在

都道府県名は入らず、市区町村と丁目、字までが記録されます。

(6) 地番

1筆ごとの土地に付される番号で、地番区域というのを本局が指定しますが、それに起番して土地を特定するためにこの地番というのが振られます。

この土地を特定するための地番と、住居表示といわれる一般的な住所の表示とは別のものです。なので、住所からある特定の不動産を調査するとき、その住居表示から地番をどうやって割り出すのが問題になります。

これにはブルーマップといわれる地番と住居表示を連動させているような地図帳で確認をするか、あるいは、法務局に電話をすると教えてくれます。

(7) 地目

地目は不動産登記規則で23種類と決められていますので、勝手に新しい地目を付けることはできません。

なお、河川区域内の土地は、地目の欄ではなく、表題部の右側の「原因及びその日付」に河川区域内の土地であると記載されますので、注意が必要です。

(8) 地積

土地の面積であり、㎡単位で表示されます。一定面積以上の土地を有償で譲渡する場合、公拡法や国土利用計画法等の定めにより、事

前に都道府県知事への届出等が必要なケースがありますので、ご注意ください。

宮島 東京都の場合、地域にもよりますが、面積が5,000㎡を超えると事前届出が必要なことが多いようです。

(9) 登記の日付

尾方 「原因及びその日付」欄にかっこ書きで〔登記の日付〕と書いてあります。表題登記の場合、ここに登記が完了した日付が載ります。分筆や合筆登記をしたときにはこの登記が完了した日です。受付の日ではなくて、登記官が審査をして、登記簿に反映された時点をもって効力が生じるということになっていますので、権利の登記と対比して覚えてください。

権利の登記は申請した順番で優先劣後が決まってくるので、申請した日がいつなのか、受付番号が何番なのかが重要ですが、表示登記の場合には登記が完了した日が重要になってきます。

(10) 表題部所有者

所有権保存登記がない不動産の表題部に所有者として記録されている者のことを表題部所有者といいます。

権利の登記の一番最初に出す所有権保存登記というのがありますが、この所有権保存登記は表題部所有者しか基本的には申請できませんので、その保存登記の申請の適格者を判断するために表題部所有者という欄が設けられています。保存登記を入れると表題部所有者は下線を引いて抹消されます。

3 建物の表題部の記載事項について(資料2)

(1) 所在図番号

所在図番号は現在のところほとんどまだ整備されていません。14条地図と建物の位置と家屋番号をミックスさせたような図面(建物所在図)のようですが、今のところまだ作成されていないということでだいたい「余白」と書かれています。

(2) 所在

土地の記載とは異なり、地番まで表示され

資料2 全部事項証明書(建物)

登記簿記載事項 1/17/17

登記簿記載事項	登記簿記載事項	登記簿記載事項	登記簿記載事項
1. 用途	2. 用途	3. 用途	4. 用途
5. 用途	6. 用途	7. 用途	8. 用途

登記簿記載事項 1/17/17

1. 用途	2. 用途	3. 用途	4. 用途
5. 用途	6. 用途	7. 用途	8. 用途

登記簿記載事項 1/17/17

登記簿記載事項 1/17/17

1. 用途	2. 用途	3. 用途	4. 用途
5. 用途	6. 用途	7. 用途	8. 用途

登記簿記載事項 1/17/17

1. 用途	2. 用途	3. 用途	4. 用途
5. 用途	6. 用途	7. 用途	8. 用途

登記簿記載事項 1/17/17

ます。2筆以上の土地にまたがって建築されている場合、建物1階部分の面積が最も多い土地の地番が先頭に記載されます。

(3) 家屋番号

家屋番号は建物を特定する番号で、土地の地番にあたる情報です。1筆の土地の上に複数の建物がある場合には枝番で表示されます。

2筆以上の土地にまたがって建築されている建物の場合には、建物の1階部分の面積が最も多い土地の地番を用いて、この家屋番号を振る形になっていますので、ある程度土地の所在と建物の家屋番号というのは連動するというところをご認識いただければと思います。

