

Sample レジューメ

論点 4

抵当権の登記

I <免責的債務引受の登記>

(1) 意義

旧債務者が債務を免れ、新債務者のみが債務を負担することである。

⇒ 引受前の被担保債権の債務者と抵当権の設定者が同一人物である場合には、免責的債務引受けがなされても、抵当権は消滅しない。

【事例】

抵当権者A、債務者兼設定者Bの場合において、債務者をBからCに変更する旨の免責的債務引受契約を締結した場合。

登記の目的	○番抵当権変更	
原因	年月日免責的債務引受	
変更後の事項	債務者 C	
権利者	A	
義務者	B	
添付情報	登記原因証明情報	登記識別情報
	代理権限証明情報	
登録免許税	金 1000 円	

(2) 登記原因及びその日付

日付は、免責的債務引受契約の成立の日をとり、原因は『免責的債務引受』とする。

(3) 申請人

登記権利者	抵当権者
登記義務者	設定者

(4) 申請情報

抵当権の債務者変更の登記を申請する場合には、抵当権設定者の印鑑証明書の添付を要しない（規 48I⑤、47③イ（1）括弧書）。また、変更登記に利害関係人の承諾を要しない。

Dead or alive

免責的債務引受による債務者変更の登記は、不動産が債務者所有なのか物上保証人所有によって、なすべき登記が変わる可能性もあるので注意が必要である。

(5) 債務者と設定者が別の場合（設定者の同意が得られない）

引受前の被担保債権の債務者と抵当権の設定者が異なる場合（物上保証）において、設定者の同意がないときは、免責的債務引受がなされる結果、抵当権は消滅するので、原因を『**抵当権消滅**』として抵当権の抹消登記を申請する。

⇒ 物上保証人は、特定の債務者の債務を担保することを同意しているのであり、債務者が変更されれば影響が大きいからである。

(択一関連過去問)

- ① 抵当権の債務者の変更の登記を申請するときは、登記上利害関係を有する第三者の承諾を証する情報を添付情報として提供することを要しない。H19-18

II <重疊的債務引受けの登記>

(1) 意義

重疊的債務引受の効果は、引受人が債務者と同一内容の債務を併存的に負担することにある。債務者と引受人の債務は、特段の事情のない限り連帯債務関係となる（最判昭41.12.20）。

【事例】

抵当権者A、設定者B、債務者Cの場合において、抵当権の被担保債務をDが重疊的に引き受ける旨の契約を締結した場合。

登記の目的	○番抵当権変更
原因	年月日重疊的債務引受
追加する事項	連帯債務者 D
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 代理権限証明情報
登録免許税	金 1000 円

(2) 登記原因及びその日付

日付は重疊的債務引受契約の成立日とし、原因は『**重疊的債務引受**』とする。

(3) 申請人

登記権利者	抵当権者
登記義務者	設定者

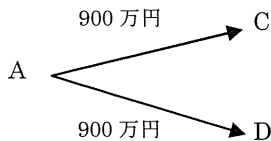
(4) 登記事項

『**追加する事項** 連帯債務者 ○』と記載する。

(5) 連帯債務者の1人に対する債務免除

【事例】

抵当権者A，連帯債務者C・D，設定者Bである場合において，AがCの債務を全額免除した場合。



登記の目的	○番抵当権変更
原因	年月日債務免除
変更後の事項	債務者 D
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 代理権限証明情報
登録免許税	金 1000 円

i 意義

連帯債務の場合，1人に対する債務が全額免除されれば，債務者変更とともに，その債務者の負担部分について債権額も当然変更されると考えられるが，その負担部分は内部的に定まるものであって，各連帯債務者の負担部分が等しい場合や，一部の連帯債務者は負担部分が0という場合も考えられるため，もし負担部分が0であれば債権額の変更はないことになる。ただし，債権額に変更がある場合には，その変更登記を申請する必要がある。

ii 申請情報の内容

① 登記原因及びその日付

日付は，債務免除がされた日を取り，原因は『債務免除』とする。

② 申請人

登記権利者	抵当権者
登記義務者	設定者

③ 登記事項

債務免除により債務者が1人になった場合	変更後の事項 債務者 ○
債務免除によっても債務者が複数人ある場合	変更後の事項 連帯債務者 ○

Ⅲ < 抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更登記 > H22 記述

Premise

登記記録を確認したときに共有持分に抵当権が設定されているときは、及ぼす変更登記が出る可能性を疑ってもいいかもしれない。ただ、先入観を持ちすぎてもいけないので、あくまでも予想程度で！

他に、共有持分が出てきたときに予想できるのは、共有持分の不分割特約だったり、共有持分に第三者の権利が入っている場合に、共有者全員持分全部移転ができない等の論点である。これらの論点は頭に思い浮かぶくらいは意識しておこう！

(1) 意義

AB共有の不動産につき、Aの持分についてCを抵当権者とする抵当権設定登記がされた後、AがBの共有持分を取得して、Aの単有不動産となった場合、Aの取得した新たな持分について、Cの抵当権の効力を及ぼす方法が問題となる。この場合、所有権の一部に抵当権を設定することは認められていないため、設定登記ではなく変更登記となる。この変更登記が抵当権の効力を所有権全部に及ぼす登記である。

【事例】

AB共有土地について、Aの持分につき抵当権設定登記がされた後、新たに債権者CとAが、BからAへ移転した持分を目的として当初の抵当権の被担保債権を担保する目的で抵当権の追加設定契約を締結した場合。

登記の目的	○番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更（付記）
原因	年月日金銭消費貸借年月日設定
権利者	C
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 代理権限証明情報
登録免許税	金 1500 円 (登録免許税法第 13 条第 2 項)

(2) 登記原因及びその日付

事実上は追加設定の場合であるので、登記原因は『年月日金銭消費貸借年月日設定』と記載する。