

2014 司法書士オープン【総合編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、事実関係1及び2に基づいて申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、①売買契約の解除（事実関係1）、②連帯債務者の1人についての債権譲渡（事実関係2）、③連帯債務者の1人についての債務免除（事実関係2）、について検討をすることになります。

①売買契約の解除については、本問では、売買予約を原因とする仮登記後に、売買による本登記がされていることから、どのような登記手続となるかが問われています。このような場合、本登記のみを抹消するのではなく、仮登記をも抹消することになり、本登記及び仮登記の抹消は一の申請情報で申請することができます。答案を見ると、解除による登記の抹消を解答できている方がほとんどでしたが、ここでは、本登記及び仮登記の抹消となる点において、登記の目的でその旨（3番所有権本登記及び仮登記抹消）が解答できていた方が少ししかいませんでした。できなかった方は見直しをしておいてください。抹消以外を解答していたものには、所有権移転の登記として解答しているものがありました。解除による所有権移転の登記もできますが、登録免許税の額がより低額な方法によるとする問題文の指示から、所有権移転の登記とするのは誤りということになります。この点は基本的なところですので、間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。また、ここで気になった点としては、本問では、債務不履行による解除（法定解除）であり、登記原因が「解除」となるところ、「合意解除」と解答している方がありました。単に解除という文言から判断するのではなく、事実関係を正確に把握する必要がある点に注意してください。

②連帯債務者の1人についての債権譲渡については、このような債権譲渡ができることに問題はないので、この債権譲渡を登記原因とする登記を解答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、この債権譲渡に基づき登記を申請することになると判断できており、抵当権移転の登記を解答できていました。次に、この債権譲渡を登記原因とする抵当権移転の登記を申請することになるとして、この登記手続（申請情報の内容）が問題となります。連帯債務者の1人についての債権譲渡における登記手続のポイントとしては、①抵当権の一部移転となるので、登記の目的が「抵当権一部移転」となる点、②登記原因が「債権譲渡（連帯債務者何某に係る債権）」となり、債権一部譲渡とはならない点、③抵当権の一部移転ではあるが、登記事項として譲渡額を記載する必要がない点、また、④抵当権の一部移転ではあるが、登録免許税が債権全額を課税価格として計算する点にあります。これらの点について答案を見ると、登記の目的については、「抵当権移転」と解答している方がほとんどであり、「抵当権一部移転」と解答できている方は少な

かったです。登記原因については、「(連帯債務者何某に係る債権)」を記載できていないものや、「連帯債務者何某に係る債権譲渡」のように、正確に記載できていないものが多くありました。登記事項については、抵当権一部移転としている方において、譲渡額を記載しているものが結構ありました。登録免許税については、ほとんどの方が正解できていましたが、抵当権一部移転でなく、抵当権移転として解答している方が多かったので、債権額全額を課税価格として計算できたものと考えられます。それぞれ、できた方も、できなかった方も、連帯債務者の 1 人についての債権譲渡の登記手続のポイントについて確認をしてみてください。

次に、ここでの登記については、登記義務者が提供すべき登記識別情報が失効されている旨の事実が問題文に示されている点がポイントになっており、提供できない場合には、司法書士による本人確認情報を提供する方法による旨が問題文の注意書にありますので、本人確認情報を解答することになります。また、本問では、「申請情報のうち不動産所在事項、代理人の表示、申請年月日、登記所の表示、課税標準金額を除いた事項」を記載する旨の指示がされていますので、「登記識別情報を提供できない理由 失効」と解答することになります。これらの点について、答案を見ると、登記識別情報と解答している方が結構ありました。また、本人確認情報と解答できている方のうち、これを提供できない理由を解答できていない方が結構ありました。できなかった方は、見直しをしておいてください。

次に、ここでの登記については、抵当権の移転の登記ですので、登記義務者の印鑑証明書を要しませんが、登記識別情報を提供できない場合には、登記義務者の印鑑証明書を要することにな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、印鑑証明書を解答できていない方が結構ありました。この点は、忘れやすいところですので、注意しておいてください。

