

第2問

問題

別紙1の登記のされた不動産（以下「甲土地」という。）について、後記小問1及び2に答えなさい。

別紙1 甲土地の登記事項証明書（抜粋）

表題部（土地の表示）	調製	平成4年9月22日	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所在	中央区中央一丁目		余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
1 番 1	宅地	258 57	【略】	

権 利 部（ 甲 区 ）（ 所 有 権 に 関 す る 事 項 ）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	【略】	【略】
2	所有権移転	【略】	【略】
3	所有権移転	平成2年1月12日受付第349号	原因 平成2年1月10日売買 共有者 持分2分の1 A 2分の1 B
4	A持分全部移転	令和6年6月3日受付第666号	原因 令和6年5月15日相続 共有者 持分4分の1 C 4分の1 D

権 利 部（ 乙 区 ）（ 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 ）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
付記1号	B持分抵当権設定	令和2年3月9日受付第1212号	原因 令和2年3月9日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年3%（年365日日割計算） 損害金 年6%（年365日日割計算） 債務者 B 抵当権者 H
	1番抵当権一部移転	令和6年2月4日受付第232号	原因 令和6年2月2日債権一部譲渡 譲渡額 金300万円 抵当権者 E

2	B 持分抵当権設定	令和 2 年 3 月 10 日受 付第 1235 号	原因 令和 2 年 3 月 9 日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金 1,000 万円 利息 年 3 % (年 365 日日割計算) 損害金 年 6 % (年 365 日日割計算) 連帯債務者 B F 抵当権者 H
---	-----------	-------------------------------	--

[小問 1]

令和 6 年 6 月 20 日に、司法書士法務太郎は、甲土地に関して、事務所を訪れた C 及び G から後記【事実関係】 1 から 3 の事実を聴取し確認した。その上で、司法書士法務太郎は、当該事実に基づいて甲土地について申請することのできる登記の申請手続について同人らから代理することの依頼を受け、同日午後、甲土地について必要な登記の申請を行った。

司法書士法務太郎が当該申請をした登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される情報及び申請人（以下「申請事項等」という。）、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第 1 欄(1)から(2)に記載しなさい。

【事実関係】

- 1 令和 6 年 5 月 15 日に、A が死亡し、その配偶者である C の申請によって、甲土地について相続による A 持分全部移転の登記が申請され、同人と A の長男である D を相続人とする旨の登記（甲土地甲区 4 番）がされた。
- 2 D は、令和 6 年 6 月 6 日に、A の相続に関して相続放棄の申立てを家庭裁判所にし、受理された。その結果、A の相続人は妻 C と A の兄 F となった。
- 3 令和 6 年 6 月 20 日に申立人を G、相手方を F として、別紙 2 のとおり民事訴訟法第 275 条の和解（訴え提起前の和解）が調い、和解調書が作成された。

別紙 1

		裁判官 認 印	㊟
和 解 調 書			
事 件 の 表 示	令和 6 年（イ）第 608 号		
期	日	令和 6 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分	
場	所	東京簡易裁判所和解室	
裁 判 官	○ ○ ○ ○		
裁 判 所 書 記 官	○ ○ ○ ○		
出 頭 し た 当 事 者 等	申立人 G 相手方 F		
手 続 の 要 領 等			
当事者間に次のとおり和解成立 第 1 当事者の表示 (省略) 第 2 請求の表示 (省略) 第 3 和解条項 別紙和解条項記載のとおり <div style="text-align: right;">裁判所書記官 ○ ○ ○ ○ ㊟</div>			

(別紙 1 に関する別紙)

令和 6 年（イ）第 608 号

和 解 条 項

- 1 相手方は（中略）の契約において債務不履行があったときは、損害賠償として相手方は金 500 万円を申立人に支払うものとする。
- 2 第 1 項の損害賠償債権を担保するために、相手方が別紙目録記載の不動産（甲土地）に有する自己の持分に本日抵当権を設定し、抵当権設定登記手続をする。

(以下省略)

[小問2]

令和6年7月10日に、司法書士法務太郎は、甲土地に関して、事務所を訪れたB、E及びHから後記【事実関係】1及び2の事実を聴取し確認した。その上で、司法書士法務太郎は、当該事実に基づいて甲土地について申請することのできる登記の申請手続について同人らから代理することの依頼を受け、同日午後、甲土地について必要な登記の申請を行った。

