

2018 司法書士オープン【総合編④】

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30年4月9日に申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、数次相続及び相続人の廃除について検討をすることになります。

本問では、登記名義人Aが死亡し、Aには配偶者C及び子Hがいますが、Hは相続の廃除を受けているので、相続人はCのみとなります。そして、その後Cが死亡し、その子であるH、S及びTが相続人となっています。このような場合、Aの相続人はC一人であるので、Aから直接H、S及びTへの相続の登記を申請することができます。この点について答案を見てみると、多くの方がこの登記を解答できていました。次にこの登記の申請情報の内容について見てみると、数次相続における中間の相続が単独相続であり、直接最終の相続人名義への相続の登記をする場合、その登記原因が「平成30年4月2日C相続平成30年4月6日相続」となる点がポイントになります。この点について答案を見てみると、最終の相続の登記原因を記載しているものや、中間の相続人「C」を登記原因で示すところ、「A」としているものなど、正確に記載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2欄について

第2欄では、平成30年4月15日に申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、相続分の譲渡と遺産分割協議について検討をすることになります。

本問では、第1欄で、法定相続分に従ったH、S及びT名義の相続の登記がされていることを前提に、SがUに相続分を譲渡（贈与）し、その後、Uが持分全部を取得する旨の遺産分割協議が成立しています。この場合、まず、①SからUへの持分全部の移転の登記をし、その後、②H及びTの持分についてUへの移転の登記の2件の登記を申請することになります。この点について答案を見てみると、1件で、直接U名義への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、見直しをしておいてください。

①SからUへの持分全部の移転登記については、相続分の譲渡（贈与）による移転の登記ですので、登記原因が「相続分の贈与」となります。この点について答案を見てみると、「相続分の譲渡」としているものが結構ありました。この点は間違いやすいところといえますので、間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。また、贈与ではなく、相続分が売買により譲渡された場合には、登記原因が「相続分の売買」となる点も、併せて押さえておいてください。また、持分移転の登記ですので、移転する持分を申請人の欄

において記載することになるところ、持分の記載がないものが見受けられました。所有権一部移転や持分移転の登記においては、持分の記載を忘れないように注意しておいてください。②H及びTの持分についてUへの移転の登記については、登記原因が「遺産分割」となります。2件目の登記については、良くできていました。

第3欄について

第3欄では、平成30年5月25日に申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、①相続人不存在による相続財産管理人の選任、②共有物分割、③根抵当権の債務の弁済について検討をすることになります。

①相続人不存在による相続財産管理人の選任については、移転の登記ではなく、登記名義人の氏名変更の登記となることから、ほとんどの方がこの登記を解答できていました。一部ですが、相続財産法人への移転の登記を解答している方がありましたので、間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。次に申請情報の内容を見てみると、登記の原因が「相続人不存在」となることから、「変更」等とし、正確に記載できていないものが見受けられました。また、添付情報として選任審判書を解答することになるところ、これを解答できていない方が見受けられました。

②共有物分割については、本問では、農地であるので、農地法の許可書を解答することになります。また、本問では、共有物分割により相続財産が移転することになり、相続財産管理人の権限を越える行為となるので、家庭裁判所の許可を要し、この許可書を解答することになります。これらの点について答案を見てみると、農地法の許可書、家庭裁判所の許可書の一方のみを解答している方や、双方を解答できていない方が結構ありました。また、家庭裁判所の許可書を添付する本問の場合においては、登記識別情報の提供は不要とされています。この点について答案を見ると、登記識別情報を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。その他気になった点としては、登記の目的が「亡B相続財産持分全部移転」となることから、「所有権移転」としている方がありました。登記記録の確認が重要となる点は注意しておいてください。また、相続財産への氏名変更を解答している方においても、「B持分全部移転」としている方がありました。この点は、基本的なところですので、間違ってしまった方は見直しをしておいてください。

③根抵当権の債務の弁済については、元本確定後にのみ登記原因が生じるものであり、本問では、元本が確定している1番根抵当権、3番根抵当権及び4番根抵当権について、登記原因が生じ、元本が確定していない2番根抵当権については登記原因が生じないので、1番根抵当権、3番根抵当権及び4番根抵当権についての登記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、2番根抵当権についても解答しているものが見受けられました。また、3番根抵当権についての解答がないものがありました。この点については、1番及び4番根抵当権は、元本確定期日の到来により確定していますが、3番根抵当権については、

付記 1 号で元本確定の登記がされている点に気が付けたかがポイントになっています。登記記録の確認が重要ですので、3 番根抵当権について登記原因が生じていないと判断してしまっただ方は、この点に注意しておいてください。

次に、各登記の申請情報の内容について見てみると、1 番根抵当権については、抹消の登記となる場所、根抵当権者を何某とする変更としているものが見受けられました。また、抹消の登記としているものにおいても、登記の目的が「1 番付記 1 号根抵当権一部移転抹消」となる場所、単に根抵当権抹消としているものや、付記 1 号のないものが結構あり、正確に記載できているものは少なかったです。3 番根抵当権については、変更の登記となる場所、抹消の登記としているものが結構ありました。また、変更の登記としているものにおいても、登記原因が「Dの債務弁済」となる場所、単に弁済としているものが多くあり、正確できている方は少なかったです。4 番根抵当権については、登記の目的を「4 番根抵当権の根抵当権者をGとする変更」とする登記となる場所、単に根抵当権変更とするものが見受けられました。また、登記原因については、「Eの債権弁済」となる場所、単に弁済としているものが見受けられました。今回できなかったところの見直しはしておいてください。