

# 2019 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31年5月16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、根抵当権者の元本確定請求及び代位の登記について検討をすることになります。本問では、根抵当権者が元本確定請求をしています。設定者につき、相続と住所変更があることから、これらの登記手続をどのように行うかが問われており、1件目に①代位による相続を原因とする所有権移転の登記、2件目に②代位による所有権登記名義人の住所変更の登記、3件目に③根抵当権の元本確定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、この順番で登記できていた方が多くいらっしゃいましたが、1件目及び2件目の登記を代位の登記として解答できていた方が少なかったです。また、元本確定の登記の前提として、1件目及び2件目の登記を要するところ、これらの登記がないものや、相続の登記はあるが住所変更の登記がないものが見受けられました。それぞれ間違えてしまった方は、見直しをしておくようにしてください。特に、代位の登記として解答できていない方においては、問題文から、登記の依頼をしている人物の特定をすることが重要であった点は、注意をしておいてください。次に、これらの登記の申請情報の内容について、見ていきます。

①代位による相続を原因とする所有権移転の登記については、本問では、相続として、甲土地の所有者である市村一郎の相続について検討をするところ、市村一郎には子がなく、直系尊属である市村正夫も相続の放棄をしているため、市村一郎の相続人は、配偶者である市村花子と弟の市村二郎となります。よって、甲土地の所有権は、配偶者である市村花子に4分の3、弟の市村二郎に4分の1の割合で帰属することになるので、この相続分を申請人の持分の記載として解答を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が、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くようにしてください。次に、代位者及び代位原因を解答することになるところ、代位者については、記載できていましたが、代位原因が「平成31年4月30日確定の根抵当権元本確定登記請求権」となるところ、正確に記載できていた方は、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、添付情報については、代位の登記ですので、代位原因証明情報の解答を要するところ、これについては、多くの方が解答できていました。

②代位による所有権登記名義人の住所変更の登記については、上記と同様に、代位者及び代位原因について、代位者については、記載できていましたが、代位原因が「平成31

年4月30日確定の根抵当権元本確定登記請求権」となるところ、正確に記載できていた方は、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、添付情報についても、上記と同様です。

③根抵当権の元本確定の登記については、本問では、甲土地及び乙土地の1番根抵当権者は、平成31年4月27日、乙土地所有者に対し、元本確定請求をし、次いで、平成31年4月30日、乙土地と共同担保にある甲土地の所有権を共同相続した市村二郎及び市村花子両名に対し、元本確定請求をしています。このように、根抵当権者は、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るため、甲土地及び乙土地の1番根抵当権の元本は、根抵当権設定者が通知を受けた日のうちの最も遅い日である平成31年4月30日に確定することになりますので、登記原因が「平成31年4月30日確定」となる点がポイントの1つでした。この点について答案を見てみると、正解できていないものが結構ありました。「平成31年4月27日確定」や、「後記のとおり」等とするものが見受けられました。間違えてしまった方は、共同根抵当権の元本確定については、解説冊子P24を参考に、見直しをしておいてください。次に、本問では、根抵当権者のみが登記の依頼をしており、設定者等の登記の依頼はありませんので、根抵当権者の単独申請として解答をすることになり、申請人として、「義務者（申請人） 上田信夫」と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、「（申請人）」の記載がない方が結構いらっしゃいました。また、本問では、登録免許税について、根抵当権が甲土地及び乙土地を目的とする共同根抵当権であることから、不動産の個数2を乗じた「2,000円」となる点がポイントになっているところ、「1,000円」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。

## 第2欄について

第2欄では、平成31年7月1日に申請した乙土地の乙区2番根抵当権に関する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、根抵当権の優先の定め合意解除及び根抵当権者の住所について検討をすることになります。根抵当権の優先の定め合意解除については、優先の定め登記の抹消ではなく、変更の登記となる点が問われており、さらに、本問では、2番根抵当権者である下田晴夫の住民票の写しと乙土地乙区2番の登記記録を見比べると、住所を定めた日が、根抵当権設定登記がなされている日より前の日付となっているため、当該2番根抵当権設定の登記は、下田晴夫の住所に関して当初から誤っていた登記ということになり、住所更正の登記を要する点及びこれらの登記の順番については、優先の定めの変更の前提として、抵当権登記名義人の住所更正の登記を申請することを要する点が問われていました。よって、本問では、1件目に①根抵当権登記名義人の住所更正の登記、2件目に②根抵当権の優先の定めの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、多くの方がこれらの順番で登記を解答できていましたが、住所更正の登記ではなく住所変更とするものが多くあり、住所更正として解答できていた方は少なかったです。また、優先の定め変更ではなく抹消とするものが多くあり、

変更として解答できていた方は少なかったです。できなかった方は、それぞれ見直しをしておいてください。

①根抵当権登記名義人の住所更正の登記の申請情報の内容については、更正後の事項として、「共有者下田晴夫の住所 東京都文京区文京一丁目1番1号」となるところ、「共有者下田晴夫の住所」と記載できていた方は少なかったです。登記記録にも、そのように登記されますので、この点も含め確認をしておいてください。

②根抵当権の優先の定めの変更の登記の申請情報の内容については、登記の目的が「2番根抵当権優先の定変更」となるところ、「2番根抵当権変更」としているものが結構ありました。また、登記事項として「優先の定め 廃止」となるところ、この記載ができていたものは少なかったです。できなかった方は、それぞれ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31年7月1日に申請した乙土地の乙区3番根抵当権に関する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、根抵当権の優先の定めについて検討をすることになります。本問では、甲土地及び乙土地に共同根抵当権として設定を受けた共有根抵当権者が、乙土地についてのみ、優先の定めをしているところ、そのような優先の定めに基づき登記ができるかが問われていました。この点、各不動産ごとに異なる定めをすることができ、又ある土地についてのみ、この定めをすることもできる。よって、合意による根抵当権優先の定めを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。

次に、この登記の申請情報の内容についてみてみると、登記の目的が、「3番根抵当権優先の定」となるところ、「3番根抵当権優先の定設定」とするものが見受けられました。また、登記原因が「合意」となるところ、「優先の定め」や、「設定」とするものが見受けられました。登記の目的及び登記原因のいずれも、間違え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。