

2018 司法書士オープン【総合編①】

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30年3月5日に申請した別紙1の土地についての申請情報を解答することになります。ここでは、判決による中間省略登記について検討をすることになります。

本問では、BはAに対し、別紙1の土地のB持分全部を売り渡し（未登記）、その後、買主Aが死亡し、Dが別紙1の土地のA持分全部を単独で相続しており、DはBを被告として別紙1の土地についてB持分全部移転登記手続を求める訴えを提起しています。そして、判決主文には「被告（B）は、原告（D）に対し、別紙物件目録記載の土地につき、原告の持分を5分の3とし、平成29年6月2日売買を原因とする持分移転登記手続をせよ。」との記載があります（別紙6）。判決主文に「平成29年6月2日売買を原因とする」と記載されていることから、主文に登記原因が明示されており、この場合には、中間及び最終の登記原因に「相続、遺贈等」が含まれている場合であっても、直接にDに対して売買による持分移転登記を申請することができるかとされています。よって、売買による持分全部移転の登記1件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、買主Aへの売買による移転の登記、次いで、Dへの相続による移転の登記と2件の登記を解答している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。次にこの登記の申請情報の内容について見てみると、気になった点としては、本問は判決の登記であり、Dが単独で申請することになるので、申請人の欄において「(申請人)」と記載すること、この記載がないものが結構あった点です。また、持分移転の登記なので、移転する持分を記載するところ、持分の記載がないものが見受けられました。この点は、解答の際に記載を忘れやすいところと言えますので、所有権一部移転や持分移転の登記のときは、持分の記載を忘れないように注意しておいてください。

第2欄について

第2欄では、平成30年3月5日に申請した別紙4の土地についての申請情報を解答することになります。ここでは、信託の登記における受託者の死亡について検討をすることになります。

本問では、共同受託者2名のうち1名が死亡しています。このような場合、死亡した受託者の任務が終了し、残存受託者が単独の受託者となり、合有登記名義人変更の登記を申請することになります。この点について答案を見てみると、他の受託者への移転の登記や、相続人への移転の登記、あるいは信託の登記変更とするものが多くあり、合有登記名義人変更の登記と解答できているものは少なかったです。できなかった方は、見直しをしてお

いてください。次に合有登記名義人変更の登記の申請情報の内容について見てみると、本問では原因が、「受託者A死亡による変更」となるところ、「相続」とするものが結構あり、相続人への変更とする内容のものがありませんでした。間違えてしまった方は、2人以上いる受託者のうち、1人の受託者が死亡した場合、信託に関する権利義務は相続人に承継されるのではなく、他の受託者に承継される点も含め見直しをしておいてください。次に、この登記の申請においては、残存受託者の単独申請となること、共同申請として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、辞任又は解任の場合には、任務が終了した受託者と残存受託者との共同申請となりますが、死亡、法人の合併以外の理由による解散、破産手続開始の決定、後見開始又は保佐開始の審判の場合には、残存受託者の単独申請となる点に注意をしておいてください。次に、この登記の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」となること、「1,000円」と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。

第3欄について

第3欄では、平成30年5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、抵当権の追加設定について検討をすることになります。

