

2022 年合格目標 司法書士講座

# 全国公開模試 第3回 受験者特典動画資料

これだけは押さえておきたい！  
記述式で受験生がよくするミスとその対策  
(2022 年版)

※この資料は、全国模試を受験されて答案を提出された方を対象とした「受験者特典動画」用の資料です。

無断複製（コピー等）・無断転載等を禁じます。

**TAC**

# 1 不動産登記法編



## テーマ

- 1 枠ズレを起こさないための3つのポイント
- 2 僅差で泣かないために細かな失点を防ぐ3つのポイント
- 3 うっかりでは済まない忘れがちな3つの登記
- 4 プラス  $\alpha$

### テーマ1 枠ズレを起こさないための3つのポイント

- ① 前提としての名変登記
- ② 前提としての相続（合併）登記
- ③ 前提としての元本の確定の登記

#### ① 前提としての名変登記

これだけ毎年出題されている名変登記であるが、答案を採点していると、いまだに名変登記を忘れている答案がけっこうある。

また、名変登記は、その性質上、後に申請する登記（たとえば売買による所有権移転登記）より原因日付が後になる場合がある。この場合でも、名変登記を先に申請する必要があるが、売買による所有権移転登記を先に申請し、その後に名変登記を申請している答案も目立つ。

なお、名変登記については、一の申請情報でまとめて申請できるか否かという点も重要である。

#### ② 前提としての相続（合併）登記

記述式で特に重要なのは、抵当権の登記の抹消の前提としての（合併による）抵当権の移転の登記の要否である。

→ 抵当権者が合併によって消滅した後に承継会社が弁済を受けた場合は、抹消の前提として移転登記が必要となる。これに対して、弁済の方が先であれば不要となる（一般承継人からする登記の形）。

前提として移転登記が必要なのに、移転登記を申請していない答案が目立つ。逆に、移転登記が不要なのに移転登記をしてしまっている答案もある。

→ 抵当権者の合併に関していうと，“存続会社であり単に商号変更をしているだけ”，という場合もある。この場合は、移転登記を申請してはいけない。

その他、農地の売買（あるいは時効取得）による移転登記の前提としての相続登記の要否も、間違う方が多い。

### ③ 前提としての元本の確定の登記

根抵当権の元本の確定の論点は、記述式で頻出である。

大きな視点としては、①元本が確定しているのか否か、②元本確定の登記が必要なのか否か、の判断が重要である。

合併（会社分割）による元本の確定請求の可否（債務者兼設定者の場合など）は、本当に間違う方が多い（確定請求不可なのに、確定していると判断する方が多い）。

根抵当権は、確定の前後で性質が変わるので、確定の判断をミスすると、その後の法律行為の可否（効果）がまるで変わる。つまり、大きな失点に繋がるので、特に注意が必要である。

## テーマ2 僅差で泣かないために細かな失点を防ぐ3つのポイント

- ① 計算ミスをしない（桁を間違える方が多い）
- ② 端数処理をする（忘れている方が意外と多い）
- ③ （根）抵当権の変更登記の添付情報（甲区の登記識別情報です）

### ① 計算ミスをしない（桁を間違える方が多い）

たぶん皆さんが想像される以上に、単純な計算ミスが多い。本当にもったいない。

特に金額の「桁」が違う答案が非常に多い。たとえば、売買による所有権の移転登記の場合、税率は1000分の20であるから、課税価額が千万円の単位だったら、（大雑把に）登録免許税は20万円から200万円までのはずである。この枠に入っていなければ間違い確定なので、検算しなくても「おかしい」と判断できるはず。

こうした感覚はミスを防ぐのにとても重要である。抵当権などの担保権についても、同様のことがいえる。

### ② 端数処理をする（忘れている方が意外と多い）

端数処理は、本試験でも要求される。にもかかわらず、答案を採点していると、端数処理をしていない答案が目立つ。

また、端数処理を間違っている方も多い。課税価額は1,000円未満切り捨てだが、100円単位にしている方。反対に、登録免許税額については100円未満切り捨てだが、1,000円単位にしている方など。

### ③ （根）抵当権の変更登記の添付情報（甲区の登記識別情報です）

意外に思われるかもしれないが、（根）抵当権者を登記権利者、設定者を登記義務者とする変更登記を申請する場合に、「乙区の登記識別情報」を添付する方が、意外に多い。点数が高い方でも乙区の登記識別情報を添付していて、驚くことがよくある。

