

2014 司法書士全国総合模試② 記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄について

第1欄では、甲土地の甲区について、1件目、2件目に申請した登記の申請情報、乙建物の甲区について、1件目、2件目に申請した登記の申請情報、甲土地の乙区について1件目から3件目までに申請した登記の申請情報を解答する欄があり、各欄に申請すべき登記の申請情報を解答することになります。ここでは、①遺産分割協議の合意解除及び再度の遺産分割協議、②根抵当権債務者の相続及び指定債務者の合意、③相続開始から6か月経過後の根抵当権の債権の範囲及び債務者の変更について検討をすることになります。

①遺産分割協議の合意解除及び再度の遺産分割協議については、甲土地及び乙建物につき、それぞれ当初の遺産分割協議に基づく相続の登記がされていることから、当該遺産分割協議を合意解除し再度遺産分割協議をした場合の登記手続が問題となっていました。本問では、当初の遺産分割と再度の遺産分割によって各不動産を取得する相続人が別の相続人となっているので、既にされた相続の登記を抹消し、新たに取得することになった相続人名義への相続の登記をすることになります。この点について答案を見ると、移転の登記や更正の登記を解答している方もありましたが、多くの方が、相続の登記を抹消し、新たに取得することになった相続人名義への相続の登記を解答できていました。

次にここでは、甲土地については、相続による所有権移転の登記がされ、乙建物については、相続人名義への所有権保存の登記がされている点がポイントになっていました。この点について、甲土地の甲区の1件目に申請した登記の申請情報の内容を見てみると、ここでは、登記権利者につき、不動産登記法62条による申請となっており、当該所有権の登記の抹消が、共同相続人間における保存行為となる点がポイントになっていました。つまり、不動産登記法62条による申請である点において、登記権利者の記載として、被相続人及び相続人の氏名を記載することになり、保存行為となる点において、本問では、問題文の指示(答案作成に当たっての注意事項1)において、「複数の登記の申請をする場合には、申請人の数が最少となる方法により登記の申請を行うものとする。」旨が示されているので、相続人の1人を登記権利者として記載することになります。この点について答案を見ると、不動産登記法62条による申請ではなく、再度の遺産分割により甲土地を取得した相続人を登記権利者としているものや、相続人全員を登記権利者としているものや、不動産登記法62条による申請として、被相続人の他相続人全員を記載しているものがあり、正解できているものは少なかったです。できなかつた方は見直しをしておいてください。次に、乙建物の甲区1件目に申請した登記の申請情報の内容を見てみると、所有権保存の登記の抹消では、単独申請となる点がポイントになっていましたが、共同申請の形態で解答をしてい

の方が結構ありました。次に、甲土地の甲区 2 件目に申請した登記の申請情報の内容を見ても、ここでは、単に相続による所有権移転の登記ですので、特に問題となる点はなかったものと思われ、良くできていました。次に、乙建物の甲区 2 件目に申請した登記の申請情報の内容を見ても、ここでは、所有権保存の登記となる所、相続による所有権移転と解答している方が結構ありました。前件（1 件目）で、共同申請による抹消をしていた方の多くが、2 件目で所有権移転としていましたので、登記記録の確認ができていなかったものと思われ。できなかった方においては、登記記録の確認が重要である点を認識し、解答の際には、この確認から解答をする際にミスがないよう、自己の解答方法という点に意識して、本問の見直しをしてみてください。