司法書士法務太郎が当該申請をした登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、申請事項等、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第2欄(1)から(2)に記載しなさい。

【事実関係】

- 1 令和6年7月1日に、Bが、甲土地乙区1番抵当権によって担保されているEの債権について、その全額を弁済した。
- 2 令和6年7月8日に、Hは、甲土地乙区2番抵当権によって担保されている債権について、連帯債務者Fに対して債務を免除する旨の意思表示をした。なお、当該債権にかかる連帯債務者の負担部分は均等であり、債権者及び連帯債務者間において、連帯債務者の一人が債務免除を受けた場合には、その負担部分について他の連帯債務者も債務を免れる旨の約定がなされている。

〔各問に共通の事実関係に関する補足〕

- 1 登記申請に当たって法律上必要な手続は、各申請日までに全てされている。なお、登記原因につき第三者の許可、同意又は承諾を要する場合には、各申請日までに、それぞれ当該第三者の許可、同意又は承諾を得ている。また、登記上の利害関係を有する第三者の承諾を要する場合には、各申請日までに、当該第三者の承諾を得ている。
- 2 【事実関係】は全て真実に合致している。
- 3 司法書士法務太郎は、同日付けで複数の登記を申請する場合には、次の要領で登記を申請するものとする。

権利部（甲区）に関する登記を申請し、その後に権利部（乙区）に関する登記を申請する。

 - (1) 同一の権利部に関する登記を申請する場合には、登記原因の日付の早いものから登記を申請する。
 - (2) 同一の権利部に関する登記を申請する場合において、登記原因の日付が同一であるときは、順位番号の早いものから登記を申請する。
 - (3) 申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請する。
- 4 本件の関係当事者間には、【事実関係】及び各別紙に記載されている権利義務以外には、実体上の権利義務関係は存在しない。
- 5 設問中の土地及び建物は東京法務局の管轄に属している。また、司法書士法務太郎は、いずれの登記の申請も、管轄登記所に書面を提出する方法により行ったものとし、その登記がされることによって申請人自らが登記名義人になる場合において、当該登記が完了したときは、当該申請人に対し、登記識別情報の通知がされているものとする。
- 6 申請時における甲土地の課税標準の額は1,200万円とする。

(各問共通の答案作成に当たっての注意事項)

- 1 答案用紙の申請事項等欄の「上記以外の申請事項等」欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「上記以外の申請事項等」欄には、登記記録の「権利者その他の事項」のうち登記原因及びその日付を除いた情報並びに申請人を記載する。
 - (2) 申請人について、「権利者」、「義務者」、「申請人」、「所有者」、「抵当権者」、「(被承継者)」等の表示も記載する。
 - (3) 申請人について、住所又は本店所在地、代表機関の資格及び氏名並びに会社法人等番号は、記載することを要しない。
 - (4) 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他の法令の規定により登記の申請をする場合において、申請人が登記識別情報又は登記済証を提供することができないときは、当該登記識別情報又は登記済証を提供することができない理由を記載する。また、そのときは、法務太郎による本人確認情報を提供して申請するものとする。
 - (5) 申請人が法令に掲げる者のいずれであるかを申請情報の内容とすべきときは、「民法 423 条 1 項」の振り合いで、当該法令を記載する。
- 2 答案用紙の添付情報欄に記載するに当たっては、登記原因証明情報及び代理権限証明情報以外の情報については、「A の登記識別情報」「B の住所証明情報」「C の承諾証明情報」のように記載する。
- 3 答案用紙の各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。
- 4 申請することができる登記は全て申請するものとし、申請すべき登記がない場合には、登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 5 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙には記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め登記の申請に必要な添付情報は、いずれも、【事実関係】に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。
- 6 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 7 登録免許税が免除され、又は軽減される場合には、その根拠となる法令の条項を登録免許税額欄に登録免許税額（非課税である場合は、その旨）とともに記載する。

なお、登録免許税額の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免規定の適用はないものとする。
- 8 答案用紙の各欄に記載する文字は字画を明確にし、訂正、加入又は削除をするときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。ただし、押印や字数を記載することを要しない。

解答欄

第 1 欄

(1)

登記の目的		
申請事項等	登記原因及びその日付	
	上記以外の申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2)

