

2014 司法書士オープン【総合編①】記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄について

第1欄では、甲土地及び乙建物の甲区について申請した登記の申請情報を解答することになります。ここでは、数次相続の遺産分割協議に基づく登記手続について検討をすることになります。

数次相続の登記手続については、中間の相続が単独相続となるのであれば、直接、最終の相続人名義への登記をすることができ、中間の相続が単独相続でなければ、順次相続の登記をすることになる点、所有権保存の場合であれば、中間の相続が単独相続か否かにかかわらず、直接、最終の相続人名義での所有権保存の登記をすることができる点の知識がポイントになります。中間の相続が単独相続であるかについては、単に相続人が一人の場合や、相続の放棄等により、結果として相続人が一人となる場合の他、遺産分割協議において、相続人（第2相続における被相続人）の1人が相続する場合も含まれます。また、遺産分割における第2相続の相続人のみが取得する旨の協議は、中間の相続（第1の相続）において第2相続の被相続人のみが取得し、この取得したものについて第2相続の相続人が取得する旨の協議ということになるので、中間の相続が単独相続であるということになります。本問では、甲土地については、その共有持分につき、第1相続（中間相続）の相続人が取得し、乙建物については、第2相続の相続人が取得する旨の遺産分割がされているので、甲土地について、相続人への持分全部移転の登記をし、乙建物について、最終の相続人名義の所有権保存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、ほとんどの方が、これらの登記を解答できていましたので、この点については特に問題のないところだと思います。次に、各登記の申請情報について見てみると、甲土地については、その内容につき、ほとんどの方が正解できていました。一部ですが、持分の記載が抜けているものがありました。持分移転の登記あるいは所有権一部移転の登記においては、持分の記載を忘れないよう注意しておいてください。乙建物については、申請人の欄の記載について、中間の相続人を記載することになるところ、これを記載できていた方は少なかったです。また、所有権保存であるところ、所有権移転としている方や、所有権保存としながら、登記原因を記載している方がありました。できなかった方はそれぞれ見直しをしておいてください。

第2欄、第3欄について

第2欄では、甲土地及び乙建物の乙区について申請した登記の申請情報を解答することになり、第3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。ここでは、①持分についての抵当権放棄、②重疊的債務引受、③債

権額増額による抵当権変更，④抵当権の譲渡，⑤複数債権を担保する抵当権の追加設定について検討をすることになります。ここで，登記の申請をすることができない事実関係を誤ってしまうと，申請する登記の申請の順番（解答すべき欄）にズレが生じ，大きく失点してしまうものとなっていました。

①持分についての抵当権放棄については，何某持分の抵当権とする変更の登記となります。答案を見ると，一部ですが，抵当権の登記の抹消として解答している方がありました。別紙の書面のタイトルが抵当権放棄証書となっていることから，単に登記の抹消と判断した方もあるのではないかと思います。契約書等の書面のタイトルから判断するのではなく，書面の内容を確認しなければならない点に注意してください。次にここでは，登記上の利害関係人の判断がポイントになっています。本問では，後順位抵当権者である 3 番抵当権の登記名義人が利害関係人となり，後順位抵当権者である 4 番抵当権の登記名義人は，ここでの変更の登記の当事者（2 番抵当権の登記名義人）でもあるので，4 番抵当権の登記名義人としての承諾書を添付する必要はなく，3 番抵当権の登記名義人の承諾書のみが，登記上の利害関係人の承諾書ということになります。この点について答案を見ると，この承諾書を解答できていない方が結構ありました。また，一部ですが，申請人でもある 4 番抵当権者の承諾書を解答している方もありました。間違ってしまった方は見直しをしておいてください。なお，この変更の登記における利害関係人は，後順位者のうち，当該変更において抵当権の目的となる持分についてのみを目的とした後順位者である点も注意しておいてください。また，ここで気になった点としては，登記の目的を正確に解答できていない方が結構あった点です。及ぼす変更の登記の目的（○番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更）と混同している方が結構ありましたので，できなかった方は見直しをしておいてください。

②重疊的債務引受については，多くの方がこの登記を解答できていました。一部ですが，債務者の意思に反するという本問の事実関係から，この旨を理由に重疊的債務引受による抵当権の変更の登記ができないものとして第 3 欄で解答している方がありました。ここで，この登記ができないと判断してしまった方においては，後件の登記につき申請の順番（解答すべき欄）にズレが生じ，大きく失点してしまうものとなりました。次に，この登記の申請情報の内容については，添付情報として，所有権登記名義人の印鑑証明書が不要である点がポイントになっていました。この点について答案を見ると，印鑑証明書を解答している方が結構ありました。所有権登記名義人が登記義務者となるときは，原則としてその者の印鑑証明書を添付しますが，抵当権の債務者の変更の登記においては不要とされている点に注意してください。また，この点については，登記義務者の登記識別情報を提供できないケースでは，印鑑証明書の添付を要することになるので，この点も含めて押さえておくようにしてください。

③債権額増額による抵当権変更については，一定の場合を除き，債権額の増額による変更の登記をすることはできません。本問では，新たな金銭消費貸借が行われているので，当

該債権を既存の抵当権で担保することはできません。よって、債権額増額による抵当権変更の登記が申請することがものということになり、第 3 欄で解答することになります。答案を見ると、多くの方が、債権額増額による抵当権の変更の登記ができないとして解答できていました。一部ですが、この登記ができるものとして第 2 欄で解答しているものもありました。できなかつた方は、見直しをしておいてください。また、できた方においても、解説冊子を参考に、増額変更できる場合については、確認をしておいてください。

④ 抵当権の譲渡については、ほとんどの方が、申請できる登記として解答できていました。申請情報の内容について見てみると、登記の目的が「2 番抵当権譲渡」となるところ、「2 番抵当権移転」としているものがありました。また、登記原因が「年月日金銭消費貸借同日設定」となるところ、「年月日譲渡」とし、金銭消費貸借の記載がないものが結構ありました。また、登記事項として債権額、利息、損害金、債務者を記載することになるところ、登記事項なしとして、記載できていない方が結構ありました。また、登録免許税が「1,000 円」となるところ、税率を持って計算している方がありました。これらは、抵当権の譲渡の登記における間違いやすいところですので、間違ってしまった方は、それぞれ見直しをしておいてください。

⑤ 複数債権を担保する抵当権の追加設定については、ほとんどの方が、申請できる登記として解答できていました。申請情報の内容について見てみると、登記原因において、(あ)、(い) を記載できていない方や、債権額の記載について、内訳を記載できていない方あるいは合計金額を記載できていない方が結構ありました。また、登録免許税が、追加設定であるので「1,500 円」となるところ、税率を持って計算している方が一部ですがありました。間違ってしまった方は、それぞれ見直しをしておいてください。