

# 2014 司法書士オープン【総合編③】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、被後見人の所有する不動産の売買に関する登記について検討をすることになります。

被後見人の所有する不動産の売買に関する登記については、当該売買に関し家庭裁判所の許可を受ける必要がある点がポイントになり、当該売買による移転のお登記において家庭裁判所の許可書を添付することになります。まず、当該売買による所有権移転の登記を解答する点については、ほとんどの方が解答できていました。また、家庭裁判所の許可書を添付する点もほとんどの方が解答できていました。ここでのもう一つのポイントは、家庭裁判所の許可書を添付する本問の様な登記の場合には、登記識別情報の添付が不要となる点です。この点について答案を見ると、多くの方がこの登記識別情報を添付するものとして解答しており、この点について正解できていた方は少なかったです。その他の申請情報の内容については、売買による所有権移転という基本的なものであり、特に問題となる点はなかったものと思われ、多くの方が正解できていました。

### 第2欄について

第2欄では、甲土地及び乙土地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、①差押えによる元本確定、②根抵当権の被担保債権の一部代位弁済、③根抵当権のみの放棄、④根抵当権の極度額の変更、⑤根抵当権の追加設定について検討をすることになります。

①差押えによる元本確定については、本問では、根抵当権者による差押えと第三者による差押えを確定事由とするものとなっており、元本確定の登記について、他の登記の前提として必要な場合にのみ登記申請の依頼がされている点(事実関係9)がポイントになっていました。また、元本確定の登記をすることになる根抵当権について、差押えをした者の根抵当権及び差押えを知った者の根抵当権については、ともに共同根抵当権となっている点がポイントになっていました。つまり、差押えをした者の根抵当権については、他方の不動産についてのみ元本確定の登記をすることになり、差押えを知った者の根抵当権については、双方の不動産について元本確定の登記をすることになる点がポイントになります(この点については、本問では、登記の目的、申請人(登記権利者)、登録免許税において違いが出てくるものとなっていました)。

他の登記の前提として必要な場合にのみ登記申請の依頼がされている点について、他の登記とは、本問では、一部代位弁済による根抵当権一部移転、根抵当権放棄、極度額増額に

よる根抵当権変更ということになり、このうち、極度額変更については、元本確定の前後を問わずできるものですので、この登記の前提として、元本確定の登記を要しないということになり、他の登記については、元本確定後にのみできる登記ですので、これらの登記の前提として、元本確定の登記を要するということになります。この点について答案を見ると、元本確定の登記が不要な根抵当権について、元本確定の登記を解答している方はあまりいませんでしたので、この点の理解はできていたものと思われます。

次に、1件目の元本確定の登記について見てみると、ここでは、差押えをした根抵当権者の根抵当権である点、及び一部代位弁済による根抵当権移転の登記の前提として申請するものとなる点がポイントになります。つまり、このような場合には、根抵当権者は単独で元本確定の登記ができないということです。この点について答案を見ると、根抵当権者の単独申請として申請人の欄に「義務者（申請人）」と記載しているものが結構ありました。根抵当権者の単独申請ができる場合については、不動産登記法 93 条に規定されていますので、できなかった方はこちらの確認をしておいてください。また、ここでは、登記原因の日付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、登記原因の日付ができていない方（差押えの決定（競売手続開始決定）の日を元本確定の日としている方）が結構ありました。差押えによる元本確定の日は、差押えの申立てをした日である点に注意してください。できなかった方は、民法 398 条の 20 第 1 項第 1 号を確認しておいてください。

次に、2件目の元本確定の登記について見てみると、ここでは、第三者による差押えを確定事由とするものとなりますので、全ての不動産について元本確定の登記をすることになる点、及び第三者による差押えを確定事由とする元本確定の登記については、根抵当権者が単独で申請することができる点がポイントになっています。この点について答案を見ると、全ての不動産について元本確定の登記をすることになる点については、各不動産の根抵当権の順位が異なっていることから「根抵当権元本確定（順位番号後記のとおり）」等と記載することになるところ、順位番号を記載しているものや、「（順位番号後記のとおり）」の記載がないものが結構ありました。また、申請人について一つの不動産の所有権登記名義人のみを登記権利者として記載しているものが結構ありました。この様な解答をした方においては、2件で（各不動産ごとに）元本確定の登記を解答しているものが多くありました。順位番号が異なっても、あるいは、登記権利者が異なることになっても、1の申請情報でできる点は、注意しておいてください。単独申請については、申請人の欄に「義務者（申請人）」と記載できていないもの（単独申請であることが解答用紙からは判別できないもの）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。また、ここでは、登記原因の日付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、2週間の期間計算ができていないものも結構ありました。できなかった方は、見直しをしておいてください。

