

2017 司法書士オープン【総合編】第3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、甲土地の乙区1番根抵当権について平成29年6月1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、元本が確定していないにもかかわらず、誤って元本確定の登記がされており、誤った元本確定を前提に、根抵当権移転の登記がされている点を登記記録から確認し、これらの登記を是正するための登記手続を検討することになります。このような場合、元本確定が錯誤であり、その元本確定の登記を抹消することになるところ、これを前提とした根抵当権の移転もまた誤りであり、その登記も錯誤を原因として抹消しなければならず、抹消順序に関しては、元本確定の登記の抹消に先立って、当該確定の事実を前提とした根抵当権移転の登記を抹消しなければならないとする点が問われていました。よって、1件目に、①根抵当権移転の登記の抹消、2件目に、②元本確定の登記の抹消の順番で解答をすることになります。この点について答案を見てみると、元本確定の登記の抹消のみを解答し、根抵当権移転の登記の抹消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、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見ていきます。

①根抵当権移転の登記の抹消の申請情報の内容については、登記の目的が「1番付記2号根抵当権移転抹消」となるところ、「付記2号」の記載がないものや、「移転」の記載がないものが結構ありました。また、本問では、申請人につき会社法人等番号を記載することになるところ、この記載がないものが見受けられました。それぞれできなかった方は、見直しをしておいてください。会社法人等番号については、会社法人等番号を有する法人は、会社法人等番号を記載しなければならないとされている点、不動産登記令7条1項1号イも確認してみてください。また、添付情報として、甲土地乙区1番付記2号で移転の登記がされた際の登記識別情報(ツ)を提供することになるところ、甲土地乙区1番の登記識別情報(シ)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、根抵当権の移転の登記により、登記名義人となった者に、登記識別情報が通知されている点も含め、見直しをしておいてください。

②元本確定の登記の抹消の申請情報の内容については、上記①と同様、登記の目的が、「1番付記1号根抵当権元本確定抹消」となるところ、「付記1号」の記載がないものや、「元本確定」の記載がないものが結構ありました。会社法人等番号についても、上記①と同様、この記載がないものが見受けられました。それぞれできなかった方は、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、甲土地の乙区1番根抵当権に関する登記以外で甲土地及び乙土地について平成29年6月1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、元本確定前の根抵当権の合意解除、及び抵当権の債務の一部の重畳的債務引受について検討をすることになり、どちらも問題なく登記の申請はできるので、①合意解除による根抵当権の登記の抹消、及び②重畳的一部債務引受による抵当権変更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、多くの方が、これらの登記を解答できていました。次に、各登記の申請情報の内容について見ていきます。

①合意解除による根抵当権の登記の抹消の申請情報の内容については、基本的な登記でもあり、皆さん良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。

②重畳的一部債務引受による抵当権変更の登記の申請情報の内容については、一部引受であるので、登記原因において、「重畳的一部債務引受」となります。この点について答案を見てみると、単に「重畳的債務引受」とし、「一部」の記載がないものが多くあり、また、登記の目的において、債権の一部（金1,000万円のうち600万円）の変更とするものや、登記原因において一部（金1,000万円のうち600万円）引受とするものが見受けられました。できなかった方は、見直しをしておいてください。次に、重畳的一部債務引受においては、債務の一部に関するものであることから、各債務者に対応する債権額の内訳をも記載する必要があり、追加する事項として、「追加する事項 債権額 金1,000万円 内訳(あ)金400万円 (い)金600万円 債務者(あ)杉田正夫 連帯債務者(い)杉田正夫(い)沢田商事株式会社」と記載することになります。この点について、答案を見てみると、正確に記載できている方は、少なかったです。見慣れない登記事項であったと思いますので、今回できなくてもあまり気にする必要はないところだと思いますが、これを機に、重畳的一部債務引受による抵当権の変更の登記事項として、覚えておくようにしてください。次に、添付情報として、抵当権の債務者の変更の登記として、印鑑証明書の提供は不要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、多くの方が不要として解答できていました。

第3欄について

第3欄では、乙土地について平成29年7月3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、乙土地の1番根抵当権について問題となっています。まず、乙土地の1番根抵当権は、甲土地の共同根抵当権であったところ、甲土地については差押えの登記がされており、これにより元本が確定する前に、甲土地の根抵当権が合意解除により抹消されている点がポイントになっていました。そして、甲土地の根抵当権の合意解除による抹消により、乙土地の1番根抵当権の元本は確定していないことになる点が問われていました。次に、乙土地についても差押えの登記がされ、その後、差押えの取下げによる差押えの登記の抹消がされているところ、その後、乙土地の1番根抵当権について

は、その被担保債権の債権譲渡、根抵当権の譲渡がされており、2番根抵当権については、その被担保債権の弁済がされている点がポイントになっており、このような場合、1番根抵当権については、元本確定の効力の消滅の例外には当たらず、元本は確定しないので、債権譲渡により根抵当権は移転せず、根抵当権の譲渡によって、根抵当権が移転することになり、2番根抵当権についても、元本は確定していないので、弁済により根抵当権は消滅しないこととなります。そして、元本が確定していないと判断できたことを前提に、この根抵当権の譲渡については、設定者の承諾がないことから、設定者の承諾を条件とする根抵当権移転の仮登記をする合意がされているところ、この登記の可否が問われています。このような、設定者の承諾を条件とする根抵当権移転の仮登記をすることはできるので、ここでは、設定者の承諾を条件とする根抵当権移転の仮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、1番根抵当権の元本確定の登記及び債権譲渡による根抵当権移転の登記又は2番根抵当権の元本確定の登記及び弁済による根抵当権の登記の抹消を解答しているものが結構あり、根抵当権の譲渡の登記を解答できていない方が結構ありました。また、根抵当権の譲渡の登記を解答できている方において、仮登記として解答できている方は少なかったです。

次に、設定者の承諾を条件とする根抵当権移転の仮登記の申請情報の内容について見てみます。本問では、登記の目的が「条件付1番根抵当権移転仮登記」となる点、原因が「平成29年7月1日譲渡（条件 設定者の承諾）」となる点、登録免許税が、1,000円となる点がポイントになっています。これらの点について答案を見てみると、目的及び原因については、できている方が多くありましたが、登録免許税については、税率で計算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、それぞれ見直しをしておいてください。