

2017 司法書士オープン【総合編】第4回 記述式(不動産登記)

採点講評

第1欄について

第1欄では、甲土地の所有権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、遺言に基づく登記について検討をすることになり、本問では、甲土地の共有者が同土地の共有持分全部を相続人の一人に「遺贈する」旨の遺言を残し、死亡しています。よって、遺贈を登記原因とする持分全部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、相続の登記として解答しているものが見受けられました。遺言書において、遺贈するとあるときは、受遺者が相続人であっても、遺贈による登記となります（ただし、相続人全員への包括遺贈であるときは、相続の登記となります）ので、注意しておいてください。

次に、遺贈を登記原因とする持分全部移転の登記の申請情報の内容について見てみます。本問では、共有持分の遺贈であるので、持分移転の登記となるところ、所有権移転の登記として解答しているもの、また、持分移転の登記としている方においても、申請人の欄に持分の記載がないものが見受けられました。いずれも、解答の際にミスしやすいところと言えますので、注意しておいてください。次に、本問では遺言書において、遺言執行者が指定されているので、登記義務者は、遺言執行者となるところ、相続人を義務者として解答しているものが見受けられました。遺言書の内容の確認が重要な点も含め、できなかった方は見直しておいてください。また、遺贈の目的である不動産が農地であり、特定遺贈であるときは、農地法の許可を要することになりますが、本問では、相続人への遺贈ですので、特定遺贈であっても農地法の許可を要しないとする点がポイントになっています。よって、添付情報として、農地法の許可書を解答しないことになります。この点について答案を見てみると、農地法の許可書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見直しをしておいてください。また、本問では、相続人への遺贈であるので、権利者（受遺者）が相続人であることを証する戸籍を添付することで、登録免許税を、1000分の20ではなく、1000分の4とすることができるところ、1000分の20で計算した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。

第2欄について

第2欄では、甲土地の乙区1番抵当権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抵当権の放棄、②取扱店の表示の追加について検討をすることになります。

①については、共有不動産上の抵当権が共有者の一部の持分について放棄をしています。

よって、共有不動産上の抵当権が共有者の一部の持分につき消滅したことになるので、何某持分の放棄を登記原因とする抵当権を何某持分の抵当権とする変更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、多くの方が、持分の放棄による抵当権の変更の登記を解答できていました。②については、抵当権の登記につき、取扱店の表示を追加する抵当権変更の登記を申請することになりますので、こ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、こちらも、多くの方が、取扱店の表示を追加する抵当権変更の登記を解答できていました。次に、各登記の申請情報の内容について見ていきます。

①何某持分の放棄を登記原因とする抵当権を何某持分の抵当権とする変更の登記の申請情報の内容については、登記の目的が、「1番抵当権を〇持分の抵当権とする変更」となるところ、正確に記載できていない方が結構ありました。効力を及ぼす変更と混同していると思われるような記載のものも見受けられましたので、これら2つについては、対比して、正確に記載できるようにしておいてください。次に、原因が「B持分の放棄」となるところ、単に「放棄」とするものや、「B持分放棄」としているものが結構ありました。また、本問では、後順位の乙区2番で根抵当権の設定登記がされており、乙区2番根抵当権者が登記上の利害関係人に該当する点がポイントになっています。よって、添付情報として、この者の承諾書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、解答できている方は少なかったです。できなかった方は見直しをしておいてください。

②取扱店の表示を追加する抵当権変更の登記の申請情報の内容については、登記の目的が、「1番抵当権変更」となるところ、名義人変更の登記としているものが見受けられました。また、取扱店の追加に関する抵当権の変更の登記においては、原因がないところ、原因及びその日付を記載しているものが多くありました。また、この登記は、抵当権者の単独申請となるところ、共同申請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、それぞれ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、甲土地の乙区2番根抵当権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根抵当権の債務者の相続及び指定債務者の合意、②根抵当権の消滅請求について検討をすることになります。

