

# 2018 司法書士全国総合模試①

## 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6日に甲土地について申請する登記の申請情報を解答することになります。相続人でない者が単独の相続人として登記されている場合には、当該登記は実体関係に合致しない無効な登記であるので、当該登記の抹消の登記をした上で、本来の相続人へ相続を原因として移転の登記をすることになります。しかし、本問では、Yへの移転の登記はQの代位によって申請されているところ、抹消の登記における代位者は登記上の利害関係人とされています。しかし、Qとの連絡はとれず、承諾を得ることができないため、Yの登記を抹消するのではなく、YからZへの移転登記を申請するほかはなく、当該登記の原因は「真正な登記名義の回復」ということになります。この点について答案を見てみると、抹消の登記あるいは更正の登記として解答しているものが多くあり、「真正な登記名義の回復」を原因とする移転の登記として解答できているものは少なかったです。できなかった方は見直しをしておいてください。また、本問では、対象の不動産が農地であるところ、登記原因証明情報の内容として、「事実関係（相続登記が誤っていること、申請人が相続により取得した真実の所有者であること等）又は法律行為（遺産分割等）が記録されていれば」、農地法の許可書の提供をすることなく本件のような事例において、真正な登記名義の回復を原因として移転の登記を申請することができることとされている（平24.7.25民二1905）点も、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30年4月20日に甲土地について申請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、農地法の許可を条件として土地の売買契約が締結され、当該契約に基づいて仮登記がされていたところ、当該契約時において当該土地は既に農地ではなくなっており、仮登記後に当該契約日より前の日を原因日付とする宅地への地目変更がなされている場合の登記手続について検討します。このような場合、仮登記を停止条件付でない売買契約を原因とする「所有権移転仮登記」に更正したうえで、当該仮登記の本登記を申請することになり、これら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てみると、仮登記の抹消をした後、売買の移転の登記を解答しているものや、1件目に条件不成就等の原因で仮登記の本登記を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。

更正の登記については、原因が「売買」となるところ、「平成30年4月4日売買」として、日付まで記載しているものが多くありました。間違えてしまった方は、原因

だけが更正後の事項となる点に注意しておいてください。

仮登記の本登記については、登記上の利害関係人の承諾書を解答すべきところ、この解答ができていないものが結構ありました。間違えてしまった方は、登記記録の確認が重要な点も含め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、平成30年5月30日に事実関係1から4に基づき甲土地について申請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、相続人の1人につき不在者財産管理人が選任されている場合の遺産分割協議及び数次相続について検討をすることになります。また、被相続人（所有権登記名義人）につき氏名変更が生じている点についても検討をすることになります。

相続人の1人につき不在者財産管理人が選任されている場合の遺産分割協議については、不在者財産管理人が遺産分割協議をすることができますが、そのためには家庭裁判所の許可を受ける必要がある点がポイントになっており、当該遺産分割に基づき登記をするには、家庭裁判所の許可書を添付することになります。本問では、遺産分割についての家庭裁判所の許可があることを前提に問題を進めていくこととなりますので（答案作成上の注意事項の1）、当該相続における遺産分割の協議は有効なものとして解答をすることになります。次に、数次相続については、中間の相続が単独相続となるのであれば、直接、最終の相続人名義への登記をすることができ、中間の相続が単独相続でなければ、順次相続の登記をすることになる点がポイントになります。中間の相続が単独相続であるかについては、単に相続人が一人の場合や、相続の放棄等により、結果として相続人が一人となる場合の他、遺産分割協議において、相続人（第2相続における被相続人）の1人が相続する場合も含まれます。本問においては、第1の相続における相続人と第2の相続における相続人が不動産を取得する旨の遺産分割協議ですので、1件の相続の登記によることはできず、2件の相続の登記をすることになります。これらの点について答案を見ると、1件の相続の登記で解答している方が結構ありました。できなかった方は見直しをしておいてください。

