

平成 29 年司法書士本試験午後の部記述式不登法解答例

第 36 問

※ 本来の解答例は太字で記載してある部分です。答案作成に際して注意すべき点を活字のポイント小さくして記載してありますので、参考にしてください。また、<×○○>と記載してあるのは、受験生がよくする間違いの解答例です。同じ間違いをしていないかどうかを確認してください。

※ なお、以下、次の略称を用いています。

- ① 事実関係に関する補足→補足
- ② 答案作成に当たっての注意事項→注

第 1 欄

(1) 甲建物について 1 番目に申請した登記

登記の目的		2 番所有権<×共有>登記名義人住所変更 ☞2 番目の申請の前提登記として申請必要 (補足 3) ☞甲区 2 番付記 1 号で登記 (不登規 3 ①)
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 29 年 6 月 14 日住所移転 ←事実関係 6
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 共有者甲野一郎の住所 東京都港区六本木八丁目 10 番 10 号 ☞注 1(2)は、登記事項につき「住所」の記載を省略するとはしていない 申請人 甲野一郎 ☞登記名義人の単独申請 (不登 64 I) , 注 1(1)の指示 ☞注 1(2)により、申請人については「住所」の記載省略 (不登令 3 ①)
添付情報 ☞注 3 指示に従って記載		コ ←甲野一郎の住民票の写し (本籍及び従前の住所の記載あり) , 不登 61, 不登令別表二十三・添

(2) 甲建物について2番目に申請した登記

<p>登記の目的</p>	<p>2番所有権更正<×(付記)> ⇨常に付記登記(一部抹消の性質, 不登68類推, 66, 不登規3②), 甲区2番付記2号で登記</p>
<p>申請事項等</p>	<p>登記原因及びその日付 <×平成29年5月23日>錯誤 ←事実関係10の示唆</p>
	<p>上記以外の申請事項等 更正後の事項 所有者 東京都港区六本木八丁目10番10号 ←前提登記の必要性 甲野一郎 権利者 甲野一郎 ⇨不登60, 2⑫, 登記識別情報通知(不登21本文) 義務者 甲野花子 ←不登2⑬ 甲野次郎 甲野三郎 登記識別情報を提供することができない理由 不通知 ⇨甲区2番の登記は代位によってなされている→登記識別情報は通知されない(不登21本文) →不登令3⑫(注1(4)の指示)</p>
<p>添付情報</p>	<p>イ ←登記原因証明情報(別紙4), 不登61, 不登令別表二十五・添イ チ ←甲区2番で登記された持分については登記識別情報なし, 司法書士法務直子が作成した本人確認情報(問題また書, 不登23IV①) ツトナ ←甲野花子, 甲野次郎及び甲野三郎の印鑑に関する証明書, 不登18Ⅱ・Ⅲ(注3(7)), 不登規49Ⅱ④→48Ⅰ⑤→47③イ(1) <×ヌ(財務省のもの)> ←事実関係5により抹消されている ⇨共同相続人の一人に対して債権を有する債権者が当該一人の相続人に代位して共同相続人全員のための相続の登記を行い, 債務者である当該一人の相続人の相続持分について差押えの登記を行った後に, 当該差押えの登記が抹消された場合において, 当該相続の登記の前に共同相続人の間で遺産分割の協議が成立していたため, 登記された相続分が実体と相違していたとしてする更正の登記については, 当該代位者は, 登記上の利害関係を有する第三者には当たらない(登記研究788号)。</p>

(3) (X) の欄に記載すべき事実・法律行為

<ul style="list-style-type: none"> ・甲野次郎は、甲野太郎から、生前、生計の資本として自らの法定相続分に相当する金額を超える贈与を受けていた。 ・甲野三郎は、東京家庭裁判所に亡甲野太郎に係る相続の放棄をする旨の申述をし、平成28年12月19日、同申述を受理する審判がされた。 ・甲野太郎の相続人全員は、平成29年5月5日に、上記不動産を甲野一郎が単独で取得する旨の遺産分割協議をした。 ・その後、本件不動産につき、平成29年5月23日に、甲野一郎、甲野花子、甲野次郎、甲野三郎を相続人とする登記が誤ってなされているため、更正登記を申請する
--

