

2017 司法書士全国総合模試①

記述式(不動産登記)

第1欄について

第1欄では、甲土地について、平成29年4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、①売買及び買主の地位の譲渡、②3番抵当権仮登記、③共同根抵当権における根抵当権設定者の元本確定請求、④共同根抵当権における根抵当権者の元本確定請求及び被担保債権の譲渡について検討をすることになります。

①売買及び買主の地位の譲渡については、本問における売買契約に所有権移転時期の特約（売買代金の全額を支払ったとき所有権が移転する旨の特約）が付されているので、当該売買契約によって所有権は移転しない点がポイントになっており、このような場合は、代金の完済の事実を確認する必要があります。さらに本問では、所有権移転が留保されている間に、買主の地位の譲渡が行われており、当該地位の譲渡の譲受人が代金の支払いをしていることから、直接、地位の譲受人を名義人として、売買（当初の売買契約）による所有権移転の登記を申請することができることとなりますので、こ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、ほとんどの方が、直接、地位の譲受人への売買（当初の売買契約）による所有権移転の登記を解答できていました。間違ってしまった方の中には、2件の売買による移転の登記を解答しているものがありましたが、本問のように、売買契約において所有権移転時期の特約が付され、所有権が留保されている間に、買主の地位の譲渡があり、その地位の譲受人が当該特約に関する内容を満たした場合においては、中間省略の登記とはならず、直接、地位の譲受人への売買（当初の売買契約）による所有権移転の登記を申請できる点については、見直しをしておいてください。また、ここでは、登記識別情報が提供できない点が問題となっており、登記識別情報を提供できない理由を解答することになる点がポイントになっています。この点について答案を見ると、これを解答できていない方が結構ありました。また、これを解答できていない方において、添付情報として登記識別情報を解答している方が結構ありました。登記識別情報が失効しており、これを提供できない点に気が付かなかったのか、あるいは、失効した意味を理解できていなかったのか、間違ってしまった原因を確認し、この点の見直しをしておいてください。また、これを解答する点については、問題文において、『問1 ……登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される事項、当該記録される事項に含まれない申請人及び登記識別情報を提供できないときはその理由（以下「申請事項等」という。問2において同じ。）、……を、第36問答案用紙の第1欄に記載しなさい。』とあることから、この理由を解答すべきこととなりますので、できなかった方は、この点も含めて、本問の見直しをしておいてください。

②3番抵当権仮登記については、ここでは、本登記をすることになります。これは、事実関係において、事前通知や資格者代理人による本人確認情報の提供又は公証人による本人

確認の認証など（不動産登記法 23 条）の手続によらずに本登記ができるようになったときは本登記をすることを希望していると示されている点から、甲土地の所有権の登記識別情報が提供できることとなる時点、本問では、上記①で述べた所有権移転の登記を申請したことにより登記識別情報が通知されることになる時点で本登記をすることになります。また、3 番抵当権仮登記名義人が当該所有権移転の登記によって登記名義人になることで、混同により、3 番抵当権仮登記は消滅してしまうのではないかが問題となるところ、事実関係において当該抵当権には転抵当権が設定されているので、混同の例外として、消滅することはなく、仮登記の本登記をすることになります。この点について答案を見ると、この仮登記の本登記を解答できている方は、ほとんどありませんでした。混同による抹消を解答しているものや、根抵当権の元本確定の登記（本問では、甲土地につき最後に申請する登記：③又は④において検討することになる元本確定請求に基づく元本確定の登記）を解答しているものがほとんどでした。混同を解答してしまった方については、登記記録をきちんと確認できていた点はよくできていると思いますが、混同の例外となるのは、登記記録からだけで判断するのではなく、実体上、第三者の権利となっていれば混同の例外として、抵当権は消滅しない点に注意してください。また、この抵当権設定の仮登記の本登記の申請情報の内容については、登録免許税が、債権額に 1000 分の 4 を乗じた額「12 万円」となる点は注意しておいてください（1000 分の 2 ではない点に注意してください）。抵当権設定の仮登記においては、登録免許税が 1,000 円であり（登免法別表 1.1. (12)へ）、仮登記の本登記においては、通常の設定と同様、1000 分の 4 となります（登免法別表 1.1. (5)）。

