

司法書士

赤松講師プレゼンツ
ガチリアル記述答案作成会
解答・解説

れっく **LEC** 東京リーガルマインド



0 001921 244283

SU24428

不動産登記法 第8問 解答・解説

第1欄

(①)	株式会社下北銀行 ※	※株式会社むつ銀行と記載しても、減点しない	0.5
(②)	山川花子		0.5
(③)	株式会社下北銀行 ※	※株式会社むつ銀行と記載しても、減点しない	0.5
(④)	山川太郎		0.5

第2欄

(1)

登記の目的	所有権移転		0.5
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年1月31日財産分与	0.5
	上記以外の申請事項等	権利者 山川太郎 義務者 山川花子	0.5
添付情報	ウ, サ, シ, テ, ヌ		2.0
登録免許税	金 30 万円 ※	※1500万円×20/1000	0.5

(2)

登記の目的	1番抵当権変更		0.5
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年2月1日債務者更改による新債務担保	0.5
	上記以外の申請事項等	債権額 金 500 万円 利息 年 5% 損害金 年 10% 債務者 むつ市津軽 100 番地 山川太郎 権利者 株式会社下北銀行 義務者 山川太郎	1.5
添付情報	エ, ク, ソ, タ ※抵当権の債務者の変更の登記であるから、印鑑証明書の提供は不要		2.0
登録免許税	金 2000 円		0.5

第3欄

(1)

登記の目的	2番所有権登記名義人住所変更		0.5
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年3月30日住所移転	0.5
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 ※ ※「変更後の事項」の記載は無くても可 住所 むつ市むつ 123番地 申請人 山川太郎	1.0
添付情報	ネ		0.5
登録免許税	金2000円		0.5

(2)

登記の目的	1番抵当権抹消		0.5
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年3月15日弁済	0.5
	上記以外の申請事項等	権利者 山川太郎 義務者 株式会社むつ銀行	0.5
添付情報	オ, ケ, ス, セ		1.5
登録免許税	金2000円		0.5

(3)

登記の目的	始期付配偶者居住権設定仮登記		0.5
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年3月31日贈与(始期 山川太郎の死亡)	0.5
	上記以外の申請事項等	存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 権利者 山川一子 義務者 山川太郎	1.0
添付情報	キ, ト	※仮登記であるから, 登記識別情報の提供は不要	1.0
登録免許税	金5000円 ※	※500万円×1/1000	0.5

(4)

登記の目的	登記不要	0.5
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		

第4欄

(1)

登記の目的	所有権移転	0.5	
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年6月15日贈与 ※ ※所有権移転の場合は、死因贈与であっても、単に「贈与」と記載する	0.5
	上記以外の申請事項等	権利者 田中一郎 ※ 義務者 亡山川太郎相続人山川一子 ※令和4年6月20日に田中一郎が住所を移転しているが、ここに移転後の住所を記載すればよく、別途名変登記を申請することを要しない	1.0
添付情報	カ, コ, ソ, タ, ナ, ハ	1.5	
登録免許税	金30万円 ※	※1500万円×20/1000 0.5	

(2)

登記の目的	配偶者居住権設定 (3番仮登記の本登記) ※ ※3番仮登記の配偶者居住権設定本登記 等と記載しても、正解とする	0.5	
申請事項等	登記原因及びその日付	令和4年6月15日死因贈与	0.5
	上記以外の申請事項等	存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 権利者 山川一子 義務者 田中一郎	1.0
添付情報	イ, (コ), チ, ニ ※コを提供するのは、イに山川太郎の死亡の事実の記載はあるものの、別途、同人の死亡の事実を公的に証明した方が好ましいからである。ただし、1件目で山川太郎の死亡の事実はわかるので、コを提供がなくても、減点しない。	1.5	
登録免許税	金5000円 ※	※500万円×1/1000 0.5	

(3)

