

# 2017 司法書士オープン【総合編】第7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7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相続人の不存在、②贈与を登記原因とする共有名義の所有権移転の登記について、共有名義人の1人に対する合意解除について検討をすることになります。

①相続人の不存在については、相続財産管理人の選任の審判がされているので、相続財産法人名義への所有権登記名義人の氏名変更の登記を申請することになります。また、本問では、被相続人名義の不動産は、甲土地及び乙土地であり、甲土地は単有、乙土地は共有となっているところ、一の申請情報で相続財産法人名義への所有権登記名義人の氏名変更の登記を申請することができますので、甲土地及び乙土地についての相続財産法人名義への所有権登記名義人の氏名変更の登記を解答することになります。これら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が、更正後の事項として、「所有者及び共有者甲野一郎の登記名義人 亡甲野一郎相続財産」となるところ、この記載がないものが多く、正確に記載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、次回からは記載できるようにしておいてください。

②贈与を登記原因とする共有名義の所有権移転の登記について、共有名義人の1人に対する合意解除については、共有名義人の一人の持分だけの一部抹消をすることができないことから、合意解除による持分全部移転の登記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、所有権の更正の登記や、所有権の登記の抹消として解答をしている方が結構ありました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。申請情報の内容については、移転の登記としてこの登記を解答できていた方においては、皆さん良くできていました。

### 第2欄について

第2欄では、平成29年7月2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特別縁故者に対する財産分与、②特別縁故者不存在、③連帯債務者の1人に対する債権譲渡、④抵当権の利息の特別登記について検討をすることになります。

①特別縁故者に対する財産分与については、甲土地について特別縁故者に対し分与する旨の審判がなされ、この審判が確定しているので、民法第958条の3の審判による所有権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、この登記を解答できている方が多くありましたが、本問では、甲土地についてのみ分与するものであるところ、甲土地及び乙土地を含めて、民法第958条の3の審判による移転の登記を解答し

ているものが結構ありました。間違えてしまった方は、問題文（平成29年7月2日関係当事者から聴取した内容の5）から甲土地についてのみ分与されている事実が読み取れるよう、本問の見直しをしておいてください。次に、民法第958条の3の審判による所有権移転の登記の申請情報の内容について見てみると、登記の原因が「民法第958条の3の審判」となる場所、正確に記載できていない方が結構ありました。また、原因日付が「審判確定の日」となる場所、相続開始日としているものが見受けられました。また、この登記は、特別縁故者による単独申請ができ、問題文において「単独で申請することができる登記については、単独申請により申請するもの……とする。」（事実関係に関する補足5）とあるので、本問では、権利者である特別縁故者の単独申請となり、申請人の欄において、「権利者（申請人）吉田重見」となる場所、申請人の記載がない答案が結構ありました。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。

②特別縁故者不存在については、①で見たとおり、甲土地についてのみ特別縁故者に財産分与されているので、乙土地について特別縁故者不存在確定による他の共有者への持分全部移転の登記を解答するとこととなります。この点について答案を見てみると、特別縁故者への持分移転の登記として解答しているものや、乙土地については移転の登記がないものが結構ありました。間違えてしまった方は、問題文から甲土地についてのみ分与されている事実及び乙土地が共有名義となっており、他の共有者に帰属することになる点、本問の見直しをしておいてください。次に、特別縁故者不存在確定による持分全部移転の登記の申請情報の内容について見てみると、登記の原因が「特別縁故者不存在確定」となる場所、この登記を解答できている方においては、多くの方が正確に記載できていました。また、原因日付が「特別縁故者に対する分与がなされないことが確定した日の翌日」となる場所、この登記を解答できている方においては、多くの方が正確に記載できていました。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。

③連帯債務者の1人に対する債権譲渡については、丙土地の2番抵当権の被担保債権である、連帯債務者乙野次郎及び乙野孝平に対する債権のうち、乙野孝平に対して有する債権の全部を譲渡しているため、債権譲渡（連帯債務者何某に係る債権）による抵当権一部移転の登記を解答することとなります。この点について答案を見てみると、多くの方が、この登記を解答できていました。次に、債権譲渡（連帯債務者何某に係る債権）による抵当権一部移転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番抵当権一部移転」となる場所、一部の記載がないものが結構ありました。また、登記の原因が「債権譲渡（連帯債務者乙野孝平に係る債権）」となる場所、債権一部譲渡とするものや、括弧内の記載がないもの等が結構あり、正確に記載できている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。また、この登記については、一部移転ではありますが、譲渡額が登記事項とはならない点がポイントの一つになっているところ、この点については、皆さん良くできていました。また、登録免許税については、一部移転ですが、移転する債権に係る債務については、各債務者が当該債務について全部の

履行をするという独立の債務であるので、債権額全額を課税価格とすることになります。この点について答案を見てみると、債権額を2分の1として計算していると思われ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。

④ 抵当権の利息の特別登記については、丙土地の1番抵当権の被担保債権の平成27年7月1日から平成29年6月30日までの延滞利息100万円について、利息の特別登記をすることにつき、丙土地の所有権登記名義人である乙野次郎及び吉田隆夫が承諾しているので、利息の特別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。次に、利息の特別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「1番抵当権の利息の特別登記」となるところ、変更の登記としているものや、設定の登記としているものが見受けられました。また、原因が「平成27年7月1日から平成29年6月30日までの利息の担保契約」となるところ、正確に記載できているものは少なかったです。本問では、物上保証の場合であるので、利息の担保契約となる点も含め、見直しをしておいてください。また、本問では、後順位の抵当権者が登記上の利害関係人となっており、問題文において、「付記登記であることができる登記については、付記登記となる方法により申請するものとする。」(事実関係に関する補足5)とあるので、この者らの承諾書を解答することになるところ、これを解答できていないものが結構ありました。できなかった方は、本問の見直しをしておいてください。

### 第3欄について

第3欄では、丙土地の3番抵当権について、債務者を乙野孝平から乙野次郎に更正する登記の申請の可否について検討をすることになり、登記をすることができる場合は、その登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名並びに登記事項等について、当該抵当権につき登記をすることができない場合は、その登記をすることができない理由を解答することになります。この点、抵当権の債務者の更正については、所有権の登記名義人の更正と異なり、このような更正の登記をすることができるので、債務者を更正する抵当権更正の登記を解答することになります。答案を見てみると、多くの方が、登記の申請ができるものとして、抵当権の更正の登記を解答できていました。できなかった方は、見直しをしておいてください。