

## 休眠質権の抹消について

千葉国道事務所 用地第二課 山口 恵介

### 1. はじめに

今回の案件は、国道51号改築事業の用地取得に際して、取得対象地に大正時代に設定された休眠質権が付いていたため、その質権を混同により抹消し、道路用地を取得した事例である。

### 2. 休眠質権について

質権とは、被担保債権を保証するために、債務者や物上保証人から動産や不動産などを受け取って占有し、弁済がない時は、それを売却するなどして、そこから優先的に弁済（優先弁済）してもらおう権利をいう。例えば、AがBに100万円を貸したとする。（Aが有する貸金債権が被担保債権。）Aは100万円が返ってこないと困るため、Bが持っている不動産に質権を設定するという構造になる。

今回の案件は、不動産に設定された質権のため、不動産質権である。不動産質権の存続期間は、10年を超えることができない。設定行為でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、10年と短縮して効力が生ずるが、契約は無効にはならない。存続期間の定めのない契約は、設定後10年で消滅する。

### 3. 案件の概要

本件の対象地は、大正時代に設定された質権が付いており、休眠質権設定者が質権を抹消しないまま現土地所有者まで相続登記がなされていた。土地に質権が設定されているままでは、用地を取得することができないため、質権抹消の必要があった。

現土地所有者からは道路用地の対象部分だけではなく、対象土地全部の抹消を希望したため、質権の全部抹消の手続を行うことになった。なお、道路用地の部分だけの質権抹消登記であれば、嘱託登記で抹消することはできるが、対象土地全部を抹消するには、個人で抹消登記を申請することになる。

本来であれば個人申請のため、質権抹消登記の申請の添付資料や申請書を作成し、抹消登記まで個人で申請しなければならないが、個人でやるには膨大な時間と労力が費やされ、円滑な用地交渉に支障が出てしまう。そのため、円滑な用地交渉が可能とするため、国が抹消手続の申請まで支援することとなった。

### 4. 抹消手続について

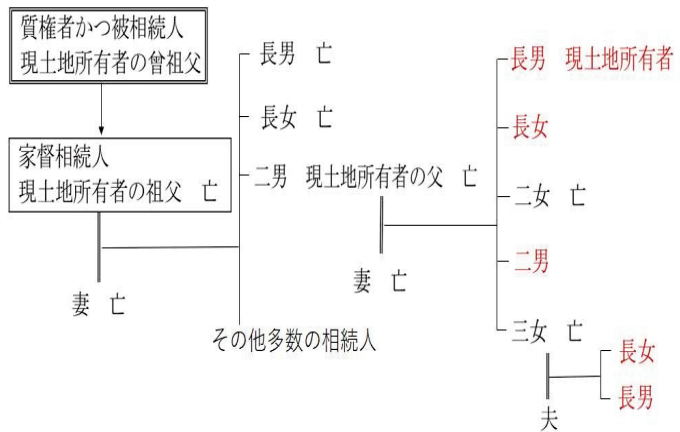
#### 4. 1 質権者と現土地所有者の関係を調査

まず抹消手続に入る準備として、質権者と現土地所有者との関係を調べるため、質権者の住民票や戸籍の収集を行った。質権者はすでに死亡していた。質権者を調べていくと、孫の代まで知ることができた。その孫の代に現土地所有者の父の名前が戸籍に表記されて

おり、質権者と現土地所有者は血縁関係にあり、質権者は現土地所有者の曾祖父にあたることが判明した。

また、対象地の閉鎖登記簿謄本を取得し、歴代の土地所有者を確認したところ、曾祖父が質権を設定した土地を現土地所有者の父が売買により、所有権移転登記をしていたことが判明した。

これまで収集してきた住民票や戸籍の調査結果に基づき、相続関係説明図の作成をした。【図1】



【図1 相続関係説明図（簡易版）】

#### 4. 2 法務局相談

作成した相続関係説明図等を持参し、法務局に質権抹消について相談に伺った。相談内容として、一点目は、今回の案件は不動産質権であり、設定期間が定められていないため、10年で効力を失っている。そのため、法務局の職権で休眠質権を抹消できないのか。二点目は、質権設定者と現土地所有者は血縁関係にあるため、相続登記で質権を移転し、混同で抹消することが可能であるのかの2点を相談した。

法務局からは一点目の質問に関しては、法務局の職権で質権を抹消することは適切ではないという回答であった。

二点目の質問に関しては、質権者とその土地を売買により所有権移転登記をした現土地所有者の父は血縁関係があったことから、質権者の名義を現土地所有者の父に相続登記（質権移転登記）し、混同により抹消登記が可能な旨の回答であったため、登記原因混同で質権抹消の手続を選択した。

