

仮登記担保契約に関する法律

(昭和五十三年六月二十日法律第七十八号)

(趣旨)

第一条 この法律は、金銭債務を担保するため、その不履行があるときは債権者に債務者又は第三者に属する所有権その他の権利の移転等を行うことを目的としてされた代物弁済の予約、停止条件付代物弁済契約その他の契約で、その契約による権利について仮登記又は仮登録のできるもの（以下「仮登記担保契約」という。）の効力等に関し、特別の定めをするものとする。

(所有権移転の効力の制限等)

第二条 仮登記担保契約が土地又は建物（以下「土地等」という。）の所有権の移転を目的とするものである場合には、予約を完結する意思表示をした日、停止条件が成就した日その他のその契約において所有権を移転するものとされている日以後に、債権者が次条に規定する清算金の見積額（清算金がないと認めるときは、その旨）をその契約の相手方である債務者又は第三者（以下「債務者等」という。）に通知し、かつ、その通知が債務者等に到達した日から二月を経過しなければ、その所有権の移転の効力は、生じない。

2 前項の規定による通知は、同項に規定する期間（以下「清算期間」という。）が経過する時の土地等の見積価額並びにその時の債権及び債務者等が負担すべき費用で債権者が代わって負担したもの（土地等が二個以上あるときは、各土地等の所有権の移転によつて消滅させようとする債権及びその費用をいう。）の額（以下「債権等の額」という。）を明らかにしてしなければならない。

(清算金)

第三条 債権者は、清算期間が経過した時の土地等の価額がその時の債権等の額を超えるときは、その超える額に相当する金銭（以下「清算金」という。）を債務者等に支払わなければならない。

2 民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百三十三条の規定は、清算金の支払の債務と土地等の所有権移転の登記及び引渡しの債務の履行について準用する。

3 前二項の規定に反する特約で債務者等に不利なものは、無効とする。ただし、清算期間が経過した後にされたものは、この限りでない。

(物上代位)

第四条 第二条第一項に規定する場合において、債権者のために土地等の所有権の移転に関する仮登記がされているときは、その仮登記（以下「担保仮登記」という。）後に登記（仮登記を含む。）がされた先取特権、質権又は抵当権を有する者は、その順位により、債務者等が支払を受けるべき清算金（同項の規定による通知に係る清算金の見積額を限度とする。）に対しても、その権利を行うことができる。この場合には、

清算金の払渡し前に差押えをしなければならない。

- 2 前項の規定は、担保仮登記後にされた担保仮登記（第十四条の担保仮登記を除く。以下「後順位の担保仮登記」という。）の権利者について準用する。
- 3 第十三条第二項及び第三項の規定は、後順位の担保仮登記の権利者が前項の規定によりその権利を行う場合について準用する。

（物上代位権者等に対する通知）

第五条 第二条第一項の規定による通知が債務者等に到達した時において、担保仮登記後に登記（仮登記を含む。）がされている先取特権、質権若しくは抵当権を有する者又は後順位の担保仮登記の権利者があるときは、債権者は、遅滞なく、これらの者に対し、同項の規定による通知をした旨、その通知が債務者等に到達した日及び同条の規定により債務者等に通知した事項を通知しなければならない。

- 2 第二条第一項の規定による通知が債務者等に到達した時において、担保仮登記に基づく本登記につき登記上利害関係を有する第三者（前項の規定による通知を受けるべき者を除く。）があるときは、債権者は、遅滞なく、その第三者に対し、同条第一項の規定による通知をした旨及び同条の規定により債務者等に通知した債権等の額を通知しなければならない。
- 3 前二項の規定による通知は、通知を受ける者の登記簿上の住所又は事務所にあてて発すれば足りる。

（清算金の支払に関する処分の禁止）

第六条 清算金の支払を目的とする債権については、清算期間が経過するまでは、譲渡その他の処分をすることができない。

- 2 清算期間が経過する前に清算金の支払の債務が弁済された場合には、その弁済をもって第四条第一項の先取特権、質権若しくは抵当権を有する者又は後順位の担保仮登記の権利者に対抗することができない。前条第一項の規定による通知がされずに清算金の支払の債務が弁済された場合も、同様とする。

（清算金の供託）

第七条 債権者は、清算金の支払を目的とする債権につき差押え又は仮差押えの執行があつたときは、清算期間が経過した後、清算金を債務履行地の供託所に供託して、その限度において債務を免れることができる。