(4) 種類

建物の用途を表示します。土地の地目は23種類に限定されますが、建物の場合の種類は何でもよく、限定されません。

(5) 構造

木造、鉄骨造などの主要部分の構造や屋根の状況などが記載されます。

(6) 床面積

(7) 原因及びその日付〔登記の日付〕

建物の建築や増築の年月日を記録することになっています。

4 建物登記簿の調査方法

次に、不動産の調査をするときにどのような方法をとるべきかということですが、建物の状況によって変わってきます。現実に建物があって登記もされている場合、建物を取り壊されて現存しないのに登記が残っている場合、滅失登記をしていない場合、建物が現存するのに未登記の場合など、いろいろな状況があります。

まず、固定資産評価証明書が取得できるのであれば、そこに建物の所在等が載っていますので調査が容易です。あとは、固定資産税の納税通知書が不動産の所有者に毎年届きますけれども、その明細を見るのもいいかなと思います。

それから、我々はよく確認するんですが、建物の登記簿と固定資産評価証明書の新築年

月日や床面積が違ってないかを突き合わせて、この建物が本当に登記簿の建物なのかというのを確認しています。

また、敷地の地番から調査する方法があります。建物の家屋番号が分からない場合でも、家屋番号は基本的に土地の地番と連動していますので、底地の地番が分かれば、その上に建っている建物の家屋番号も何となく分かります。

ほかに、ブルーマップから底地を検索して、敷地上の建物を検索するという方法もあります。

なお、土地について分筆や合筆をしても建物の家屋番号は自動的に変わりませんので、調査するときに注意が必要です。例えば、1番1の土地の上に建物が建っていた場合、この建物の家屋番号は1番1なんですが、その後、1番1の土地を分筆したとき、建物の底地が1番2に変わることがあります。けれども、建物の登記簿は変わりませんので、1番2の土地上の建物を調査しようとして検索しても建物が存在しないという結果になったり、あるいは、1番1の土地上の建物が検索できなかったりすることがあります。なので、分筆、合筆がある場合には登記簿にも分筆、合筆の履歴が出てきますので、そこから調査をしていただければいいかなと思います。

5 権利部の記載事項について

次に、権利部の甲区や乙区には権利変動に関する事項が記録されます。すなわち、保存や設定、移転、変更、処分制限や消滅といったような権利変動があると甲区欄や乙区欄にその内容が反映されるようになっています。

実際に**資料1**を見ていきます。まず表題部ですが、地目変更がされていることが分かります。次に、地目変更の登記の後に、「昭和63年法務省令第37号付則第2条第2項の規定により移記」という記載があります。これがコンピューター化による移記です。この不動産では平成11年5月20日に移記されていますので、表題部の一番上の調製の欄にもこの日付が載っています。

次に、権利部の甲区欄を見ると、順位番号1番でまず相続登記が入っています。順位番号1番の登記にもコンピューター化によって移記された登記ですというのが入っています。

それから、次に順位番号2番で同じく相続登記が入っています。これは数次相続の事例で、甲から乙に相続があって、乙からさらに丙と丁に相続がされたという形です。中間が単独相続の場合、数次相続で甲から最終的な相続人の丙、丁に直接移転をすることができます。

次に、乙区にいけます。**資料1**は、銀行から抵当権設定を受けて、その後、債権回収会社へ抵当権が移転したという事例です。それから、共同担保目録がありまして、この133番1の土地は分筆されているんですけども、分筆された場合にも共同担保目録にこのような形で載ります。

宮島 共同担保目録の番号3で133番2の土地というので一番右の方に抹消と書いてあるので、これは2つの土地に分筆して、そのうち一方の土地から抵当権を外したという事例ですね。

尾方 そうですね。続いて、**資料2**の建物の登記簿を見ていきます。ここでは表題部として、原因及びその日付に新築年月日が載っています。その下に、表題部所有者が載っていますが、これは所有者として当初登記されて、所有権保存登記が甲区欄でなされていますので、保存登記を入れたことによって下線を引いて抹消されたという形になっています。

それから、この甲区欄を見ていきますと、甲がまず所有権保存をして、乙に所有権移転を売買で行って、乙山銀行が差押えをして、競売によって丙が取得したと。これに伴って差押登記が抹消されたという内容です。

次に、乙区ですけれども、ここでは甲山銀行が抵当権を設定し、乙山銀行が根抵当権を設定して、その後に両方で順位を変更して、その後、競売によって抵当権や根抵当権が抹消されたという形になっています。