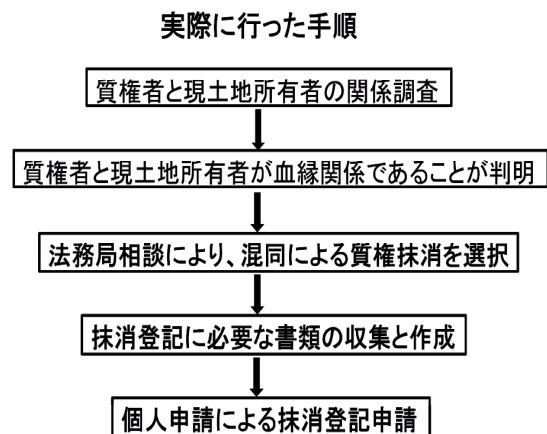
#### 4. 3 民法上の「混同」とは

同一の物につき所有権と他の物権が同一人に帰したときに、その物権が消滅することを混同という（民法179条1項本文）。たとえば、父が所有する土地について子が地上権を有していたところ、父が死亡して前記の子が唯一の相続人となったときには、子が土地の所有権を取得することになるので、子が自分の土地に地上権をもち続けることは無意味であるから、地上権は消滅する。しかし第三者の権利を害することができないので、その物またはその物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない（同項但書）。たとえば前記の例で、土地や地上権について第三者のために抵当権が設定されているようなときである。所有権以外の物権およびこれを目的とする他の権利が同一人に帰したときは、その権利は消滅する。この場合においては前項但書の規定を適用する（同条2項）。地上権とこれを目的とする抵当権が同一人に帰したようなときである。前2項の規定は占有権には適用しない（同条3項）。債権についても混同による消滅が認められる。すなわ

ち、債権と債務が同一人に帰したときは、その債権は消滅する（民法 520 条本文）。たとえば、子に対して貸金債権を有する父が死亡したときには、その債権は子の相続分の限度で消滅する。ただし、その債権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない（同条但書）。前記の貸金債権上に質権が設定されていたようなときである。

#### 4. 4 質権抹消登記申請に必要な書類と申請について

質権移転登記に必要な書類としては、現土地所有者の祖父から現土地所有者の父が相続することを証する遺産分割協議書（印鑑証明書付）が必要である。もし遺産分割協議書がない場合、現在存命している相続人（13人）で新たに遺産分割協議書を作成する必要がある。なぜ質権者から現土地所有者の祖父が相続したことを証する必要があるかというと、現土地所有者の祖父が家督相続しているため、証明は不要であった。質権移転登記の申請者は、現土地所有者の父の相続人であれば誰でも可能である。



【図2 実際に行った手続フロー】

質権抹消登記に必要な書類としては、現土地所有者の父から現土地所有者が相続することを証する遺産分割協議書（印鑑証明書付）が必要である。質権抹消登記の申請者は、現土地所有者の父の相続人全員（4名）の連名または、3人の委任状があれば1人での申請も可能である。

質権移転登記と抹消登記には、相続人の戸籍や住民票も必要になる。

質権移転登記と質権抹消登記の申請書への押印は、認印でよいため、印鑑証明書と実印は必要ない。

登記申請の登録免許税は、質権移転登記と質権抹消登記どちらも千円であり、個人申請のため、現土地所有者が負担することになる。

登記に必要な書類に関して現土地所有者に確認したところ、質権移転登記と質権抹消登記に必要な遺産分割協議書（印鑑証明書付）を保管していたため、新たに遺産分割協議書を作成する手間を省くことができた。【図2】

質権移転登記と質権抹消登記の申請は、現土地所有者が申請することになり、申請書と委任状は国で作成し、委任状への押印は現土地所有者が集めたことにより短期間で登記申請書類の準備ができ、質権抹消登記を申請することができた。本案件は、質権者と現土地所有者の関係調査から法務局相談、質権移転登記・抹消登記申請に必要な書類の作成、申請まで2ヶ月かからずに抹消登記をすることができた。【図3】

もし国が代位で道路用地の部分のみ抹消することになった場合に必要となる書類は、現土地所有者の父の相続人全員（4人）の質権抹消承諾書（印鑑証明書付き）を作成することが登記の要件であり、個人申請の登記の要件よりも厳しくなってしまう。本案件は遺産分割協議書等の必要書類が揃っており、道路用地対象土地の質権の全部抹消を現土地所有

