

# 2018 司法書士オープン【総合編⑧】

## 記述式(不動産登記)

### 採点講評

#### 第1欄について

第1欄では、事実関係1から3までに基づく登記の申請情報を解答することになります。ここでは、限定承認について検討をすることになります。本問では、地上権者の相続において限定承認が行われており、その後、鑑定価額弁済が行われています。よって、相続による地上権移転の登記、次いで、民法 932 条ただし書の価額弁済による地上権の持分移転の登記を申請することになります。答案を見てみると、多くの方が、相続による移転の登記を解答できていましたが、民法 932 条ただし書の価額弁済による地上権の持分移転の登記を解答できていた方は少なかったです。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、C及びFの代表者からの依頼に基づき申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、根抵当権債務者の破産手続開始決定、抵当権の被担保債権の弁済、会社分割について検討をすることになり、根抵当権債務者の破産手続開始決定については元本確定事由となり、この場合、登記記録上、元本が確定したことは明らかとはなりませんので、元本確定の登記の申請を要します。その他、抵当権の被担保債権の弁済については抵当権の登記の抹消を、会社分割については、根抵当権につき根抵当権移転の登記をすることになります。このうち、C及びFの代表者からの依頼に基づき申請することができる登記は、抵当権の被担保債権の弁済による抵当権の登記の抹消であるので、この登記を解答することになります。根抵当権の元本確定の登記については、債務者の破産手続開始決定による確定の場合は、根抵当権又はこれを目的とする権利の取得の登記と併せてするとき根抵当権者が単独で申請できる者であるので、設定者の依頼がない本問（第2欄）では、元本確定の登記はできないことになり、会社分割による根抵当権移転については、合併のように単独申請ではなく、承継会社を権利者、分割会社を義務者とする共同申請となるので、分割会社の依頼がない本問（第2欄）では、会社分割による根抵当権移転の登記はできないことになります。これらの点について答案を見ると、会社分割による根抵当権移転の登記を解答しているものも見受けられましたが、多くの方が弁済による抵当権の登記の抹消を解答できていました。次に、弁済による抵当権の登記の抹消の申請情報の内容について見てみると、本問では、弁済により抵当権が消滅した後に、抵当権者につき会社分割が生じており、かつ、甲土地についての権利義務は全て承継会社が承継する旨の分割契約書があるので、登記義務者である抵当権者につき、不動産登記法

62条による申請となります。よって、申請人の義務者として、「D承継会社F」と解答することになります。この点について答案を見ると、単に「F」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。また、これにより、添付情報として、一般承継を証する情報として、分割契約書を解答することになるところ、申請人の義務者において「D承継会社F」と解答できている方においても、分割契約書の解答ができていない方が結構ありました。解答の際に忘れやすいものと言えますので、今回できなかった方は、注意をしておいてください。

### 第3欄について

第3欄では、Dの代表者及びFの代表者からの依頼に基づき申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、根抵当権者を分割会社とする会社分割について検討をすることになります。本問では、2番根抵当権は、共有根抵当権となっているので、根抵当権者を分割会社とする会社分割があった場合、根抵当権共有者の権利の一部移転の登記を申請することになります。この登記は、分割会社である共有根抵当権者と分割承継会社の共同申請であり、他の共有根抵当権者は申請人とならないという点がポイントになっています。また、根抵当権の共有者の権利の一部移転はできませんが、例外的に会社分割の場合には、権利の一部移転の登記をすることができる点もポイントになっています。この点について答案を見ると、多くはありませんが、上記のことを理由として、登記の申請をできない旨を解答している方がありました。できなかった方は、見直しをしておいてください。次に登記の申請情報の内容については、ここでは、権利の一部移転となるので、登記の目的において「1番根抵当権共有者Dの権利一部移転」となるところ、単に一部移転の登記としている方や、権利の移転とし、「一部」の記載がないものが結構あり、登記の目的を正解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。また、添付情報として、元本確定前の根抵当権であるので、登記原因証明情報として、分割契約書は不要であるところ、これを解答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。

### 第4欄について

第4欄では、A、B及びJ（C）からの依頼に基づき申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、持分放棄及び所有権登記名義人の氏名変更について検討をすることになります。まず、持分放棄について、本問では、Bは実体上の共有者ではなくなっている点がポイントになっており、当該持分放棄によって、Bへは、持分が移転しないこととなります。また、仮登記を受けている持分については、持分放棄により移転を受けることができない点もポイントになっていました。よって、本問では、Jへの持分一部移転の登記ということになります。この点について答案を見ると、Jへの持分一部移転の登記と解答できているものは、ほとんどありませんでした。多くの方が、B及

びJへの持分全部移転の登記として解答していました。次に、持分放棄による移転の登記においては、移転を受ける登記名義人につき、住所氏名の変更があるときは、当該移転の登記の前提として、住所氏名の変更の登記をする必要があ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ると、多くの方が氏名変更による所有権登記名義人氏名変更の登記を解答できていました。気になった点として、本問では、原因日付の順番として、持分放棄、次いで、氏名変更となっており、このことから、1件目に持分放棄による移転の登記を、2件目に氏名変更の登記を解答しているものがあつた点です。申請すべき順番として、名変登記は、移転の登記等の前提としてする必要がある点は注意しておいてください。また、ここで気になった点は、住所変更による所有権登記名義人氏名変更の登記について、登記原因は「氏名変更」となるところ、「婚姻」としているものがありました。氏名変更においては、原因が婚姻、離婚、あるいは、養子縁組であっても、「氏名変更」となる点は、注意しておいてください。

#### **第5欄、第6欄について**

第5欄及び第6欄では、会社分割が生じた後に担保権が消滅した場合と合併が生じた後に担保権が消滅した場合において、それぞれ、前提として、担保権の移転の登記をしておかなければ、当該担保権の登記の抹消の申請が却下されるかについて検討をすることになります。この点、会社分割については、分割会社から登記の抹消を申請したとしても、当該登記の抹消は却下されることはなく、合併については、消滅会社から登記の抹消を申請することはできず、当該登記の抹消の前提として、合併による移転の登記を申請する必要があり、この移転の登記がない場合には、当該登記の抹消は却下されるということになりますので、この点を解答することになります。答案を見ると、ともに正解できているものは少なかったです。できなかった方は、本問の出題趣旨も含め、見直しをしてみてください。