登記の目的	登記不要	0.5
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		

第5欄

(5)	贈与者（被相続人） 山川太郎が所有していた 本件建物 に居住していた。	1.0
(6)	贈与者（被相続人） 山川太郎と法律上の婚姻関係 にあった。	1.0

※(5)(6)の記載の前後は問わない ※(5)(6)ともに、同趣旨であれば、正解とする

第6欄

1 件目	登記の目的※	所有権移転	0.5
	登記原因及びその日付※	令和4年6月15日相続	0.5
	相続人（被相続人 山川太郎）	山川一子	0.5
2 件目	登記の目的※	所有権移転	0.5
	登記原因及びその日付※	令和4年6月30日売買	0.5
	権利者 民事春男 義務者 山川一子		0.5

※「登記の目的」「登記原因及びその日付」の文言については、その記載の有無や記載の相違については、採点対象としない

1—1 財産分与**【事実関係】**

- 1 山川花子（住所 むつ市津軽 100 番地）は甲建物及び甲土地の所有権の登記名義人であり、山川太郎（住所 むつ市津軽 100 番地）はその配偶者であった。
- 2 令和 4 年 1 月 20 日、山川花子と山川太郎との間で、別紙 3 のとおり、財産分与の協議が成立した。
- 3 令和 4 年 1 月 31 日、山川花子と山川太郎は、むつ市長宛てに戸籍法に基づく離婚の届出を行い、同日、同届出は適法に受理された。

(1) 事実関係

→ 上記 **【事実関係】** から財産分与の事実がわかるので、所有権移転の登記を申請する。

(2) なすべき登記

→ 「令和 4 年 1 月 31 日財産分与」を原因として、「所有権移転」の登記を申請する。

■関連知識■

- 協議による財産分与は、原則として、離婚後協議が成立したときに効力が生じることとなるが、離婚届出前に協議がされたときは離婚を条件に効力を生じることになるため、協議離婚の届出の日に効力が生じることになる（登研 490 号，同 526 号）。

1—2 債務者更改による新債務担保**【事実関係】**

5 令和4年2月1日、本件不動産の乙区1番で登記されている共同抵当権の被担保債務について、株式会社下北銀行と山川太郎との間で(1)のとおりの変更契約が締結され、あわせて、(2)の通知及び(3)の意思表示がされた。

(1) 旧債務者山川花子が株式会社下北銀行に負担している現存債務額 500 万円及びこれに付帯する債務（以下「旧債務」という。）を消滅させるとともに、新債務者山川太郎の株式会社下北銀行に対する下記債務（以下「新債務」という。）を発生させる。

債権額 金 500 万円

弁済期 【記載省略】

利 息 年 5%

損害金 年 10%

(2) 同日、（①）は、（②）に対して、(1)の契約をした旨の通知をし、同日、同通知は到達した。

(3) (1)の契約と同時に、（③）は、（④）に対して、旧債務の担保として設定された抵当権（平成30年4月1日青森地方法務局むつ支局受付第4141号登記済み、共同担保目録（け）第1234号）を新債務に移す旨の意思表示をした。

