

2019 司法書士オープン【総合編⑤】

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7月1日に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、遺言に基づく登記手続について検討をすることになります。本問では、①2つの遺言書につき、日付の新しい遺言書が有効、つまり、最初の遺言が後の遺言によって撤回されている点、②さらに対象となる甲土地の登記記録を確認すると、その一部である持分2分の1は遺言後に第三者に売買によって移転しており、これによって当該持分については遺言が撤回されている点がポイントになっており、これらの点から、遺贈の対象は甲土地の持分2分の1であったと判断できたか、また、甲区3番で相続を原因とする山田花子名義の登記がなされていることを確認し、このままでは遺贈を原因とする登記申請はすることができないので、抹消登記を申請する必要がある、従って、遺贈の登記の前提として、登記名義を山田太郎に戻すために、甲区3番の登記を抹消し、その後、遺贈の登記を申請することになるとする点が問われていました。さらに、山田太郎は、住所を移転していることから、遺贈の登記の前提として、登記名義人の住所変更登記も必要となる点が問われていました。よって、解答として、1件目に①錯誤による所有権抹消の登記、2件目に②住所移転による所有権登記名義人住所変更の登記、3件目に③遺贈による所有権移転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、1件目に、住所移転による所有権登記名義人住所変更の登記を解答しているものや、抹消ではなく、更正の登記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見直しをしておいてください。次に、各登記について見てみます。

①錯誤による所有権抹消の登記については、本問では、遺贈の目的不動産につき相続登記が経由されている場合には、遺言執行者は、相続登記の抹消登記手続をすることができるとする点が問われておりました。この点について答案を見てみると、登記権利者につき、不動産登記法62条の申請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、この点の知識の見直しをしておいてください。また、問題文において、「〔事実関係に関する補足〕9 遺言執行者による申請が可能な登記については遺言執行者が申請人となるものとする。」とされている点も注意しておいてください。

②住所移転による所有権登記名義人住所変更の登記については、2件目に申請する点がポ

イントになっていました。住所変更の登記は、現に効力を有する登記名義人についてできるものですので、抹消の登記をした後に、住所変更の登記を申請することになる点は、押さえておいてください。申請情報の内容については、申請人が遺言執行者となる点は上記と同様ですので、間違えてしまった方は見直しをしておいてください。

③遺贈による所有権移転の登記については、受遺者山田良夫が相続人であるか否かにより、登録免許税が異なることから、山田良夫が相続人であることを確認する必要があります。この点、事実関係から山田良夫は山田太郎の相続人であることが分かりますので、相続人に対する遺贈であると判断することになります。また、特定の不動産を遺贈する旨の遺言であることから、受遺者が相続人の一部であるのかそれ以外の者であるかを問わず、登記原因は「遺贈」であるとする点も判断できたかポイントになります。答案を見てみると、登録免許税も含め皆さん良くできていました。

第2欄について

第2欄では、平成31年7月1日に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、遺産分割について検討をすることになります。本問では、山田太郎の遺産について相続人である山田花子及び山田良夫の2名によって、乙土地の所有者を山田良夫とする遺産分割協議がされています。しかし、別紙の判決正本及び確定証明書によると、海野京子が死後認知により山田太郎の相続人となっています。この点から、死後認知があった後に海野京子を除外して遺産分割協議がなされたのだとすれば当該協議は無効であることになるので、遺産分割協議書の日付が判決確定日前であるかの確認が必要となっていました。本問の遺産分割協議書の日付は平成31年2月10日、確定証明書における判決確定の日付は平成31年5月28日であり、遺産分割協議は死後認知前になされていたこととなりますので、当該分割協議に基づき相続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、多くの方が当該分割協議に基づき相続の登記を解答できていました。できなかった方は、遺産分割協議書の作成の日付が、認知の裁判の判決確定日より前であれば、当該分割協議書に基づく登記手続をすることができる点は押さえておくようにしてください。

また、本問では、上記により乙土地の所有者が山田良夫となるところ、乙土地の乙区2番の抵当権の登記名義人が山田良夫となっていますので、乙土地について所有権と抵当権が同一人に帰属したことになり、抵当不動産又はその抵当権を目的とする第三者の権利が登記されていないため、混同の例外（民法179条1項ただし書）には該当せず、山田良夫

が名義人となっている抵当権は混同によって消滅したとする点を確認できたかが問われていました。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。できなかった方は、登記記録の確認が重要である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7日に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、債権譲渡について検討をすることになります。本問では、二重譲渡の問題となっており、譲渡人が株式会社千代田、第1譲受人が株式会社中央商事、第2譲受人が株式会社みなと、となっており、どちらの譲受人が先に対抗要件を具えているかを確認する必要がありました。そして、譲受人2名はいずれも確定日付のある証書に基づく通知をしており、その有無による優劣の判断はできず、通知書の到達の先後で判断する点がポイントになっていました。この点、配達証明書を確認すると、株式会社中央商事に関する通知は平成31年6月3日に、株式会社みなとに関する通知は平成31年6月2日にそれぞれ到達したことが確認できます。よって、先に債権譲渡の通知が債務者に到達した株式会社みなとが優先することが分かるため、株式会社みなとへの抵当権移転登記を申請することになります。答案を見てみると、多くの方が株式会社みなとへの抵当権移転登記として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。また、債権譲渡については、民法の択一で問われている知識については、記述で問われたとしても対応ができるよう、民法の択一の見直しもしてみてください。債権譲渡による抵当権移転の登記の申請情報の内容については、気になった点としては、登記原因の日付が、債権譲渡の日「平成31年6月1日」となるところ、通知が到達した日「平成31年6月2日」を登記原因の日付としているものが見受けられた点です。債権譲渡による登記原因の日付は、基本的なところですので、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、登記原因証明情報としては、債権譲渡契約書のみであり、通知書の提供までは不要な点も併せて押さえておくようにしてください。