

2015 年合格目標

司法書士講座

早稲田合格答練

登記法 Skill Up 講座

『2014 年本試験(登記法)を斬る！
新発想“逆転方式”で解き方が変わる！』

担当講師：木村 一典

※無断複写・転載を禁じます。

TAC 司法書士講座

平成 26 年度記述式問題

第 36 問（不動産登記法） 抜粋

次の【**事実関係**】に記載された事実に基づき、司法書士法務花子が依頼を受けて申請をした登記の手續及び登記が完了した後に受けた質問について、後記の問 1 から問 4 までに答えなさい。

【事実関係】

- 1 A 株式会社の代表取締役である C は、D 株式会社の取締役を兼任している。
- 2 B は、平成 15 年 4 月 1 日、名古屋市名東区藤が丘二丁目 1 番 9 号に、住所を移転した。
- 3 V ファイナンス株式会社は、長年、A 株式会社に対して金銭を貸し付けていたがその返済が滞り、期限の利益が失われた。そこで、V ファイナンス株式会社は、A 株式会社に対する債務名義を取得し、平成 26 年 5 月 8 日、横浜地方裁判所に、A 株式会社の所有する甲土地の持分について強制競売の申立てをした。
- 4 株式会社 A B C 銀行は、A 株式会社に対する銀行取引上の債権の回収が遅滞し、その期限の利益喪失後の対応に苦慮していたところ、A 株式会社が持分を有している甲土地が、C 及び D 株式会社に賃貸されているとの情報を得た。そこで、株式会社 A B C 銀行は、甲土地に設定した根抵当権に基づき、平成 26 年 5 月 15 日、横浜地方裁判所に、当該賃貸によって A 株式会社が C 及び D 株式会社から得る賃料債権につき、物上代位による差押えの申立てをした。
- 5 横浜地方裁判所は、上記 3 の申立てに基づく当該強制競売の開始決定をした後、別紙 1 の甲区 3 番の差押えの登記を囑託するとともに、株式会社 A B C 銀行と Z 信託銀行株式会社に対し、債権届出の催告書を発送した。催告書は平成 26 年 5 月 23 日に両銀行に到達し、これにより、株式会社 A B C 銀行と Z 信託銀行株式会社は、同日、別紙 1 の甲区 3 番の差押えの事実を了知した。
- 6 さらに、横浜地方裁判所は、平成 26 年 5 月 22 日、上記 4 の申立てに基づく債権の差押え命令を発令し、同日、C 及び D 株式会社にその命令が送達され、更に同月 23 日、A 株式会社にもその命令が送達された。
- 7 B は、平成 26 年 5 月 23 日、元々住んでいた横浜市西区大岩町二丁目 3 番地に、再度、住所を移転した。

- 8 B, C 及び F は、平成 26 年 5 月 26 日、株式会社 A B C 銀行、株式会社 Y 銀行、Z 信託銀行株式会社及び V ファイナンス株式会社と、今後の対応について協議した。その結果、後日、A 株式会社と B が共有する甲土地を D 株式会社に売ると同時に、A 株式会社の負債を完済することで、協議がまとまった。
- 9 平成 26 年 5 月 26 日、司法書士法務花子は、関係当事者から不動産登記に関する相談を受け、上記 1 から 8 までの事実関係を聴取するとともに、別紙 1 から別紙 4 までの各書面の提示を受けた。司法書士法務花子は、関係当事者に対して、登記に必要な書類を準備するよう求めるとともに、登記の申請に先立ってすべき手続があることを告げ、同年 6 月 4 日までに、必要な準備や手続を終えるよう依頼した。
- 10 A 株式会社、B 及び D 株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、別紙 5 のとおりの売買契約を締結した。
- 11 A 株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、株式会社 A B C 銀行に対し、その被担保債権の全額を弁済した。当該弁済を受けた株式会社 A B C 銀行は、A 株式会社及び B に対し、別紙 6 の根抵当権解除証書を交付した。
- 12 A 株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、Z 信託銀行株式会社に対し、その被担保債権の全額を弁済した。別紙 1 の乙区 2 番付記 1 号の担保権の移転に係る信託には、その終了原因や弁済金の受領権限につき信託行為に別段の定めはなく、当該弁済により、Z 信託銀行株式会社と株式会社 Y 銀行との間の信託も、その目的を達成したので終了した。
- 13 V ファイナンス株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、横浜地方裁判所にて、上記 3 の強制競売の申立てを取下げた。同裁判所の担当書記官は、V ファイナンス株式会社に対し、事件処理上の都合により、同日付けでは別紙 1 の甲区 3 番の差押えの登記の抹消を嘱託できないので、当該差押えの登記の抹消は、同月 5 日付けで管轄登記所に嘱託することになると告げた。
- 14 株式会社 A B C 銀行は、平成 26 年 6 月 4 日、横浜地方裁判所にて、上記 4 の差押えの申立てを取り下げた。
- 15 平成 26 年 6 月 4 日、司法書士法務花子は、関係当事者から上記 10 から 14 までの事実関係を聴取するとともに、必要な手続を終えたとの報告を受けたため、株式会社 Y 銀行を除く関係当事者全員から、上記 1 から 14 までの事実に基づいて必要となる全ての登記の申請手続きにつき代理することの依頼を受けるとともに、登記申請に関する委任状その他【添付情報一覧】に記載された書類を受領し、同日、管轄登記所に書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

