

2019 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欄から第6欄について

第1欄から第6欄では、事実関係1から6の事実に基づき、平成30年5月30日に申請した登記の申請情報について解答をすることになります。ここでは、①遺産分割、②所有権更正の登記及び持分放棄、③所有権保存の登記及び売買について検討をすることになります。

①遺産分割については、本問では、まだ、共同相続による所有権移転の登記がされていないので、直接、遺産分割協議により不動産を取得することになった相続人名義への相続による所有権移転の登記を申請することができます。法定相続による相続による所有権移転の登記をした後、遺産分割による移転の登記を申請するものではありません。この点の登記手続を問うものとなっております。この点について答案を見てみると、ほとんどの方が、直接、遺産分割協議により不動産を取得することになる相続人名義への相続による所有権移転の登記を解答できていました。間違ってしまった方は、この点の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、本問では、遺産分割協議の後に、不動産を取得した相続人が死亡していることから、当該遺産分割に基づく相続の登記は、不動産登記法62条による相続人からの申請となり、申請人の記載がポイントになっておりました。この点について答案を見てみると、申請人の記載ができていない方が結構いらっしゃいました。本問では、第1欄以降も不動産登記法62条の申請によることになります。申請人の記載ができなかった方は、登記権利者の場合と、登記義務者の場合とで、その記載方法が異なる点も含め、不動産登記法62条の申請の申請人の記載について、見直しをしておくようにしてください。

②所有権更正の登記及び持分放棄については、本問では、別紙2の土地の共有者の1人が持分放棄をしているところ、別紙2の土地の所有権登記名義が誤って登記されているので、まずは、所有権更正の登記により正しい登記名義に更正をしてから、持分放棄による他の共有者への移転の登記を申請することになります。この点の登記手続を問うものとなっております。この点について答案を見てみると、多くの方が、名義人を更正する所有権更正の登記、次いで、持分放棄による移転の登記を解答できていました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。次にこれらの登記の申請情報について見てみると、所有権更正の登記については、前登記名義人が登記義務者として申請人となる場所、この者の記載が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。持分放棄による移転の登記については、登記原因の日付が、意思表示の日が他

の共有者に到達した日ではなく、意思表示した日となる点がポイントになっています。この点について答案を見てみると、到達した日を原因日付としているものが見受けられました。間違ってしまった方は見直しをしておいてください。次に 登記権利者の持分が誤っているものが見受けられました。間違えてしまった方は、持分放棄による複数の他の共有者への移転の場合、各共有者に帰属する持分については、各持分割合によりますので、この点の見直しはしておいてください。

③所有権保存の登記及び売買については、本問では、権利の登記がない土地持分についての売買となっております。この場合、直接、表題部所有者と買主を所有権登記名義人とする所有権保存の登記はできず、まずは、表題部所有者名義の所有権保存の登記を申請し、次いで、売買による持分移転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、直接、買主を含めた所有権保存の登記を解答しているものはほとんどありませんでしたが、保存の登記がなく、直接、売買による持分移転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。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、所有権保存の登記については、皆さん良くできていました。ただし、ここでの保存の登記も、不動産登記法 62 条による申請となるので、申請人の記載については、上記で述べたとおりです。売買による持分移転の登記については、登記の目的が、「山田花子持 6 分の 2，山田新二郎持分 6 分の 1 移転」となるところ、「山田花子，山田新次郎持分一部移転」や、「所有権一部移転」とするものが多く、正確に記載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、次回からは記載ができるようにしておいてください。また本問では、共有物不分割の特約がされており、その旨を解答することになるところ、この解答がないものが結構ありました。売買契約書の内容の確認が重要であった点も含め、見直しをしておいてください。

第 7 欄について

第 7 欄では、事実関係 7 及び 8 の事実に基づき、平成 31 年 8 月 30 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、相続人不存在について検討をすることになり、本問では、相続人不存在による所有権登記名義人の氏名変更の登記、次いで、特別縁故者不存確定による持分移転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、時間がなかった方もいらっしゃると思いますが、この欄の解答がないものが見受けられました。この欄を解答できていたものについては、名変登記及び持分移転の登記として解答できていたものがほとんどでした。次に、これらの登記の申請情報の内容について見ると、相続人不存在による所有権登記名義人の氏名変更の登記については、登記の目的において、「(順位番号後記のとおり)」等とするところ、この記載ができていた方は少なかったです。また、原因が「相続人不存在」となるところ、「相続」とするも見

受けられました。また、登記事項として「亡田中四郎相続財産」となるところ、「亡田中四郎相続財産法人」としているもの、申請人として、「亡田中四郎相続財産管理人司法一郎」と記載するところ、「田中四郎」とするものや、「司法一郎」の記載がないものが見受けられました。いずれも間違いやすいところと言えますので、注意しておいてください。次に、特別縁故者不存在確定による持分移転の登記については、登記の目的が「亡田中四郎相続財産持分全部移転」となるところ、「相続財産」の記載が抜けているものが結構ありました。また、原因が「特別縁故者不存在確定」となるところ、「相続人不存在」としているものが見受けられました。それぞれ間違いやすいところと言えますので、注意しておいてください。

第 8 欄について

第 8 欄では、仮に、家庭裁判所の許可を得て、相続財産法人名義の不動産を任意売却した場合、当該売買による移転の登記の申請の際の登記識別情報の提供の可否について回答をすることになります。この点、家庭裁判所の許可書を提供して申請することになるので、登記識別情報の提供は不要ということになり、不要と解答をすることになります。答案を見てみると、必要と解答しているものが多くはありません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。