あくまで“登記義務者の”登記識別情報が必要であるということを再確認すること。

これに加え、抵当権の債務者の変更登記において、登記義務者の印鑑証明書を添付している方もかなり多い。うっかりミスかと思われるが、もったいない。

**テーマ3** うっかりでは済まない忘れがちな3つの登記

- ① 混同による登記の抹消
- ② 所有権の時効取得による登記の抹消
- ③ 買戻権行使による所有権移転に基づく登記の抹消

**① 混同による登記の抹消**

最近あまり目立たなくなったが、以前は「混同関係の論点」が本試験でよく出題されていた。見逃しがちな論点の代名詞だが、案の定、答練や模試で混同を出題すると、見逃して抹消をしていない答案が多い。

混同は、問題文の事実関係に書いてあるわけではないので、自分自身で発見する必要がある。普段から、問題文の余白等に権利関係をメモ（図化）するなどして、不動産の権利関係を一目瞭然とし、混同を発見しやすくする必要がある。

**② 所有権の時効取得による登記の抹消**

**③ 買戻権行使による所有権移転に基づく登記の抹消**

これらの場合に、抵当権等の登記の抹消を申請していない答案がかなり多い。

本試験で買戻しや時効が出題されたら、「抵当権の登記の抹消もセットになるはず」と頭に入れておく必要がある。

なお、時効（買戻し）による所有権の移転登記の添付情報として、「抵当権者の承諾書」をつける方も多い。登記官は、「登記の抹消」に伴って利害関係人の登記を抹消することはあるが、「移転登記」に伴って第三者の登記を抹消することはないので注意してほしい。

#### テーマ4 プラスα

- ① 一応、戸籍を(素早く)読めるようにしておく
- ② 利益相反はよく出る
- ③ 判決による登記、債権者代位による登記はいろいろな論点に絡むので、要注意
- ④ 区分建物を苦手とする方は、何としても克服する

**TOPICS** もうすぐ改正される論点について

- ・相続人不存在
- ・改正関係のその他の論点

#### ① 一応、戸籍を(素早く)読めるようにしておく

最近の本試験はかなり実務的な雰囲気が出ているが、実務ではおなじみの戸籍の読み取りはまだ出題されていない。いつ出題されてもおかしくないので、慣れておく必要がある。

「戸主」が載っている戸籍までは出題されないと思うが、平成改製原(縦書き)までは読めるようにしたい。

#### ② 利益相反はよく出る

本試験で意外と頻出なので注意が必要である。こちらも、「利益相反に該当する」と発見する必要があるので、見逃す方が多い。答練や模試で出題すると、議事録等を添付していない答案がかなり目立つ。

#### ③ 判決による登記、債権者代位による登記はいろいろな論点に絡むので、要注意

これらの登記は、本試験で(頻出ではないが)度々出題される。特に債権者代位については、“債権者代位で申請すべき”ということに気づかない方が多い。採点していると、司法書士に依頼していない人を申請人としている答案が多い。

問題文本文の「誰が司法書士に依頼したのか」という情報は大変重要である。

#### ④ 区分建物を苦手とする方は、何としても克服する

区分建物についても、本試験では時折出題される。分離処分に該当するか否かといった判断は、苦手としている方が多い。

特に、専有部分のみを目的とした賃借権の設定、敷地を目的とした抵当権の追加担保として専有部分に抵当権の追加設定をする場合などについて、判断を間違える方が多いのでもう一度確認しておいてほしい。

## TOPICS もうすぐ改正される論点について

### 【相続人不存在】

令和5年4月1日に、民法と不動産登記法が大きく改正される。改正される直前に、改正前の規定が出題される可能性がある。中でも注意すべき論点が、「相続人の不存在」である。



### おさらい

#### ① 所有権等の登記名義人が死亡したが、その相続人が不存在であるときは、相続財産は法人となる（現民§951）。

- 「相続人不存在」を原因として、所有権等の登記名義人の氏名の変更の登記を申請する（先例昭10.1.14-39）。
- ・ この登記は、相続財産管理人が申請する。
- 「申請人」として、相続財産管理人の表示を記載するものとされている。管理人は代理人なので、本来であれば「申請人」として記載すべきではないが、例外的に、申請人として記載するものとされている。
- ・ 登記原因証明情報として、相続人の不存在を証する情報を提供する。考え方の上では相続人の不存在を証する被相続人の戸籍（除籍）事項の証明書が原則となるが、実際には、相続財産管理人の選任審判書を添付する（先例昭39.2.28-422）。
- ・ 被相続人の住所に変更が生じている場合は、氏名の変更の登記と住所の変更の登記を1つの申請情報で申請する（質疑登研665P165）。
- ・ 所有権の登記のない不動産の場合は、相続財産法人の名義で所有権の保存の登記を申請することができる（質疑登研399P82）。

