



自宅不動産の登記簿に 謎の記載が

弁護士 鈴木 大輔

Aさんは、都内に居住し、土地建物は父親から相続によって受け継いだものです。Aさんは、自身もだいぶ高齢になってきたため、介護施設への入居や自宅の売却を考えるようになりました。そこで不動産業者に売却の相談をしたところ、業者は不動産の登記の情報を取寄せ、それを指さしながらこう言うのです。

業者「Aさん、登記のこの箇所を見て下さい」

Aさん「昭和50年…^{だいふつべんさい}抵当権…代物弁済…所有権移転請求権仮登記…。何ですか、これ？」

業者「どうも昔の担保の登記が残ったままになっているようです。何か心当たりはありますか？」

Aさん「昭和50年というと父が所有していた頃ですが、何も聞いていません。ここに書いてある“権利者B、という人についても全く分かりません」

業者「売却には、まずこの古い登記を消さないで…」

Aさんは「昔の登記なんて簡単に消せるんでしょ？」と業者に尋ねましたが、意外と面倒なようです。

◆—解説

1. 不動産の登記簿には、その不動産の所在地や所有者等の情報が載っています。その他、借金のために不動産を担保に入れると、その担保権も登記されるのが一般的です。

借金が完済されると法的には担保権も無くなるのですが、自動的に担保権の登記も消えるかというところではなく、管轄の法務局に登記の抹消を申請しなければなりません。ところが、抹消の申請をしないまま長年にわたって放置され、登記が残存してしまっていることがあります。こういう状態を、俗に「休眠担保」と言います。休眠担保の登記が残っていると、登記簿上その不動産は借金返済のため担保に入れられている状態となり、そのままではスムーズに売却できません。

2. この登記を消すためには、原則として、登記に記載されている担保権者と不動産所有者が共同で抹消の申請をする必要があります。所有者が単独で、担保権者に断りなく消すことはできません。つまり、登記を消すには、担保権者の承諾が必要ということです。

ところが、休眠担保というのは長年にわたって放置されてきたものですから、その間に担保権者が死亡していることがしばしばあります。すると、今度はその担保権者の地位を引き継いだ相続人に協力してもらわなければなりません。ここで、幾条にも枝分かれしていく家系図のようなものを想像して下さい。一昔前は兄弟が多いこともあり、数代相続が重なると、担保権者の相続人が何十人になることもあります。この相続人ら一人一人に事情を説明して協力をお願いするのは現実的でないことも多く、また一人でも協力してくれない人がいれば手続を進めることもできません。

そこでもう一つの方法は、裁判を利用する方法です。例えば、借金はもう時効で消滅している等の理由を挙げて、担保権者の相続人全員を相手に訴えを提起し、裁判所に判決（登記を抹消せよという内容のもの）を出してもらうのです。相続人達が積極的に裁判で争わない限り、裁判所はこちらの望んでいる判決を出すでしょう。そうすれば、不動産の所有者は、その判決書を法務局に提出することで、単独で休眠担保の登記を抹消できるというわけです。

3. 実は、時々このような休眠担保の登記が残存しているのを目にします。上記のように担保権者が死亡している場合、最終的には裁判を利用するなどして抹消できるとしても、時間が経てば経つほど、相続人の数が増えるなどしてややこしくなっていきます。現在の不動産所有者が抹消手続をしなくても、将来その子供の世代がそれをしなければならないかもしれません。

将来の子供の世代の負担を減らすためにも、不動産を所有されている方は一度、登記を見てみるといいかもしれませんね。

執筆者プロフィール

鈴木 大輔（すずき・だいすけ）

弁護士（第二東京弁護士会）。

中央大学法学部卒業。

趣味は、スキー、登山、オートバイ、盆栽。

所属：東京リベルテ法律事務所