宮島 これは時間の流れでいうと、乙が所有権を取得して（甲区2番）、乙区1番で甲山銀行が抵当権を設定して、その後に乙区2番で乙山

銀行が根抵当権設定をして、さらに1番と2番の抵当権の順位を変えたと。それが乙区3番に載っています。これにより、乙山銀行が順位1番になったので、差押えをし、競売になり（甲区3番・4番）、丙が所有権を取得して（甲区4番）、それに伴い差押登記も抵当権も全部抹消されたという事案です（甲区5番、乙区4番・5番）。

尾方 ご案内のとおりだと思いますけど、登記が抹消されると下線が引かれて、抹消されたという記録になります。ただ、線を引くだけなので簡単に偽装できてしまいます。例えば、抵当権抹消については主登記で必ず抹消だったら抵当権抹消というのが入りますから、そこまで確認をされた方がよいでしょう。偽造する意図がなかったにしても下線を引く方がたまにいらっしゃるの、必ず原本で確認していただいた方がいいと思います。

宮島 ちなみにこの乙区1番と2番には「1」や「2」という番号の下に「(3)」と書いてありますが、これは何ですか。

尾方 これは乙区3番で順位変更がされていますので、そのことを示すため注意的に書かれています。

6 区分所有建物の登記簿の見方

次に、マンションの登記簿について見ていきます（**資料3**）。

マンションの登記簿は建物の登記簿とちょっと違ってまして、1棟の建物についての表題部と、それから、専有部分の建物についての表題部に分かれております。1棟の建物についての表題部は、建物1棟に関する情報と、それから、分離処分禁止で敷地権も付いていますので、その敷地権の表示もこの1棟部分に関する表題部のところに入っています。それから、専有部分の建物の表示ということで、各部屋における情報が載っているという形になっています。

宮島 その専有部分に対応する敷地権の情報もそこに載ります。専有部分の所有者が敷地権の持分をどれだけ持っているのか、専地権が所有権かどうかなどです。このように、敷地権については1棟の建物の表示のところにとどの土地

が1棟の建物の底地なのかが載り、さらに、その持分がいくらかが、その下の専有部分の箇所に各部屋に対応する情報として載るということです。ところで、この一番上の「専有部分の家屋番号」というのはなんでしょうか。

尾方 この1棟の建物の中に区分所有建物がどれだけあるのかというのがこの専有部分の家屋番号を見ると分かる形になっています。

宮島 次に、「共同担保目録」のところを見ていきます。番号1のところがこの区分建物の専有部分の表示です。その部屋だけ載るのではなくて、こういうふうに敷地権や敷地権割合も載るといったところが特徴です。

番号2は、このマンションの所有者がほかの土地も共同担保にしているという例です。

7 分筆の登記

尾方 次に、分筆の登記がされるとどのようになるのかご説明します。抵当権が付いている5番の土地を分筆して5番1と5番2の土地に分けた場合、どのような登記になるのかという事例です（**資料4**）。

5番の土地の登記簿は分筆によって5番1に変更されていて、このような表題登記がされるんですけども、一方で乙区の欄にはこのように抵当権が付いていて、土地が2つに分かれましたので共同担保目録が作成されるという形になっています。

宮島 大事なのは、5番の土地を分筆して5番1と5番2になるわけですけども、これにより全く権利関係が同一の土地が2個できることです。分筆したから権利関係が変わるということはないので、当然に抵当権が両方の土地に及びます。その後、例えば、5番2の土地の抵当権を外そうと思えば、5番2の土地について抵当権抹消登記をする必要があります。

8 合筆の登記

尾方 次は合筆です。4番と3番の土地を合わせたような場合です。分筆は自由にできるのに対し、合筆の場合は、全ての土地が合筆

できるとは限らず、物理的および権利的にできない場合があります。合筆した場合にどのような登記簿になるのかというのが**資料5**の登記簿の例になっています。

3番の土地の表題部に「4番を合筆」と載り、4番の土地の表題部には合筆によって閉鎖された旨が載ります。3番の土地の甲区欄には「合併による所有権登記」が入り、ここに所有者の名前が載ります。

宮島 **資料5**では、3番の土地の乙区1番の「抵当権設定」登記に、付記1号で「1番登記は合併後の土地の全部に関する」とあります。これは、3番の土地の抵当権登記は、当然には旧4番の土地の抵当権を公示するものにはならないことから、抵当権が旧4番の土地にも及ぶことを公示するため、登記されているものです。

