

2017 司法書士オープン【総合編】第6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3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、①売買予約による所有権移転請求権仮登記の本登記、②根抵当権の優先の定め合意解除について検討をすることになります。

①売買予約による所有権移転請求権仮登記の本登記については、予約完結権が行使されたことにより、当該仮登記の本登記の申請をすることになり、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てみると、多くの方が、この登記を解答できていました。また、ここでの仮登記の本登記については、地上権者が所有権を取得したことにより、所有権と地上権が同一人に帰属したことによる混同による地上権の消滅が問題となっていました。後順位で抵当権が設定されているので、混同の例外となり、地上権は消滅せず、地上権の登記の抹消は申請しないことになります。この点について答案を見てみると、混同による地上権の登記の抹消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見直しをしておいてください。次に仮登記の本登記の申請情報の内容について見てみると、原因が「売買」となり、原因日付が「平成29年3月1日（予約権を行使した日）」となる所、原因を「予約完結権行使」としているものや、原因日付を「平成28年12月1日（売買予約の日）」と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見直しをしておいてください。次に、本問では、仮登記に後れる登記があり、この者の承諾書を解答することになる点がポイントになっていました。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。また、仮登記に後れる登記は、5番抵当権の登記名義人である大山八郎のみであるところ、仮登記よりも前に登記された4番抵当権の登記名義人である田中七郎の承諾書を解答しているものも見受けられました。間違えてしまった方は、登記記録の受付年月日及び受付番号から、仮登記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。また、本問では、地上権者が所有権を取得したことによる所有権移転の仮登記の本登記となる点がポイントになっており、地上権登記名義人が申請するものなので、これに100分の50を乗じた1000分の10（登免法17条4項）から、さらに仮登記の本登記であるので、1000分の10を控除（登免法17条1項）するので税率は0となり、登録免許税は1,000円となります。この点について答案を見てみると、1000分の10で計算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。

②根抵当権の優先の定め合意解除については、変更の登記となる点がポイントになっていました。この点について答案を見てみると、登記の抹消として解答しているものが結

構ありました。変更の登記として解答できているものにおいて、目的が「1番根抵当権優先の定変更」となるところ、正確に記載できていないものが結構ありました。また、変更後の事項そして、「優先の定め 廃止」となるところ、この記載がないものが結構ありました。また、申請人については、優先の定めは、登記名義人全員が共同で申請する、いわゆる共同申請であることから、優先の定めの変更の登記も同様に共同申請となるところ、共同申請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、根抵当権の優先の定め合意が無効であった場合の登記手続について検討をすることになります。この場合、優先の定め抹消の登記となります。この点について答案を見てみると、多くの方が抹消の登記として解答できていました。抹消の登記として解答できていた方において、目的が「1番付記1号根抵当権優先の定抹消」となるところ、付記1号の記載がないものや、根抵当権の記載がないものなど、正確に記載できてい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、遺言に基づく登記について検討をすることになります。本問では、甲土地及び乙土地を相続人に相続させる旨の遺言であり、遺言執行者のみが登記申請の依頼に来ており、当該相続人が登記申請の依頼に来ていないところ、甲土地については、相続による移転の登記となり、相続人が単独で登記を申請すべきであって、遺言執行者が申請する余地はないので、甲土地において申請する登記はないということになります。乙土地については、他の共同相続人名義の相続の登記がされているので、遺言執行者が、その抹消の登記又は移転の登記を訴求し、これによって単独で登記の申請をすることができる場所、本問では、和解調書が作成されています。そして、この和解条項の内容については、抹消登記を求めた場合、当該抹消の登記はすることができますが、相続人への移転の登記は「相続」によるものとなり遺言執行者には申請権限がないので、遺言の内容を実現するために遺言執行者が単独で申請できるものとして相当なのは、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続ということになります。よって、真正な登記名義の回復による所有権移転の登記を解答することになります。答案を見てみると、相続の登記や、抹消の登記後、相続の登記を解答しているものが多く、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転の登記を解答できていた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。

第4欄について

第4欄では、乙土地について平成29年6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、既に抵当権の登記の抹消がされている甲土地の2番抵当権と共同担保の関係にあった乙土地の抵当権について、申請する登記を検討することになります。甲土地の登記記録から、抵当権移転の登記がされた後、抵当権の登記の抹消となっており、共同担保の関係にあった抵当権について、移転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、多くの方が移転の登記を解答できていました。次に、この登記の申請情報の内容について見てみると、登記の目的が「2番抵当権山田六郎持分移転」となるところ、山田太郎持分の記載がないものが多くあり、正確に記載できていたものは少なかったです。また、全部移転と記載をしているものが多く見受けられました。次に、本問では、共同抵当権の一方の抵当権について移転の登記をした後の他方の抵当権の移転の登記であり、登録免許税が、譲渡額に1000分の2を乗じた額ではなく、登録免許税法13条2項を適用して、1500円として申請することができる点がポイントになっていました。この点について答案を見てみると、1000分の2で計算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。

2017 司法書士オープン【総合編】第6回 記述式(商業登記)