被相続人（所有権登記名義人）につき氏名変更が生じている点については、相続の登記の前提として、名変登記を省略できますので、ここでは、名変登記を解答しないこととなります。答案をみると、ほとんどの方が名変登記を省略して解答できていました。この点は基本的なところですので、今回できなかった方においては、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、第3欄で解答した登記の登記原因証明情報（申請する登記が複数ある場合には最初に申請する登記についての登記原因証明情報）の具体的書面について解答をすることになります。まず、相続による移転の登記については、「相続を証する市町村長、その他公務員が職務上作成した情報（これがない場合にあってはこれに代わる情報）及びその他

の登記原因を証する情報」と不動産登記令別表 22 において規定されています。このうち、「相続を証する市町村長，そのた公務員が作成した情報」とは，具体的には，戸籍，家庭裁判所書記官が作成する相続放棄申述受理証明書や遺産分割審判書（調停調書）等になり，「その他の登記原因を証する情報」とは，具体的には，遺言書や遺産分割協議書等になります。

本問では，遺産分割協議に基づき相続の登記をすることになるので，戸籍，遺産分割協議書及びこれに押印した印鑑の印鑑証明書，不在者財産管理人の選任審判書及び家庭裁判所の許可書ということになります。答案を見ると，多くの方が戸籍及び遺産分割協議書を解答できていましたが，印鑑証明書を解答できていた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。

### 第 5 欄について

第 5 欄では，事実関係 5 に基づき申請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，判決に基づく登記及び処分禁止の仮処分について検討をすることになります。判決に基づく登記については，本問では，仮処分によって保全されている登記請求権に係る登記の申請をすべき旨の本案判決が確定していることが示されており，当該登記請求権は，債権一部譲渡を原因とする抵当権一部移転ということになります。答案を見ると，ほとんどの方が，抵当権の移転を解答できていましたが，一部移転である点の解答ができていない方が結構ありました。本問では，問題文から明確に事実関係が示されていないので，一部移転であることに気が付かなかった方もあったかもしれませんが，債権額の記載等から，移転の登記と示されていても，一部移転の登記を解答することになる点を読み取ってもらいたいところでした。

次に，処分禁止の仮処分については，本問では，仮処分の登記に後れる登記の抹消（本問では更正）として転抵当更正の登記を解答することになりますが，この登記を解答できていた方は少なかったです。判決に基づく抵当権一部移転の登記がされた場合，転抵当の登記は職権で更正されると考えた方もあるかもしれませんが，移転の登記について，職権で更正されるものはありませんので注意しておいてください。また，ここで気になった点としては，更正後の事項を正確に記載できていた方は，ほとんどありませんでした。この点は難しかったかもしれませんが，これを機に押さえておくようにしてください。また，仮処分による（一部）失効の登記による抹消（更正）の登記については，登記原因証明情報がない点がポイントになっています。この点については，この登記を解答できていた方の多くが，これを記載していなかったため，この点は問題のないところと言えます。この登記を解答できなかった方においては，この点も注意しておいてください。

### 第 6 欄について

第 6 欄では，事実関係 6 に基づき，根抵当権設定及び優先の定め登記がされた後に，

優先の定めが無効であることが判明した場合と、優先の定め合意を解除する旨の合意があった場合において申請する登記の申請情報のうち、登記の目的及び当該申請に基づいて実行される登記の順位番号を解答することになります。ここでは、根抵当権設定の際に優先の定めをした場合、設定の登記とは別に優先の定め登記をすることになるので、優先の定めは付記によりされている点、及び、第二欄で申請した仮登記の本登記による 2 番抵当権の職権抹消、仮処分による失効及び判決の登記に際して、職権により処分禁止の仮処分の登記の抹消が主登記でされている点、及び優先の定め合意が無効である場合は、優先の定め登記の抹消となり、合意を解除する旨の合意があった場合は、優先の定めの変更となる点が問われていました。

答案を見ると、無効の場合については、登記の抹消として解答できている方は結構ありましたが、第二欄で申請した仮登記の本登記がされたときの 2 番抵当権の職権抹消、仮処分による失効及び判決の登記により、職権による処分禁止の仮処分の登記の抹消が主登記でされている点に気が付かなかったものと思われ、登記の目的が 3 番付記 1 号、登記される順位番号 4 番としているものが多くあり、順位番号が正解できている方は少なかったです。解除の場合については、変更としているものは少なく抹消としているものが多くありました。また、順位番号についても正解できている方は少なかったです。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。