16(1) 登記申請に当たって法律上必要な手続は、登記の申請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、平成 26 年 6 月 3 日に、それぞれ第三者の許可、同意又は承諾を得ている。

(2) 甲土地に係る不動産の課税標準の額は 2 億 4,365 万 7,819 円であり、乙建物に係る不動産の課税標準の額は 7,281 万 2,436 円である。

別紙 8

平成 25 年 2 月 1 日作成の賃借権設定契約公正証書

賃貸人 A 株式会社(以下「甲」という。)及び同 B(以下「乙」という。)並びに賃借人 C(以下「丙」という。)及び同 D 株式会社(以下「丁」という。)は、後記「賃貸借対象の土地の表示」記載の土地の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

第 1 条 平成 25 年 2 月 1 日、甲及び乙は、丙及び丁に対し、本件土地を後記「建物の表示」記載の店舗及び事務所を使用させる目的として賃貸し、丙及び丁はこれを借り受けた(以下、本項の賃貸借を「本件賃貸借」という。)

2 甲、乙、丙及び丁は、本件賃貸借が、丙及び丁のために、借地借家法第 23 条第 2 項に定める事業用借地権を設定するものであることを承認した。

第 2 条 本件土地の賃貸借期間は、平成 25 年 2 月 1 日から 10 年間とする。

第 3 条 甲、乙、丙及び丁は、本件賃貸借について、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)をしないことを約した。

2 甲、乙、丙及び丁は、前条の期間満了前に後記建物が滅失し、丙又は丁が新たに建物を築造したときも存続期間の延長がなく、また、丙及び丁は、建物の買取りを請求することができないことを約した。

第 4 条 本件土地の賃料は、土地 1 平方メートル当たり月額金 1,000 円とし、毎月末日に翌月分を甲の指定する金融機関口座【口座の特定事項は省略】に振り込み支払う。

第 5 条 丙及び丁は、甲及び乙に対し、敷金 2,000 万円を本契約締結時に交付した。

第 6 条 丙及び丁は、甲及び乙の事前の承諾を得ずに第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸してはならない。

2 甲及び乙は、本件賃貸借により生ずる賃料その他丙及び丁に対する債権を他に譲渡し、又は担保に提供してはならない。

第 7 条 甲及び乙は、本件土地に関する公租公課を負担し、丙及び丁は、本件建物に関する公租公課を負担する。

第 8 条 甲、乙、丙、又は丁が次の各号の一つに該当したときは、相手方は催告を要しないで、直ちに本件賃貸借の全部又は一部を解除することができる。

【各号の記載は省略】

第 9 条 本件賃貸借が、期間満了、契約の解除又は解約により終了したときは、丙及び丁は、自己の費用負担において直ちに本件土地上の建物を撤去し、更地にして甲及び乙に返還する。ただし、甲又は乙の責めに帰すべき理由による解除により終了したときは、甲及び乙が費用を負担する。

