

# 2019 司法書士全国総合模試①

## 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6月10日に甲土地に関して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根抵当権の分割譲渡、②根抵当権の極度額、債権の範囲及び債務者の変更について検討をすることになります。

①根抵当権の分割譲渡については、本問では、分割譲渡の当事者である株式会社チヨダの代表取締役と株式会社タカダの代表取締役は同一人物であり、当該分割譲渡契約は譲渡人である株式会社チヨダにとって利益相反行為に当たるため、株式会社チヨダの取締役会の承認を要するので、この承諾書を解答することになる点がポイントの1つになっていました。この点について答案を見てみると、これを解答できていたものは少なかったです。また、分割譲渡の登記については、根抵当権設定者の承諾が必要となるので、この者の承諾書を解答することになる点がポイントになります。これについては、多くの方が解答できていました。解答できなかった方においては、見直しをしておくようにしてください。次に、分割譲渡の登記においては、登記事項として、不登令別表60申請情報欄に掲げる事項（根抵当権の表示）がポイントとなり、本問では、これ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、極度額、債権の範囲及び債務者については、多くの方が記載できていましたが、受付年月日番号及び原因を記載できていた方は少なかったです。記載ができなかった方は、不登令別表60申請情報欄を一度確認し、記載できるようにしておいてください。

②根抵当権の極度額、債権の範囲及び債務者の変更については、本問では、分割譲渡により譲り受けた根抵当権についての変更であり、登記の目的が「1番(い)根抵当権変更」となる点がポイントの1つとなっております。この点について答案を見てみると、「(い)」の記載がないものや、「1番付記1号根抵当権変更」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。次に、本問では、極度額変更の利害関係人につき、後順位根抵当権者株式会社シブヤ及び木村信のほか、分割譲渡の原根抵当権者株式会社チヨダが同順位根抵当権者として、利害関係人とな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てみると、同順位根抵当権者である株式会社チヨダの承諾書を解答できていない方が結構いらっしゃいました。できなかった方は見直しをしておいてください。次に、本問では、登録免許税が、極度額の増加分とその他（債権の範囲及び債務者）の変更分1,000円の合計とな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てみると、極度額増加分のみの額としているものが多く、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。

## 第2欄について

第2欄では、平成31年6月10日に乙土地に関して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根抵当権の一部譲渡、②根抵当権の債権の範囲の変更について検討をすることになります。

①根抵当権の一部譲渡については、登記の目的が「根抵当権一部移転」となるところ、「根抵当権一部譲渡」としているものが結構ありました。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。次に、一部譲渡の登記については、根抵当権設定者の承諾が必要となるので、この者の承諾書を解答することになる点がポイントになっているところ、これについては、多くの方が解答できていました。できなかった方は見直しをしておいてください。また、本問では、この者の承諾が事前に得られているものとして解答をしましたが、この者の承諾は、効力要件であり、登記原因の日付に影響しますので、譲渡契約日より承諾日が遅いときは、承諾日が登記原因の日付となる点も注意しておいてください。

②根抵当権の債権の範囲の変更については、本問では、一部譲渡により共有となった根抵当権について、共有者の一人のみについて債権の範囲を変更するものであり、このような場合には、共有者全員と設定者との間で、変更契約をしなければならないところ、他の共有者が変更契約をしていないので、当該共有根抵当権の変更契約に基づき、根抵当権の変更登記をすることができないとするものでした。答案を見てみると、この変更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、当事者の確認が重要な点も含め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5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差押えによる根抵当権の元本確定及び根抵当権の一部の順位譲渡、②差押えによる根抵当権の元本確定及び被担保債権の弁済について検討をすることになります。

①差押えによる根抵当権の元本確定及び根抵当権の一部の順位譲渡については、本問では、乙土地1番根抵当権の共有者である株式会社トシマが担保権の実行による競売の申立てを行い、当該根抵当権は元本が確定しているので、順位譲渡の登記をすることができることになります。また、根抵当権者による差押えですので、元本が確定していることは、登記記録上明らかであるので、元本確定後にすることができる順位譲渡の登記の前提として元本確定登記を要しないものとなります。この点について答案を見てみると、元本確定の登記を解答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、順位譲渡の登記の申請情報の内容についてみると、登記の目的が、「1番根抵当権の株式会社ミナトの持分の同株式会社トシマの持分への順位譲渡」となるところ、「持分」との記載がないものが多く、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、記載できるようにしておいてください。

②差押えによる根抵当権の元本確定及び被担保債権の弁済については、本問では、当該根抵当権は、第三者の差押えにより元本確定となります。よって、差押えの登記を知ってから2週間が経過した日と被担保債権の弁済日とを検討する必要があり、結果として、元本確定後の弁済でしたので、根抵当権の登記の抹消をすることになり、その前提として、元本確定の登記をするというものでした。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。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、本問では、登録免許税の解答は求められていませんでしたが、ここでの根抵当権は、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円となる点の見直しもしておいてください。

#### 第4欄について

第4欄では、平成31年7月10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、差押えによる根抵当権の元本確定及び被担保債権の譲渡について検討をすることになり、1件目に根抵当権の元本確定の登記、2件目に根抵当権の移転の登記を解答することになります。

本問では、甲土地1番(い)根抵当権者株式会社タカダの担保権の実行による競売の申立てについて検討をするものとなっており、甲土地3番根抵当権の元本確定事由は、第三者の差押えによる元本確定であるので、3番根抵当権者木村信が当該差押えのなされたことを知った事実を確認し、元本確定の日を特定する必要がありました。結果として、元本確定後の債権譲渡でしたので、根抵当権の移転の登記をすることになり、その前提として、元本確定の登記をするというものでした。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。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、ここでの元本確定の登記については、根抵当権者の単独申請として、申請人につき「義務者(申請人)木村信」と解答するところ、「(申請人)」の記載がないものが結構ありました。本問では、問題文において、山口進の協力が得られないとして登記申請の依頼をしているのは、木村信及び川口順であり、元本確定の登記の単独申請について、検討をさせることが出題意図となっている点も含め見直しをしておいてください。