

2015 司法書士オープン【総合編】第6回 記述式(不動産登記)

採点講評

本問について

本問では、事実関係に基づき申請した登記の申請情報を、申請した登記の順に従って、第1欄から第8欄までに解答をすることになります。そして、本問では、弁済による抵当権の登記の抹消、所有権登記名義人の住所変更、弁済後の所有権登記名義人兼根抵当権債務者の相続、弁済後の抵当権者の合併、根抵当権の債権の範囲及び債務者の変更、抵当権者の合併、複数の債権を担保する抵当権の設定について検討をすることになり、①住所移転による所有権登記名義人の住所変更の登記、②弁済による抵当権の登記の抹消、③相続による持分全部移転の登記、④債務者の相続による根抵当権変更の登記、⑤債権の範囲及び債務者の変更による根抵当権変更の登記、⑥合併による抵当権移転の登記、⑦抵当権設定の登記の順で、各登記の申請情報を解答することになります。答案を見ると、住所移転による所有権登記名義人の住所変更の登記の解答がない方や、この住所変更の登記を1件目に解答できていない方が結構ありました。

第1欄について

第1欄では、①住所移転による所有権登記名義人の住所変更の登記を解答することになります。この住所変更の登記は、抵当権の登記の抹消の前提として登記をする必要があるものであり、登記原因の日付ではなく、申請すべき順序により、1件目に解答をするものとなります。答案を見ると、1件目に抵当権の登記の抹消を解答し、1件目としてこの登記を解答できていない方が結構ありました。できなかった方は、この登記がなければ、抵当権の登記の抹消は却下されてしまうことになる点の見直しはしておいてください。また、この登記を解答できていた方において気になった点は、変更後の事項として、「共有者Bの住所・・・」と記載するところ、単に住所としている方が結構ありました。細かい点ではありますが、共有者の住所変更については、単に住所とするのではなく、「共有者何某の住所」とすべき点は押さえておくようにしてください。

第2欄について

第2欄では、②弁済による抵当権の登記の抹消を解答することになります。本問では、登記権利者につき相続が開始している点、登記義務者につき合併が生じている点から、登記権利者及び登記義務者の双方につき不動産登記法62条の申請となるので、申請人の記載がポイントの一つになっていました。この点について答案を見ると、登記権利者については、多くの方が解答できていましたが、登記義務者について正解できている方は少なかった

たです。この点については、代理権の不消滅に関する問題もあり、間違えてしまった方もいると思いますが、できなかつた方は、見直しをしておくようにしてください。次に、ここでの抵当権の登記の抹消については、抹消に係る先順位抵当権が後順位抵当権との間で順位変更及び順位譲渡をしており、登記上の利害関係人の承諾書がポイントになっていました。この点、順位変更における後順位抵当権者は利害関係人にはならず、順位譲渡を受けている後順位抵当権者は利害関係人となりますので、この者の承諾書を解答することになります。この点について答案を見ると、利害関係人の承諾を解答できていない方や、順位譲渡を受けた後順位抵当権者だけでなく順位変更にかかる後順位抵当権者の承諾書も解答している方が結構ありました。できなかつた方は、見直しをしておくようにしてください。

第3欄について

第3欄では、③相続による持分全部移転の登記を解答することになります。この相続の登記においては、相続の放棄及び受けるべき相続分のない特別受益者がある点がポイントになっており、その相続分の計算ができるかが問われていました。相続の放棄をした者については、初めから相続人でなかつたことになるので、この者を除いて、残りの相続人で法定相続分に従って計算をすることになります。受けるべき相続分のない特別受益者については、この者を除かずに法定相続分に従って計算をした後、受けるべき相続分のない特別受益者の相続分を各相続人の相続分の割合において帰属させることになります。本問では、相続放棄したCを除いた配偶者Bと子D、Eが相続人であるから、その法定相続分は、配偶者B4分の2、子D4分の1、子E4分の1となり、特別受益者Dの相続分がB及びEに2:1の割合で帰属することになりますので、B3分の2、E3分の1となります。この点について答案を見ると、B及びEの割合を同じくして計算しているものが結構ありました。また、ここでの相続の登記は、持分全部移転の登記であり、移転する持分で計算をすることになるので、B持分6分の2、E持分6分の1となるころ、この計算を忘れて解答している方が見受けられました。持分移転や所有権一部移転の登記においては、移転する持分に注意をして解答するようにしてください。また、移転する持分を忘れてしまうと、登録免許税についても、連動して間違えてしまうものとなってしまうので、注意しておくようにしてください。