登記の目的		
申請事項等	登記原因及びその日付	
	上記以外の申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第2欄

(1)

登記の目的		
申請事項等	登記原因及びその日付	
	上記以外の申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2)

登記の目的		
申請事項等	登記原因及びその日付	
	上記以外の申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

解答例

第1欄

(1)

登記の目的		4番所有権更正
申請事項等	登記原因及びその日付	令和6年6月6日相続放棄
	上記以外の申請事項等	更正後の事項 共有者 持分8分の3 C 8分の1 F 権利者（申請人） C （被代位者） F 代位者 G 代位原因 令和6年6月20日設定の抵当権設定登記請求権 義務者 D
添付情報		登記原因証明情報 Fの住所証明情報 Gの代位原因証明情報 代理権限証明情報
登録免許税額		金1,000円

(2)

登記の目的		F持分抵当権設定
申請事項等	登記原因及びその日付	令和6年6月20日損害賠償額の予定契約同日設定
	上記以外の申請事項等	債権額 金500万円 債務者 F 抵当権者（申請人） G 設定者 F
添付情報		登記原因証明情報 代理権限証明情報
登録免許税額		金20,000円

第2欄

(1)

登記の目的		1 番抵当権変更
申請事項等	登記原因及びその日付	令和6年7月1日Eの債権弁済
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 債権額 金700万円 権利者 B 義務者 E H
添付情報		登記原因証明情報 E及びHの登記識別情報 代理権限証明情報
登録免許税額		金1,000円

(2)

登記の目的		2 番抵当権変更
申請事項等	登記原因及びその日付	令和6年7月8日債務免除
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 債権額 金500万円 債務者 B 権利者 B 義務者 H
添付情報		登記原因証明情報 Hの登記識別情報 代理権限証明情報
登録免許税額		金1,000円

[小問 1]

1 所有権移転登記の更正の登記

(1) 相続放棄

① 相続放棄の方法

相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に相続の放棄をすることができる（民915Ⅰ）。その方法は家庭裁判所に対する申述によってする（民938）。

② 相続放棄の効果

相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす（民939）。

(2) 相続による所有権移転登記の更正

所有権の登記についても、登記に錯誤がある場合には、その更正の登記を申請することができる。例えば、共有名義で登記すべきところ単有名義で登記をしてしまった場合や、その反対に単有名義で登記すべきところ共有名義で登記した場合、共有者の一部の者を除外して登記した場合、あるいは、共有者の持分を間違えて登記した場合などには、その登記の更正の登記をすることができる。ただし、登記の更正は更正の前後を通じて同一性を有していなければならないので、甲単有の登記を乙単有の登記に更正することはできない（この場合には、甲の登記を抹消し、あらためて乙の登記を申請する必要がある。）。

本問においては、妻C・長男Dの共同相続の登記をしていたところ、その後Dが相続放棄をしたものである。前述のように相続放棄をした者は初めから相続人とならなかったものとみなされるので、結果として正しい相続人が登記されていないことになる。そこで、正しい相続人である妻Cと兄Fの名義とするべきであるが、妻Cが登記名義人であることによって同一性があるので、登記の更正を申請することができるのである。なお、この更正の登記は登記権利者が単独で申請することができる（令5.3.28民二538）。

(3) 債権者による代位申請

① 代位申請の可否

登記の申請人の債権者は、自己の債権を保全するため必要があれば、民法423条の規定により、申請人に代位して、自己の名において登記を申請することができる。保全する債権は一般債権に限られず、登記請求権のような特定債権であってもさしつかえない。登記請求権等を保全するために代位による登記を申請する場合には、もちろん、債務者の無資力は要件とはならない。

本問においては、GはFが相続によって取得した甲土地持分に抵当権を設定したが、Fが共同相続人として登記されていないので、抵当権設定登記をすることができない。

そこで、Gはこの抵当権設定登記請求権を保全するため、Fを登記名義人とすべく、代位によって、所有権更正の登記を申請するのである。

② 代位申請手続

代位によって申請する場合には、代位債権者が申請人となるので、その氏名又は名称及び住所が不動産登記令 3 条 1 号の申請情報の内容になるほか、不動産登記令 3 条 4 号によって、申請人が「代位者である旨」、「被代位者の氏名又は名称及び住所」、「代位原因」をも申請情報の内容としなければならない。

