

# 2018 司法書士オープン【総合編⑤】

## 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1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根抵当権の分割譲渡、②根抵当権の債権の範囲の変更について検討をすることになります。

①根抵当権の分割譲渡については、本問では、甲土地及び乙土地の2番根抵当権者である中野商事株式会社は、極度額金1,000万円の根抵当権について、極度額金700万円の根抵当権を分割し、これを練馬商事株式会社に譲渡しています。よって、根抵当権の分割譲渡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。次に、この登記の申請情報の内容について見てみると、登記事項として、原根抵当権の受付年月日、登記原因及びその日付を記載することになるところ、この一方または両方の記載がないものが結構ありました。また、共同担保目録の記号及び目録番号を記載することになるところ、これを記載できていたものは、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。また、本問では、中野商事株式会社と練馬商事株式会社の代表取締役は同一人物であるので、当該分割譲渡は、利益相反取引に該当するということになり、譲渡人である中野商事株式会社の承諾書を提供する必要があります。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、これを解答できているものが結構ありました。できなかった方は、当事者が法人であるときは、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。

②根抵当権の債権の範囲の変更については、2番根抵当権の分割譲渡により、分割された根抵当権を譲り受けた練馬商事株式会社が、根抵当権設定者である中山慎平及び中井太郎との間で、債権の範囲の変更をしています。よって、債権の範囲の変更による根抵当権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、多くの方が、債権の範囲の変更による根抵当権変更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(い)共同根抵当権変更」となるところ、「(い)」の記載が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。また、本問での債権の範囲の変更における登録免許税については、甲土地及び乙土地の2個であるので、金2,000円となります。この点について答案を見てみると、「1,000円」とす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2欄について

第2欄では、平成30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根抵当権者の相続及び根抵当権の全部譲渡、②根抵当権者の元本確定請求及び根抵当権の被担保債権の譲渡、③根抵当権の債権の範囲の変更について検討をすることになります。

①根抵当権者の相続及び根抵当権の全部譲渡については、本問では、相続開始から6カ月経過前に、根抵当権の全部譲渡をしていますが、登記の申請の依頼に来た日は平成30年7月2日であり、川口健太郎の相続開始日である平成29年12月12日から6か月が経過しており、合意の登記はすることができず（合意した事実もなく）、平成30年7月2日の依頼においては、譲渡による根抵当権の移転の登記を申請することはできないということになり、相続による根抵当権移転の登記のみ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ない方が見受けられました。できなかった方は見直しをしておいてください。この登記の申請情報の内容について気になった点は、登録免許税が、極度額に1000分の1を乗じた額となるどころ、1000分の2で計算したと思われるものがあった点です。この点は、間違えやすいところといえますので、注意しておいてください。

②根抵当権者の元本確定請求及び根抵当権の被担保債権の譲渡については、本問では、設定者を異にする共同根抵当権についての根抵当権者による元本確定請求である点がポイントになっています。このような場合、1つの不動産の根抵当権設定者（共有の場合は、共有者全員）に確定請求をするだけでは足りず、共同担保となっている全ての不動産の根抵当権設定者に対し、元本確定請求をしなければなりません。この点本問では、元本確定請求の相手方となるべき者全員に対し通知をしていますので、根抵当権の元本は確定したことになります。また、当該共同根抵当権の被担保債権が譲渡されているところ、元本確定後の根抵当権の被担保債権であるので、当該債権譲渡により根抵当権は移転したことになります。よって、根抵当権の元本確定の登記、次いで、債権譲渡による根抵当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、多くの方がこ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。次に、根抵当権の元本確定の登記について、本問では、平成30年6月13日、甲土地の登記名義人に対して元本確定請求をし、翌日これが到達し、次いで、平成30年6月17日、乙土地の登記名義人に対して元本確定請求をし、翌日これが到達しています。よって、各根抵当権設定者が通知を受けた日のうち、最も遅い日である平成30年6月18日に確定することになりますので、登記原因及びその日付は、「平成30年6月18日確定」となります。この点について答案を見てみると、多くの方が解答できていました。また、この登記において本問では、根抵当権者が元本確定の登記の申請を単独とするものであり、申請人の欄において「義務者（申請人）中島輝明」と記載することになるところ、この記載がないものが見受けられました。また、根抵当権者が元本確定の登記の申請を単独とする場合、登記義務者であ

る根抵当権者の登記識別情報の提供は不要とされているところ、これを添付情報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、見直しをしておいてください。

③根抵当権の債権の範囲の変更については、本問では、乙土地の3番共有根抵当権者の一人である大田商事株式会社（根抵当権一部譲渡により新宿商事株式会社との共有となっている。）は、根抵当権設定者との間で、債権の範囲の変更をしています。この点、共有根抵当権における債権の範囲の変更については、設定者と共有根抵当権者全員との間でしなければならないところ、新宿商事株式会社が当該変更契約の当事者となっていないので、当該債権の範囲の変更に基づき、根抵当権の変更の登記を申請することはできないということになります。答案を見てみると、こ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、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。

### 第3欄について

第3欄では、登記の申請をすることができない別紙の番号及びその理由を解答することになります。第2欄のところで見たとおり、根抵当権の譲渡による根抵当権移転の登記及び根抵当権の債権の範囲による根抵当権の変更の登記は申請することができないので、これらの登記について理由を含め解答することになります。答案を見てみると、両方とも正解できていたものは少なかったです。できなかった方は、その理由も含め、見直しをしておいてください。