

2017 司法書士オープン【総合編】第5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、甲土地について平成29年4月25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誤った登記についてこれを是正する登記手続、②所有権登記名義人の住所変更、③債権額を増額する抵当権の変更、④抵当権について甲土地全部を目的とする変更について検討をすることになります。

①誤った登記についてこれを是正する登記手続については、本問では、下田春人が甲土地を木村秋江より購入したにも関わらず、事実関係を誤認し、甲区2番で所有権一部移転登記がされ、その後、甲区3番の木村秋江持分全部移転により、山本夏希との共有名義となってしまうものを是正しようとするものです。このような場合、まず、甲区3番でされた山本夏希への木村秋江持分全部移転登記が無効な登記であるので、これを抹消し、木村秋江のもとに当該持分を戻した上で、下田春人について、所有権移転登記とする甲土地甲区2番の更正登記を申請することになります。また、②所有権登記名義人の住所変更については、抹消される所有権の登記名義人についての住所変更であるので、その抹消登記の前提として、登記名義人住所移転登記が必要となります。よって、1件目に、①住所変更による所有権登記名義人の住所変更の登記、2件目に、②所有権登記の抹消、3件目に、③所有権更正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、住所変更の登記がないものや、抹消の登記がなく、直接更正の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。

③債権額を増額する抵当権の変更については、抵当権は、特定債権を担保するものであり、当該被担保債権との間に付従性を有するので、被担保債権との同一性がない場合には、債権額の増額変更はすることができないところ、本問では、すでに登記がなされている甲土地1番抵当権について、下田冬子が下田春人に新たに貸し付けた金銭500万円を担保するために、当該抵当権の債権額を1,500万円に増額するというものですので、債権額増額による抵当権変更の登記をすることはできないということになります。④抵当権について甲土地全部を目的とする変更については、たとえば、甲乙共有の土地について、甲が自己の持分のみを目的とする抵当権の設定の登記後、乙の持分を取得した場合、その取得した元乙の持分の部分について、抵当権の効力を及ぼすための当該抵当権の変更登記をすることができるところ、共有名義から単有名義への所有権更正の登記がなされた場合、「抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更」登記によるべきとされていますので、抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記を申請することになります。よって、4件目に、④抵当権の効力を所有権全部に及ぼす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、増額変更は不可、及ぼす変更の登記のみを申請すべきという判断ができてい
る方が多くありました。できなかつ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みます。

①住所変更による所有権登記名義人の住所変更の登記の申請情報の内容については、変
更後の事項として、本問では、共有登記名義人のうちの 1 人の住所変更であるので、「共
有者山本夏希の住所 東京都杉並区井草三丁目 8 番 8 号」となります。この点について答
案を見てみると、「共有者山本夏希の住所」の記載ができていないものは少なかつたです。
共有である場合の名変登記の変更後の事項の記載については、確認をし、次回から記載で
きるようにしておいてください。

②所有権登記の抹消の申請情報の内容については、本問では、抹消する甲土地甲区 2 番
の山本夏希の権利を目的として乙区 2 番で抵当権設定仮登記がされている点がポイントに
なっており、この抵当権設定仮登記の権利者下田春人が利害関係人に該当することになり
ますので、この者の承諾書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、
承諾書の要否についての判断ができていない方が結構ありました。また、この承諾書が、
登記上の利害関係人の承諾書であるので、解答は「ノ」となるところ、登記原因について
の第三者の承諾書「ネ」として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、それぞれの承諾書の違いについては、区別できるように、見直しをしておいてくだ
さい。

③所有権更正の登記の申請情報の内容については、本問では、所有権一部移転から所有
権移転への所有権更正の登記となりますので、更正後の事項として、「目的 所有権移転
所有者 東京都中野区本町四丁目 1 番 1 号 下田春人」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、多くの方が目的及び所有者の両方を解答できていました
が、住所の記載ができていた方は少なかつたです。また、本問では、登記義務者が、前
登記名義人である 1 番所有権登記名義人となり、この者の登記識別情報を提供すること
になる点が、ポイントになっています。この点については、多くの方ができていまし
た。それできなかつた方は、見直しをしておいてください。また、登録免許税について
は、所有権一部移転から所有権移転への所有権更正の登記ですので、この場合は、更
正により取得した持分の価格に 1000 分の 20 を乗じた額と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てみると、更正の登記として 1,000 円と解答してい
るものが結構ありました。間違えやすいところと言えますので、注意しておいてくだ
さい。

④抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記の申請情報の内容については、登記の
目的が「1 番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更」となるところ、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。
次に、原因が「平成 20 年 3 月 22 日金銭消費貸借平成 29 年 4 月 18 日設定」となる
ところ、変更としているものが見受けられました。この登記は変更の登記ですが、取
得した持分についての抵当権設定契約と解すべきとされており、申請書の原因欄にも、
「設定」と記載すべき

点は、注意しておいてください。また、この登記については、登録免許税がポイントになり、取得した持分についての抵当権追加設定として、登録免許税法第13条第2項が適用され、不動産1個につき1,500円となります。この点については、多くの方が正解できていましたが、「(登録免許税法第13条第2項)」の記載が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、登記することができない事項及びその理由を解答することになります。ここでは、第1欄のところでみたとおり、抵当権は、特定債権を担保するものであり、当該被担保債権との間に付従性を有するので、被担保債権との同一性がない場合には、債権額の増額変更はすることができないので、この旨を解答することになります。答案を見ると、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。

第3欄について

第3欄では、甲土地及び乙土地について平成29年6月28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登記された信託の受託者の一人の辞任、②信託財産である不動産の売却、③抵当権の設定について検討をすることになり、①登記された信託の受託者の一人の辞任については、受託者が複数ある信託において、受託者の一人の任務が終了した場合、信託財産に属する権利が合有である性質から、移転の登記ではなく合有登記名義人の変更の登記によることとなりますので、合有登記名義人の変更の登記を申請することになります。②信託財産である不動産の売却については、所有権移転の登記をすると共に信託の登記を抹消する必要があり、この場合、信託の登記の抹消は、当該所有権移転の登記と同時に申請することになるので、所有権移転及び信託登記抹消の登記を申請することになります。③抵当権の設定については、本問では、保証契約に基づく保証債務を担保するための抵当権設定であるところ、保証債務も抵当権の被担保債権とすることができるので、抵当権設定の登記を申請することになります。よって、1件目に、①合有登記名義人の変更の登記、2件目に、②所有権移転及び信託登記抹消の登記、3件目に、③抵当権設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てみると、多くの方が、これらに関する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みます。

①合有登記名義人の変更の登記の申請情報の内容については、登記の目的が「3番合有登記名義人変更」となるところ、所有権移転の登記や、所有権変更の登記としているものが結構あり、合有登記名義人の変更として解答できているものは少なかったです。また、原因が「受託者株式会社エンドライト信託辞任による変更」又は「受託者株式会社エンドライト信託任務終了による変更」となるところ、正確に記載できていたものは少なかったで

す。また、共同申請となるところ、単独申請として解答しているものが結構ありました。また、この登記については、権利の変更の登記であるので、添付情報として、登記識別情報及び印鑑証明書を提出することになる点がポイントになっていますので、この点も注意しておいてください。また、登録免許税については、登録免許税法第7条第1項第3号により非課税となるので、「登録免許税法第7条第1項第3号により非課税」と記載することになるところ、1,000円とするものが多くあり、正解できている方は少なかったです。

②所有権移転及び信託登記抹消の登記の申請情報の内容については、登記の目的が「所有権移転及び信託登記抹消」となるところ、所有権移転のみで、信託登記抹消の記載がないものが結構ありました。また、原因が「所有権移転 平成29年6月28日売買 信託登記抹消 信託財産の処分」となるところ、こちらも、信託登記についての記載がないものが結構ありました。申請人の記載においては、「義務者（信託登記抹消の申請人）株式会社 エンドスター信託」となるところ、「(信託登記抹消の申請人)」の記載がないものが多く、記載できている方は少なかったです。登録免許税については、所有権移転分と信託の登記の抹消分の合計となるところ抹消分の1,000円を考慮できていないものが多くありました。それぞれ間違ってしまったところの見直しをしておいてください。

③抵当権設定の登記の申請情報の内容については、本問では、保証契約に基づく保証債務を担保するための抵当権設定であるので、原因が「平成29年6月28日保証契約同日設定」と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てみると、金銭消費貸借としているものが結構ありました。被担保債権は、金銭消費貸借に限りませんので、被担保債権が何になるのかを判断できるよう、本問の見直しをしておいてください。また、本問では、「答案作成に当たっての注意事項」の1(2)により、債務者の住所を記載することになるところ、この記載ができていない方が結構ありました。できなかった方は、本問の見直しをしておいてください。