



弁護士 青木 一雄

抵当権（3）

抵当権のついた不動産を売買により取得した場合の抵当権の抹消方法についてお話しします。一般的には不動産を購入する場合、売主が抵当権などをすべて抹消し、サラの形で不動産が引き渡されます。しかし、事情によっては、抵当権のついたままの不動産を購入する場合があります。その不動産につけられた抵当権の債務が、不動産の価格により低い場合は、その債務を弁済して抵当権を抹消すればよいわけです。問題は、その抵当権の債務が不動産の価格より高い場合です。この抵当権を抹消する方法として民法は、代価弁済と抹消請求の2つの方法を定めています。

・代価弁済（民法第378条）

不動産の所有権等を売買により取得した者が、競売するより不動産の時価分を受けとった方がよいと考える抵当権者（例えば銀行）からの請求により、その金額を支払って抵当権を消滅させる方法です。この方法は買主と抵当権者との合意によりなされるものですが、不動産に複数の抵当権がついている場合には利用するのが困難です。

・抵当権抹消請求（民法第379条）

不動産の価格より抵当権についている債務額の方が大きい場合で、抵当権者が複数いる場合に利用できる方法です。抵当権のついた不動産を取得した買主は、不動産の登記のある抵当権を有する債権者全部に対し、一定の書面を送付して一方的に抵当権の抹消を請求することができます。その書面は次のものです。

- ①買主がその不動産を取得した年月日、原因、売主及び買主の氏名、住所等、不動産の性質及び抵当権者に支払う代金などを記載した書面
- ②抵当不動産について登記事項の記載のある書面
- ③抵当権者が2ヵ月以内に抵当権を実行して競売を申し立てないとき、不動産の買主が①の代金を支払うこと等を記載した書面

不動産の買主が抵当権者に対し、前記の書面を送付した場合、抵当権者が2ヵ月以内に競売の申し立てをしない時は、抵当権者は、買主が示した代金でその抹消を承諾したものとみなされます。そして、買主が抵当権者にその代金を支払いまた供託したときその抵当権は消滅します。この方法は、不動産の買主が抵当権を抹消するについて有効な方法ですが、抵当権につき、債務者や保証人等は、この請求をすることができません。また、これは行うには、抵当権者の競売による差押の効力が発生する前である必要があります。