

2015 司法書士オープン【総合編】第0回 記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄について

第1欄では、平成27年6月4日に事実関係に基づ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、包括受遺者による遺産分割協議について検討をすることになります。相続人以外の包括受遺者による遺産分割については問題なくすることができ、包括受遺者の1人が不動産を取得することになった場合の登記手続が問われていました。本問では、相続人以外の者への包括遺贈であり、登記原因が遺贈となることから、まず、遺贈を原因とする移転の登記をし、次いで、遺産分割を原因とする移転の登記をすることになります。直接、不動産を取得した者への移転の登記をすることはできません。この点について答案を見ると、直接、不動産を取得した者への移転の登記を解答している方が結構ありました。できなかつた方は、見直しをしておいてください。

申請情報の内容について見てみると、遺贈を原因とする移転の登記については、登記原因証明情報として、遺言書及び死亡を証する戸籍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。また、遺贈を原因とする所有権移転の登記については、共同申請であり、登記識別情報、印鑑証明書の添付を要するところ、これを解答できていない答案が見受けられました。相続の登記と混同しているものと思われます。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、気になった点としては、ここでの添付情報の解答においては、登記原因証明情報以外は、添付情報の種類を概括的に記載するものとされているところ（問題文 注意事項 4）、具体的書面まで解答しているものが結構あった点です。この点については、問題文の指示に注意して解答をしていくことが求められており、本試験においては、採点方法が不明ではありますが、余事記載は減点の対象とされる可能性も考えられる点も意識してみてください。

遺産分割を原因とする移転の登記の申請情報については、登記の目的が「K持分全部移転」となるところ、所有権移転としているものが結構ありました。この点は、解答の際に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。登記原因については、「遺産分割」となるところ、共有物分割としているものが見受けられました。相続人以外の包括受遺者による遺産分割も問題なくすることができる点は注意しておいてください。添付情報については、登記原因証明情報として、遺産分割協議書を解答することになるところ、この点は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、包括遺贈の受遺者が共同相続人の一部であった場合と、当該受遺者が相続人以外の者であった場合とで、申請すべき登記の申請件数、登録免許税の違いを解答することになります。

申請すべき登記の申請件数については、共同相続人の一部と、相続人以外の者との場合、包括受遺者による遺産分割に基づく登記手続自体は異なることがなく、いずれの場合も、遺贈を原因とする移転の登記をし、次いで、遺産分割を原因とする移転の登記をすることになります。よって、本問では、「なし」と解答することになります。答案を見ると、「ある」「1件となる」と解答している方が多くあり、正解できている方は少なかったです。できなかった方は、見直しをしておいてください。

登録免許税については、共同相続人の一部と、相続人以外の者との場合、遺贈を原因とする移転の登記については、前者の場合が1000分の4、後者の場合が1000分の20、遺産分割を原因とする移転の登記については、前者の場合が1000分の4、後者の場合が1000分の20となります。これに基づき計算をすると、共同相続人の一部の場合には、相続人以外の者の場合と比較して、26万円低額となります。この点は、共同相続人の一部の場合には、申請件数が1件であると誤って判断してしまった方等、申請件数について正解ができていない方においては、登録免許税についても誤ってしまうものとなっており、申請件数1件と解答し、26万円低額となると解答しているものが多くありました。できなかった方は、見直しをしておいてください。

第3欄・第4欄・第5欄について

第3欄では、平成27年6月5日に事実関係に基づいて申請した登記の申請情報を解答することになり、第4欄では、申請した登記が登記された場合における順位事項を解答することになり、第5欄では、執行文の付与を受ける際にしなければならない事項を解答することになります。ここでは、①判決による地上権の買戻権の移転、②混同による買戻権の抹消について検討をすることになります。

①判決による地上権の買戻権の移転については、多くの方がこの登記を解答できていましたが、申請情報の内容について、正確に解答できている方は少なかったです。申請情報の内容について見てみると、登記の目的については「2番地上権付記1号の付記1号買戻権移転」となるところ、2番買戻権移転とするものや、地上権が抜けているものが多くあり、正確に解答できている方は少なかったです。できなかった方は、地上権を目的とした買戻権についての登記の目的について、見直しをしておいてください。登記原因及びその日付については「平成26年月日不詳売買」となるところ、判決が確定した日付を原因日付としているものが多く、正解できている方は少なかったです。また、ここでの判決の登記は、登記権利者の単独申請となるところ、「(申請人)」の記載がないものが多くありました。それぞれできなかった点は見直しをしておいてください。

次に、この判決による地上権の買戻権の移転の登記がされた場合における順位事項については、「2番付記1号の付記1号の付記1号」となるところ、付記1号の付記2号としての方が多くあり、正解できている方は少なかったです。

次に、執行文の付与を受ける際にしなければならない事項については、「金500万円の支払いがあったことを証する文書の提出」となるところ、多くの方が正解できていました。できなかった方は本問の判決文の見直しをしておいてください。

②混同による買戻権の抹消については、この登記を解答できている方は少なかったです。この点は、登記記録の確認が重要となってきますので、本問の見直しをしてみてください。申請情報の内容については、登記の目的を正確に記載できている方は少なく、登記原因の日付を正解できている方も少なかったです。本問における混同の日付は、地上権を取得した日を、登記記録から確認する必要があった点も含め見直しをしておいてください。

次に、この判決による地上権の買戻権の移転の登記がされた場合における順位事項については、「3番」となるところ、付記1号の付記3号としているものが見受けられました。登記の抹消は、常に主登記でされる点は注意しておいてください。

第6欄について

第6欄では、平成27年6月13日に事実関係に基づ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、処分禁止の仮処分について検討をすることになり、①仮処分による一部失効を原因とする転抵当権の更正の登記、②判決による一部代位弁済を原因とする抵当権移転の登記を解答することになります。

①仮処分による一部失効を原因とする転抵当権の更正の登記については、この登記を解答できていない方が結構ありました。申請情報の内容について見てみると、更正の登記ではなく、抹消としているものが見受けられました。できなかった方は、登記記録の処分禁止の登記から、これに抵触している限度で、抹消又は更正となる点について、見直しをしてみてください。原因については、「仮処分による一部失効」となるところ、一部の記載がないものや、年月日を記載しているものが見受けられました。更正後の事項については、正解できている方は少なかったです。添付情報については、多くの方が正解できていました。気になった点としては、この登記では登記原因証明情報を要しないところ、これを解答しているものが見受けられた点です。この点は、基本的なところですので、見直しをしておいてください。

②判決による一部代位弁済を原因とする抵当権移転の登記については、多くの方がこの登記を解答できていました。申請情報について見てみると、弁済額が登記事項となるところ、これを記載できていない方が結構ありました。添付情報については、登記原因証明情報の具体的な書面も含め多くの方が正解できていました。気になった点としては、この判決の登記において、通知したことを証する情報を解答しているものが見受けられた点です。仮処分に後れる登記については、職権で抹消又は更正されるものと間違ってしまったものと思われる。できなかった方は、見直しをしておいてください。