②根抵当権債務者の相続及び指定債務者の合意、③相続開始から 6 か月経過後の根抵当権の債権の範囲及び債務者の変更については、本問では、相続開始から 6 か月以内に指定債務者の合意をしていますが、その申請日の時点では、6 か月が経過してしまっている点、及び複数債務者のうちの 1 人についての相続である点がポイントになっていました。指定債務者の合意の登記については、相続開始から 6 か月経過以内にする必要がありますが、この登記がないときは、根抵当権の元本は確定することになりますが、複数債務者のうちの 1 人についての相続である場合には、6 か月経過していても、根抵当権全体としては元本確定とはなりません。よって、本問では、指定債務者の合意の登記はできず（第 2 欄で、記の申請をすることができない事実関係の番号及びその理由として解答することになり）、元本確定前のみできる債権の範囲及び債務者の変更の登記ができるということになります。この点について答案を見ると、債務者の相続による根抵当権変更の登記については、ほとんどの方が解答できていましたが、2 件目に、債務引受による根抵当権変更の登記を解答している方（元本が確定したと判断してしまった方）や、指定債務者の合意の登記を解答している方（6 か月経過している点に気が付かなかった方）がありました。間違ってしまった方は、それぞれ、どの点の知識が不足し、間違ってしまったのか本問の見直しをしておいてください。

次に、甲土地の乙区 1 件目に申請した登記、複数債務者のうちの 1 人についての相続による根抵当権変更の登記の申請情報の内容を見ても、ここでは、登記原因及び変更後の事項の記載がポイントになっています。登記原因については、「債務者何某の相続」となる所、単に「相続」としているものが多く、正確に記載できている方は少なかったです。変更後の事項については、「債務者（被相続人 何某）」となる所、被相続人を記載できていない方が結構ありました。また、変更後の事項の債務者については、相続のあった債務者のみについて記載することになるところ、他の債務者をも記載している方が結構ありました。それぞれできなかった方は、見直しをし、複数債務者のうちの 1 人についての相続による根抵当権変更の登記について正確に解答できるようにしておいてください。また、気になった点としては、登記義務者の印鑑証明書の解答ができていない方があった点です。抵当権の債務者の変更においては、登記義務者（所有権登記名義人）の印鑑証明

書は不要ですが、根抵当権の債務者の変更の場合には、原則どおり、登記義務者（所有権登記名義人）の印鑑証明書が添付情報となりますので、注意しておいてください。次に、甲土地の乙区 2 件目に申請した登記、債権の範囲及び債務者の変更による根抵当権変更の登記の申請情報の内容を見てみると、ここでは、変更後の事項がポイントになっていましたが、この点は、本問においては、別紙の根抵当権変更契約書に債権の範囲が記載されていたので、特に問題のないところだと思います。甲土地の乙区 3 件目に申請した登記の申請情報については、上記で見たとおり、指定債務者の合意の登記ができないことから、本問では、甲土地の乙区について、2 件の登記の申請となり、この欄は「登記不要」と解答することになります。答案の中には、斜線を引いている方や、「なし」と解答している方も見受けられましたが、問題文の指示に従って解答するように注意しておいてください。

第 2 欄について

第 2 欄では、登記の申請をすることができない事実関係の番号及びその理由を解答することになります。第 1 欄のところで見たとおり、指定債務者の合意が相続開始から 6 か月以内にされていますが、その申請の時点では、6 か月が経過してしまっているため、指定債務者の合意の登記ができないということになり、この旨を解答することになります。答案を見ると、半分近くの方が正解できていました。できなかった方は、見直しをしておいてください。間違っているもののうち、多かったのは、元本確定を理由として、債権の範囲及び債務者の変更ができないとするものでした。この点についても、上記で述べたとおりですので、根抵当権全体としては元本確定とはならない点は、押さえておいてください。また、これと併せて、共同根抵当権において、根抵当権者の 1 人に相続が開始し、指定根抵当権者の合意がなく 6 か月が経過した場合にも、本問の複数債務者のうちの 1 人の相続と同様に、根抵当権全体としては元本確定としない点も押さえておいてください。また、指定債務者の合意の登記の申請情報についても、確認はしておいてください。この申請情報を誤って第 1 欄で解答していた方の答案を見ると、登記の目的が「○番根抵当権変更」となるところ、「○番根抵当権合意」としているものや、登記原因が「合意」となるところ、「変更」としているものが結構ありましたので、注意しておいてください。