

2015 司法書士オープン【総合編】第4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4月10日に、C及びJの依頼を受け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、根抵当権設定者の相続、根抵当権者の元本確定請求、根抵当権の順位譲渡について検討をすることになり、①相続による持分全部移転の登記、②根抵当権の元本確定の登記、③根抵当権の順位譲渡の登記を解答することになります。

①相続による持分全部移転の登記については、本問では、①所有権登記名義人が氏名変更をした後に死亡している点、②数次相続後遺産分割により第2の相続の相続人Eが不動産を取得する旨の遺産分割の協議が成立している点、及び③不動産を取得した相続人Eが依頼をしていない点がポイントになっています。①所有権登記名義人が氏名変更をした後に死亡している点については、相続の登記の前提として、氏名変更による所有権登記名義人の氏名変更の登記を省略することができる点が問われており、②数次相続後遺産分割により第2の相続の相続人Eが不動産を取得する旨の遺産分割の協議が成立している点については、中間の相続が単独相続であると解して、最終の相続人名義への相続の登記ができる点が問われており、③不動産を取得した相続人Eが依頼をしていない点については、元本確定の登記の前提として相続の登記を要するところ、根抵当権者が代位により相続の登記をすることができる点が問われていました。答案を見ると、この相続の登記を解答できていない方、相続の登記の前提として所有権登記名義人の住所変更の登記を解答している方が結構おられました。また、相続の登記を解答している方においても、根抵当権者の代位の登記として解答できていない方、2件の相続の登記として解答している方も結構おられました。できなかった方は、それぞれ見直しをしておいてください。代位による相続の登記の申請情報の内容について見てみると、ここでの相続は、数次相続の登記であり、原因が「年月日何某相続 年月日相続」となるところ、単に「年月日相続」としているものが結構ありました。また、代位による登記として解答できている方においても、本問では、代位者、代位原因、代位原因証明情報を解答することになるところ、代位原因証明情報の解答を忘れている方が多くあり、代位原因については、「年月日確定の根抵当権元本確定登記請求権」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。できなかった方は、見直しをしておいてください。

②根抵当権の元本確定の登記については、根抵当権者の元本確定請求により元本が確定した場合には、根抵当権者の単独申請により元本確定の登記をすることができる点がポイントになっています。また、この根抵当権者の単独申請によるときは、登記識別情報の提

供を要しない点がポイントになっています。これら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)」の記載がないものが多くあり、また、登記識別情報を解答している方が多くおられました。その他気になった点としては、原因日付が、元本確定請求が到達した日となるところ、元本確定請求通知書上の日付を原因日付として解答しているものが見受けられました点です。また、登記原因が「確定」となるところ、「元本確定」としているものが結構ありました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。

③根抵当権の順位譲渡の登記については、本問では、抵当権の一部への順位譲渡であるので、登記の目的が「1番根抵当権の2番抵当権の一部(金2000万円のうち金1500万円分)への順位譲渡」となるところ、一部の旨の記載がないものが多くあり、正確に記載できている方は少なかったです。また、「1番A持分根抵当権の2番A持分抵当権への…順位譲渡」の様に記載しているものが見受けられましたが、持分に設定された抵当権であっても、登記の目的においては、何番抵当権のように特定する点は注意しておいてください。また、登録免許税は、1000円となるところ、課税標準に税率をもって計算しているものが見受けられました。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。

第2欄について

第2欄では、平成27年4月17日に、D、E及びHの依頼を受け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、所有権登記名義人の相続、抵当権の追加設定、抵当権の債務者の氏名変更、免責的債務引受について検討をすることになり、①相続による持分全部移転の登記、②抵当権の追加設定の登記、③債務者の氏名変更による抵当権変更の登記、④免責的債務引受による抵当権変更の登記を解答することになります。

①相続による持分全部移転の登記については、相続登記未了の間に遺産分割の協議が成立した場合には、直接、不動産を取得することになった相続人名義への相続による移転の登記をすることができる点が問われていました。この点は基本的なところでもあり、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も、良くできていました。

②抵当権の追加設定の登記については、本問では、同一不動産上の持分について既に設定されている抵当権の追加担保として、他の共有者が取得した持分に抵当権を設定したものであり、既に設定されている抵当権の目的である持分の共有者とは異なる共有者の持分に設定するものであるため、及ぼす変更の登記ではなく、通常の抵当権設定の登記となります。この点について、答案を見ると、及ぼす変更の登記として解答している方が見受けられました。この点については、第4欄において、比較して問われていますので、間違えてしまった方は本問の見直しをしておいてください。申請情報の内容については、良くできていました。

③債務者の氏名変更による抵当権変更の登記については、本問では、免責的債務引受による抵当権変更の登記の前提として必要となる登記として問われていました。答案を見る

と、この登記を解答できていない方が結構おられました。気になった点としては、この氏名変更に関する登記を解答できていた方において、抵当権変更の登記とするのではなく、登記名義人の氏名変更の登記としているものや、単独申請としているものがあった点です。債務者に関する変更は、抵当権変更の登記である点は注意しておいてください。

④免責的債務引受による抵当権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、本問では、同一不動産上の共同抵当権である、3番抵当権及び4番抵当権についての免責的債務引受である点がポイントになっており、登記の目的が「3番、4番抵当権変更」となるところ、正解できている方は少なかったです。また、申請人においても、義務者が正解できてい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。

第3欄について

第3欄では、別紙6の遺産分割協議書にかかる遺産分割後、Eが翻意して遺産分割の内容を争い当該協議書に押印しない場合、Hが登記の申請をするために必要な手続の内容を検討することになり、Eを被告として、所有権（持分権）確認訴訟を提起し、当該訴えについて確定勝訴判決を得る旨を解答することになります。答案を見ると、遺産分割協議書の証書真否確認の訴えを提起する旨の解答が多くあり、正解できている方は少なかったです。遺産分割協議書記載の法律関係について争いがある場合には、当該法律関係自体の確認を求めるべきであり、この場合に遺産分割協議書の証書真否確認の訴えを提起することは、確認の利益を欠くので許されないとされている点は、見直しをしておいてください。

第4欄について

第4欄では、B持分を取得する者がHの場合とEの場合とで、抵当権の追加設定に基づく登記について、その登記の申請情報のうち、登記の目的及び登記原因が異なるか否かの別、異なる場合の申請情報の内容を検討することになり、登記の目的については、異なり、「抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更」と、登記原因については、異ならないと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、他の共有者が取得した持分に抵当権を追加設定する場合と、既に設定されている抵当権の目的である持分の共有者が新たに取得した持分に追加設定する場合とで、登記手続が異なる点の見直しをしておいてください。