II 判決による登記

宮島 次に判決による登記にいきます。まず、判決による登記というのは、共同申請の登記を単独でできるということですが、どんな判決だったらできるのかというと、不動産登記法63条に規定がありまして、基本的には登記手続を命ずる確定判決があれば単独申請できます。では、どんな確定判決だったらいいのかというと、次の3つが要件です。

- ①特定の登記手続を命ずる給付判決であること。
- ②確定判決であること。
- ③当事者の一方に登記手続を命ずる判決であること。

①の要件は、例えば「被告が原告に対し○の土地につき、年月日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ」という文言が主文にあるということです。

主文には、次のa) からe) までの事項が必要で

- a) 当事者（登記権利者・義務者となる者）
- b) 対象不動産
- c) 登記の目的（「所有権移転」・「抵当権抹消」等）

分筆の登記
 2筆の土地を2筆に分筆する場合

【分筆の上記の事項（分筆前に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

【分筆の上記の事項（分筆後に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

【分筆の上記の事項（分筆後に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

【分筆の上記の事項（分筆後に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

【分筆の上記の事項（分筆後に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

【分筆の上記の事項（分筆後に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

【分筆の上記の事項（分筆後に適用する事項）】

登記簿 土地の区分	地籍 地 区	不審事項 12040000000000
地積 100㎡	地積 100㎡	
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡
地 積	50㎡	50㎡

- d) 登記原因およびその日付（「年月日売買」・「年月日解除」等）
 - e) その他登記簿に記載すべき事項（抵当権設定登記の場合の債権額等）
- ただし、登記先例上、d) の登記原因およびその日付については、書いていなくても救済的に登記が受理されることになっています。

その場合に登記原因はどう書くのかというと、「年月日判決」と書いて申請します。この年月日は判決確定日が原則です。執行文付与のときに意思表示が擬制されるのであれば、執行文付与の日となると思います。

次に、②の「確定前判決であること」に関しての注意点は2つです。1つは仮執行宣言付

資料5 合筆の登記

合筆の登記

「筆の土地 → 合筆の土地」の場合

【筆の土地の登記簿】

筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名

【筆の土地の登記簿】

筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名

【筆の土地の登記簿】

筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名

【筆の土地の登記簿】

筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名
筆主名 (住所)	筆主名	筆主名	筆主名

判決ではだめだということ。もう1つは、執行文付与が必要な場合があることです。

③の要件に関しては、登記引取請求権を実現するためにも、判決による登記が使える、という点がポイントです。例えば、不動産を売却したのに、買主が所有権移転登記に協力してくれず、登記名義が売主に残ったままの

場合、売主は、固定資産税が課税されるなどして困る場合があります。こうした場合、所有権移転登記の際登記義務者となる売主が、登記権利者となる買主を訴えて、判決を得て、売主のみで所有権移転登記を申請することができます。

ところで、判決そのものでなければだめな

のか、というところではなくて、確定判決と同一の効力を有する次のものも含まれます。

- ①裁判上の和解調書
- ②認諾調書
- ③調停調書（民事調停法）
- ④家庭裁判所の審判・調停調書

一方、次のものは「確定判決」に含まれないので注意が必要です。

- ①公正証書（民執法22条5号）
- ②転付命令（民執法159条1項）
- ③登記手続を命ずる仮処分・家庭裁判所の保全処分

ここで、裁判上の和解調書の条項で、実際に登記手続で不可とされた例をご紹介します。まず、「登記手続に必要な書類を交付する」との記載では、登記申請意思を擬制していないため不可です。次に「被告は原告または原告の指定する者に対し……登記手続をする」という記載は、当事者が特定されていないということでも不可です。

次に「被告と原告は、双方協力して……登記手続をする」との記載も、どちらかの登記申請意思を擬制しているとは言えないので不可です。最後に「被告は、……登記手続に協力する」との記載。これも給付条項になっていないため不可です。

裁判外で和解契約書を作る場合は、単独では登記申請できませんが、その後、共同で登記を申請するときに問題になったり、和解契約をしたけど相手が登記に協力してくれないという場合には訴えなければいけませんので、そういう場合にも同じく給付条項にしておくことが大切です。

具体的には、和解契約書に先ほどのa) からe)の事項を全部盛り込むことが大切です。判決の場合は救済的にd)がなくても大丈夫だと言いましたが、和解契約の場合はどうなるかわかりませんので、全部盛り込むべきです。