- 2 前項の規定により供託がされたときは、債務者等の供託金の還付請求権につき、同項の差押え又は仮差押えの執行がされたものとみなす。
- 3 債権者は、第十五条第一項に規定する場合を除き、供託金を取り戻すことができない。
- 4 債権者は、債務者等のほか、差押債権者又は仮差押債権者に対しても、遅滞なく、供託の通知をしなければならない。

（通知の拘束力）

第八条 債権者は、清算金の額が第二条第一項の規定により通知した清算金の見積額に

満たないことを主張することができない。

- 2 第四条第一項の先取特権、質権若しくは抵当権を有する者又は後順位の担保仮登記の権利者は、清算金の額が前項の見積額を超えることを主張することができない。

(債権の一部消滅)

第九条 清算期間が経過した時の土地等の価額がその時の債権等の額に満たないときは、債権は、反対の特約がない限り、その価額の限度において消滅する。

(法定借地権)

第十条 土地及びその上にある建物が同一の所有者に属する場合において、その土地につき担保仮登記がされたときは、その仮登記に基づく本登記がされる場合につき、その建物の所有を目的として土地の賃貸借がされたものとみなす。この場合において、その存続期間及び借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

(受戻権)

第十一条 債務者等は、清算金の支払の債務の弁済を受けるまでは、債権等の額（債権が消滅しなかつたものとすれば、債務者が支払うべき債権等の額をいう。）に相当する金銭を債権者に提供して、土地等の所有権の受戻しを請求することができる。ただし、清算期間が経過した時から五年が経過したとき、又は第三者が所有権を取得したときは、この限りでない。

(競売の請求)

第十二条 第四条第一項の先取特権、質権又は抵当権を有する者は、清算期間内は、これらの権利によつて担保される債権の弁済期の到来前であつても、土地等の競売を請求することができる。

(優先弁済請求権)

第十三条 担保仮登記がされている土地等に対する強制競売、担保権の実行としての競売又は企業担保権の実行手続（以下「強制競売等」という。）においては、その担保仮登記の権利者は、他の債権者に先立つて、その債権の弁済を受けることができる。この場合における順位に関しては、その担保仮登記に係る権利を抵当権とみなし、その担保仮登記のされた時にその抵当権の設定の登記がされたものとみなす。

- 2 前項の場合において、担保仮登記の権利者が利息その他の定期金を請求する権利を有するときは、その満期となつた最後の二年分についてのみ、同項の規定による権利を行うことができる。
- 3 前項の規定は、担保仮登記の権利者が債務の不履行によつて生じた損害の賠償を請求する権利を有する場合において、その最後の二年分についても、これを適用する。ただし、利息その他の定期金と通算して二年分を超えることができない。

(根担保仮登記の効力)

第十四条 仮登記担保契約で、消滅すべき金銭債務がその契約の時に特定されていない

ものに基づく担保仮登記は、強制競売等においては、その効力を有しない。

(強制競売等の場合の担保仮登記)

第十五条 担保仮登記がされている土地等につき強制競売等の開始の決定があつた場合において、その決定が清算金の支払の債務の弁済前（清算金がないときは、清算期間の経過前）にされた申立てに基づくときは、担保仮登記の権利者は、その仮登記に基づく本登記の請求をすることができない。

- 2 前項の強制競売等の開始の決定があつた場合において、その決定が清算金の支払の債務の弁済後（清算金がないときは、清算期間の経過後）にされた申立てに基づくときは、担保仮登記の権利者は、その土地等の所有権の取得をもつて差押債権者に対抗することができる。

第十六条 担保仮登記がされている土地等につき強制競売等が行われたときは、担保仮登記に係る権利は、前条第二項の場合を除き、その土地等の売却によつて消滅する。

- 2 民事執行法（昭和五十四年法律第四号）第五十九条第二項及び第三項の規定は前項の規定により消滅する担保仮登記に係る権利を有する者に対抗することができない土地等に係る権利の取得及び仮処分の執行について、同条第五項の規定は利害関係を有する者のした前項の規定又はこの項において準用する同条第二項の規定と異なる合意の届出について準用する。

(強制競売等の特則)

第十七条 裁判所書記官は、所有権の移転に関する仮登記がされている土地等に対する強制競売又は担保権の実行としての競売において配当要求の終期を定めたときは、仮登記の権利者に対し、その仮登記が、担保仮登記であるときはその旨並びに債権（利息その他の附帯の債権を含む。）の存否、原因及び額を、担保仮登記でないときはその旨を配当要求の終期までに執行裁判所に届け出るべき旨を催告しなければならない。

