

2015 司法書士オープン【総合編】第3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12日に、甲土地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、時効取得について検討をすることになり、1件目で時効取得による持分全部移転の登記を、2件目で持分の時効取得による抵当権の登記の抹消を解答することになります。

時効取得による持分全部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。気になった点としては、ここでは、甲土地について申請する登記を解答することになるところ、乙建物についての登記としても解答しているものが見受けられた点です。乙建物についての登記としても解答してしまった方においては、登記の目的、添付情報、登録免許税等において減点されてしまうものとなりました。記述式の問題においては、問題文の指示に従って解答していくことが求められている点に注意しておいてください。次に、時効取得による持分全部移転の登記の申請情報について見てみると、登記の目的が持分全部移転の登記となるどころ、所有権移転の登記としている方や、所有権一部移転としているものが見受けられました。申請人については、移転する持分の記載をするところ、この記載がない方が見受けられました。いずれも記載する際に間違いやすいところと言えますので、間違えてしまった方は、注意しておいてください。課税価格については、1,000円未満が切り捨てとなるどころ、この切り捨てができていないものが結構ありました。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。

持分の時効取得による抵当権の登記については、持分の時効取得によって、1番抵当権に登記原因が生じると判断できたかが問われていました。この登記については、多くの方が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、登記原因が「何某持分の時効取得」となるどころ、「所有権の時効取得」としている方が多くありました。添付情報については、登記原因証明情報として、「エ：アイウ以外の登記原因証明情報」となるどころ、時効取得による移転登記の登記原因証明情報である「ア」と解答している方が多くあり、「エ」と解答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。

第2欄について

第2欄では、時効取得による持分全部移転の登記の申請情報と併せて提供する報告形式の登記原因証明情報について、その登記の原因となる事実又は法律行為を解答することになります。答案を見ると、多くの方が、短期取得時効による占有を開始した事実、10年の

期間、時効の援用の事実を解答できていました。正解とされている方においても、時効取得の登記原因証明情報については、無過失であることを基礎付ける具体的な事実の記載が求められている点も含め、本問の見直しはしておくようにしてください。

第3欄について

第3欄では、平成27年6月15日に、甲土地及び丙建物又は丙建物のみ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、根抵当権者の商号変更、根抵当権者の会社分割、不動産賃貸借、及び賃借権の先順位根抵当権に優先する同意について検討をし、①商号変更による根抵当権登記名義人の名称変更の登記、②会社分割による根抵当権一部移転の登記、③賃借権設定の登記、④賃借権の先順位根抵当権に優先する同意の登記を解答することになります。そして、これらの登記を解答欄に順番に記載していくこととなります。

①商号変更による根抵当権登記名義人の名称変更の登記については、多くの方がこの登記を解答できていました。申請情報の内容について見てみると、登記の目的において、順位番号を特定して解答しているものが多くあり、「(順位番号後記のとおり)」等のように解答している方は少なかったです。実務上、各不動産において、順位番号が異なるときは、登記の目的において上記のような記載をせずに、受付年月日及び受付番号において特定することもできますが、試験問題として解答をしていくという点においては、登記の目的欄において「(順位番号後記のとおり)」のように記載して解答をするのが良いと思われますので、この点も含め、見直しをしておいてください。また、順位番号をそれぞれ特定して解答しているものもありましたが、同一不動産において、順位番号を異にするものがある場合には、「2番、3番根抵当権登記名義人名称変更」とすることになりますが、複数の不動産において、順位番号が異なるときは、「(順位番号後記のとおり)」とすることになる点は、注意しておいてください。登記事項については、「商号・・・」となるところ、「根抵当権者・・・」としている方が結構ありました。登記記録上どのように登記されるかわかっていないものと思われる。登記記録がどのようになるのかについても、意識しながら学習を進めてみるのも良いのではないかと思います。登録免許税については、本問では、2つの不動産についての登記ですので、2,000円となるところ、1,000円と解答している方が結構ありました。間違えてしまった方は見直しをしておいてください。

②会社分割による根抵当権一部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。申請情報の内容について見てみると、登記の目的が「根抵当権一部移転」となるところ、移転の登記として解答しているものが結構ありました。会社分割については、全部が移転するのではない点に注意しておいてください。また、全部移転としている方においては、登録免許税についても、極度額全額を課税価格として計算してしまうものとなり、連動して間違ってしまうこととなります。できなかった方においては、一部移転の時の登録免許税についても、確認はしておいてください。

③賃借権設定の登記については、多くの方がこの登記を解答できていました。申請情報の内容について見てみると、登記事項、登録免許税について、間違えている方が結構ありました。登記事項については、敷金の解答ができていないものや、特約として、「譲渡、転貸ができる。」のみを解答することになるところ、「賃借人は賃貸人に対して登記請求権を有する」も併せて解答している方が結構ありました。賃借権の登記事項については、不動産登記法 59 条、81 条を確認しておくようにしてください。登録免許税については、1000 分の 10 として計算することになる点に注意しておいてください。

④賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記については、多くの方がこの登記を解答できていました。申請情報の内容について見てみると、登記の目的について、先順位の 3 番根抵当権が会社分割によって一部移転していることから、3 番及び 3 番付記 1 号と特定して解答しているものが見受けられました。このように一部移転している場合でも、取得の番号によって解答することになる点は注意しておいてください。また、「・・・優先する同意」となるところ、「・・・優先の定め設定」等としているものが結構ありました。登記原因については、「同意」となるところ、「合意」としているものが結構ありました。優先する同意の登記については、登記事項はありませんが、順位変更の登記事項のように解答しているものや、根抵当権の優先の定めのように解答しているものが見受けられました。申請人については、共同申請となるので、「権利者 義務者」として解答することになるところ、「申請人」として解答しているものが見受けられました。間違えてしまった方は、それぞれ見直しをしておいてください。また、登録免許税については、2,000 円となるところ、3,000 円として解答しているものが結構ありました。先順位の 3 番根抵当権が会社分割によって一部移転していることから、権利の個数が増えるとして解答してしまったものと思われる。先順位の根抵当権が会社分割等によって一部移転していても、権利の個数が増えるわけではない点に注意しておいてください。