採点講評

1 公告をする方法の変更の登記について

公告をする方法の変更については、①電子公告の方法により行う旨、②URL、③予備的公告方法の定め及び④貸借対照表の公告のためのURLと、登記事項が盛りだくさんでした。残念ながら、これらを全部きちんと解答されている答案は少なかったです。特に③又は④が欠けている例が目立ちました。なお、⑤貸借対照表に係る情報の提供を受けるために必要な事項の登記（これは、公告をする方法として官報又は日刊新聞紙に掲載する方法を採っている株式会社限定です。）が職権で抹消されることにも注意してください。本問では、電子公告に移行した後も同じやり方で決算公告をしたいということでしょう、上記④につき⑤におけるものと同一のアドレスが定められていました。

2 株式に関する登記について

(1) 株式無償割当て

登記の事由に「株式無償割当て」と記載している答案が、たいへん多かったです。登記すべき事項は、①9000株とするもの、②12000株とするものに分かれていました。①の場合、自己株式の保有の事実及びこれに対して割当てができないことは正しく判断されているのだらうと思いますが、自己株式の交付のみがされていることを見逃しています。②は、自己株式に関する事実を全く考慮せずに解答されていることとなります。自己株式保有の有無及びその数等に関する事実、登記事項証明書の抜粋から読み取ることができないので、聴取記録等の別紙中の該当部分には十分注意を払う必要があります。

(2) 種類株式の内容である譲渡制限株式の定めの設定

乙種株式についての譲渡制限株式の定めを「発行可能種類株式総数及び発行する各種類の株式の内容」の一部として記載してしまっている答案が多数見受けられました。譲渡制限株式の定めは、会社法上、各種類の株式の内容に当たるものであっても、「株式の譲渡制限に関する規定」欄に記録されることとなることを、よく理解しておいてください。これ以外の種類株式の内容（会社法108条、322条2項）が発行可能種類株式総数とともに「発行可能種類株式総数及び発行する各種類の株式の内容」欄に記録される仕組みです。

(3) 会社法322条2項の定めの設定

会社法322条1項は、株式会社がする一定の行為がある種類株式の種類株主に損害を及ぼすおそれがある場合について、当該行為のために必要な株主総会や取締役会の

決議等に加えて、当該種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を得ることを求める規定です。会社法 322 条 2 項は、定款で、この種類株主総会の決議を要しない旨を定めることができると規定しますが、この定め自体が種類株式の内容となり、登記事項となります。そして、この規定をある種類株式に新設する定款変更を行うためには、株主総会の特別決議に加えて、当該種類株主全員の同意が必要です（会社法 322 条 4 項）。本問では、この種類株主全員の同意がある事実を、当該定款変更に係る株主総会に全株主が出席し、出席株主の全員が賛成していることから読み取る必要がありましたが、この事実に係る「種類株主全員の同意書」の添付が欠けている答案が目立ちました。ちなみに、本問では採用できる場合でも採用しない旨の注意事項に従い、別途同意書を添付することが正解になっていましたが、種類株主全員の同意書として株主総会議事録の記載を採用することも可能と考えられます。

3 準備金の資本組入れの登記について

「減少に係る準備金の額が計上されていたことを証する書面」（商登法 69 条）の解答がない答案が多かったです。また、「資本金の額の計上に関する証明書」（商登規 61 条 7 項）の添付がある答案も少なからず見受けられました。後者の書面の添付は、本問のような準備金や剰余金の資本組入れ（貸借対照表上の計数の変更による資本金の額の増加）だけでなく、資本金の額の減少についても、不要とされていることを覚えておきましょう。商業登記規則 61 条 7 項（「資本金の額の増加若しくは減少による変更の登記の申請書には、…添付しなければならない。」）を素直に読む限りでは、これらの登記についても添付が必要と思えてしまうので、要注意です。

4 役員等に関する登記について

(1) 社外取締役丙野三郎社外性喪失

支配人となったことによる社外性喪失の登記を見落とされている答案が目立ちました。社外取締役・社外監査役の要件のうち、「～でないこと」という形で規定される、いわゆる現在要件（会社法 2 条 15 号イ前段、ハ、ニ、ホ、16 号ハ、ニ、ホ）については、これらに社外取締役・社外監査役が触れた場合「社外性喪失」を原因とする登記を申請することになります。上で挙げた条文をひとつお押しおさえておきましょう。

(2) 監査等委員である取締役の辞任

監査等委員である取締役（登記記録上「取締役・監査等委員」）丁野四郎が取締役を辞任する旨を記載した辞任届を提出した、という事案でした。ひょっとしたら、そもそもこんな辞任届でいいのか、という疑問が沸くかもしれません。この点については、取締役を辞任する旨の記載はあるが、監査等委員を辞任する旨の記載がない書面であっても、この書面は監査等委員である取締役の辞任を証する書面となり得るとの見解が、基本通達（平 27. 2. 6 民商 13）の解説に示されています（登研 804P. 27, 登記情報