第4欄について

第4欄では、④債務者の相続による根抵当権変更の登記を解答することになります。共用根抵当権における、一方の債務者の相続については、相続開始後6か月以内に指定債務者の合意の登記をしなくても、根抵当権全体としては元本確定とならない点がポイントになります。共用根抵当権の債務者の一方についての相続がある場合には、この点が問われることが多いかと思われますので、この点は意識しておくようにしてください。そして、

この債務者の相続による根抵当権変更の登記の申請情報の内容については、登記原因が「債務者何某の相続」となる点、変更後の事項として、他の債務者は記載しない点がポイントになります。この点について答案を見ると、登記原因については、単に相続としている方が結構ありました。変更後の事項については、債務者の相続人のほか、他の債務者も記載している方が結構ありました。また、根抵当権債務者の相続においては、「(被相続人何某)」と記載する点が、抵当権と異なる点としてポイントになるところ、この記載がないものが見受けられましたので、この点も注意しておいてください。次に、本問では、共同根抵当権であり、甲土地及び乙土地について申請することになるので、登記義務者が甲土地及び乙土地の所有権登記人名義人（設定者）となること、乙土地の所有権登記名義人の記載がないものが結構ありました。できなかつた方は、見直しをしておいてください。

第 5 欄について

第 5 欄では、⑤債権の範囲及び債務者の変更による根抵当権変更の登記を解答することになります。ここでは、上記で述べたとおり、共用根抵当権における、一方の債務者の相続については、相続開始後 6 か月以内に指定債務者の合意の登記をしなくても、根抵当権全体としては元本確定とならないので、この変更の登記ができる点がポイントになっています。この点について答案を見ると、債務引受を原因として債務者の変更のみをしているものや、逆に債権の範囲の変更のみをしているものが見受けられました。本問では、元本が確定しない点及び変更契約において債務引受が行われているところ、この債務引受に基づいて変更の登記はできませんが、引き受けた債務を根抵当債務にするために債務者及び債権の範囲を変更している点の見直しはしておいてください。また、本問では、共同根抵当権であり、甲土地及び乙土地について申請することになるので、登記義務者に注意を要する点は、第 4 欄と同様です。

第 6 欄について

第 6 欄では、⑥合併による抵当権移転の登記を解答することになります。申請の順序を間違えていた方も含め、多くの方がこの登記を解答できており、申請情報の内容についてもよくできていました。ここでは、抵当権追加設定の登記の前提として必要な登記である点の確認はしておくようにしてください。また、本問では、添付情報及び登録免許税までは問われていませんでしたが、登記原因証明情報が、承継会社の登記事項証明書となる点、合併による抵当権移転の登録免許税の額が、債権額に 1000 分の 1 を乗じた額となる点も注意はしておいてください。

第 7 欄について

第 7 欄では、⑦抵当権設定の登記を解答することになります。本問では、複数の債権を担保する抵当権の設定であるところ、債権者を同一とする複数の債権を担保するもので

あるので、このような抵当権の設定ができる点がポイントになっていました。答案を見ると、申請の順序を間違えていた方も含め、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、登記原因が「(あ)年月日金銭消費貸借、(い)年月日売買代金年月日設定」のようになるところ、「(あ)、(い)」の記載がないものが見受けられました。また、登記事項については、債権額につき、まず合計額を記載し、次いで「内訳」として「(あ)、(い)」という符号を付して各債権の金額を記載することになるところ、合計額の記載がない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。