(1) 前提知識

→ 次頁参照

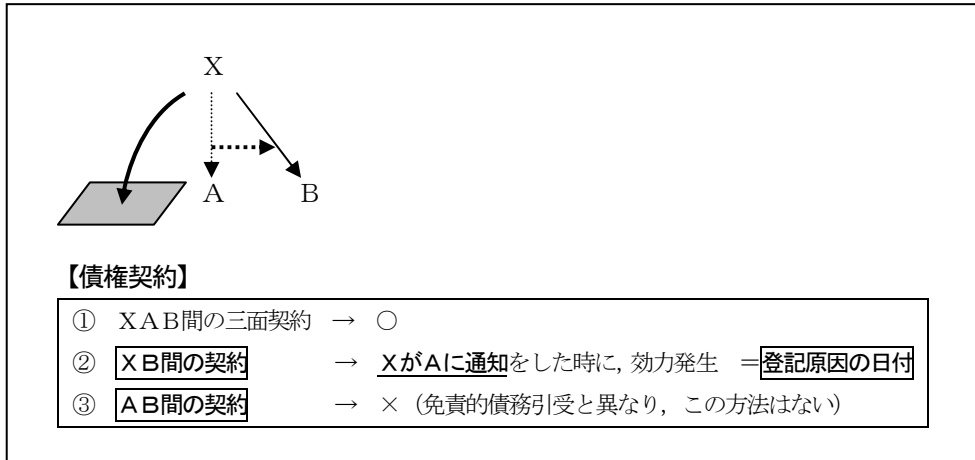
(2) 穴埋問題

→ 次頁参照

(3) なすべき登記

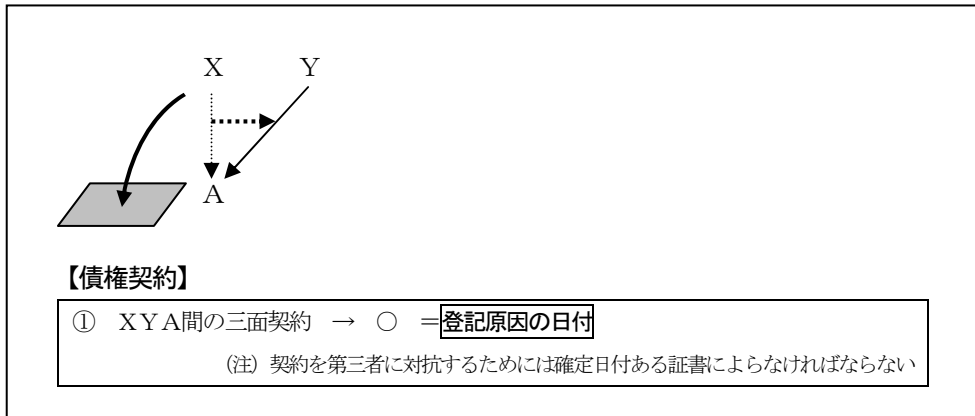
→ 「令和4年2月1日債務者更改による新債務担保」を原因として、「1番抵当権変更」の登記を申請する。

【図表】 債務者更改による新債務担保



- 【担保権の移転】 ※ イロは上記【債権契約】の効力発生までに済ませる必要がある
- イ XからBに対する担保権移転の意思表示
- ロ 設定者の承諾 ※ 設定者がB以外の場合（設定者がAの場合も含む）に承諾必要

【図表】 債権者更改による新債務担保



- 【担保権の移転】 ※ イロは上記【債権契約】の効力発生までに済ませる必要がある
- イ XからAに対する担保権移転の意思表示
- ロ 設定者の承諾 ※ 設定者がA以外の場合に承諾必要
- ⇒ 抵当権の移転の登記により、登記原因についての第三者の承諾書として設定者の承諾書を添付する

2-1 所有権登記名義人住所変更の登記**【事実関係】**

- 6 山川太郎は、令和4年3月15日、株式会社下北銀行に対して、新債務及びこれに付帯する債務の全額を弁済し、株式会社下北銀行はこれを受領した。
- 7 別紙4のとおり、株式会社下北銀行は、令和4年4月1日、その商号を変更し、その本店を移転した。
- 8 山川太郎は、令和4年3月30日、山川の氏を称することとして、田中一子と再婚した。なお、山川一子には前配偶者との間の子である田中一郎（住所 上十三郡五ヶ所村123番地、昭和50年5月5日生）がいる。
- 9 山川太郎は、令和4年3月30日、むつ市津軽100番地からむつ市むつ123番地に住所を移転し、山川一子も、同日、その婚姻前の住所からむつ市むつ123番地に住所を移転した。なお、むつ市むつ123番地は本件不動産の所在地であり、同日以後、山川太郎と山川一子は本件不動産に同居することとなった。