第2欄

(1) 甲建物について1番目に申請した登記

登記の目的	<p>1番抵当権変更<×(付記)></p> <p>☞常に付記登記(∵利害関係人が存在しない。不登66, 不登規3②), 乙区1番付記1号で登記</p>
登記原因及びその日付	<p>平成28年10月12日連帯債務者甲野太郎の相続</p> <p>☞事実関係1, 3なお書, 7なお書</p>
申請事項等	<p>上記以外の申請事項等</p> <p>変更後の事項</p> <p>連帯債務者<×債務者></p> <p>東京都港区六本木八丁目1番1号 甲野花子 東京都港区六本木八丁目10番10号 ←申請時点の住所を記載 甲野一郎 東京都港区六本木八丁目2番2号 甲野次郎 ←特別受益者も義務は承継する</p> <p>権利者 株式会社すみれ銀行<×(取扱店 銀座支店)> (会社法人等番号 0100-01-123456)</p> <p>☞注1(2)により「本店」(不登令3①)及び代表機関の資格及び氏名(不登令3②)の記載は省略</p> <p>☞会社法人等番号(不登令7I①イ)の記載につき、注2の指示</p> <p>義務者 甲野一郎 ←抵当権設定者を義務者とする(不登60)</p> <p>登記識別情報を提供することができない理由 不通知</p>

添付情報	<p>オカ<×キ></p> <p>☞キでもよい（不登61，不登令別表二十五・添イ）が，本問では，注3(5)なお書の指示により，甲野太郎の法定相続人を特定することができる戸籍の全部事項証明書，戸籍謄本，除籍謄本及び改製原戸籍謄本，甲野三郎の相続の放棄の申述の受理証明書を添付する。</p> <p>ス ←甲建物について平成29年6月29日以前に通知された所有権に関する登記識別情報（甲区2番付記2号で登記されたもの），不登22本文，注3(2)の指示（不登規67）</p> <p>チ ←甲区2番で登記された持分については登記識別情報なし，司法書士法務直子が作成した本人確認情報（問題また書，不登23IV①）</p> <p>テ ←甲野一郎の印鑑に関する証明書，不登18Ⅱ・Ⅲ（注3(7)），不登規49Ⅱ④→48Ⅰ⑤→47③ロ</p>
------	---

(2) 甲建物についての2番目に申請した登記

登記の目的	<p>1番抵当権変更<×（付記）></p> <p>☞常に付記登記（∵利害関係人が存在しない。不登66，不登規3②），乙区1番付記2号で登記</p> <p>☞補足4の複数の登記の申請をする場合には「登記原因の日付の古い順」に登記を申請するとの指示により2番目に申請する</p>
申請事項等	<p>登記原因及びその日付 平成29年6月14日住所移転 ←事実関係6</p> <p>上記以外の申請事項等</p> <p>変更後の事項 連帯債務者甲野一郎の住所 東京都港区六本木八丁目10番10号</p> <p>権利者 株式会社すみれ銀行 （会社法人等番号 0100-01-123456）</p> <p>義務者 甲野一郎</p> <p>登記識別情報を提供することができない理由 不通知</p>
添付情報	<p>コ<×キ></p> <p>☞キでもよい（不登61，不登令別表二十五・添イ）が，本問では，注3(5)なお書の指示により，甲野一郎の住民票の写し（本籍及び従前の住所の記載あり）を添付する。</p> <p>ス ←甲建物について平成29年6月29日以前に通知された所有権に関する登記識別情報（甲区2番付記2号で登記されたもの），不登22本文，注</p>

	<p>3(2)の指示（不登規67）</p> <p>チ ←甲区2番で登記された持分については登記識別情報なし，司法書士法務直子が作成した本人確認情報（問題また書，不登23IV①）</p> <p>テ ←甲野一郎の印鑑に関する証明書，不登18Ⅱ・Ⅲ（注3(7)），不登規49Ⅱ④→48Ⅰ⑤→47③ロ</p>
--	--

(3) 甲建物について3番目に申請した登記

登記の目的	<p>1番抵当権変更 × (付記) ></p> <p>☞常に付記登記（：利害関係人が存在しない。不登66，不登規3②），乙区1番付記3号で登記</p>
申請事項等	<p>登記原因及びその日付</p> <p>平成29年6月15日連帯債務者甲野花子，甲野次郎の免責的債務引受</p> <p>☞遺産分割によらない債務引受（事実関係3なお書，7なお書）</p> <p>☞登記インターネット2巻6号は，「連帯債務者丁の免責的債務引受」としているが，「連帯債務者甲野花子，甲野次郎の債務引受」としてもよいと思われる（平成21年通達記録例404参照）。</p>
	<p>上記以外の申請事項等</p> <p>変更後の事項</p> <p>連帯債務者 < × 債務者 ></p> <p>東京都港区六本木八丁目10番10号 甲野一郎</p> <p>権利者 株式会社すみれ銀行 (会社法人等番号 0100-01-123456)</p> <p>義務者 甲野一郎</p> <p>登記識別情報を提供することができない理由 不通知</p>
添付情報	<p>ウ ←債務引受契約書（別紙5），不登61，不登令別表二十五・添イ，</p> <p>ス ←甲建物について平成29年6月29日以前に通知された所有権に関する登記識別情報（甲区2番付記2号で登記されたもの），不登22本文，注3(2)の指示（不登規67）</p> <p>チ ←甲区2番で登記された持分については登記識別情報なし，司法書士法務直子が作成した本人確認情報（問題また書，不登23IV①）</p> <p>テ ←甲野一郎の印鑑に関する証明書，不登18Ⅱ・Ⅲ（注3(7)），不登規49Ⅱ④→48Ⅰ⑤→47③ロ</p>

