代価弁済制度と抵当権消滅請求制度

当社は事業拡張に伴い2000万円でA所有の土地を購入することを検討していますが、その土地には債務者をA、抵当権者をBとする債権額3000万円の抵当権が付いています。

このような抵当権の付いた土地を購入するについて、どのような問題があるのでしょうか。

1 抵当権付きの土地を購入するリスク

土地の所有権を取得しても抵当権が消滅するわけではありませんから、その後債務者Aから抵当権者Bに対する弁済が滞ったりすると、抵当権者から抵当権を実行され、購入した土地が競売されるおそれがあります。

そこで当社としては、土地に抵当権が付いていない状態で取得したいところです。

当社、A、Bが一堂に会して、土地の売却、Aに対する債務の弁済及び抵当権の抹消について合意ができればよいのですが、3者による合意が困難なことも考えられます。

そのような場合に抵当権を消滅させたいという当社の希望を実現する制度として代価弁済制度と抵当権消滅請求制度があります。

2 代価弁済制度

代価弁済制度とは、抵当権付きの不動産の所有権又は地上権を第三者が買い受けた場合に、その第三者が抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代価を弁済することにより抵当権が消滅するという制度です（民法378条）。

例えば、当社がAから2000万円で土地を購入した場合、抵当権者であるBは当社に対し「抵当不動産の所有権の代価として代金の2000万円をBに支払え」と請求することができます。

このBの請求に応じて当社が2000万円を支払えばBの抵当権は消滅し、当社は抵当権の付いていない土地の所有者となることができます。

もともと、代価弁済は第三取得者から請求する制度ではないので、抵当権者の方で代価弁済制度を使う意思がない限り、使うことはできません。

また、Bのほかにも抵当権者が多数存在するような場合は、代価弁済は抵当権者全員と第三取得者との合意が必要となるので、現実には抵当権者間の調整が難しくなるものと思われます。

3 滌除制度

第三取得者から抵当権の消滅を請求する制度として従前は滌除（てきじょ）という制度がありました（平成15年改正前民法378条以下）。

滌除制度は、抵当権付き不動産の第三取得者が抵当権者に一定の金額を支払ってその抵当権の消滅を請求できる点では現在の抵当権消滅請求制度と共通でした。

しかし、抵当権者が第三取得者の申出金額では抵当権消滅を承諾できないときは、増加競売（競売において滌除金額より1割以上高価に抵当不動産買い受ける者が現れないときは、競売を申し立てた抵当権者自身が滌除金額の1割の増加でこれを買受けることになる競売手続）を申し立てる必要があり、競売で買受人が出ないときは第三取得者の申出額より1割以上高い金額で抵当権者自ら買受けなければならない点、また滌除の請求を受けた後1か月以内に増加競売を申し立てないと第三取得者の申出を承諾したものとみなされてしまうという点で抵当権者にとって負担の大きい制度でした。

そのため、滌除制度は見直されることになり、平成15年の民法改正により抵当権消滅請求の制度が導入されました。

4 抵当権消滅請求制度

平成15年の民法改正において、滌除制度に代わり、第三取得者からの請求に基づいて抵当権を消滅させることができる制度として抵当権消滅請求制度が導入されました（民法379条以下）。

抵当権消滅請求制度とは、抵当不動産の所有権を取得した第三取得者が抵当不動産の代価又は特定の金額を抵当権者に提供して、抵当権の消滅を請求することができる制度です。

抵当権付きの不動産の買受けを希望する者は、不動産を買い受けたうえで抵当権消滅請求をなし、抵当権消滅請求の手続が終わるまで売主に対しその代金の支払を拒むことができます（民法577条）。

第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押の効力が発生する前に抵当権消滅請求を行う必要があります（民法382条）。

第三取得者の提供した価額を抵当権者が承諾し、かつ第三取得者がその承諾を得た価額を払い渡し又は供託をしたときは抵当権は消滅します（民法386条）。

抵当権者が第三取得者から抵当権消滅請求を受けてから2か月以内に抵当権を実行して競売の申立てをしないときは、第三取得者が提供した価額の支払により抵当権が消滅することを抵当権者が承諾したものとみなします（民法384条）。

例えば、当社は2000万円でAから本件土地を購入した後、抵当権者Bに対して「当社が2000万円をBに支払うので、これにより抵当権を消滅させる」との請求をすることができます。

Bが第三取得者である当社の提供した価額を承諾した場合、第三取得者である当社がその承諾を得た価額である2000万円を払い渡し又は供託をすれば抵当権は消滅することになります。

当社の請求に対して、Bが2か月以内に任意競売の申立てをしなければ、Bは当社が提供した2000万円の価額を承諾したものとみなされます。

これに対し、当社からの請求に対してBが2か月以内に抵当権を実行して競売の申立てを行った場合には、抵当権消滅請求は認められず、その土地につき競売手続が行われることとなります。

この場合、他の買い受け希望者との競争にはなりますが、当社は競売に参加することができます。当社の入札額が入札の最高額であれば、当社はその土地を競売により取得できることになり、その場合は競売による売却ですから、その土地に付された抵当権が消滅した土地として取得できることは言うまでもありません。

本件の場合、当社としてはBの抵当権の問題を解消してAから土地を取得するために、抵当権消滅請求制度を利用することも十分考えられるところです。