③及び④については、第 1 欄で解答することはなく、第 2 欄で解答することになるので、後述します。なお、甲土地においては、③共同根抵当権における根抵当権設定者の元本確定請求に基づく根抵当権の元本確定の登記を最後に申請することになりますが、ここでは、最後に申請する登記については解答させるものとはなっていませんでした。

第 2 欄について

第 2 欄では、乙土地について、平成 29 年 4 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、①賃借権の登記における胎児名義の登記、②特例有限会社の株式会社への移行、③共同根抵当権における根抵当権設定者の元本確定請求、④共同根抵当権における根抵当権者の元本確定請求及び被担保債権の譲渡について検討することになります。

①賃借権の登記における胎児名義の登記については、事実関係について聴取内容から確認ができれば、賃借権の登記における胎児名義について、当該胎児が流産したことが確認できるので、特に問題はなかったものと思われ、ほとんどの方が、胎児名義の賃借権の登記に関しての登記を解答できていました。また、このような場合、胎児名義の登記につき、賃借権の更正の登記をすることになるところ、この点についても、多くの方が賃借権の更正の登記として解答ができていました。次に、この登記においては、更正後の事項、登記

義務者の記載がポイントになるところ、正確に記載できていないものが見受けられました。できなかつた方は、見直しをしておいてください。

②特例有限会社の株式会社への移行については、事実関係について聴取内容から確認ができれば、抵当権の債務者につき特例有限会社の株式会社への移行が行われていることが確認できるので、特に問題はなかつたものと思われ、ほとんどの方が、債務者の変更に関する抵当権変更の登記を解答できていました。申請情報については、ここでは、登記原因が『商号変更』となる点、登記識別情報を提供できないことから印鑑証明書を提出する点がポイントとなっています。登記原因については、多くの方が正解できていましたが、『変更』として解答している方も結構ありました。間違ってしまった方は、見直しをしておいてください。印鑑証明書については、債務者に関する抵当権の変更の登記においては、所有権登記名義人が義務者となる場合であっても、印鑑証明書を提出する必要はありませんが、事前通知等により登記識別情報を提供せずに申請する場合には、印鑑証明書を添付することになる点が問われているところ、これを解答できていない方が多くありました。間違ってしまった方は、見直しをしておいてください。また、本問では、登記識別情報を提供できない理由を解答することになる点がポイントになっています。この点について答案を見ると、これを解答できていない方が結構ありました。第 1 欄同様に、できなかつた方は、本問の見直しをしておいてください。

③共同根抵当権における根抵当権設定者の元本確定請求については、甲土地の所有者からのみの元本確定請求によって、当該共同根抵当権の元本は確定するのか（当該共同根抵当権である乙土地の根抵当権の元本も確定するのか）が問われているところ、この様な場合においても、乙土地の根抵当権の元本は確定しますので、ここでは、甲土地の所有者からの元本確定請求に基づく根抵当権の元本確定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、この登記を解答できている方は少なかつたです。また、この登記については、登記原因の日付が、請求された時から 2 週間経過した日となる点がポイントになっているところ、この登記を解答できている方のほとんどが正解できていましたので、この点は、特に問題のないところだと思います。

④共同根抵当権における根抵当権者の元本確定請求については、乙土地の所有者のみへの元本確定請求によって、当該共同根抵当権の元本は確定するのかが問われているところ、設定者を異にする共同根抵当権においては、各不動産の設定者全員に請求しなければ元本は確定しないので、当該根抵当権者の元本確定請求に基づく根抵当権の元本確定の登記を申請することはできないということになります。答案を見ると、この根抵当権の元本確定の登記を解答している方が多くありました。また、これと併せて、元本確定したものととして、被担保債権の譲渡に基づく根抵当権移転の登記を解答する方が多くありました。間違ってしまった方は、見直しをしておいてください。