- 2 差押えの登記前にされた担保仮登記に係る権利で売却により消滅するものを有する債権者は、前項の規定による債権の届出をしたときに限り、売却代金の配当又は弁済金の交付を受けることができる。
- 3 所有権の移転に関する仮登記がされている土地等につき企業担保権の実行の開始の決定があつたときは、管財人は、仮登記の権利者に対し、第一項に規定する事項を企業担保法（昭和三十三年法律第百六号）第二十二条第一項第五号の期間内に届け出るべき旨を催告しなければならない。
- 4 民事執行法第五十条の規定は第一項又は前項の規定による催告を受けた仮登記の権利者について、同法第八十七条第二項の規定は第二項の債権者のための担保仮登記が仮差押えの登記後にされたものである場合について、同条第三項の規定は第二項の債権者のための担保仮登記が執行停止に係る差押えの登記後にされたものである場合について準用する。

(不動産登記の特則)

第十八条 担保仮登記の権利者は、清算金を供託した日から一月を経過した後にその担

保仮登記に基づき不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第百九条第一項に規定する本登記を申請する場合には、同項の規定にかかわらず、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者又は後順位の担保仮登記の権利者が第四条第一項（同条第二項において準用する場合を含む。）の差押えをしたこと及び清算金を供託したことをもつてこれらの者の承諾に代えることができる。ただし、その本登記の申請に係る土地等につきこれらの者のために担保権の実行としての競売の申立ての登記がされているときは、この限りでない。

（破産手続等における担保仮登記）

第十九条 破産財団に属する土地等についてされている担保仮登記（第十四条の担保仮登記を除く。第三項及び第四項において同じ。）の権利者については、破産法（平成十六年法律第七十五号）中破産財団に属する財産につき抵当権を有する者に関する規定を適用する。

- 2 破産財団に属しない破産者の土地等についてされている担保仮登記の権利者については、破産法中第百八条第二項に規定する抵当権を有する者に関する規定を準用する。
- 3 再生債務者の土地等についてされている担保仮登記の権利者については、民事再生法（平成十一年法律第二百二十五号）中抵当権を有する者に関する規定を適用する。
- 4 担保仮登記に係る権利は、会社更生法（平成十四年法律第百五十四号）又は金融機関等の更生手続の特例等に関する法律（平成八年法律第九十五号）の適用に関しては、抵当権とみなす。
- 5 第十四条の担保仮登記は、破産手続、再生手続及び更生手続においては、その効力を有しない。

（土地等の所有権以外の権利を目的とする契約への準用）

第二十条 第二条から前条までの規定は、仮登記担保契約で、土地等の所有権以外の権利（先取特権、質権、抵当権及び企業担保権を除く。）の取得を目的とするものについて準用する。

附 則 〔抄〕

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 この法律の規定は、この法律の施行前にされた仮登記担保契約で、この法律の施行後にその契約において土地等の所有権又はその所有権以外の権利を取得するものとされている日が到来するものについても適用する。

第三条 この法律の公布の際、現に存する第十四条の担保仮登記については、政令で定める日までに仮登記担保契約に基づき消滅すべき債務が特定されたときは、その契約

の時にその債務が消滅すべきものと定められていたものとみなす。

附 則〔昭和五十四年三月三十日法律第五号〕〔抄〕

(施行期日)

- 1 この法律は、民事執行法（昭和五十四年法律第四号）の施行の日（昭和五十五年十月一日）から施行する。

(経過措置)

- 2 この法律の施行前に申し立てられた民事執行、企業担保権の実行及び破産の事件については、なお従前の例による。
- 3 前項の事件に関し執行官が受ける手数料及び支払又は償還を受ける費用の額については、同項の規定にかかわらず、最高裁判所規則の定めるところによる。

附 則〔平成八年六月二十一日法律第九十五号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、平成九年四月一日から施行する。

附 則〔平成十年六月十五日法律第百七号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十年十二月一日から施行する。

附 則〔平成十一年十二月二十二日法律第二百二十五号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則〔平成十四年十二月十三日法律第百五十五号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、会社更生法（平成十四年法律第百五十四号）の施行の日から施行する。

附 則〔平成十六年六月二日法律第七十六号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、破産法（平成十六年法律第七十五号。次条第八項並びに附則第三条第八項、第五条第八項、第十六項及び第二十一項、第八条第三項並びに第十三条に

において「新破産法」という。)の施行の日から施行する。

(政令への委任)

第十四条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 〔平成十六年六月十八日法律第百二十四号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、新不動産登記法の施行の日から施行する。

附 則 〔平成十六年十二月三日法律第百五十二号〕〔抄〕

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。