第3欄

(1) 甲建物について1番目に申請した登記

登記の目的	賃借権設定 ☞乙区3番で登記
申請事項等	登記原因及びその日付 平成29年6月30日<▽26日>設定 ☞事実関係14, 別紙6第3条 ☞賃借権設定契約は、債権契約としては6月26日に成立しているとも解されるが、存続期間の開始日が賃借権設定契約日より後の場合の賃借権設定登記の申請は、存続期間の開始日以降に提出が必要であるとの文献(民事法務第134号 法務省民事局第三課 秦慎也)があるとのことであるので、存続期間の開始日以前には本登記原因は生じないと解して、解答例では「6月30日」を原因日付として解答した。
	上記以外の申請事項等 賃料 1月665万円 ←不登81①, 別紙6第4条第1項 支払時期 毎月末日限り翌月分を支払う ☞別紙6第4条第2項, 不動産登記法第81条第2号の「賃料の支払時期の定め」には、一定の時期に賃料を「前払いすべき定め」も含まれる(大判昭和6・7・8)。 存続期間 平成29年6月30日から20年 ☞不登81②, 別紙6第3条, 借地借家29Ⅱ 敷金 金3,125万円 ←不登81④, 別紙6第6条第1項 権利者 株式会社ベイパスタ (会社法人等番号 0200-01-567890) 義務者 甲野一郎 登記識別情報を提供することができない理由 不通知
添付情報	エ 賃貸借契約書(別紙6) ←不登61, 不登令別表三十八・添ト ス ←甲建物について平成29年6月29日以前に通知された所有権に関する登記識別情報(甲区2番付記2号で登記されたもの), 不登22本文 チ ←甲区2番で登記された持分については登記識別情報なし, 司法書士法務直子が作成した本人確認情報(問題また書, 不登23Ⅳ①) テ ←甲野一郎の印鑑に関する証明書, 不登18Ⅱ・Ⅲ(注3(7)), 不登規49Ⅱ④→48Ⅰ⑤→47③イ(1)
登録免許税額	金83万7,800円

	<p>☞金 8,378 万 5,923 円（補足 7）→1000 円未満切捨て（国税通則 118 I）→ 8,378 万 5,000 円×10/1000<登録税別表第一・一・(三)イ>→83 万 7,850 円→100 円未満切捨て（国税通則 119 I）→83 万 7,800 円</p>
--	---

(2) 甲建物について 2 番目に申請した登記

登記の目的	<p>3 番賃借権の 1 番抵当権，2 番根抵当権に優先する同意 ☞甲建物乙区 4 番で登記（平成 21 年通達記録例 298）</p>
申請事項等	<p>登記原因及びその日付 平成 29 年 6 月 30 日 <×26 日>同意<×合意> ←事実関係 15</p>
	<p>上記以外の申請事項等 <×変更後の事項> 権利者 株式会社ベイパスタ ←賃借人 (会社法人等番号 0200-01-567890) 義務者 株式会社すみれ銀行 ←抵当権者 (会社法人等番号 0100-01-123456) 株式会社わかば銀行 (会社法人等番号 0100-01-654321)</p>
添付情報	<p>キ（3 番賃借権が 1 番抵当権，2 番根抵当権に優先することに同意がなされたことを証するもの） ←不登 61，注 3(5)の指示 セ ←不登 22 本文，甲建物乙区 1 番の登記識別情報 ソ ←不登 22 本文，甲建物乙区 2 番の登記識別情報 ニ（もみじファイナンス株式会社のもの） ☞登記原因につき第三者の承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書，民 387 II，不登令 71 ⑤ハ，不登令 19 II，注 3(6)の指示</p>
登録免許税額	<p>金 3,000 円 ☞賃借権及び抵当権の件数 2 件×不動産の個数 1 個×1,000 円<登録税別表第一・一・(九)></p>