

2015 司法書士オープン【総合編】第8回 記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄・第2欄について

第1欄では、甲土地の所有権について申請した登記の申請情報を、第2欄では、乙土地の所有権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、数次相続と遺産分割について検討をすることになり、第1欄(甲土地)については、①遺産分割による持分全部移転の登記、②相続による所有権移転の登記の2件、第2欄(乙土地)については、数次相続による所有権移転の登記の1件を解答することになります。

本問では、甲土地及び乙土地の所有者であったAが死亡し、その相続人Cが遺産分割未了の間に死亡しているため、Cの相続人が他の相続人Dとの間でCが甲土地及び乙土地を取得する旨の遺産分割の協議をし、さらに甲土地はEが取得し、乙土地はFが取得する旨の遺産分割の協議をしているところ、甲土地については、既に法定相続によるCD名義の相続の登記が債権者の代位によりされており、乙土地については、登記が未了のままである点がポイントになっています。このような場合、乙土地については、数次相続における登記手続として、中間の相続がCの単独相続となるので、直接、最終の相続人F名義への数次相続による所有権移転の登記をすることができますが、甲土地については、既に法定相続の登記がされていますので、直接、CDからEへの移転の登記をすることはできず、Cが生存している間に遺産分割をしたのと同様、最初に、Cへの遺産分割によるD持分全部移転の登記をし、次いで、Cの相続人Fへの相続による所有権移転の登記をすることになります。

第1欄について答案を見ると、所有権の更正の登記として解答している方が結構ありました。相続の登記がされた後、遺産分割の協議が成立したときは、遺産分割を登記原因とする移転の登記をすることになる点は、注意をしておいてください。また、1件目にCの相続によるC持分移転の登記をした後に、遺産分割によるD持分移転の登記を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、本問の登記手続について見直しをしてください。次に各登記の申請情報の内容について見てみると、遺産分割による持分移転の登記については、権利者につき、持分の記載がないものが結構ありました。記載を忘れやすいところと言えますので注意しておくようにしてください。2件目の相続による所有権移転の登記の申請情報については、良くできていました。

第2欄については、2件の相続の登記として解答しているものもありましたが、多くの方が、1件で解答できていました。数次相続による所有権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「年月日C相続 年月日相続」となる場所、単に最終の相続を原因としているものや、「年月日A相続 年月日相続」としているものが結構ありました。また、

申請人の欄につき、「(被相続人A)」とすれば足りるところ、「(被相続人A) 上記相続人C」等のように中間の相続人Cを申請人欄で表記しているものが結構ありました。間違えてしまった方は、数次相続による移転の登記の申請情報については、確認をして正確に解答できるようにしておいてください。

第3欄について

第3欄では、甲土地及び乙土地の2番根抵当権若しくは3番根抵当権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、担保不動産の競売手続開始決定による元本確定について検討をすることになります。そして、2番根抵当権については、元本確定となり、元本確定後にのみできる債権一部譲渡による根抵当権移転を申請することになり、3番根抵当権については、元本が確定していないので、元本確定後にのみできる根抵当権の譲渡の登記を申請することができず、また、2番根抵当権については、第三者の差押えにより確定しているところ、登記上元本確定が明らかではないので、元本確定の登記を申請することになります。よって、ここでは、2番根抵当権について、①根抵当権の元本確定の登記、②債権一部譲渡による根抵当権一部移転の登記を解答することになります。

本問では、第三者の差押えがあった後、差押えが取り下げられており、取下げの前後をとおして、2番根抵当権については、被担保債権の一部譲渡、3番根抵当権については、根抵当権のみの譲渡という、元本確定後にのみ登記原因が生じるものが問題となっていました。答案を見ると、3番根抵当権の譲渡の登記をしているものが結構ありました。また、本問では、根抵当権のみの譲渡であるところ、元本確定前にのみできる根抵当権の譲渡と間違えて、譲渡による根抵当権移転の登記として解答しているものも見受けられました。

①根抵当権の元本確定の登記については、第三者の差押えによる元本確定であるので、原因日付が、催告書が到達してから2週間経過した日となる点がポイントになっていました。この点については、多くの方が正解できていました。また、甲土地及び乙土地の共同根抵当権であるので、登録免許税が2000円となる点がポイントになっているところ、この点も多くの方が正解できていました。間違えてしまった方は見直しをしておいてください。次に、本問では、単独申請によることができる登記については、単独申請の方法による旨の指示があるところ、第三者の差押えにより元本が確定した場合には、根抵当権の取得の登記等と併せて申請するときに、根抵当権者が単独で元本確定の登記を申請することができるという点がポイントになっていました。そして本問では、債権一部譲渡による根抵当権一部移転の登記と併せて申請することになるので、元本確定の登記については根抵当権者の単独申請となり、申請人の欄において、「(申請人)」の記載をすることになりますが、この記載ができていないものが結構ありました。また、気になった点としては、根抵当権者を登記権利者とし、設定者を登記義務者としているものが見受けられた点です。間違えてしまった方は、基本的なところですので注意をしておくようにしてください。

②債権一部譲渡による根抵当権一部移転の登記については、この登記を解答できていた

方においては、その申請情報の内容についてもよくできていましたので、特に問題のないところだと思います。

第4欄について

第4欄では、申請することができない登記の内容及びその理由について解答することになります。ここでは、差押えの取下げがあり、元本確定の効力が覆滅した後に、元本確定後にのみできる根抵当権のみの譲渡をしているので、3番根抵当権の譲渡の登記ができないことになり、この旨を解答することになります。答案を見ると、2番根抵当権の移転の登記ができないとしているものが結構ありました。また、3番根抵当権の譲渡の登記ができないと解答しているものにおいて、その理由について見てみると、本問における根抵当権のみの譲渡を、元本確定前にのみできる根抵当権の譲渡と間違え、さらに元本が確定したままであるとして、元本確定後なので、根抵当権の譲渡の登記ができないと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、第三者の差押えによる元本確定の効力の覆滅についての見直しをするほか、根抵当権の譲渡について、契約書の内容をよく確認する必要がある点は注意しておいてください。

第5欄について

第5欄では、甲土地及び乙土地の1番根抵当権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、根抵当権者自らの差押えにより元本が確定しているのに、根抵当権者が差押えの取下げをしても、元本は確定したままであり、弁済により登記原因が生じることになる点が問われていました。また、本問では、根抵当権の一部移転の登記がされているところ、原根抵当権者への弁済、次いで、根抵当権を譲り受けた根抵当権者への弁済という2つの弁済がされている点、1番根抵当権が共同根抵当権であり、一方の甲土地のみについて差押えがされている点がポイントになっており、後者につき、乙土地については、①根抵当権の元本確定の登記が必要となり、前者につき、②何某の債権弁済による根抵当権者を何某とする変更の登記、次いで、③弁済による根抵当権の登記の抹消を申請することになります。この点について答案を見ると、元本確定の登記を解答できていない方が結構あり、1件目を元本確定の登記として解答できていた方は少なかったです。また、元本確定の登記を解答できていた方においても、ここでは、根抵当権者自らの差押えにより元本が確定しているのに、競売申立ての日を登記原因の日付とするところ、これを正解できていた方は少なかったです。間違えてしまった方は、見直しをしておくようにしてください。2つの弁済については、多くの方が、2つの弁済に基づき2件の登記として解答できていました。申請情報の内容で気になった点としては、何某の債権弁済による根抵当権者を何某とする変更の登記については、登記の目的が単に根抵当権変更としているものが見受けられた点です。できなかった方は、正確に記載できるように見直しをしておいてください。