(1) 事実関係

- 上記**【事実関係】**から山川太郎の住所移転の事実がわかるので、所有権登記名義人住所変更の登記を申請する。

(2) なすべき登記

- 「令和4年3月30日住所移転」を原因として、「2番所有権登記名義人住所変更」の登記を申請する。

2-2 抵当権抹消の登記**【事実関係】**

- 6 山川太郎は、令和4年3月15日、株式会社下北銀行に対して、新債務及びこれに付帯する債務の全額を弁済し、株式会社下北銀行はこれを受領した。
- 7 別紙4のとおり、株式会社下北銀行は、令和4年4月1日、その商号を変更し、その本店を移転した。
- 8 山川太郎は、令和4年3月30日、山川の氏を称することとして、田中一子と再婚した。なお、山川一子には前配偶者との間の子である田中一郎（住所 上十三郡五ヶ所村123番地、昭和50年5月5日生）がいる。
- 9 山川太郎は、令和4年3月30日、むつ市津軽100番地からむつ市むつ123番地に住所を移転し、山川一子も、同日、その婚姻前の住所からむつ市むつ123番地に住所を移転した。なお、むつ市むつ123番地は本件不動産の所在地であり、同日以後、山川太郎と山川一子は本件不動産に同居することとなった。

(1) 事実関係

- 上記**【事実関係】**から抵当権の被担保債務の弁済の事実がわかるので、抵当権抹消の登記を申請する。

(2) なすべき登記

- 「令和4年3月15日弁済」を原因として、「1番抵当権抹消」の登記を申請する。
- 登記義務者にあたる株式会社下北銀行から株式会社むつ銀行への表示変更の登記は申請を要しない。変更証明情報（会社法人等番号）を提供して、抵当権抹消登記を申請することができる。

■関連先例■

- 抵当権の登記を抹消する場合において、その登記義務者である抵当権の登記名義人の表示に変更が生じているときは、その表示変更の登記を申請することなく、変更証明情報を申請書に添付して抵当権抹消登記を申請することができる（昭31.9.20民甲2202号）。

2-3 配偶者居住権設定の仮登記**【事実関係】**

- 10 山川太郎は、田中一郎との間で、令和4年3月31日、本件不動産について、山川太郎の死亡の時を始期として、山川太郎が田中一郎に対して本件不動産の所有権を贈与する旨の死因贈与契約を締結した。なお、死因贈与の執行者は定められておらず、仮登記を申請する旨の合意もなかった。
- 11 山川太郎は、山川一子との間で、令和4年3月31日、甲建物について、山川太郎の死亡の時を始期として、山川太郎が山川一子に対して甲建物の配偶者居住権を贈与する旨の死因贈与契約（以下「本件契約」という。）を締結するとともに、同日、甲建物について、本件契約に基づく仮登記を申請する旨の合意をした。また、本件契約においては、第三者に甲建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めが設けられるとともに、別途、甲建物の所有権の死因贈与契約における受贈者である田中一郎から当該定めを設けることについて承諾が得られている。

(1) 事実関係

- 上記**【事実関係】**から配偶者居住権の死因贈与の事実と仮登記の合意の事実がわかるので、始期付配偶者居住権設定の仮登記を申請する。

(2) なすべき登記

- 「令和4年3月31日贈与（始期 山川太郎の死亡）」を原因として、「始期付配偶者居住権設定仮登記」の登記を申請する。
- 「存続期間」は**絶対的登記事項**であり、「特約」は**任意的登記事項**（定めがあるときは登記事項となる）である。

【参考】存続期間について

- ① 存続期間の定めがないとき
→ 「配偶者居住権者の死亡時まで」と記載する。
- ② 存続期間の定めがあるとき
→ その定めに従って「令和何年何月何日から何年又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」のように記載する。