643P. 25。以下、本段落の終わりまで同じ)。監査等委員である取締役は、選任等においてそれ以外の取締役と区別されているものの、取締役であることには変わらないからです。他方、監査等委員を辞任する旨の記載はあるが、取締役を辞任する旨の記載がない書面は、取締役として辞任したことが当該書面から判然としないため、監査等委員である取締役の辞任を証する書面として問題があるとされています。取締役の地位を監査等委員の地位は不可分であり、監査等委員の地位のみを辞し、取締役に留まることは不可能だからです。

今回、監査等委員である取締役「辞任」の代わりに「退任」と記載してしまっている解答が意外に多かったのですが、これは、もしかしたら上記の理解が不十分であることに原因があるのかもしれませんが。監査等委員である取締役とは対照的に、指名委員会等の委員であれば、委員の地位は、取締役の地位を前提としつつも分化しています。そのため、委員に選定されている取締役が、取締役を辞任する旨の記載はあるが、指名委員、監査委員又は報酬委員を辞任する旨の記載がない書面を提出した場合には、取締役「辞任」による退任の登記のほか、指名委員、監査委員又は報酬委員としては、資格喪失による「退任」の登記を申請することとなります。

(3) 添付書面

ア 本人確認証明書は不要

監査等委員である取締役丙野三郎について、「就任」を原因とする変更の登記を申請していました。そのためか、本人確認証明書1通を添付してしまっている答案がかなり目立ちました。しかし、同人については、同日監査等委員以外の取締役として退任の登記を併せて申請するので、「重任」という登記原因を使用することはできないものの、「再任」には該当し、本人確認証明書の添付を要しません（商登規 61 条 7 項，登研 808P. 148 参照）。

イ 印鑑証明書は不要

代表取締役である取締役が平成 29 年 6 月 29 日開催の定時株主総会の終結時に「重任」（任期満了により退任）し、したがって、代表取締役として同日資格喪失により「退任」している事案でした。同じ代表取締役が翌日である同月 30 日、取締役会の決議の省略によって選定され、同日付けで「就任」の登記を申請することになりますが、当然「重任」という登記原因は使用することができません。これも「再任」に該当し、当該代表取締役の就任承諾書についての印鑑証明書の添付は不要（商登規 61 条 4 項後段，5 項），取締役会の決議の省略があった場合に作成する取締役会議事録についても、変更前の代表取締役が登記所届出印を押しているため、議事録についての印鑑証明書の添付も不要（商登規 61 条 6 項柱書ただし書）。よって、一切印鑑証明書の添付を要しませんでした。

上記のような登記原因の選択及び印鑑証明書の添付の要否の判断の能力は、商業登記手続に関し、必ず身につけなければならないものといえます。今回、代表取締

役につき「重任」を原因とする登記を申請したり、印鑑証明書1通以上の添付があったりする答案を作成してしまった方は、基礎知識に欠ける点がないか、又は事例に対する当てはめに錯誤がなかったか、確認しておきましょう。

ウ その他

取締役会議事録2通のところ、1通しか添付されていない答案が目立ちました。1通は、取締役会による重要な業務執行の取締役への委任についての定めに基づく取締役への支配人選任に関する事項の委任（商登法46条4項参照）に関し、もう1通は、取締役の決議の省略による代表取締役の選定（商登法46条3項）に関して添付すべきものでした。いずれも見落としやすいケースといえるので、この機会に意識してみてください。また、取締役会の決議の省略があった場合には、商業登記法46条1項の規定による書面と同様の「取締役全員の同意書」という名称の記載をして解答することは、通常妥当ではありません。特に本問では、取締役会議事録の作成された事実が聴取記録に現れていました。

5 支配人選任の登記について

支配人選任の登記については、就任や選任の旨及びその年月日を記載している答案がやはり目立ちました。支配人の選任の登記は、独立の登記であって、かつ登記申請期間の定めのないものですから、登記の事由及び登記すべき事項の双方において日付を記載しないことに注意してください。**支配人の選任の登記については、就任承諾を証する書面の添付を要しないなど、役員等の就任による変更の登記とはほとんど共通点がありません。**ちなみに、支配人の代理権消滅の事由は、「死亡」「辞任」「解任」など、役員員の退任原因と一部は重なります。

6 登記の申請を代理すべきでない事項について

(1) 定款変更のための特別決議

本問で瑕疵があったのは、①株券を発行する旨の定め廃止および②目的の変更の2件であり、いずれも定款変更のための特別決議の要件が充足されていないことが理由でした。今回は理由の解答を求めない出題でしたが、仮にこれが要求されていたとしたら、①の理由は議決権数にして過半数の出席がないこと（定足数が満たされていないこと）、②の理由は可決に必要な3分の2以上の議決権数の賛成がないこと、で少し異なっていたこととなります。

(2) 準備金の額の減少

多分特別決議がないこと（上記(1)①と同じ、定足数の不充足）を理由として、準備金の資本組入れを指摘している答案が散見されましたが、資本金の額の減少と異なり、準備金・剰余金の額の減少についての株主総会の決議は普通決議で足りません。決議の目的である事項と決議機関・決議要件を関連付けて正確に覚えることが大事です。