

2019 司法書士オープン【総合編④】

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6日にI及びJからの依頼に基づき甲土地について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、判決に基づく登記及び登記上混同が推認される権利の仮登記の本登記について検討をすることになり、①真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転の登記、②抵当権設定仮登記の本登記、③転抵当権設定の登記を解答することになります。

①真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転の登記については、判決に基づく登記として、所有権移転の登記を解答できていた方がほとんどでしたが、登記原因を「真正な登記名義の回復」として解答できていた方は少なかったです。今回できなかった方は、本問のような事実関係（判決書の主文には登記原因の記載がなく、実体関係は当該判決からは不明であるが、登記義務者に対して登記申請手続を命じている場合）における登記原因が「真正な登記名義の回復」となる点の見直しはしておくようにしてください。

②抵当権設定仮登記の本登記については、この登記を解答するのではなく、混同による抹消の登記として解答しているものが結構ありました。できなかった方は、本問では、転抵当が設定されており、混同の例外となっており、抵当権は消滅していない点の見直しはしておいてください。抵当権設定の仮登記の本登記の申請情報の内容について見てみると、登記事項（債権額、損害金、債務者）の記載がないものが結構ありました、また、登録免許税については、債権額に1000分の4を乗じた額「12万円」となるところ、6万円として解答しているものが結構ありました、抵当権設定の仮登記においては、登録免許税が1,000円であり、仮登記の本登記においては、通常の設定と同様、1000分の4となる点は注意しておいてください。

③転抵当権設定の登記については、抵当権設定仮登記の本登記を解答できていた方において、ほとんどの方が解答できていました。転抵当権設定の登記の申請情報の内容について見てみると、本問では、登記事項である利息について、「ただし、利息は平成28年1月1日から発生するものとする。」が登記事項となるので、これを解答することになる点がポイントでしたが、この点は、多くの方が解答できていました。気になった点としては、添付情報として、登記義務者の印鑑証明書は不要ですが、これを解答している方が見受けられた点です。また、登録免許税が、1,000円となるところ、債権額を課税価格として計算をしている方が結構いらっしゃった点です。抵当権の転抵当においては、抵当権の処分の登記として、不動産1個につき、1,000円となる点は注意しておいてください。また、抵当権の順位譲渡等も抵当権の処分として、1,000円である点も併せて押さえておくようにしてくだ

さい。

第2欄について

第2欄では、平成31年5月18日にGからの依頼に基づき乙土地について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、財産分与の審判が確定した場合における財産分与及び抵当権の一部混同について検討をすることになり、①財産分与を原因とする所有権一部移転の登記、②持分の混同を原因とする何某持分の抵当権とする変更の登記を解答することになります。

①財産分与を原因とする所有権一部移転の登記については、多くの方がこの登記を解答できていました。財産分与を原因とする所有権一部移転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「所有権一部移転」となるところ、一部の記載がないものが結構ありました。書き忘れしやすいところといえますので、注意しておいてください。登記原因の日付については、財産分与の審判による場合は、登記原因の日付は審判の確定した日、即時抗告がされなかったときは、即時抗告をすることができる、2週間の期間が経過した日である点は押さえておくようにしてください。また、財産分与の調停による場合は、調停成立の日となり、協議による場合は、協議成立の日（離婚前の協議であれば、離婚成立の日）となる点も併せて押さえておくようにしてください。申請人については、本問では、Gからのみの登記申請の依頼であるので、判決（審判）に基づく登記として、Gの単独申請として、「(申請人) G」と解答することになるところ、申請人の記載がないものが結構ありました。また、所有権一部移転であるので、移転する持分を記載することになるところ、持分の記載がないものも結構ありました。いずれも聞き忘れしやすいところと言えますので、注意しておいてください。

②持分の混同を原因とする何某持分の抵当権とする変更の登記については、この登記を解答できていない方が結構いらっしゃいました。混同については、登記記録の確認が重要になってきますので、今回気が付かずに解答できなかった方は、この点についての本問の見直しをし、次回からは、移転の登記をするときは、他の権利の登記の名義人を確認するように注意しておいてください。持分の混同を原因とする何某持分の抵当権とする変更の登記の申請情報の内容について見てみると、多くの方が正解できていました。今回この登記を解答できなかった方においても、登記の目的が「2番抵当権をA持分の抵当権とする変更」となる点、原因が「G持分の混同」となる点は、押さえておくようにしてください。

第3欄について

第3欄では、平成31年5月23日にA、B、G、I及びHからの依頼に基づき甲土地及び乙土地について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、根抵当権者による元本確定請求、根抵当権設定者による元本確定請求及び根抵当権の被担保債権の代位弁済について検討をすることになり、根抵当権者からの元本確定請求は、共同根抵

当権設定者の全員に請求をしていないので、これにより元本確定とはならず、①設定者の 1 人からの元本確定請求による共同根抵当権についての元本確定の登記、②代位弁済による根抵当権の移転の登記を解答することになります。

①設定者の 1 人からの元本確定請求による共同根抵当権についての元本確定の登記については、設定者からの元本確定請求ではなく、根抵当権者からの元本確定請求による元本確定としての登記を解答している方が結構いらっしゃいました。共同根抵当権においては、根抵当権者はその全員にする必要がある点、設定者はそのうちの 1 人から請求ができる点は押さえておくようにしてください。また、いずれの元本確定請求においても、元本確定期日がない場合に限りできるものですので、この点の確認を登記記録からする必要がある点も注意しておいてください。また、今回できなかった方においては、設定者からの元本確定請求の場合には、請求がされた時から 2 週間経過した日が原因日付となる点の期間計算についても見直しをしておくようにしてください。元本確定の登記の申請情報の内容について見てみると、設定者からの元本確定請求によるときは、根抵当権者の単独申請はできないところ、単独申請によるもの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、根抵当権者からの請求によるときとの相違点について、見直しをしておいてください。

②代位弁済による根抵当権の移転の登記については、本問では、21 日と 22 日の 2 回の代位弁済のうち、21 日の弁済の時点では根抵当権の元本は確定していないので当該弁済によっては根抵当権は移転せず、22 日の弁済の時点では根抵当権の元本は確定しているので当該弁済によって根抵当権が移転することになると判断させるものでした。答案を見ると、多くの方が 22 日の代位弁済による根抵当権移転の登記を解答できていました。申請情報の内容についても、良くできていました。