①については、債務者が死亡したことから、設定者の相続人との間で、指定債務者の合意が成立しており、指定根抵当権者の合意については、相続開始後6カ月以内になされていますが、登記を申請時点では、相続開始後6カ月が経過しているため、指定債務者の合意の登記を申請することはできず、相続による債務者の変更をする根抵当権変更の登記のみを申請することになります。よって、1件目は、相続による債務者の変更をする根抵当権変更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、相続による債務者の変更をする根抵当権変更の登記を多くの方が解答できていましたが、2件目に指定債

務者の合意の登記を誤って解答しているものも見受けられました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。

②については、①で見たとおり、指定債務者の合意の登記ができないことにより、当該根抵当権の元本は相続開始時に確定したものとみなされることとなりますので、元本確定後のみできる根抵当権の消滅請求が可能となります。よって、2件目は消滅請求による根抵当権の抹消の登記を解答することとなります。この点について答案を見てみると、消滅請求による根抵当権の抹消の登記を多くの方が解答できていました。次に、各登記の申請情報の内容について見ていきます。

①相続による債務者の変更をする根抵当権変更の登記の申請情報の内容については、皆さん良くできていました。気になった点としては、根抵当権の債務者の相続であるので、変更後の事項として、「債務者（被相続人L）」と記載するところ、被相続人の記載がないものが結構あった点です。抵当権の債務者の相続の場合は不要ですが、根抵当権の場合は、この記載を要する点は、注意しておいてください。

②消滅請求による根抵当権抹消の登記の申請情報の内容については、皆さん良くできていました。

第4欄について

第4欄では、甲土地の乙区4番根抵当権について申請した登記の申請情報を解答することとなります。ここでは、根抵当権の分割譲渡について検討をすることになり、根抵当権の分割譲渡の登記を申請することに問題はなく、この登記を解答することとなります。この点について答案を見てみると、根抵当権の分割譲渡の登記を多くの方が解答できていました。次に、根抵当権の分割譲渡の登記の申請情報の内容について見てみます。

根抵当権の分割譲渡の登記の申請情報の内容については、根抵当権の表示として、本問では、①根抵当権の設定の登記に係る申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付、②分割前の根抵当権の債務者の氏名又は名称及び住所並びに担保すべき債権の範囲、③分割後の各根抵当権の極度額を記載するところ、①の記載がないものが結構ありました。記載できなかった方は、見直しをしておいてください。また、本問では、当該根抵当権は転抵当権の目的となっているので、設定者の承諾の他、転抵当権者の承諾を要する点がポイントになっています。よって、添付情報として、この者の承諾書を解答することとなります。そして、これらの承諾は、いずれも、登記原因につき第三者の承諾を証する情報となりますので、添付情報として、「ネ」を解答することになるところ、「ネ、ノ」とし、転抵当権者の承諾を、登記上の利害関係人の承諾と混同していると思われ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。

第5欄について

第5欄では、甲土地の乙区5番抵当権に関する質問につき、司法書士がした回答につい

て、登記をすることができるという内容である場合は、その登記の申請情報を、登記をすることができないという内容である場合は、その理由を解答することになります。ここでは、既に被担保債権が弁済され、消滅したにもかかわらず、誤って設定登記がなされた抵当権について検討をすることになります。このような場合、抵当権の登記の抹消をすることができるので、抵当権の登記の抹消を申請することになるところ、本問では、抵当権を設定したが、その設定登記をする前に、当該抵当権の被担保債権の全部について弁済がなされたにもかかわらず、その設定登記がされた場合である点がポイントになっています。このような場合、「錯誤」による抹消ではなく、「弁済」による抹消を申請することになります。よって、弁済による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、登記の申請ができるとし、抵当権の登記の抹消を解答できていましたが、登記原因を「弁済」として解答できている方は少なかったです。できなかった方は、見直しをしておいてください。