III 休眠担保権抹消制度

宮島 担保権を抹消したい場合、休眠担保

権の抹消制度を利用して判決によらずに抹消できる場合があります。

この制度は、担保権者（登記義務者）の所在が知れない場合に、一定の要件の下、抵当権設定者（登記権利者）だけで、または、債務者の方だけで担保権の抹消ができるという制度です。「所在が知れない」というので法人はだめなようにも思えますが、法人でも法人の登記簿を全然追えないような場合には使えます。ただ、先取特権、質権、根抵当権しか使えず、譲渡担保や仮登記担保のような非典型担保には使えません。

この制度を利用できる場合はいくつかありますが、一番便利なのは、債権額が少額な場合に被担保債権・利息・損害金を全額供託したら抹消できるという不動産登記法70条の3項後段の規定です。

要件は次の3つです。

- ①登記義務者（担保権者）が行方不明
- ②被担保債権の弁済期から20年経過
- ③20年経過後に被担保債権・利息・損害金の全額を供託

まず、①について、登記の際に行方不明証明書が必要です。例としては、意外と簡単で、登記簿上の住所あてに配達証明で書類を送っても届かないことを証する書面でよい、と通達に書いてあります。

②について、弁済期から20年経過したことを証明するために、弁済期を証する書面が必要です。古い担保権の場合、書類が残っていないことが多く、弁済期の証明が結構難しいのですが、昭和39年に不動産登記法が改正される前は弁済期は抵当権の登記事項であったようです。そこで、登記簿の閉鎖謄本を取り寄せてそこに載っていれば、それによって弁済期から20年の経過を容易に証明できます。

最後に③について、20年経過後に被担保債権・利息・損害金全額を供託し、その供託書正を登記所に提出するということです。利息・損害金の金額について、供託実務は法務省の「遅延損害金計算ソフトウェア」の算式によるようなので、これを使うのがいいと思います。

Ⅳ 抵当権者の 清算終了後の抹消登記

宮島 私が他の弁護士から実際に相談を受けた事例をご紹介します。

それは、不動産に抵当権設定登記があり、これを抹消したいが、抵当権者の会社は解散し、清算終了の登記もされてしまっている、債務者は清算終了前に全額弁済したそうなのだがどうしたらよいか、というものです。

この場合、債務者側（登記権利者）は、誰を登記義務者として、抵当権の抹消登記を申請すればいいかが、問題となります。清算終了によって、会社は消滅するからです。会社の登記簿も閉鎖されます。

これについては通達がありまして、結論から言いますと、元代表清算人に協力してもらうことができれば、その者と共同して、抵当権抹消登記を申請することができます。

では、元代表清算人が死亡している場合はどうするかというと、他の元清算人でもいい

とされています。さらに、他の元清算人もいない場合には、会社に株主総会を開催してもらって清算人を選任してもらうか、あるいは、利害関係人の申立てにより裁判所に清算人を選任してもらい、その清算人と共同して抹消登記を申請できるとされています。

このような通達の取扱いは、次のような考え方に立っていると思われます。すなわち、実体法上、債権債務が完全になくならない限り、清算は終了しないから、清算終了の登記がされたとしても、その会社に抵当権の抹消登記義務が残っているなら清算は終了せず、会社は存続しているはずである。したがって元代表清算人が登記を申請する権限を有するはずだ、という考え方です。

この考え方に立つと、会社の清算終了登記自体を一度抹消する必要があるようにも思えますが、そこまでしなくとも、元代表清算人等と共同して、登記申請をすることができるのです。

（次号へつづく）**N**

法廷提出用の証拠録音（紛争交渉のやりとり・電話録音・尋問記録等）の文書化（反訳）は当社にご用命下さい。

テープリライト

検索

1965年創業

信頼に答えて半世紀。

法廷提出用テープ起こし

テープ起こしの専門会社

テープリライト株式会社

本社 ☎ 03-3255-0478 東京都千代田区神田淡路町1-5-2 及川ビル4F

関西 ☎ 075-746-3885 京都市中京区三条通新町西入ル釜座町22 ストックビル三条烏丸414

名古屋 ☎ 052-819-0555 名古屋市長区中江2-1-6

<http://www.taperewrite.co.jp/>