

(**抵当権消滅請求の時期**)

**第 382 条** 抵当不動産の第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生する前に、抵当権消滅請求をしなければならない。

(**抵当権消滅請求の手続**)

**第 383 条** 抵当不動産の第三取得者は、抵当権消滅請求をするときは、登記をした各債権者に対し、次に掲げる書面を送付しなければならない。

- 一 取得の原因及び年月日、譲渡人及び取得者の氏名及び住所並びに抵当不動産の性質、所在及び代価その他取得者の負担を記載した書面
- 二 抵当不動産に関する登記事項証明書（現に効力を有する登記事項のすべてを証明したものに限る。）
- 三 債権者が 2 箇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、抵当不動産の第三取得者が第 1 号に規定する代価又は特に指定した金額を債権の順位に従って弁済し又は供託すべき旨を記載した書面

(**債権者のみなし承諾**)

**第 384 条** 次に掲げる場合には、前条各号に掲げる書面の送付を受けた債権者は、抵当不動産の第三取得者が同条第 3 号に掲げる書面に記載したところにより提供した同号の代価又は金額を承諾したものとみなす。

- 一 その債権者が前条各号に掲げる書面の送付を受けた後 2 箇月以内に抵当権を実行して競売の申立てをしないとき。
- 二 その債権者が前号の申立てを取り下げたとき。
- 三 第 1 号の申立てを却下する旨の決定が確定したとき。
- 四 第 1 号の申立てに基づく競売の手続を取り消す旨の決定（民事執行法第 188 条において準用する同法第 63 条第 3 項若しくは第 68 条の 3 第 3 項の規定又は同法第 183 条第 1 項第 5 号の謄本が提出された場合における同条第 2 項の規定による決定を除く。）が確定したとき。

(**競売の申立ての通知**)

**第 385 条** 第 383 条各号に掲げる書面の送付を受けた債権者は、前条第 1 号の申立てをするときは、同号の期間内に、債務者及び抵当不動産の譲渡人にその旨を通知しなければならない。

(**抵当権消滅請求の効果**)

**第 386 条** 登記をしたすべての債権者が抵当不動産の第三取得者の提供した代価又は金額を承諾し、かつ、抵当不動産の第三取得者がその承諾を得た代価又は金額を払い渡し又は供託したときは、抵当権は、消滅する。

(**抵当権者の同意の登記がある場合の賃貸借の対抗力**)

**第 387 条** 登記をした賃貸借は、その登記前に登記をした抵当権を有するすべての者が同意をし、かつ、その同意の登記があるときは、その同意をした抵当権者に対抗することができる。

- 2 抵当権者が前項の同意をするには、その抵当権を目的とする権利を有する者その他抵当権者の同意によって不利益を受けるべき者の承諾を得なければならない。

(**法定地上権**)

**第 388 条** 土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。この場合において、地代は、当事者の請求により、裁判所が定める。

(**抵当地の上の建物の競売**)

**第 389 条** 抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。ただし、その優先権は、土地の代価についてのみ行使することができる。