本問では、別紙1の土地で登記されている抵当権の被担保債権を担保するために、①Dが新たに取得した持分、②別紙2及び別紙3の土地のうち、Dが所有権を有している部分全てにつき、抵当権の追加設定をしています。①については、及ぼす変更の登記となり、②については、別紙2の土地が所有権であり、別紙3の土地が持分であるところ、登記の目的が「抵当権設定」と「D持分抵当権設定」となり、これらの登記は「登記の目的」が異なるため一の申請情報によって申請することができないのではないかが問題点となっていました。①について答案を見てみると、多くの方が及ぼす変更の登記として解答ができていました。②については「抵当権設定及びD持分抵当権設定」を目的として、一の申請情報で申請をすることができますので、1件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てみると、「抵当権設定」と「D持分抵当権設定」の2件の申請情報で解答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。次に、及ぼす変更の登記の申請情報について見てみると、登記の目的が「2番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更」となること、正確に記載できていないものが見受けられました。また、原因が「平成29年7月2日金銭消費貸借平成30年5月1日設定」となること、「平成30年5月1日設定」のみとするものや、「平成30年5月1日変更」とするものが見受けられました。それぞれ間違えてしまったところは見直しをし、次回から記載できるようにしておいてください。次に抵当権設定の登記の申請情報について見てみると、追加設定の登録免許税は「1,500円」であること、本問では、不動産2個を目的とした追加設定であり、登録免許税が「3000円」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、「1,500円」と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、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、平成30年5月15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、共有物分割について検討をすることになります。

本問では、B（持分4分の2）、D（持分4分の1）及びG株式会社（持分4分の1、代表取締役はB）の共有不動産について、Bが単独で所有する旨の共有物分割をしています。このような場合、D、G株式会社持分全部移転を目的とする登記を申請することができませんが、本問では、D持分には第3欄において抵当権が設定されたので、第三者の権利の目的となっており、抵当権が設定されていないG株式会社持分との一括申請をすることはできないとする点がポイントになっていました。よって、ここでは問題文において「一の申請情報によって申請することができないと判断したときは、G株式会社の持分移転の登記の申請情報のみを記載しなさい。」とあるので、G株式会社持分全部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、一の申請情報で、D、G株式会社持分全部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、見直しをしておいてください。また本問では、BがG株式会社の代表取締役であり、利益相反取引となっている点がポイントになっていました。よって、添付情報として、「登記原因につき第三者の許可、同意又は承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書」（オ）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、法人が当事者となる場合は、利益相反取引の検討を忘れないように注意しておいてください。また、承認機関についていても注意をしておいてください。取締役会設置会社の場合は「取締役会」ですが、取締役会非設置会社の場合は「株主総会」となりますので、問題で具体的書面の解答が求められた場合は、「取締役会議事録」か「株主総会議事録」かを別紙や問題文から判断してください。

第5欄について

第5欄では、平成30年5月31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、売買、氏名変更及び住所移転について検討をすることになります。

本問では、登記名義人(売主)につき、売買契約前に氏名変更があり、売買契約後に住所移転がありますが、いずれも、売買による移転の登記前に登記名義人の住所氏名の変更の登記をしておく必要があります。よって、1件目に所有権登記名義人住所氏名変更の登記、2件目に売買による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、この順番で解答できていました。次にそれぞれの登記の申請情報の内容について見てみると、所有権登記名義人住所氏名変更の登記については、登記の目的が「所有権登記名義人住所、氏名変更（ただし、順位番号後記のとおり）」となる場所、「（ただし、順位番号後記のとおり）」の記載がないものが見受けられました。また、本問では、不

動産2個についての登記ですので、「2,000円」となるところ、「1,000円」と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。売買による移転の登記については、本問では、買主Eが地上権者である点がポイントになっており、このような場合、登録免許税の税率は、法定の税率に100分の50を乗じて計算した割合となります。よって、登録免許税は、「15万円」(1500万円(別紙1の土地の課税標準1000万円+別紙2の土地の課税標準500万円) \times 1000分の20 \times 100分の50)となります。この点について、答案を見てみると、「30万円」としているものが多く、正解できている方は少なかったです。できなかった方は、この点の知識のほか、登記記録の確認が重要な点も含め、見直しをしておいてください。また、買主Eが地上権者である点において、Eが所有権を取得した場合、混同が生じて地上権は消滅するのが原則ですが、本問においては、Eの地上権に後れて両土地にFの抵当権が設定されているため、混同の例外に該当し、混同による地上権の抹消登記を申請することはできないとする点が問われていました。この点について答案を見てみると、混同による地上権の抹消登記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。