

2015 司法書士オープン【総合編】第2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5月8日に、Bの依頼に基づき申請した登記の申請情報を解答することになり、ここでは、3番所有権移転の登記の抹消、5番所有権移転の登記の抹消、4番根抵当権の登記の抹消はすることができず、4番所有権移転請求権仮登記の抹消のみ申請することができるので、この4番所有権移転請求権仮登記の抹消の申請情報を解答することになります。答案を見ると、正解できている方は少なかったです。3番所有権移転の登記の抹消や4番根抵当権の登記の抹消を併せて解答しているものが多くありました。

次に、4番所有権移転請求権仮登記の申請は、代位による登記であるところ、代位者、代位原因及び添付情報として代位原因証明情報を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、代位の登記として解答できているものは少なかったです。代位の登記であると分かっているにもかかわらず、代位者及び代位原因については解答が求められていないとしてしまった方もあるかもしれません。間違ってしまった方は見直しをしておいてください。代位の登記として解答できている方においては、代位原因について、「錯誤による3番持分移転登記抹消登記請求権」となるところ、これを正確に記載できている方は少なかったです。代位原因証明情報については、記載がないものが多くありました。代位の登記の添付情報としては、忘れやすいところと言えますので、今回できなかった方は、注意しておいてください。

第2欄について

第2欄では、平成27年5月12日に、2番根抵当権及び3番抵当権に関する登記の申請情報を解答することになり、ここでは、①弁済による2番根抵当権抹消の登記、②3番付記1号抵当権譲渡抹消の登記の申請情報を解答することになります。

①弁済による2番根抵当権抹消の登記については、登記記録から元本確定期日を確認できたかがポイントになっており、元本確定期日の到来後に、根抵当権債務の弁済がされているので、根抵当権の登記の抹消となると判断することになります。答案を見ると、多くの方が、この弁済による2番根抵当権の抹消の登記を解答できていました。

この弁済による2番根抵当権の抹消の登記の申請情報で気になった点は、登記の目的が「2番根抵当権抹消」となるところ、A株式会社持分根抵当権抹消としているものが結構あった点です。持分に設定された根抵当権の抹消の登記においても、登記の目的は、何番根抵当権抹消となる点は注意しておいてください。また、当該根抵当権は移転しており、付記1号の登記がされているところ、2番付記1号根抵当権抹消としているものが見受けられ

ました。移転した根抵当権の抹消の登記においても、登記の目的は、2番根抵当権抹消となる点は注意しておいてください。添付情報については、資格証明情報の記載がないものが結構ありました。解答の際に忘れやすいところと言えますので、できなかった方は、注意をしておいてください。また、本問では、添付情報の具体的な書面の解答までは求められていませんでしたが、ここでの登記識別情報は、設定の際の登記識別情報ではなく、移転の際の付記1号の登記識別情報となる点も押さえておくようにしてください。

②3番付記1号抵当権譲渡抹消の登記については、どの被担保債権について弁済があったかの確認がポイントになっており、譲渡した抵当権の被担保債権の弁済ではなく、譲渡を受けた者の受益債権の弁済であるので、抵当権譲渡の登記の抹消になると判断することになります。答案を見ると、3番抵当権の抹消や、抵当権の変更の登記として解答しているものが多く、抵当権譲渡の登記の抹消として解答できているものは少なかったです。間違ってしまった方は、どの債権についての弁済であるかの確認が重要である点及び譲渡を受けた者の受益債権の弁済における登記について、見直しをしておいてください。

この3番付記1号抵当権の譲渡の登記の抹消として解答できている方において、その申請情報の内容で気になった点は、申請人について、抵当権者が登記権利者となる場所、設定者を登記権利者として解答している方が多くあった点です。間違えてしま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、平成27年5月14日に、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、Kを抵当権者とする抵当権の設定とLを抵当権者とする抵当権の設定について、利益相反取引の検討をすることになり、取締役の全員が連帯債務者となっているKの抵当権の設定の登記はできないので、Lの抵当権の設定の登記のみを解答することになります。答案を見ると、2つの抵当権の設定の登記を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。間違えてしまった方は、取締役の全員が連帯債務者として、会社名義の不動産に抵当権の設定の登記をすることができない点には注意しておいてください。

この抵当権の設定の登記を解答できている方において、その申請情報の内容で気になった点は、登記の目的が「A株式会社持分抵当権設定」となる場所、単に抵当権設定として記載している方が多くあった点です。この点は間違いやすいところと言えますので、できなかった方は、見直しをしておいてください。次に本問では、利益相反取引が問題となっており、添付情報として承諾証明情報を解答することになる点がポイントになっていましたが、この点は多くの方が正解できていました。

第4欄について

第4欄では、抹消登記の前提として、会社分割による一部移転の登記を申請しない場合

に、当該抹消登記の申請は却下されるか否かについて解答をすることになります。会社分割による一部移転の登記をせずに、抹消登記の申請がされた場合は、当該抹消登記は受理されるので、却下されないと解答することになります。答案を見ると、却下され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。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。