また、申請情報とともに、代位原因を証する情報を提供しなければならない（不登令 7 I ③）。本問においては、G の抵当権設定登記請求権が代位原因であり、抵当権設定登記をする旨の和解条項のある和解調書が代位原因証明情報となる。

2 抵当権設定の登記

(1) 共有持分への抵当権設定

共有持分権は一種の所有権であるから、不動産の共有持分について抵当権を設定することができる。抵当権の設定は処分行為であるが、共有物の各共有者は自己の持分については、他の共有者の同意を得ることなく自由に処分することができる。従って、不動産の共有者は、他の共有者の同意をなくして、自己の持分に抵当権を設定することができる。

(2) 和解調書による登記申請

登記の申請は、登記権利者と登記義務者が共同で申請する（不登 60）のが原則であるが、登記義務者が登記の申請に協力しないときは、登記権利者は、登記義務者を被告として登記手続を命じる判決を得て単独で登記の申請をすることができる（不登 63 I）。

この場合の判決は、登記手続自体を命じる給付判決でなければならない。なぜなら、判決によって登記権利者が単独で申請することができるのは、判決によって登記義務者の申請意思を擬制（民執 177 I）することができるからである。判決によって申請意思を擬制する以上、その判決とは当然登記手続を命じるものでなければならないのである。

そして、裁判上の和解について和解調書に記載されたときは、その記載は、確定判決と同一の効力を有する（民訴 267）。従って、和解調書に登記手続をするべき旨の記載があるときは、これによって登記申請意思が擬制され、判決による場合と同様に単独で申請することができる。

(3) 損害賠償の予定と抵当権設定

民法 420 条に基づいて当事者が債務不履行の場合の損害賠償額の予定契約をした場合に、当該損害賠償債権を担保するために抵当権を設定できるか否か、できるとして、その場合の原因の記載はどのようにするのか問題となる。

損害賠償額の予定契約をした場合、損害賠償債権は将来発生する債権であるが、先例はこれを被担保債権として現在の抵当権を設定することを認め、この場合の登記原因は「年月日損害賠償額の予定契約年月日設定」とするのが相当であるとしている（昭 60. 8. 26 民三 5262）。

3 第 1 欄の記載

以上から、第 1 欄には代位申請による「4 番所有権更正」の登記と、判決により単独で申請する「F 持分抵当権設定」の登記の申請情報の内容を記載する。

(1) 所有権更正

① 登記の目的

順位番号で特定し、所有権の更正である旨を記載する。

② 登記原因及びその日付

相続放棄の申述が受理された日を登記原因日付とし「相続放棄」である旨を記載する（令 5. 3. 28 民二 538）。

③ 申請事項等

ア 不登令別表 25 申請情報欄イ

更正後の事項として、共有者の氏名及びその持分を解答例のように記載する。配偶者と兄弟姉妹が相続人であるときは、その相続分は配偶者 4 分の 3、兄弟姉妹 4 分の 1 である（民 900③）ので、相続する甲土地の持分 2 分の 1 を乗じた割合が更正後の持分となる。

イ 申請人

- i 持分が増加する C 及び新たに登記名義人となる F を登記権利者とする。F については、かつこ書で被代位者である旨を記載し、実際に申請行為をする G を代位者として記載する。
- ii 前述のように、相続放棄を原因とする更正の登記は登記権利者が単独で申請することができるが、申請人とならない登記義務者 D の氏名又は名称及び住所も申請情報の内容となる（不登令 3 ⑩イ）。

ウ 代位原因（不登令 3 ④）

解答例のように記載する。

④ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令 7 I ⑤ロ）

イ 住所証明情報

所有権移転登記の更正の登記において、新たに登記名義人となる者がある場合には、不動産登記令別表 30 添付情報欄ハに準じて、その者の住所証明情報の提供を要する。

ウ 代位原因証明情報（不登令 7 I ③）

内容については前述した。

エ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

⑤ 登録免許税額

不動産 1 個につき 1,000 円の定額課税である（登税別表 1. 1. (14)）。

(2) F 持分抵当権設定

① 登記の目的

誰の持分かを特定しそれに対する抵当権設定である旨を記載する。

② 登記原因及びその日付

被担保債権の発生原因とその日付並びに抵当権設定の旨とその日付を記載する。前述のように「年月日損害賠償額の予定契約年月日設定」とする（昭 60. 8. 26 民三 5262）。

