

2015 司法書士全国総合模試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、甲土地について申請した所有権に関する登記の申請情報を解答することになります。ここでは、仮登記名義人の住所変更、死因贈与契約について検討をすることになり、①所有権仮登記名義人の住所変更の登記、②死因贈与による所有権移転仮登記の本登記を解答することになります。

①所有権仮登記名義人の住所変更の登記については、仮登記の本登記の前提として、必要となる点、多くの方がこの登記を解答できていました。名変登記は、本試験において繰り返し出題されているところですので、この登記を解答できなかった方は見直しをしておいてください。また、本問では、数回にわたり住所変更している場合に、直接、最終の住所への住所変更の登記をすることができる点が問われていました。この点について答案を見ると多くの方が正解できていました。申請情報の内容について見てみると、登記原因及びその日付についても、最終の住所移転の日を記載すれば足りるところ、2回の移転の日付を記載しているものが見受けられました。間違ってしまった方は見直しをしておいてください。その他気になった点としては、ここでは、登記名義人の住所変更の登記ですが、所有権変更の登記として解答しているものが見受けられた点です。住所変更・氏名変更は、権利の変更の登記ではない点に注意しておいてください。

②死因贈与による所有権移転仮登記の本登記については、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、申請人において、本問では、執行者があり、この者が受贈者（登記義務者）を代理して申請することになるところ、相続人を登記義務者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、死因贈与においても、遺言と同様に執行者を定めることができる点等の見直しをしておいてください。次に、登録免許税については、正解できている方が少なかったです。本問では、賃借権者が賃借権の目的たる土地の贈与を受け、贈与を原因とする仮登記を行った後、当該仮登記の本登記をする場合であり、 $(1,000 \text{ 分の } 20 \times 100 \text{ 分の } 50) - 1,000 \text{ 分の } 10 = 0$ となるので、課税標準価額に1,000分の0の税率を乗じると、登録免許税額は0円になることから、登録免許税法19条により、1,000円となる点の見直しはしておいてください。

第2欄について

第2欄では、乙土地について申請した所有権に関する登記の申請情報を解答することになります。ここでは、第三者のためにする売買について検討をすることになり、売買による共有者全員持分全部移転の登記を解答することになります。申請情報の内容について見

てみると、登記の目的が、「共有者全員持分全部移転」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。また、ここでは、利益相反取引が問題となっており、「X株式会社の株主総会議事録」を添付することになるところ、これを解答できていない答案が結構見受けられました。できなかつた方は、第三者のためにする契約についての利益相反取引について、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、甲土地及び乙土地について申請した根抵当権に関する登記の申請情報を解答することになります。ここでは、根抵当権者の会社分割、根抵当権共有者の権利放棄、根抵当権の分割譲渡について検討をすることになり、①会社分割による根抵当権一部移転の登記、②放棄による根抵当権共有者の権利移転の登記、③根抵当権の分割譲渡の登記を解答することになります。多くの方が、これらの登記を解答できていました。

①会社分割による根抵当権一部移転の登記の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、根抵当権移転としている方や、登記事項がないところ、根抵当権者を記載している方が見受けられました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。また、気になった点として、根抵当権者について会社分割があったときは、移転ですが、変更の登記として解答している方があった点です。債務者について会社分割があった場合と混同していると思われる。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くようにしてください。

②放棄による根抵当権共有者の権利移転の登記の申請情報の内容について見てみると、登記の目的が、「根抵当権共有者何某の権利移転」となるところ、「根抵当権・・・権利放棄」としているものが見受けられました。また、①同様に、変更の登記としているものが見受けられました。いずれも基本的なところですので、見直しはしておいてください。

③根抵当権の分割譲渡の登記の申請情報の内容について見てみると、登記事項を正確に記載できている方は少なかったです。根抵当権設定時の受付年月日及び受付番号、登記原因及びその日付の記載がないものが結構ありました。また、本問では、共同根抵当権ですので、登記事項として、共同担保目録の記号及び目録番号を解答することになるところ、これを解答できていた方は少なかったです。できなかつた方は、根抵当権の分割譲渡における登記事項については、見直しをしておくようにしてください。また、本問では、根抵当権を目的とした転抵当権者が利害関係人に該当し、根抵当権に順位譲渡している抵当権者は利害関係人に該当しない点が問われており、転抵当権者の承諾書を解答することになるところ、多くの方が正解できていました。また、本問では、利害関係人及び設定者の承諾が、契約日に得られているものとなっていましたので、特に原因日付については問題となっておりませんが、根抵当権の分割譲渡における設定者及び利害関係人の承諾は、いずれも分割譲渡の効力要件であって、分割譲渡の効力は、原則として、分割譲渡の契約の日に生じますが、設定者、利害関係人の承諾がそれより後になるときは、その最も遅い

日をもって生ずることとなる点は、注意しておいてください。

第4欄について

第4欄では、賃借権の登記の抹消をすることができるかという質問について、登記の申請をすることができるとするときは、当該登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付を、当該登記をすることができないとするときは、当該登記をすることができない理由を解答することになります。本問では、所有権と賃借権が同一人に帰属した場合において、賃借権が対抗要件を具備したものであり、対抗要件を具備した後に(根)抵当権が設定されたときは、民法179条1項ただし書の準用により賃借権は消滅せず、混同を原因として1番賃借権の抹消登記を申請することはできないので、この旨を解答することになります。答案を見ると、多くの方が解答できていました。できなかった方は、見直しをしておいてください。