#### ② 相続財産管理人が、相続財産に属する不動産を売却する場合は、家庭裁判所の許可が必要（現民§953, 28）。

- ・ この所有権の移転の登記を申請するときは、申請情報と併せて、家庭裁判所の許可書を添付する（現不登令§7 I ⑤ハ）。
- ・ 申請情報と併せて、登記義務者の登記識別情報を提供することを要しない（質疑登研606P199）。
- ・ 義務者側の人間として、相続財産管理人の印鑑証明書を添付するが、これは、市区町村長が作成したものでも、裁判所書記官が作成したものでも、どちらでもよい（質疑登研815P171）。

☆ 被相続人が生前に売却した不動産について、相続財産管理人が単に登記を申請するだけの場合は、家庭裁判所の許可は不要。

**③ 相続人の不存在が確定し、特別縁故者が財産分与の申立てをし、その特別縁故者に対して不動産を財産分与する審判がされた場合。**

→ 分与を受けた特別縁故者に対して、「民法第 958 条の 3 の審判」を原因として、所有権の移転の登記を申請する。

- ・ この登記は、分与を受けた特別縁故者が単独で申請することができる（先例昭 37. 6. 15－1606）。

→ 単独で申請できるので、登記識別情報や印鑑証明書は不要。

- ・ 原因日付は、分与の審判が確定した日（先例昭 37. 6. 15－1606）。
- ・ 前提として、相続人不存在による登記名義人の氏名の変更の登記が必要。
- ・ 共有不動産の場合、共有持分について、特別縁故者に対して財産分与することができる（最判平元. 11. 24）。

**④ 不動産の共有者について相続人の不存在が確定し、特別縁故者への財産分与がされなかった場合。**

→ 他の共有者に対して、「特別縁故者不存在確定」を原因として、共有持分の移転の登記を申請する。

- ・ この登記は、登記権利者と登記義務者（相続財産法人）の共同申請。登記義務者については、相続財産管理人が申請する。
- ・ 原因日付は、分与の申立てがされなかった場合は、財産分与の申立期間の満了日の翌日であり、分与の申立てが却下された場合は、却下する審判が確定した日の翌日（先例平 3. 4. 12－2398）。

→ 「翌日」がポイント。

- ・ 共同申請による登記なので、登記識別情報や印鑑証明書が必要。

### 【改正関係のその他の論点】

- ① 不動産登記法的には、登記義務者の所在が不明な場合の、単独抹消の論点がある。ただし、公示催告→除権決定（現不登 § 70 I II）の論点は、記述式での出題は考えにくい（実務でもまずない）。

一方、休眠担保権の抹消（現不登 § 70 III 後段）は、かつて本試験でも出題されており、実務でもたまに見かける案件なので、もう一度出題される可能性がある。



#### おさらい

- ・ 弁済期から 20 年の経過。
  - ・ その期間経過後に、一定の額の供託。
  - ・ 元本債権だけでなく、利息・損害金の供託も必要。
  - ・ 抹消は、登記権利者が単独で申請できる。
  - ・ 原因は、供託の効力が生じた日をもって、「弁済」とする。
  - ・ 供託を証する情報、債権の弁済期を証する情報、登記義務者の所在が知れないことを証する情報を提供する。
- ② 「不動産を数人が共有しているが、そのうちの 1 人が単独で占有している場合に、他の共有者は明渡しの請求をすることができるか」（最判昭 41. 5. 19, 昭 63. 5. 20。改正後の民法 252 条 1 項 3 項あたり）などは、登記申請とは直接関係ない派生的な論点として出題される可能性がある。
- ③ 成年年齢の変更に関しては、記述式でいきなり出題されることはないであろう。

## 2

## 商業登記法編



### テーマ

- 1 登記すべき事項として記載する内容の誤り
- 2 添付書面の誤り

### テーマ1 登記すべき事項として記載する内容の誤り

- ① 問題中にある別の日付を記載してしまう誤り
- ② 問題中にある別の住所を記載してしまう誤り
- ③ 必要なフレーズを覚えていないことによる誤り

#### ① 問題中にある別の日付を記載してしまう誤り

##### [例1]

聴取記録として

令和4年5月31日付けで辞任する旨の辞任届が令和4年5月10日に提出された。  
とある場合に、令和4年5月10日辞任としてしまう。

##### [例2]

株主割当てによる募集株式の発行において、払込期日ではなく引受けの申込みの期日を効力発生日として記載してしまう。

### 【対策】

別紙中の日付のうち、登記すべき事項として記載する日付のみを蛍光ペンでチェックする。

※ [例1] のケースの場合

令和4年5月31日付けで辞任する旨の辞任届が令和4年5月10日に提出された。

就任承諾書の提出日もチェックすること。

\* 平成30年や平成31年に就任した役員の任期の計算についても慣れておく必要がある。

② 問題中にある別の住所を記載してしまう誤り

[例]

