

2019 司法書士オープン【総合編⑧】

記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄について

第1欄では、事実関係1及び2に基づいて申請することができる登記の申請情報を解答することになります。ここでは、①売買予約の予約完結権の行使の無効、②連帯債務者の1人についての債権譲渡、③連帯債務者の1人についての債務免除、について検討をすることになります。

①売買予約の予約完結権の行使の無効については、売買予約の予約完結権の行使がないにもかかわらず、売買による本登記がされてしまった場合の登記手続について検討をすることになります。このような場合売買予約自体は有効に存在しているので、本登記のみ抹消をすれば足りるということになります。答案を見ると、本登記のみの抹消とわからないものが多くありました。また、抹消ではなく、更正の登記として解答しているものや、所有権移転として解答しているものが見受けられました。できなかった方は、見直しをしておいてください。

②連帯債務者の1人についての債権譲渡については、このような債権譲渡ができることに問題はないので、この債権譲渡を登記原因とする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ると、ほとんどの方が、この債権譲渡に基づき登記を申請することになると判断できており、抵当権移転の登記を解答できていました。次に、この債権譲渡を登記原因とする抵当権移転の登記を申請することになるとして、この登記手続(申請情報の内容)が問題となります。連帯債務者の1人についての債権譲渡における登記手続のポイントとしては、①抵当権の一部移転となるので、登記の目的が「抵当権一部移転」となる点、②登記原因が「債権譲渡(連帯債務者何某に係る債権)」となり、債権一部譲渡とはならない点、③抵当権の一部移転ではあるが、登記事項として譲渡額を記載する必要がない点、また、④抵当権の一部移転ではあるが、登録免許税が債権全額を課税価格として計算する点にあります。これらの点について答案を見ると、登記の目的については、「抵当権移転」と解答している方がほとんどであり、「抵当権一部移転」と解答できている方は少なかったです。登記原因については、「(連帯債務者何某に係る債権)」を記載できていないものや、「連帯債務者何某に係る債権譲渡」のように、正確に記載できていないものが多くありました。登記事項については、抵当権一部移転としている方において、譲渡額を記載しているものが結構ありました。登録免許税については、ほとんどの方が正解できていましたが、抵当権一部移転でなく、抵当権移転として解答している方が多かったので、債権額全額を課税価格として計算できたものと考えられます。それぞれ、できた方も、できなかった方も、連帯債務者の1人についての債権譲渡の登記手続のポイントについて確認をし

てみてください。次に、ここでの登記については、登記義務者が提供すべき登記識別情報が失効されている旨の事実が問題文に示されている点がポイントになっており、提供できない場合には、司法書士による本人確認情報を提供する方法による旨が問題文の注意書（答案作成上の注意事項 10）にありますので、本人確認情報を解答することになります。また、本問では、「登記識別情報を提供することができない理由」を記載する旨の指示がされていますので（答案作成上の注意事項 6（4））、「登記識別情報を提供できない理由 失効」と解答することになります。これらの点について、答案を見ると、登記識別情報と解答している方が結構ありました。また、本人確認情報と解答できている方のうち、これを提供できない理由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、ここでの登記については、抵当権の移転の登記ですので、登記義務者の印鑑証明書を要しませんが、登記識別情報を提供できない場合には、登記義務者の印鑑証明書を要することに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ると、印鑑証明書を解答できていない方が結構いらっしゃいました。この点は、忘れやすいところですので、注意しておいてください。