第10条 甲、乙、丙、又は丁のいずれかが、本件賃貸借に定める金員の支払を怠ったときは、その支払うべき日の翌日より年 5 パーセントの割合による遅延損害金を相手方に支払う。

第 11 条 本件賃貸借に定めのない事項、又は本件賃貸借の各条項の解釈に疑義が生じた事項については、甲、乙、丙及び丁が互いに信義を重んじて協議をもって決定する。

第12条 前項の協議にもかかわらず、本件賃貸借に関して甲、乙、丙及び丁間に紛争が生じた場合、横浜地方裁判所を管轄裁判所とする。

記

1 賃貸借対象の土地の表示

所 在 横浜市鶴見区新町二丁目
地 番 311 番 1
地 目 宅地
地 積 1600・00 メートル
(持分 3 分の 2 A 株式会社 持分 3 分の 1 B)

2 建物の表示

所 在 横浜市鶴見区新町二丁目 311 番地 1
家屋番号 311 番 1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 619・85 平方メートル
(持分 2 分の 1 C 持分 2 分の 1 D 株式会社)

【以下、本旨外要件、当事者及び公証人の署名押印その他の記載は省略】

第 36 問（不動産登記法）		所有権 A 社 3 分の 2 V 社差押 B 3 分の 1	1 番根抵当権 X 銀行 (△)A 社	2 番抵当権 Y 銀行 (△)A 社 受託者 Z 銀行
15.4.1	B 住所移転	○ 名変省略	○ 名変省略	○ 名変省略
16.4.1	商号変更 X → ABC		① 名変	
19.6.1	ABC 本店移転		○ (一括)	
26.5.8	V 社強制競売申立て		○ 影響なし	
26.5.15	ABC 物上代位による差押え申立て		② 元本確定	
26.5.22	賃借人 CD に差押え送達		○ (効力発生)	
26.5.23	ABC が V 社差押の事実を知る		○ 影響なし	
	B 元の住所へ移転	○ 名変省略	○ 名変省略	○ 名変省略
26.6.4	売買 AB →(賃)D 社	① A 持分全部移転 ② B 持分全部移転		
	A 社が ABC へ弁済		③ 抹消	
	A 社が Z へ弁済			① 抹消及び信託登記抹消
	ABC 差押の取下げ		○ 確定の効果に影響なし	
	V 社 競売申立て取下げ	○ 登記は 6 月 5 日		
26.6.5	V 社 差押の抹消	○ 共有者全部持分全部 移転にはできない		

第 37 問（商業登記法）

登記記録・定款	見出し	具体的な検討
公開会社 任期 2 年 補欠規定あり	1. 本店移転 2. 取締役会廃止 3. 監査役廃止 4. 代表取締役の定め廃止 5. 譲渡制限の設定	1. 取締役の決定 OK 現実の移転 OK 2. 譲渡制限会社 3. 監査役の任期満了 4. 代表権の付与 5. 特殊決議

役員変更	26.4.15.	26.4.25.
(代) (取) A		重任
(取) B	代表権 付与	重任
補 (取) C	代表権 付与	(取) (代) C 退任
		(代) (取) E 就任
(監) D	任期満了退任	

改正会社法の重要ポイント

- ① 監査等委員会設置会社制度（326 条 2 項等）
- ② 監査役の監査の範囲に関する登記（911 条 3 項 17 号）
- ③ 社外取締役・社外監査役の要件（2 条 15 号・16 号）
- ④ 取締役・監査役の責任の一部免除（425 条 1 項）

- ⑤ 会計監査人の選任・解任（344 条）
- ⑥ 発行可能株式総数に関する規律（180 条 3 項等）
- ⑦ 募集株式が譲渡制限株式である場合等の総数引受契約
- ⑧ 支配株主の異動を伴う募集株式の発行（206 条の 2）
- ⑨ 仮装払込みによる募集株式の発行（213 条の 2 等）

⑩ 株式買取請求

(1) 株式併合

(2) 組織再編

⑪ 親子会社に関する規律

(1) 親会社による子会社株式の譲渡

(2) 利益相反取引

⑫ 組織再編等の差止請求（784 条の 2 等）

⑬ 会社分割における債権者の保護（759 条 2 項等）