別紙1に

東京都渋谷区渋谷一丁目1番1号

代表取締役A 令和3年6月30日重任

東京都新宿区新宿一丁目1番1号

代表取締役B 令和3年6月30日重任

とある場合に、Aの住所として 東京都新宿区新宿一丁目1番1号 としてしまう。

【対策】

登記すべき事項として記載する者について住所と氏名を線で囲っておく。

東京都渋谷区渋谷一丁目1番1号

代表取締役A 令和3年6月30日重任

東京都新宿区新宿一丁目1番1号

代表取締役B 令和3年6月30日重任

- \* 「東京都渋谷区渋谷一丁目1番1号」を「東京都渋谷区一丁目1番1号」とする誤りも多い。
- \* 代表取締役の住所の記載漏れも、特に重任の場合に比較的多い。

③ 必要なフレーズを覚えていないことによる誤り

いくつかのフレーズは覚えていないと書けない。

[例1]

登記記録の左の列に記録されるフレーズ

- ・貸借対照表に係る情報の提供を受けるために必要な事項
- ・取締役等の会社に対する責任の免除に関する規定
- ・非業務執行取締役等の会社に対する責任の制限に関する規定

[例2]

定款の規定にかかわらず、常に同じフレーズが用いられるもの

- ・監査役の監査の範囲を会計に関するものに限定する旨の定款の定めがある
- ・重要な業務執行の決定の取締役への委任についての定款の定めがある

【対策】

覚える。

眺めるよりも、書いたり声に出して読んだりした方が覚えられる。

＊ 常に同じフレーズを用いるものと、別紙中の定款の規定をそのまま記載しなければならないものがあるので注意する。別紙中の定款の規定をそのまま記載しなければならないものを暗記してはいけない。

＊ 一般に、登記記録の左の列に「～に関する規定」と記録される事項は、定款で定めた内容をそのまま登記する。「～に関する事項」と記録される事項は、定款の規定をそのまま登記するものではない。

[例]

- ・「取締役等の会社に対する責任の免除に関する規定」… 定款で定めた内容を登記する
- ・「重要な業務執行の決定の取締役への委任に関する事項」… 定款の規定そのものは登記しない。

## テーマ2 添付書面の誤り

- ① 委任状の記載漏れ
- ② 定款の記載漏れ
- ③ 株主リストの記載漏れ
- ④ 印鑑証明書の通数の誤り
- ⑤ 本人確認証明書の通数の誤り
- ⑥ 問題の指示に従わない誤り

### ① 委任状の記載漏れ

#### 【対策】

「委任状 1通」は最初に記載する。

添付書面の記載の順番にルールは一切ないので、最初に委任状を記載して良い。

### ② 定款の記載漏れ

#### 【対策】

委任状の次に、定款の添付が必要かどうか検討する。

### ③ 株主リストの記載漏れ

#### 【対策】

「株主総会議事録」と記載した後に「株主リスト」と記載することを習慣づける。

### ④ 印鑑証明書の通数の誤り

#### 【対策】

- ・ 何人分必要なのかを考えるのではなく、誰の分が 필요한のかを確認する。「取締役が5人だから5通」のように数えるのではなく、「A, B, E, G, Hの分が必要だから5通」のように数えるとよい。
- ・ 就任承諾書の印鑑証明書と選定を証する書面の印鑑証明書のそれぞれについて、誰の分が 필요한のかを確認する。
- ・ 取締役会設置会社と取締役会設置会社以外の株式会社の違いを整理しておく。
- ・ 監査役が取締役会に出席しているかどうかにも注意する。

## ⑤ 本人確認証明書の通数の誤り

### 【対策】

- ・ 印鑑証明書の添付について検討した後に本人確認証明書について検討する。
- ・ 印鑑証明書を添付した者については本人確認証明書を添付しないので、印鑑証明書の添付について検討する前に本人確認証明書の添付について検討してはいけない。
- ・ 何人分必要なのかを考えるのではなく、誰の分が 필요한のかを確認する。

＊ 取締役会設置会社以外の株式会社では、取締役について本人確認証明書の添付が必要となることはない。逆に、取締役会設置会社以外の株式会社では、監査役について印鑑証明書の添付が必要となることはない（例外的に保佐人が被保佐人に代わって取締役への就任を承諾する場合には取締役会設置会社以外の株式会社の取締役であっても本人確認証明書が必要となることがあるが、特殊なケースなので気にしない方がよい）。

## ⑥ 問題の指示に従わない誤り

### 【対策】

- ・ 問題文をきちんと読む。

令和3年に行われた本試験では、就任を承諾したことを証する書面の記載方法、株主リストの通数、種類株主総会議事録の記載方法について問題中に指示があった。

こういった指示は、毎年何かしらの変更がある。

現実の登記申請で受理されるような記載をしても、問題の指示に従っていない解答は不正解となる。