

# 2017 司法書士オープン【総合編】第2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29年4月20日に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、農地法の許可を条件とする仮登記後に、宅地への地目変更の登記がされている場合の当該仮登記の本登記について検討をすることになります。また本問では、仮登記義務者が氏名変更をしている点が問題となっており、この点についても検討をすることになります。このような場合、農地でない土地についての売買契約において農地法の許可を条件としても、当該条件は無効であり、当該条件を登記上存続させたまま本登記をすることは公示上望ましくないため、このまま、仮登記の本登記をすることはできず、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べきこととなります。また、当該更正の登記の前提として、仮登記義務者につき氏名変更の登記を申請する必要があります。よって、ここでは、1件目に、①所有権登記名義人の氏名変更の登記、2件目に、②仮登記の更正の登記、3件目に、③仮登記の本登記の順で解答をすることになります。この点について答案を見ると、多くの方が、1件目で、所有権登記名義人の氏名変更の登記を解答できていましたが、2件目に、仮登記の本登記を解答し、仮登記の更正の登記を解答できていない方が結構ありました。間違えてしまった方は、それぞれ見直しをしておいてください。次に、各登記の申請情報について見ていきます。

①所有権登記名義人の氏名変更の登記については、登記原因が「氏名変更」となるところ、単に「変更」としているものが見受けられました。また、申請事項等の解答欄のうち上記以外の申請事項等の欄において、変更後の事項が「氏名 大山一郎」となるところ、「所有者 大山一郎」としているものが結構ありました。また、申請人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、それぞれ見直しをしておいてください。また、問題文において、「申請情報の内容のうち、……………登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される事項及び当該記録される事項に含まれない申請人……………」を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、第36問答案用紙の第1欄に記載しなさい。」とされている点の見直しをし、記述式の問題においては、問題ごとに、解答方法の指示を確認する必要がある点は、注意しておいてください。

②仮登記の更正の登記については、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」に更正する登記であり、更正後の事項として、「登記の目的 所有権移転仮登記」、「原因 平成29年4月9日売買」と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、登記の目的を解答できている方は多くありましたが、原因を解答できて

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。次に、申請人については、ここでの仮登記の更正は、不動産登記法 105 条 2 号仮登記を同条 1 号の仮登記に更正する登記であり、仮登記権利者を登記権利者、仮登記義務者を登記義務者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。できなかった方は、見直しをしておいてください。また、添付情報については、本問では登記識別情報が不要なところ、これを解答している方が見受けられました。仮登記の申請において、登記権利者と登記義務者が共同である場合でも、登記義務者の登記識別情報の提供は要しない（法 107 条 2 項）ことから、仮登記の更正の登記においても登記識別情報の提供は要しないものとされている点の確認はしておいてください。

③仮登記の本登記については、登記の目的が「所有権移転（4 番仮登記の本登記）」等、4 番仮登記の本登記である旨を記載する必要があるところ、単に「所有権移転」としているものが見受けられました。仮登記の本登記である旨の記載を要する点は注意しておいてください。この他、「4 番仮登記の所有権移転本登記」のような振合いでも良いとされています。次に、添付情報として、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。所有権に関する仮登記の本登記においては、登記上の利害関係人があるときは、その者の承諾がある時に限りすることができ、当該登記の申請において、その承諾書を添付することになります。本問では、甲区 4 番の仮登記後に登記された乙区 2 番の抵当権者である安部六郎が登記上の利害関係人となり、その者の承諾は得られているものとされている（事実関係に関する補足 4）ので、当該承諾にかかる承諾書を添付します。よって、添付情報として、安倍六郎の承諾書及び印鑑証明書（二）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、これを解答できていない方が結構ありました。仮登記の本登記においては、登記の抹消の場合と同様に、登記上の利害関係人を問われる可能性が高いところと言えますので、所有権に関する仮登記の本登記があるときは、登記記録の確認をし、登記上の利害関係人の検討を忘れないように注意しておいてください。また、登記上の利害関係人がないと判断してしまった方においては、登記記録から登記上の利害関係人に該当する者が判断できるよう、本問の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 29 年 5 月 30 日に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ます。また、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点がポイントになっていました。本問の遺産分割においては、中間の相続が単独相続となるような遺産分割ではないので、1 件で、直接最終の相続人名義への相続の登記をすることはできず、1 件目に、第 1 の相続による相続の登記、2 件目に、第 2 の相続による相続の登記を解答することになります。この点について津案を見ると、1 件の相続の登記のみを解答しているものが結構ありました。できなかった方は、本問の相続関係及び遺産分割協議の内容について、見直しをしておいてください。ま

た、不在者財産管理人が遺産分割をするには、家庭裁判所の許可を受けなければならない、この遺産分割に基づく相続の登記をするときは、許可書を添付することになる点がポイントになっていましたが、この点は、皆さん良くできていました。

### 第3欄について

第3欄では、平成29年6月10日に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、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。本問では、抵当権移転の登記手続を求める訴え、及び抵当権移転請求権を保全するための処分禁止の仮処分であり、また、登記記録には抵当権の一部に対する仮処分であることも確認することができます。そして、当該登記手続を求める訴えを認容する判決が確定し、仮処分に後れる登記の名義人に通知をしたことになっているので、これらに基づく登記を解答することになり、①仮処分による一部失効による抵当権転抵当更正の登記、②債権一部譲渡による抵当権一部移転の登記（判決による登記）の2件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、判決による登記を解答できている方は多くありましたが、仮処分による一部失効による抵当権転抵当更正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、登記記録から、仮処分に後れる登記の判断ができるよう、本問の見直しを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みていきます。

①仮処分による一部失効による抵当権転抵当更正の登記については、更正の登記となる場所、登記の抹消として解答しているものが見受けられました。本問では、抵当権の一部に対する仮処分であり、このような場合は、一部抹消の実質を有する更正の登記となる点は注意しておいてください。次に、登記の目的が「1番付記1号抵当権転抵当更正」となる場所、付記がないものや、転抵当権更正としているものが多くあり、正確に記載できていた方は少なかったです。登記原因については、「仮処分による一部失効」となる場所、一部がないものや、原因日付を併せて記載しているものが見受けられました。次に、更正後の事項については、「登記の目的 1番抵当権の一部（金1000万円のうち700万円分）転抵当」となる場所、正確に記載できていたものは少なかったです。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。添付情報としては、仮処分による（一部）失効による抹消（更正）の登記については、登記原因証明情報がない場所、登記原因証明情報を解答しているものが結構ありました。間違えてしまったかたは見直しをしておいてください。

②債権一部譲渡による抵当権一部移転の登記（判決による登記）については、登記の目的が「抵当権一部移転」、原因が「債権一部譲渡」となり、登記事項として「譲渡額 金300万円」となる場所、登記の目的において「一部（金1000万円のうち300万円）」として解答しているものが見受けられました。抵当権の譲渡などにおいては、そのような記載をしますが、移転の登記においては、そのような記載とはなりませんので、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、判決による登記であるので、申請人の欄に

において「権利者（申請人）丁野四郎」となるところ、「(申請人)」の記載がないものが結構ありました。添付情報，登録免許税については，多くの方が正解できていました。