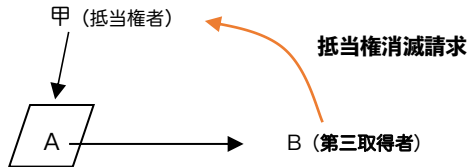


(8) 抵当権消滅請求

1. 抵当権消滅請求とは (379条)

抵当権消滅請求とは…第三取得者が決めた価額を抵当権者に弁済することによって、抵当権を消滅させることができる制度です。



抵当権者が、その価額に納得しなかった場合、競売することができます。つまり、第三取得者が抵当権者に対して「**抵当権消滅請求を受けるか競売するか**どちらかにして！」と詰め寄ることができるわけです。



— 主導権は第三取得者にある —

抵当権消滅請求は、第三取得者 (B) から抵当権者 (甲) に対して行います。抵当権を消滅させたい第三取得者 (B) を保護するための制度だからです。

2. 抵当権消滅請求ができる時期

第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押えの効力発生前に、消滅請求をする必要があります。

抵当権者は、第三取得者が決めた価格に納得できなければ競売することができますため、抵当権者が競売を選択する場合は競売のほうが優先するのです。

3. 手続き

消滅請求をしようとする第三取得者は、**登記をしたすべての債権者**に対し、**民法 383 条所定の書面***を送付する必要があります。

*民法 383 条所定の書面とは…消滅請求の価格、当事者の氏名・住所、不動産の所在地など



— お知らせのため —

抵当権者は第三取得者が決めた価格に納得できなければ競売することができます。よって、競売のチャンスを与えるために消滅請求の詳細を知らせる必要があるのです。

なお、この書面の送付は結構な手間がかかります。登記をした債権者が複数いる場合には全員に対してこの書面を送付しなければならないからです。もしも、そのうち1人でも送付を受けない者がいるときは、送付を受けた者に対しても消滅請求の効力を生じません。

また、登記されていない債権者は無視してOKです。登記されていない場合は存在がわからないからです。

4. 消滅請求ができる者、できない者

第三者であれば抵当権消滅請求ができるわけではありません。

ここでいう第三者とは、「有償・無償を問わず所有権のすべてを特定承継で取得した者」です。

第三取得者に当たる者 (消滅請求できる者)	第三取得者に当たらない者 (消滅請求できない者)
所有権のすべてを取得した者	所有権以外の権利を取得した者
	不動産の持分を取得した者 持分は価値が低いのでダメです。
特定承継により取得した者	包括承継により取得した者
解除条件付で取得した者 解除条件ならば、一応は所有権を取得しています。	停止条件付で取得した者 まだ所有権を取得していないので消滅請求できません。
	主たる債務者、保証人およびこれらの者の承継人 これらの者は、「抵当権消滅請求を使わずに、ちゃんと弁済しろ」ということです。

なお、代価弁済と異なり、第三取得者がその不動産を有償で取得したか、無償で取得したかは問いません。抵当権消滅請求は、代価を支払うわけではないからです。

5. 効果

登記をしたすべての債権者が、第三取得者が決めた価格を承諾し、かつ、第三取得者がその価格を払い渡しまたは供託したときは、抵当権は消滅します。

なお、債権者が承諾しない場合でも、2ヶ月以内に競売にかけないときや、債権者が競売の申立てをしたがその申立てを取り下げたとき、つまりは「債権者が競売しなかったとき」は抵当権消滅請求に承諾したものとみなされます。

6. 競売の申し立て

3の「民法 383 条所定の書面」の送付を受けた**すべての債権者**は、その書面の送付を受けた時から**2か月以内**に、競売を申し立てることができます。

競売の申立てをする場合、3.の書面の送付を受けた時から2か月以内に、債務者および抵当不動産の譲渡人(A)に、競売をする旨を通知しなければなりません。

競売を選択したのでお知らせをするわけです。

なお、弁済期は未到来のまま競売の申立てができます。例えば、弁済期があと1年後だとしても、現時点で競売できなければ、第三取得者が決めた価格で抵当権が消滅してしまうからです。

— やっぱり競売をやめることはできるか？ —

できます。

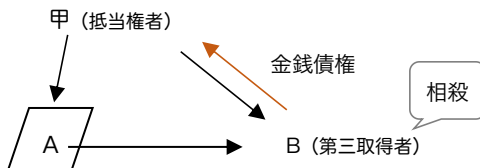
抵当権者は、競売の申立てを取り下げて消滅請求を承諾することもできます。「やっぱり競売やめた」と言って承諾に切り替えることができるわけです。

このとき、他の債権者の承諾は不要です。他の債権者も自分で競売の申立てができますので、気に入らないのならば自分で競売の申立てをすればいいからです。



7. 高難易度の知識

第三取得者は抵当権者に対して相殺ができるか？



抵当不動産の第三取得者 (B) が抵当権者 (甲) に対して金銭債権を有する場合、**他に抵当権者がいないとき**は、第三取得者 B は、その**金銭債権と消滅請求によって支払わなければならない額**とを**相殺**できます。

なんで他に抵当権者がいないときだけ？

他に抵当権者がいると、相殺した抵当権者にだけ弁済したことになってしまい、不公平になってしまうからです。