次に、3件目の一部代位弁済による根抵当権一部移転の登記について見てみると、ここでは、当該根抵当権の元本が確定していると判断できていることが前提となり、かつ、当該移転

の登記の前提として元本確定の登記を申請している必要があります。この点について答案を見ると、当該根抵当権について元本確定の登記を前件で解答することなく、当該移転の登記を解答している方が結構ありました。次に、申請情報の内容について、ここでは、当該根抵当権が共同根抵当権であり、順位番号が各根抵当権で異なる点、当該根抵当権の被担保債権の額が極度額を超えるものであり、その被担保債権の一部についての代位弁済である点がポイントになっており、順位番号が各根抵当権で異なる点については、登記の目的において「(順位番号後記のとおり)」等と記載し、被担保債権の額が極度額を超えるものであり、その被担保債権の一部についての代位弁済である点については、登記事項として弁済額を記載し、登録免許税については、極度額又は代位弁済した額のいずれか低い額が課税価格となるところ、本問では、一部移転であるが極度額が課税価格となります。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、「(順位番号後記のとおり)」等と記載できていないものが結構ありました。弁済額については、多くの方が記載できていました。登録免許税については、代位弁済額を課税価格として計算してしまっている方が多くあり、極度額で計算できている方が少なかったです。それぞれ間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。

次に、4件目の根抵当権のみの放棄の登記について見てみると、ここでは、3件目の登記と同様に、当該根抵当権の元本が確定していると判断できていることが前提となり、かつ、この登記の前提として元本確定の登記を申請している必要がありますが、当該根抵当権について元本確定の登記を前件で解答することなく、当該根抵当権のみの放棄の登記を解答している方が結構ありました。次に、申請情報の内容について見てみると、3件目の登記と同様に、登記の目的については、「(順位番号後記のとおり)」等と記載することになるところ、これを記載できていないものが結構ありました。その他気になった点としては、登記原因において債権の表示(年月日金銭消費貸借)を記載するところ、単に「年月日放棄」としているものが結構あった点、登録免許税が、不動産1個につき1,000円となり、本問では不動産2個ですので、2,000円となるところ、1,000円とするものや、放棄を受けた者の債権の額を課税価格として計算しているものが結構あった点です。登録免許税については、抵当権の処分は1,000円です。間違いやすいところと言えますので注意しておいてください。この点については、転抵当権の設定も同様に、抵当権の処分として、1,000円となりますので、併せて注意しておいてください。

次に、5件目の根抵当権の極度額の変更の登記について見てみると、ここでは、登記上の利害関係人がポイントになっており、問題文の登記記録からのみ判断するのではなく、前件で登記をした根抵当権のみの放棄の登記についても考慮する必要があります。本問では、当該根抵当権のみの放棄の登記名義人となる者が利害関係人に含まれます。この点について答案を見ると、問題文の登記記録上の後順位根抵当権者2名の承諾書を解答できていた方は多くありましたが、前件で登記することになる根抵当権のみの放棄の登記の登記名義人となる者の承諾書を解答できていた方は少なかったです。この者が利害関係人ではない

と判断してしまった方においては、知識の補充をし、前件で登記することになる点を忘れて解答を進めてしてしまった方においては、自己の解答方法の見直しをするようにしてみてください。

共同根抵当権の設定については、元本確定後においては、根抵当権の追加設定をすることができない点の知識が問われました。これについては、第 3 欄において、登記の申請をすることができないものとして解答することになります。

### 第 3 欄について

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。第 2 欄のところで見たとおり、元本確定後の根抵当権について、共同根抵当権の設定の登記はできないので、この事実関係及び元本が確定しているので共同根抵当権を設定できない旨を理由として解答することになります。答案を見ると、多くの方が正解できていました。できなかった方は、元本確定事由の理解についての知識が不足していたのか、あるいは、元本確定後に共同根抵当権の設定はできないという点の知識が不足していたのか、自己の足りない部分の知識を補充し、本問の見直しをしておいてください。その他、元本確定の判断ができていなかった方においては、根抵当権のみの放棄ができないとするものが結構あったことから、第三者の差し押さえを確定事由とする元本確定についての知識が不足していると思われるものがありました。元本確定事由については、すべて正確に覚えておく必要性の高いところと言えますので、今回できなかった方は、元本確定事由について、それぞれの元本確定日及び元本確定の登記の要否についても含め、復習をしておいてください。