

2018 司法書士オープン【総合編⑦】 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遺産分割調停、②共同根抵当権の追加設定と極度額の変更、③抵当権の順位変更について検討をすることになります。

①遺産分割調停については、本問では、共同相続の登記がされた後、家庭裁判所の調停による遺産分割によって、共同相続人の一人が、共有持分全部を単独で取得することになっていますが、遺産分割による持分移転の登記手続をする旨の調停条項がなく、共同申請によらなければならないところ、登記義務者となる者が登記申請の依頼に来ていない点がポイントになっていました。よって、第1欄では、遺産分割による移転の登記を申請できないということになります。この点について答案を見てみると、この登記を解答しているものが結構ありました。間違えてしまった方は、調停条項について、又は、問題文から登記申請の依頼者を確認する必要があった点について、見直しをしておいてください。

②共同根抵当権の追加設定と極度額の変更については、本問では、甲土地及び乙土地に設定されている共同根抵当権の追加担保として、丙土地の上に根抵当権を設定しているところ、甲土地の乙区1番付記2号にて、極度額は1,200万円に変更されていますが、乙土地の1番根抵当権についてはいまだ、極度額が金1,000万円のままとなっている点がポイントになっており、追加的共同根抵当権の設定の登記の前提として、乙土地1番根抵当権の極度額の変更の登記をしなければならないものとなっています。よって、極度額の変更による根抵当権変更の登記、次いで、追加的共同根抵当権設定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、多くの方が、この順番で解答できていました。次に、極度額の変更による根抵当権変更の登記の申請情報について見てみると、本問では、利害関係人があり、また、この者の承諾が変更契約日後の承諾であるので、登記原因の日付はこの者の承諾日となります。この点について答案を見てみると、変更契約日としているものが見受けられました。また、利害関係人の承諾書を解答することになるところ、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。次に、この登記の登録免許税については、共同担保の場合で、最初の申請以外のときであるので、不動産に関する権利の件数1件につき金1,500円とする(登免法13条2項)ことができ、登録免許税が、1,500円と解答するこ

とになるところ、増加分に1000分の4を乗じて計算したのが見受けられました。また、変更の登記であることから1000円としている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、追加的共同根抵当権設定の登記の申請情報について、気になった点は、共同根抵当権の追加設定であるので、登記の目的が「共同根抵当権設定（追加）」とになるところ、「共同」、「（追加）」の記載がないものが結構あった点です。できなかった方は、見直しをしておいてください。

③抵当権の順位変更については、本問では、順位変更をしていますが、利害関係人となる者の承諾が得られていない点がポイントになっていました。よって、第1欄では、順位変更の登記を申請できないということになります。この点について答案を見てみると、この登記を解答しているのが見受けられました。間違えてしまった方は、順位変更における利害関係人について、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6月10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根抵当権の元本確定期日の変更、②遺産分割調停、③抵当権の順位変更について検討をすることになります。

①根抵当権の元本確定期日の変更については、本問では、根抵当権の元本確定期日の変更契約をしていますが、変更前の確定期日（平成30年6月8日）が、登記申請の依頼のあった平成30年6月10日には既に到来しているため、当該確定期日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。

②遺産分割調停については、第1欄のところでもみたとおり、共同申請によるところ、登記義務者となる者が来ていないので第1欄で申請できませんでしたが、第2欄では、当事者全員が来ているので、遺産分割による持分移転の登記を申請することができるということになります。答案を見てみると、上記で述べたとおり、第1欄でこの登記を解答してしまい、第2欄でこの登記を解答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、見直しをしておいてください。

③抵当権の順位変更については、本問では、第1欄で申請できなかった順位変更について、利害関係人の承諾が得られたので、こ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、多くの方がこの登記を解答できていました。この登記について気になった点としては、登記原因の日付が、承諾の日とになるところ、順位変更の日としているのが見受けられた点です。間違えてしまった方は、基本的なところですので、見直しをしておいてください。

また、乙土地では、順位変更の登記がされているところ、当該順位変更契約が合意解

除されています。この場合、順位変更の登記の抹消を申請するのではなく、元の順位に戻すための順位変更の登記を改めて申請することになります。この点について答案を見ると、抹消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、登記された順位変更の合意が当初より不存在若しくは無効であった場合、又はその合意が取り消され若しくは法定解除された場合には、順位変更の登記の抹消となりますが、順位変更が合意解除されたときは、改めて順位変更の登記をすることとなる点は、注意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日に申請した丙土地に関する登記の申請情報を解答することになります。ここでは、第三者による強制管理の開始決定について検討をすることになります。

根抵当権者以外の第三者の申し立てによって強制管理が開始されたとしても、第三者による強制管理の開始決定は根抵当権の元本確定事由ではないため、本問では、丙土地2番根抵当権、3番根抵当権の元本は確定しないことになるところ、2番根抵当権については、債権の範囲の変更がされており、3番根抵当権については、被担保債権が譲渡されています。よって、元本確定前にのみできる債権の範囲の変更はできますが、債権譲渡により根抵当権は移転しないということになり、3番根抵当権については申請する登記はなく、2番根抵当権変更の登記のみ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、元本が確定しているものとして、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。債権の範囲の変更の登記について、この登記を解答できていたもので気になった点は、権利者義務者が逆になっていてものが見受けられた点です。本問における債権の範囲の変更は、縮減的な変更ではないので、原則どおり、根抵当権者が登記権利者、設定者が登記義務者となる点に、注意しておいてください。