

2019 司法書士全国総合模試② 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18日に甲土地及び乙土地の甲区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所有権登記名義人の住所氏名変更、②現物出資、③財産分与、④相続について検討をすることになります。

①所有権登記名義人の住所氏名変更については、本問では、高木花子の住所氏名に関して、平成31年4月10日に高木花子は離婚によって復氏して山田花子となり、翌日住所を移転していたことが分かるので、所有権登記名義人住所、氏名変更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。この住所氏名変更については、1件の登記で申請することができる場所、氏名変更の登記と住所変更の登記を分けて2件の登記で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。また、ここでの、住所氏名変更の登記は、甲土地及び乙土地について申請するものとなっていますので、登録免許税が、2,000円となるところ、1,000円と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、見直しをしておいてください。

②現物出資については、本問では、株式会社の増資による現物出資と、持分会社の設立による現物出資とが問われており、それぞれ、持分移転の登記として、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、多くの方がこれらの登記を解答できていました。これらの登記の申請情報の内容については、登記原因が、株式会社の場合、「現物出資」となり、持分会社の場合は、「出資」となります。この点について答案を見てみると、正しく記載できていないものが結構ありました。できなかった方は、見直しをし、株式会社と持分会社との違いについて、覚えておくようにしてください。

③財産分与については、本問では、平成31年4月20日、離婚をした山田花子と高木拓也との間において、乙土地の山田花子持分を高木拓也に移転する旨の財産分与の協議が成立し、これにより山田花子持分が高木拓也に移転する日は、財産分与の対象となる土地が農地であることから、その協議が成立した日又は農地法所定の許可が到達した日のいずれか遅い方の日となる点が問われていました。この点、平成31年6月10日に農地法の許可書が到達したことが確認できるので、平成31年6月10日に山田花子持分が高木拓也に移転すると判断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。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。またここでは、登記権利者高木拓也が申請の時点で死亡しているため、相続人高木桜子の不動産登記法62条

による申請となるので、登記権利者の記載において、「上記相続人 高木桜子」と記載することになるところ、こ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。

④相続については、本問では、高木花子と高木拓也との間に未成年者である子高木良夫がおり、平成31年6月13日、高木拓也及び高木良夫が同一の飛行機事故により死亡しています。そして、その死亡の先後関係についての記述はないことから、同時死亡の推定により、お互いに相続人とはならないとする点がポイントになっていました。そして、高木拓也の親族については、高木良夫以外には母高木桜子のみであることから、高木拓也の財産は高木桜子に相続されることとなります。答案を見てみると、相続の登記を解答できている方は多くおり、相続人についても正解できている方が多くいらっしゃいました。間違えてしまった方は見直しをしておいてください。

第2欄について

第2欄では、平成31年6月18日に甲土地の乙区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、根抵当権の一部譲渡と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、根抵当権の一部を譲渡し、同時に優先の定めを合意しており、このような場合、当該根抵当権の一部譲渡による一部移転登記の申請情報の内容として、優先の定めを記載して、同時に登記申請することはできず、移転の登記に次いで、優先の定めを登記を申請することになる点が問われていました。この点について答案を見てみると、多くの方が2件の登記として解答できていました。気になった点としては、登記の目的が「1番根抵当権一部移転」となるところ、「1番根抵当権一部譲渡」としているものが見受けられた点です。間違えやすいところですので、注意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6月18日に乙土地の乙区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抵当権の設定、②抵当権の譲渡について検討をすることになります。

①抵当権の設定については、本問では、所有権の一部についての抵当権の設定である点がポイント内になっており、登記の目的が「所有権一部(順位3番から移転した持分)抵当権設定」となります。この点について答案を見てみると、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、相続により取得した特定可能な持分がある場合と、数回に分けて取得した持分の場合とにおける、登記の目的での持分の特定の記載について見直しをしておいてください。また本問では、複数の債権を被担保債権とする抵当権設定であり、登記原因が「(あ)平成31年5月17日金銭消費貸借 (い)平成31年6月10日金銭消

費貸借平成31年6月10日設定」となります。この点について、答案を見てみると、「(あ)」、「(い)」の記載ができていないものが結構ありました。できなかった方は、複数の債権を被担保債権とする抵当権設定における登記事項も含めて、見直しをしておいてください。

②抵当権の譲渡については、本問では、多くの方がこの登記を解答できていました。気になった点としては、登記原因が「平成28年11月23日金銭消費貸借平成31年6月17日譲渡」となるところ、「平成28年11月23日金銭消費貸借」の記載がないものが見受けられた点です。間違いやすいところですので、債権額等が登記事項となる点も含めて見直しをしておいてください。また、この登記については、「同一の債務者」に対して債権を有する者に対してすることができるものとされているものですので、抵当権の被担保債権における債務者と、抵当権の譲渡を受ける債権の債務者とが「同一の債務者」であるかの確認を忘れないように注意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7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、抵当権の設定及び抵当権の順位変更について検討をすることになりますが、本問では、2件目に申請する登記のみを解答することになり、抵当権の順位変更の登記を解答することになります。ここでの抵当権設定については、数回に分けて取得した持分の一部についての設定であり登記の目的が「株式会社中央商事持分一部(順位3番で登記した持分)抵当権設定」となる点、及び利益相反取引となっている点がポイントになっておりますので、この登記の見直しをしてみてください。

抵当権の順位変更の登記については、本問では、順位変更の合意の後に、利害関係人の承諾があるので、登記原因の日付が、この承諾日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、合意の日を登記原因の日付として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、見直しをしておいてください。また、本問での順位変更については、2番抵当権を春野一郎に譲渡されているところ、春野一郎は、あくまで抵当権者ではないので、順位変更の合意の当事者とはならない点、及び利害関係人ともならない点も、見直しをしてみてください。