③連帯債務者の 1 人についての債務免除については、このような債務免除ができることに問題はないので、この債務免除を登記原因とする登記を解答することになります。この点について答案を見ると、この登記を解答できていない（登記原因がないと判断したと思われる）方が結構ありました。次に、この登記手続については、免除される連帯債務者の負担部分の確認がポイントとなります。つまり、負担部分が零であれば、債務者の変更の登記のみをすることになりますが、負担部分があるのであれば、債権額の変更の登記も併せてする必要がありますので、免除される連帯債務者の負担部分の確認が必要になるということです。本問では、免除される連帯債務者の負担部分は零ですので、債務者の変更の登記のみをすることになります。そして、ここでの申請は、債務者の変更による抵当権の変更の登記ですので、抵当権者が登記権利者、所有権登記名義人が登記義務者となります。この点について答案を見ると、権利者義務者が逆になっているものが結構ありました。債務者の数が減少する場合の根抵当権の変更と混同していた方もあったのではないかと思います。また、申請人として、本問では、抵当権が共有となっているので（前件で申請する連帯債務者の 1 人に対する債権譲渡による抵当権一部移転の登記によって、抵当権者は 2 名とな

っている)ので、これらの者が申請人となる)ところ、免除をした)抵当権者のみを登記権利者(又は登記義務者)として解答している方が結構ありました。間違ってしまった方は見直しをしておいてください。

第2欄について

第2欄では、事実関係3及び4に基づいて申請することがえきる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、①債権一部譲渡による)抵当権一部移転の登記後の債権譲受人の債権の)弁済における登記手続(事実関係3)、②)連帯債務者の1人に対する債権が譲渡された後の債権譲受人の債権に係る)連帯債務者の)弁済における登記手続(事実関係4)、について検討をすることになります。

①)債権一部譲渡による)抵当権一部移転の登記後の債権譲受人の債権の)弁済における登記手続については、)抵当権の変更の登記となります。この点について答案を見ると、)変更の登記として解答できていた方が多くありましたが、)抵当権の登記の抹消と解答している方も結構ありました。登記の抹消としたものにおいては、)抵当権自体の登記の抹消とするもののほか、)抵当権の一部移転の登記の抹消とするものがありました。間違ってしまった方は、)根)抵当権の場合と対比してこの点は)押さえておくようにしてください。次に、ここでは、)変更後の事項として)債権額を解答することになるところ、これを解答できていない方が結構ありました。この点は、)忘れやすいところですので、注意しておいてください。

②)連帯債務者の1人に対する債権が譲渡された後の債権譲受人の債権に係る)連帯債務者の)弁済における登記手続については、)連帯債務者の1人が)弁済をすれば、)抵当権は)消滅するので、)抵当権の登記の抹消となります。この点について答案を見ると、)当該)抵当権については)登記原因が生じていないと判断してしまったのか、あるいは、)どのような登記手続となるか分からず、)当該)抵当権についての登記を解答していないものが結構ありました。できなかった方は見直しをしておいてください。次にここでは、)第1欄で見たとおり、)本人)確認情報及び)登記)識別情報を)提供できない理由を解答することになる点、)印鑑)証明書を)解答することになる点が)ポイントになっています。これらの点について見てみるといずれもできていない方が多くありました。できなかった方は見直しをしておいてください。

第3欄について

第3欄では、)仮に)売買)契約の)解除(事実関係1)がなく、)売買)予約の)予約)完結権の)行使がないにもかかわらず、)売買による)本)登記が)されてしまった場合の)登記手続について)検討をすることになります。この場合は、)第1欄と)異なり、)売買)予約自体は)有効に)存在しているので、)本)登記のみ)抹消をすれば)足りるということになります。答案を見ると、)本)登記のみの)抹消と)分からないものが多くありました。また、)抹消ではなく、)更正の)登記として)解答しているものや、)所有権)移転として)解答しているものが結構ありました。できなかった方は、)第1欄と)対比して)押さえておくようにしてください。