

2018 司法書士オープン【総合編③】

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6月3日に甲土地、乙土地及び丙土地の1番根抵当権について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、債権譲渡と譲受債権を根抵当権で担保する方法について検討します。

本問では、1番根抵当権者である青田商事株式会社は、当該根抵当権の全部を黒田商事株式会社に譲渡し、また、青田商事株式会社は、当該根抵当権の唯一の被担保債権を黒田商事株式会社に譲渡しているところ、当該根抵当権は、元本確定前であり（確定前であるので、根抵当権の譲渡もされている）、当該根抵当権の被担保債権が譲渡されても、根抵当権は移転せず、その債権が根抵当権によって担保されていない状態となるので、債権譲渡がされた債権を当該根抵当権によって担保させるには、譲受債権を債権の範囲に追加する根抵当権の債権の範囲の変更をする必要があります。よって、1件目に、譲渡による共同根抵当権移転の登記、2件目に、債権の範囲の変更による共同根抵当権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、譲渡による根抵当権移転の登記のみ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、この点の見直しをしておいてください。

譲渡による共同根抵当権移転の登記の申請情報の内容については、添付情報として、設定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、この解答がない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。また、本問では、丙土地については、丙土地の共有名義人立川浩と田村恒夫のうち、田村恒夫の持分を目的とした根抵当権であるので、立川浩の承諾書は不要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、立川浩の承諾書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、登記記録の確認が重要である点も含め、見直しをしておいてください。

債権の範囲の変更による共同根抵当権変更の登記については、債権の範囲として、「平成30年6月3日債権譲渡(譲渡人青田商事株式会社)にかかる債権」を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、正確に記載できていないものが結構ありました。また、債権譲渡ではなく、「平成30年6月3日金銭消費貸借」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。また、本問では、土地3筆についての登記ですので、登録免許税が、「3,000円」となりますが、答案を見てみると、「1,000円」としているものが見受けられました。この点は、解答の際に間違えてしまいやすいところと言えますので、注意を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6月3日に甲土地の2番根抵当権について申請した登記の申請情報の内容を解答することになります。ここでは、根抵当権の元本確定請求と債権譲渡について検討します。

本問では、甲土地の所有者である田村恒夫は、甲土地の2番根抵当権者である赤田商事株式会社に対して、元本確定請求をし、また、赤田商事株式会社は、当該根抵当権の唯一の被担保債権を白田商事株式会社に譲渡しています。この点、当該根抵当権は、設定者による元本確定請求によって、元本が確定していることになるので、当該債権譲渡によって、甲土地の2番根抵当権は債権の譲受人である白田商事株式会社に移転していることとなります。そして、元本確定請求により元本が確定した場合、登記記録上元本が確定していることが明らかとはいえないので、元本確定の登記を要します。よって、1件目に、根抵当権の元本確定の登記、2件目に債権譲渡による根抵当権移転の登記を申請します。本問では、1件目の登記のみを解答することになりますので、根抵当権の元本確定の登記の申請情報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、正解できていました。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番根抵当権元本確定」となるところ、「2番根抵当権変更」としているものが見受けられました。この点は基本的なところですので、間違えてしまった方は、これを機に覚えておくようにしてください。次に、原因が「確定」となるところ、「元本確定」としているものが見受けられました。この点も基本的なところですので、注意しておいてください。次に原因日付が、設定者による元本確定請求ですので、その請求の日から2週間経過した日となります。この点について答案を見てみると、請求をした日や、期間計算ができていないものが結構ありました。間違えてしまった方は、解説冊子を参考に、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7月5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登記名義人の氏名等の変更の登記と根抵当権の登記の抹消、②混同の例外と混同による登記の抹消、③仮登記の混同について検討をすることになります。

①登記名義人の氏名等の変更の登記と根抵当権の登記の抹消については、本問では、弁済による根抵当権の登記の抹消を申請することになるところ、登記権利者となる所有権登記名義人である株式会社土田商事は、平成30年6月21日、商号変更をしており、また、登記義務者となる株式会社北村商事も、平成30年6月17日、商号変更をしています。このような場合、根抵当権の登記の抹消をする前提として、まず、所有権の登記名義人の名称変更の登記を申請する必要がありますが、根抵当権の登記名義人の名称変更の登記については、これを省略することができます。よって、1件目に、商号変更による所有権登記名義人名称変更の登記、2件目に、弁済による根抵当権の登記の抹消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、根抵当権登記名義人の名称変更の登記を1件目に

解答しているものが見受けられました。また、根抵当権登記名義人の名称変更の登記を省略できているものにおいても、本問が、弁済日後の商号変更であることから、1件目に、弁済による根抵当権の登記の抹消、2件目に、商号変更による所有権登記名義人名称変更の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、登記原因の日付の順番だけでなく、申請すべき順番に従って解答することが求められている点、問題文の指示について見直しをしてみてください。

②混同の例外と混同による登記の抹消については、本問では、乙土地の2番根抵当権の登記名義人（株式会社土田商事）と現在の所有権登記名義人（株式会社土田商事）が同一ですが、3番根抵当権が設定されているため、混同の例外となっていたところ、3番根抵当権が弁済により消滅し、前件で根抵当権の登記の抹消をすることから、2番根抵当権につき、混同による抹消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、この登記を解答できていない方が結構ありました。できなかった方は、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、後順位の根抵当権があるため、混同の例外として先順位の根抵当権が消滅しなかった場合において、その後、後順位根抵当権が消滅したときは、後順位の権利が実体上消滅した日が原因日付となります。この点について答案を見てみると、所有権を取得した日や、登記申請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。

③仮登記の混同については、本問では、高田利彦を権利者とする売買予約を登記原因とする立川浩持分全部移転請求権の仮登記がされているところ、高田利彦に対して贈与がされています。このような場合、高田利彦の有していた立川浩持分全部移転請求権は混同により消滅するので、当該仮登記を抹消する登記を申請することになります。よって、1件目（解答においては4件目）に、贈与による持分全部移転の登記、2件目（解答においては5件目）に、混同による仮登記の抹消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、正解できていた方は少なかったです。先に、売買予約から贈与又は贈与予約への更正の登記をし、次いで、仮登記の本登記としているものが結構ありました。登記原因を当初から間違えていたとする事実関係はありませんので、このような登記とはなりません。間違えてしまった方は、仮登記の混同となる点も含め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、仮の事実として、甲土地の所有者である田村恒夫の元本確定請求が、平成30年4月25日であり、赤田商事株式会社に到達したのが、平成30年4月26日であった場合に、元本確定の登記及び債権譲渡による根抵当権移転の登記を申請することができるのかについて検討をし、この事実に基づいて登記を申請することができるか、その可否及びその理由を解答することになります。この点、設定の日が平成27年5月1日であるので、当該根抵当権請求の到達した日が平成30年4月26日の時点では、根抵当権設定の時から3年が経過していないこととなりますので、設定者である田村恒夫による当該元本確定請求

は、効力が生じていないということになります。よって、その旨を理由として、登記を申請できないと解答をすることになります。答案を見てみると、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。