③連帯債務者の 1 人についての債務免除については、このような債務免除ができることに問題はないので、この債務免除を登記原因とする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ると、この登記を解答できていない（登記原因がないと判断したと思われる）方が結構ありました。次に、この登記手続については、免除される連帯債務者の負担部分の確認がポイントとなります。つまり、負担部分が零であれば、債務者の変更の登記のみをすることになりますが、負担部分があるのであれば、債権額の変更の登記も併せてする必要があるので、免除される連帯債務者の負担部分の確認が必要になるということです。本問では、免除される連帯債務者の負担部分は零ですので、債務者の変更の登記のみをするということになります。そして、ここでの申請は、債務者の変更による抵当権の変更の登記ですので、抵当権者が登記権利者、所有権登記名義人が登記義務者となります。この点について答案を見ると、権利者義務者が逆になっているものが結構ありました。債務者の数が減少する場合の根抵当権の変更と混同していた方もあったのではないかと思われますが、抵当権においては、そのような考えはありませんので、注意してください。また、申請人として、本問では、抵当権が共有となっているので（前件で申請する連帯債務者の 1 人に対する債権譲渡による抵当権一部移転の登記によって、抵当権者は 2 名となっているので）、これらの者が申請人となるところ、免除をした抵当権者のみを登記権利者（又は登記義務者）として解答している方が結構いらっしゃいました。間違ってしまった方は見直しをしておいてください。

第 2 欄について

第 2 欄では、事実関係 3 から 7 に基づいて申請することができる登記の申請情報を解答す

ることになります。ここでは、①債権一部譲渡による抵当権一部移転の登記後の債権譲受人の債権の弁済における登記手続、②連帯債務者の1人に対する債権が譲渡された後の債権譲受人の債権に係る連帯債務者の弁済における登記手続、③共同根抵当権の元本確定請求、減額請求及び放棄について検討をすることになります。

①債権一部譲渡による抵当権一部移転の登記後の債権譲受人の債権の弁済における登記手続については、抵当権の変更の登記となります。この点について答案を見ると、変更の登記として解答できていた方が多くいらっしゃいましたが、抵当権の登記の抹消と解答している方も結構いらっしゃいました。登記の抹消としたものにおいては、抵当権自体の登記の抹消とするもののほか、抵当権の一部移転の登記の抹消とするものがありました。間違ってしまった方は、根抵当権の場合と対比してこの点は押さえておくようにしてください。次に、ここでは、変更後の事項として債権額を解答することになるところ、これを解答できていない方が結構いらっしゃいました。この点は、忘れやすいところですので、注意しておいてください。

②連帯債務者の1人に対する債権が譲渡された後の債権譲受人の債権に係る連帯債務者の弁済における登記手続については、連帯債務者の1人が弁済をすれば、抵当権は消滅するので、抵当権の登記の抹消となります。この点について答案を見ると、当該抵当権については登記原因が生じていないと判断してしまったのか、あるいは、どのような登記手続となるか分からず、当該抵当権についての登記を解答し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ておいてください。次にここでは、第1欄で見たとおり、本人確認情報及び登記識別情報を提供できない理由を解答することになる点、印鑑証明書を解答することになる点がポイントになっています。これらの点について見てみるといずれもできていない方が多く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。

③共同根抵当権の元本確定請求、減額請求及び放棄については、乙土地の所有者（根抵当権設定者）から、元本の確定請求があり、これによる元本が確定する前に根抵当権者が根抵当権を放棄しています。その結果、根抵当権の元本は確定することなく消滅し、当該根抵当権者による減額請求も意味を有しないものとなっていました。よって、放棄による根抵当権の登記の抹消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、多くの方が、この登記を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。

第3欄について

第3欄では、仮に売買予約の予約完結権の行使の無効ではなく、売買契約の解除がされた場合の登記手続について検討をすることになります。この場合は、第1欄と異なり、本登記のみを抹消するのではなく、仮登記をも抹消することになり、本登記及び仮登記の抹消

は一の申請情報で申請することができます。答案を見ると、ここでは、本登記及び仮登記の抹消となる点において、登記の目的でその旨（3番所有権本登記及び仮登記抹消）が解答できていない方が結構ありました。できなかった方は見直しをしておいてください。抹消以外を解答していたものには、所有権移転の登記として解答しているものがありました。解除による所有権移転の登記もできますが、登録免許税の額がより低額な方法によるとする問題文の指示から、所有権移転の登記とするのは誤りということになります。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。