

2019 司法書士オープン【総合編⑦】

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5日に甲土地の甲区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、相続分の譲渡について検討をすることになります。本問では、相続分の譲渡がされた場合における申請すべき登記について、相続分の譲受人が他の共同相続人であるか、相続人でない第三者であるかによって、その登記手続に違いが生じる点、つまり、他の共同相続人への相続分の譲渡である場合には、相続分の譲渡後の相続分をもって、直接、相続人への相続登記を申請することができ、相続人以外の第三者への相続分の譲渡である場合には、法定相続人への相続登記をし、次いで、共同相続人から、相続人以外の第三者への持分移転登記を申請することになる点が問われていました。よって本問では、甲土地の所有権登記名義人である山田太郎が死亡し、山田太郎の相続人は、山田花子、山田良一、山田良夫（山田良二の代襲相続人）で、その後、山田良一の死亡により山田一郎、山田二郎、山田三郎が山田良一の相続人、次いで山田花子の死亡により馬場明（馬場浩の代襲相続人）が山田花子の相続人となり、さらにその後、山田一郎、山田二郎、山田良夫、馬場明が各自の相続分を山田三郎に譲渡していますので、①山田太郎から山田花子、山田良一、山田良夫への「相続」による所有権移転登記、②山田良一から山田三郎への「相続」による持分全部移転登記、③山田花子から馬場明への「相続」（代襲相続）による持分全部移転登記、④山田良夫、馬場明から山田三郎への「相続分の贈与」による持分全部移転登記の4件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ると、正解できていた方は少なかったです。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、気になった点としては、1件目の登記において、不動産登記法62条の申請となり、申請人の欄において、これを示すことが求められていたところ、その記載がないものが見受けられた点です。本問では、登記の時点で山田花子及び山田良一は死亡しているため、相続人による申請となる（不登法62条）点は注意しておいてください。また、相続分による持分移転の登記については、登記原因が、ポイントになっています。相続分の譲渡が無償であれば、「相続分の贈与」となり、有償であれば、「相続分の売買」となります。本問では、無償で譲渡していますので、登記原因は、「相続分の贈与」となります。この点について答案を見ると、「相続分の譲渡」や、単に「贈与」としているものが多く、

「相続分の贈与」と記載できているものは少なかったです。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5日に甲土地の乙区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、①抵当権者の合併と弁済、②抵当権の利息の元本組入れについて検討をすることになります。

①抵当権者の合併と弁済については、抵当権の被担保債権の弁済により、抵当権が消滅した日付が、抵当権者が合併した日付の前か後かによって、抵当権の抹消の登記の前提として、抵当権移転登記をするか否かの違いが生じるとする点が問われていました。本問では、抵当権の被担保債権の全額を弁済がされた後に、抵当権者株式会社Xが株式会社Zに吸収合併されていますので、合併による移転の登記をすることなく、抵当権の登記の抹消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、多くの方が正解できていました。この点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。次に、この登記の申請情報の内容で気になった点としては、本問では、不動産登記法62条の申請となり、申請人の欄において、「義務者（被承継会社 株式会社X）承継会社 株式会社Z」のように、不動産登記法62条の申請であることを示すことが求められていたところ、その記載ができていないものが見受けられた点です。本問では、登記の申請の時点で抵当権者である株式会社Xは合併により消滅しているので、承継会社である株式会社Zによる申請となる（不登法62条）点は、注意しておいてください。次に本問では、登記上の利害関係人について問われていました。権利の登記の抹消における登記上の利害関係人がいる場合、その者の承諾がなければ、申請することができませんので、この者がいないか確認を行う必要があります。本問では、1番抵当権に転抵当権の登記が確認できるので、この転抵当権者の承諾が必要となり、この者の承諾書を添付情報として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、これを解答できていない方が結構いらっしゃいました。抹消の登記があるときは、利害関係人が問われている可能性が高いと思われるので、この検討を忘れないように注意しておいてください。

②抵当権の利息の元本組入れについては、本問では、債務者が延滞利息を支払わないので、抵当権者が元本組入の意思表示をし、その登記をする合意がされていますので、利息の元本組入による抵当権変更の登記を申請することになります。答案を見てみると、多くの方がこの登記を解答できていました。申請情報の内容については、登記の目的が、「2番抵当権変更」となるところ、「2番抵当権の利息の元本組入れ」等とし、変更の登記として解

答できていないものが見受けられました。また、登記原因が、「平成 31 年 6 月 30 日 平成 30 年 5 月 20 日から平成 31 年 5 月 19 日までの利息の元本組入」となるところ、正確に記載できていないものが結構ありました。それぞれできなかつた方は、見直しをしておいてください。また、この登記については、債権額の増額による変更の登記であり、登録免許税が、増加する債権額が課税価格とし、これに 1000 分の 4 を乗じた額となる点がポイントになります。答案を見てみると、変更の登記として、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。また、利息の元本組入れは、債権額の増額による変更であり、登記上の利害関係人が問題となってきますので、この点も注意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 6 日に申請した乙土地に関する仮差押えの登記が囑託される前提として申請しなければならない登記の申請情報を解答することになります。ここでは、債務者の所有する不動産について、その債務者のための所有権移転の登記がされていない場合、仮差押命令が発せられたときは、仮差押えの登記がなされる前提として、仮差押債権者は、債権者代位により債務者のためにその登記を申請し、その登記を受けておく必要があるとする点が問われていました。本問では、白田直人を買主とする乙土地の売買契約がされているところ、株式会社エスティアイが、白田直人に対して有する貸金返還請求権の執行を保全するため、債務者である白田直人が当該売買によって所有した乙土地に対して、仮差押決定がなされており、また、問題文から、白田直人を除く関係当事者全員が司法書士法務太郎に対して登記申請手続等を依頼しているのであり、司法書士法務太郎は、白田直人を代理して登記申請することができないので、仮差押債権者である株式会社エスティアイが仮差押えの登記の前提として、白田直人名義とする売買を原因とする所有権移転登記を債権者代位により登記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、売買による移転の登記を代位による登記として解答できていました。この登記の申請情報の内容について見てみると、代位原因が「平成 31 年 7 月 1 日仮差押命令の仮差押登記請求権」となるところ、正確に記載できていたものは少なかったです。次に、本問では、売主である高田京子は死亡し、その子である高田秀夫及び馬場久子が共同して相続していますので、不動産登記法 62 条の申請となり、申請人の欄において、「義務者 亡高田京子相続人 高田秀夫 同 馬場久子」のように、不動産登記法 62 条の申請であることを示すことが求められていたところ、その記載ができていないものが見受けられました。できなかつた方は、見直しをしておいてください。