

【テキストⅡ P208 動画差替・追加（第6章・第7章06-07単独申請の特則2）】

2 除権決定による場合（70Ⅰ～Ⅲ）

（1）意義

- ① 抹消原因は存在しているが、抹消登記をなすまでに「共同して登記の抹消の申請をすべき者」が所在不明となった場合
e x. 被担保債権についての弁済がなされたが、抵当権者が所在不明



通常の判決による登記によれば、多大な時間と費用を要する可能性がある



便宜的措施として、登記権利者が公示催告の申立てをし、除権決定を得たときは、登記権利者が単独で抹消できることを認めた（70Ⅰ・Ⅲ）

理由

除権決定：申立てに係る権利の失権の効力を有する決定のこと
※公示催告により裁判所が一定の期間を定めてその日までに届出がなければ失権の効果が生ずる旨を公示し、慎重審理してはじめて除権決定がなされるので、これにより一応権利消滅を推定することができるから。

② 「共同して登記の抹消の申請をすべき者」

- | |
|-------------------------------|
| a 登記義務者自体の所在不明 |
| b 登記義務者が死亡したことは判明しているが相続関係が不明 |
| c 登記義務者が死亡し、相続人の全部又は一部の所在が不明 |

※「登記義務者」とは、権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人という（20参照）。そうすると、b・cの場合において、共同申請による登記において実際に関与するのは相続人であるが、当該相続人は登記名義人ではないため、厳密には「登記義務者」には該当しない。そこで、令和3年改正前は、「登記義務者」と規定していたものを「共同して登記の抹消の申請をすべき者」とその文言を改めた。

（2）その他

- ① 共同して登記の抹消の申請をすべき者に失踪宣告がされただけでは、その抹消登記を登記権利者が単独で申請することはできない。



失踪宣告は死亡を擬制するにすぎないぞ！

- ② 登記が以下に関する登記であり、かつ、登記された存続期間又は買戻しの期間が満了している場合において、相当の調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が判明しないとき
 ⇒その者の所在が知れないものとみなして、上記（１）により登記権利者が単独で抹消できる（Ⅱ）

a 地上権
b 永小作権
c 質権
d 賃借権
e 採石権
f 買戻しの特約（注１）

※適用対象を登記記録から権利の消滅が強く推認される類型の登記に限定し、「所在が知れない」という要件の立証の程度を実質的に軽減することより、登記の抹消が比較的容易に行えるようにした

▼ つまり

（１）では「所在が知れない」という要件の認定には、一般的に「公示送達」（民訴１１０）の要件に準じて行われるため、登記義務者やその相続人の住所地等において現地での聞き取り等を踏まえた調査報告書等の提出が必要とされており、そのための情報収集には相当な手間を要し、公示催告自体に一定の時間を要すること等から、実際には通常の判決による登記に比較して手続的負担が軽いとはいえない難く、これまで必ずしも活用されてこなかった

▼ そこで

登記記録から権利の消滅が強く推認される場合には、調査方法を登記権利者にとって負担の少ないものとし（e x. 現地調査を要しない）、そのような方法でも「所在が判明しない」ときには、70条1項の「所在が知れない」ものとみなすこととした（70Ⅱ）

（注１）

たとえば買戻期間を5年とする買戻特約の登記がなされている場合に、契約の日から5年を経過したときには、公示催告・除権決定により、登記権利者が単独で買戻特約の登記を抹消できる。

売買契約の日から10年が経過したときは、公示催告・除権決定がなくとも、登記権利者が単独で買戻特約の登記を抹消できる（69の2）。

※買戻期間は、10年を超えることができず（民580Ⅰ）、また、後にこれを伸長することはできない（民580Ⅱ）ことから、登記後の伸長を考慮する必要がないため、売買契約の日から10年を経過した場合には、買戻特約に係る実体法上の効果が消滅しているといえ、登記権利者（買主）が単独で簡易に抹消できることとした。

(注2)

配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身間であるが、配偶者の死亡により配偶者居住権が消滅した場合は、登記権利者が単独でその登記の抹消ができる (69) とされているため、70Ⅱの適用の対象となっていない。

- ③ 架空名義人でなされた所有権移転登記は、売主から70Ⅰ～Ⅲに準じて、除権決定謄本を提供して抹消申請OK(昭31.11.16第2636号)
※買主(義務者)は架空名義人であり、存在しないので、70Ⅰ～Ⅲ(共同して登記の抹消の申請すべき者の所在が知れない場合の登記の抹消)に準ずることができるから。

1	所有権保存 甲
2	所有権移転 乙

⇒ 架空名義人

甲が単独で乙の登記を抹消OK

<申請手続>

1	所有権保存 田中太郎	1	抵当権設定 山本次郎
---	---------------	---	---------------

登記の目的	1 番抵当権抹消
原因	令和 2 年 7 月 1 日 弁済
義務者	大阪市北区波花町 2 番 7 号 山本次郎
権利者	大阪市中央区伏見町一丁目 2 番 3 号 田中太郎
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明情報
登録免許税	金 1,000 円

(1) 登記原因及びその日付

日付：弁済のなされた日

(2) 添付情報

登記原因証明情報

⇒ 除権決定があったことを証する情報を提供する

① 除権決定の 確定証明書の提供は不要 (登研 487 号)

※ 判決の確定で一方の意思擬制を行うものとは異なるため。

② 公示催告の申立てをしたことを証する情報 不要

【テキストⅡ】 P208 動画差替・追加（第6章・第7章06-07単独申請の特則5）

5 解散した法人の担保権に関する登記の抹消（70の2－令和3年改正）

以下の要件を満たす場合は、登記権利者は単独で当該登記の抹消を申請することができる。

※法人としての実質やその有する担保権の実体を喪失していると積極的に認定することができる場合は、供託がされずに当該登記が抹消されても登記義務者（担保権の登記名義人）が損害を被る蓋然性は極めて低いため、当該担保権に関する登記について一定の要件のもと、登記権利者が単独で抹消できるものとした。

① 共同して登記の抹消の申請をすべき法人が <u>解散</u> していること
② その法人の <u>解散の日から30年が経過</u> していること ※通常であれば清算手続きを終えるのに必要な期間を超える一定の期間を経過すれば、もはや実質的に解散した法人として活動が行われておらず、担保権も行使する意思がないものと推認され、当該登記における保護の必要性が相当に減少しているものと評価できるため。 c.f. 休眠会社・休眠法人として解散したものとみなされたもの（会社4721等）も含む。
③ 抹消すべき登記が <u>先取特権</u> 、 <u>質権</u> 、又は <u>抵当権</u> であり、被担保債権の <u>弁済期から30年を経過</u> していること ※債権の時効は客観的起算点から10年であり、時効の完成猶予や時効の更新があったとしても、被担保債権の <u>弁済期から30年を経過</u> していれば、当該被担保債権が消滅している可能性は相当に高く、簡易な手続による登記の抹消も許容されるべきである。
④ 70条2項に規定する方法により調査を行っても、なおその法人の <u>清算人の所在が判明しない</u> ※代表者である清算人が存在し、その所在も判明するようであれば、当該清算人と共同して抹消申請をすることができるため。

< 添付情報 >

① 被担保債権の弁済期を証する情報
② 共同して登記の抹消の申請をすべき法人の解散の日を証する情報
③ 70条2項に規定する方法により調査を行っても、なおその法人の清算人の所在が判明しないことを証する情報