3—1 死因贈与**【事実関係】**

10 山川太郎は、田中一郎との間で、令和4年3月31日、本件不動産について、山川太郎の死亡の時を始期として、山川太郎が田中一郎に対して本件不動産の所有権を贈与する旨の死因贈与契約を締結した。なお、死因贈与の執行者は定められておらず、仮登記を申請する旨の合意もなかった。

12 山川太郎は、令和4年6月15日、死亡した。

(1) 事実関係

→ 上記**【事実関係】**から死因贈与の事実がわかるので、所有権移転の登記を申請する。

(2) なすべき登記

→ 「令和4年6月15日贈与」を原因として、「所有権移転」の登記を申請する。

→ 死因贈与の執行者は定められていないので、亡山川太郎相続人山川一子を登記義務者側の申請人とする。

3—2 配偶者居住権設定の本登記**【事実関係】**

- 11 山川太郎は、山川一子との間で、令和4年3月31日、甲建物について、山川太郎の死亡の時を始期として、山川太郎が山川一子に対して甲建物の配偶者居住権を贈与する旨の死因贈与契約（以下「本件契約」という。）を締結するとともに、同日、甲建物について、本件契約に基づく仮登記を申請する旨の合意をした。また、本件契約においては、第三者に甲建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めが設けられるとともに、別途、甲建物の所有権の死因贈与契約における受贈者である田中一郎から当該定めを設けることについて承諾が得られている。
- 12 山川太郎は、令和4年6月15日、死亡した。

(1) 事実関係

- 上記**【事実関係】**から配偶者居住権の死因贈与の事実がわかるので、配偶者居住権設定の仮登記の本登記を申請する。

(2) なすべき登記

- 「令和4年6月15日死因贈与」を原因として、「配偶者居住権設定（3番仮登記の本登記）」の登記を申請する。

(3) 配偶者居住権の有効要件に関する穴埋問題

- 解答欄第5欄を参照

4 清算型遺贈

【事実関係】

15 令和4年6月30日、司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、次の(1)及び(2)の事実関係を聞かされ、山川太郎が甲建物及び甲土地以外に所有していた乙土地（所有権の登記名義人は、住所 むつ市むつ123番地、氏名 山川太郎、である）について、どのような登記をするべきであるのかアドバイスを求められた。

(1) 山川太郎は、以下の内容の公正証書遺言を作成していた。

① 遺言者山川太郎の有する乙土地（内容【記載省略】）を遺言執行者をして換価処分させ、その換価処分によって得た代金から、遺言者の借入金、未払の租税公課及びその他一切の債務並びに本遺言の執行に要する費用を控除した残額を、公益財団法人ジャッジ（主たる事務所【記載省略】）に遺贈（寄付）する。

② 遺言者は、本遺言の遺言執行者に田中一郎を指定する。

(2) 売主山川太郎遺言執行者田中一郎は、買主民事春男に対して、令和4年6月30日、乙土地を売った。

(1) 事実関係

→ 上記【事実関係】から清算型遺贈の事実がわかるので、相続による所有権移転の登記と売買による所有権移転の登記を申請する。

(2) なすべき登記

→ 「令和4年6月15日相続」を原因として、「所有権移転」の登記を申請し、「令和4年6月30日売買」を原因として、「所有権移転」の登記を申請する。

■関連知識■

□ 遺言書の内容が、直接遺言者の財産を受遺者に帰属させる場合ではなく、遺言者の財産をいったん売却してから、その代金を受遺者に分配する内容の遺贈の形態を「清算型遺贈」という。たとえば、甲が「不動産を売却し、その売却代金によって乙への負債を清算し、残金を丙に遺贈する。」という遺言を残して死亡した場合である。

この清算型遺贈の場合に必要な登記は、①遺言者の相続人への相続による所有権移転登記、②第三者への売買による所有権移転登記、であり（昭45.10.5民甲4160号）、「遺贈」の登記が登場する余地はない。

れっく **LEC** 東京リーガルマインド

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2024 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。

SU24428