③ 申請事項等

ア 不登令別表 55 申請情報欄イ

担保権の登記の登記事項である、債権額（不登 83 I ①）及び債務者（不登 83 I ②）を記載する。

イ 申請人

判決によって、登記権利者である G が単独で申請するのでこれをかっこ書で申請人である旨を記載し、さらに、登記義務者の表示も記載すべきである（不登令 3 ⑪イ）。

④ 添付書類

ア 登記原因証明情報

和解調書が登記原因証明情報となる（不登令 7 I ⑤ロ(1)）

イ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

⑤ 登録免許税額

債権額に、1000 分の 4 を乗じた額である（登税別表 1. 1. (5)）。

[小問 2]

1 共有抵当権者の一人に対する債権の弁済

債権の一部譲渡により、抵当権の一部移転の付記登記がされている場合において、当該譲渡を受けた債権者が弁済を受けた場合になすべき登記手続を問うものである。

弁済を受けた債権者は抵当権者ではなくなるので、抵当権一部移転の付記登記の抹消を申請すれば足りるとの見解も考えられる。しかし、当該付記登記の抹消をすると、原抵当権者が債権譲渡前の債権全部を有している旨の公示となってしまう。従って、当該付記登記の名義人が弁済を受けたことを原因として、債権額が原抵当権者の譲渡後の債権額となった旨の変更登記を申請すべきである（記録例 402）。

2 連帯債務者の一人に対する債務免除

(1) 連帯債務者の一人についての債務免除の効果

連帯債務者の一人について債務を免除した場合であっても他の連帯債務者に対してその効力を生じないのが原則である（民 441 本文）が、債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思を表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う（民 441 ただし書）。

本問においては、債権者及び連帯債務者間において、連帯債務者の一人が債務免除を受けた場合には、その負担部分について他の連帯債務者も債務を免れる旨の約定がなされている（【事実関係】 2）ので、債務免除を受けた F の負担部分（金 500 万円）について債権額が減少する。

(2) 登記手続

連帯債務者の一人について債務免除があった場合には、当該免除を受けた者は債務者ではなくなるので、債務者が変更された旨の抵当権変更登記を申請することになる。また、本問においては、上述したように、債権額も減少するのでその変更の登記を申請する。

3 第2欄の記載

(1) 1番抵当権変更

① 登記の目的

順位番号で特定し、抵当権の変更の登記である旨を記載する。

② 登記原因及びその日付

Eの債権弁済の旨と、その弁済の日付を記載する。

③ 申請事項等

ア 不登令別表 25 申請情報欄イ

変更後の事項として、債権額を記載する。

イ 申請人

債権額減額の変更登記であるので、現所有権登記名義人であるBを登記権利者、抵当権者であるE及びHが登記義務者となる。

※ 本登記の申請においては、Eのみを登記義務者とすれば足りるとの見解もあり得るが、Hを登記名義人とする抵当権の登記された債権額を減少させるものなので、同人も登記義務者として申請すべきものとした。

④ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令7 I ⑤ロ）

イ 登記識別情報（不登 22 本文）

登記義務者E及びHの登記識別情報を提供する。

ウ 代理権限証明情報（不登令7 I ②）

⑤ 登録免許税額

不動産1個につき1,000円の定額課税である（登税別表1.1.(14)）。

(2) 2番抵当権変更

① 登記の目的

順位番号で特定し、抵当権の変更の登記である旨を記載する。

② 登記原因及びその日付

債務免除の旨と、その日付を記載する。

③ 申請事項等

ア 不登令別表 25 申請情報欄イ

変更後の事項として、債権額及び債務者を記載する。債務者は一人になるので、連帯債務者ではなく、単に「債務者」として記載する。

イ 申請人

債権額減額の変更登記となるので、現所有権登記名義人であるBを登記権利者、抵当権者であるHが登記義務者となる。

④ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令7 I ⑤ロ）

イ 登記識別情報（不登 22 本文）

登記義務者Hの登記識別情報を提供する。

ウ 代理権限証明情報（不登令7 I ②）

⑤ 登録免許税額

不動産 1 個につき 1,000 円の定額課税である（登税別表 1.1.(14)）。