

不動産登記法 記述式添削結果講評

全体的に

総合力底上げ答練第1回では、相続による所有権の移転の登記、抵当権の変更の登記、所有権の保存の登記、抵当権の設定の登記とその前提となる登記名義人の住所の変更の登記を出題しました。減点が目立ったのは、抵当権の設定の登記を不動産ごとに分けて申請している部分と、相続による債務者の変更の登記をしないで直接Eのみを債務者とする変更の登記を申請している部分でした。

第1欄について

1番目の相続による所有権の移転の登記については、数次にわたって相続が生じており、相続分の贈与と遺産分割の協議がされ、中間の相続が単独相続となることから、Aから直接Eのみへの相続登記をすることができるという論点です。この論点は比較的最近の先例からの出題となりますが、本試験の択一式では令和2年に問われていますので、過去問の学習ができていて、それを記述式にも応用できれば正しい内容を記載することが可能です。相続登記を相続ごとに分けて記載してしまった方は、先例の内容と登記原因の記載方法を確認しておいてください。

2番目、3番目の抵当権の債務者の相続による変更の登記、債務引受に伴う変更の登記については、直接Eのみを債務者とする変更の登記を申請している答案が意外と多かったです。この登記手続は本試験の択一式で何度も問われており、いわゆるメジャーな論点です。権利変動と申請する登記の内容を今のうちにしっかり確認しておいてください。また、債務者の住所の記載忘れが目立ちました。問題文の指示の読み落としには十分注意をしてください。

第2欄について

第2欄は、建物を目的とする抵当権の設定の登記の申請ができない理由、債務者の現在の住所での設定の登記の可否についての論点でした。抵当権の設定の登記の申請ができない理由については、内容が不十分の答案が多かったです。「建物の表示が契約書に追記されたから」等の形式的な問題ではなく、契約時点で建物が存在していないということが理由となる点を確認しておいてください。債務者の住所に関しての論点は比較的良好にできていました。

第3欄について

1番目の所有権の登記名義人の住所の変更の登記については、登記原因を併記する必要がありますが、住所移転のみもしくは住居表示実施のみしか記載されていない答案が多かったです。登記原因が同種のものであれば最終の登記原因と日付を記載すれば足りますが、本問では住所移転と住居表示実施の異なる登記原因となります。また、当該住所の変更の登記を申請していない答案も意外と多かったです。甲土地につき抵当権の設定の登記をする前提として登記義務者であるEの住所の変更の登記をしていないと、抵当権の設定の登記の申請は却下されてしまいます。本試験でも前提として必要となる登記をしていないと大きな減点につながる場合が多いので、その判断が正確にできるようにしてください。

2番目の所有権の保存の登記については、比較的良好にできていました。根拠条文の記載忘れ等には注意をしてください。

3番目の抵当権の設定の登記については、申請件数を最小にする必要があることから1件で申請します。この論点は出題すると必ず多くの方が分けて申請をして減点につながっているところですので、1件で登記を申請するための要件、登記原因などの提供の方法について、今のうちに確認し整理をしておいてください。

商業登記法 記述式添削結果講評

全体的に

株式の譲渡制限に関する規定を廃止する定款の変更の効力が生じ公開会社となった株式会社とする登記の申請に関する出題でした。

基本的な答案の作成(書き方)での減点が目につきました。せっかくの知識を正しく表現しなければ得点につながりません。新年度の答練が開始した今、気を付けるべき点を挙げておきます。

就任を承諾したことを証する書面の記載

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾を証する書面を記載する場合には、資格を特定して記載すること(氏名の記載は要しない。)」という注意書きがありました。資格の記載が一切ない「就任承諾書5通」は減点対象であるということです。また、「取締役、代表取締役及び監査役の就任承諾書5通」のような記載も、それぞれの資格に就任した者の就任承諾書が何通であるかが記載できていません。これも減点としました。

なお、本試験の注意事項では、令和3年度は、

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾を証する書面を記載する場合には、資格を特定して記載すること(氏名の記載は要しない。)」

となっており、令和4年度は、

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾を証する書面を記載する場合には、各々その資格及び氏名を特定して記載すること。」

となっていました。毎年同じ注意事項ではないということです。令和3年度に氏名の記載をした答案が減点となったかどうかはわかりません。受験生の記述の負担を減らすために氏名は書かなくていいということにしてくれたのかもしれませんが、括弧書きをしてわざわざ示している内容ですから、氏名を記載した答案は減点という採点基準であったとしてもしかたないと言えます。今からでも、解く問題の指示にきちんとしたがって答案を作成するよう気を付けておきましょう。

代表取締役の就任承諾を証する書面として席上就任を承諾した旨が記載された取締役会の議事録の記載を援用できる場合や、取締役の就任承諾を証する書面として席上就任を承諾した旨が記載された株主総会の議事録の記載を援用できる場合については、気を付けなければならない点があります。本問は、被選任者または被選定者の就任承諾は、その選任または選定の日

に適法に得られ、これを証する就任承諾書が提出されているものとする注意書きにありますので、援用の可否の論点についてはここで書きませんが、今後のために確認しておいてください。

登記すべき事項の記載

第1欄の解答例です。

令和5年4月21日次の者就任

取締役F

取締役G

取締役H

東京都杉並区永福一丁目1番1号 代表取締役F

監査役I

この場合には、「令和5年4月21日就任」という登記原因年月日はその下に連なっている合計5名にも及ぶということを伝えることができます。令和5年4月21日就任とひとりずつ記載しなくてもよいので、答案作成の時間短縮に役立ちます。

一方、次のような誤った記載が多く見られました。

令和5年4月21日次のとおり変更

発行可能株式総数 400株

株式の譲渡制限に関する規定の廃止

取締役会設置会社の規定の設定

先ほどの「令和5年4月21日就任」の場合と違うつもりだということをこの記載で伝えるということではできません。株式の譲渡制限に関する規定の登記原因は「廃止」で、取締役会設置会社の規定の登記原因は「設定」で、いずれも「変更」ではありません。「日付だけ及ぼしたかったのです…」と、都合よく読み取ってもらうことはできず、株式の譲渡制限に関する規定と取締役会設置会社の規定については、登記原因違いで間違いになります。日付だけを及ぼしたいときは、

令和5年4月21日次のとおり変更

発行可能株式総数 400株

同日株式の譲渡制限に関する規定の廃止

同日取締役会設置会社の規定の設定

と記載すれば、誤りではありません。

なお、「同日」を多用すると、日付を書き直したときにその下全ての日付にも影響してしまうという危険がありますので、この書き方をするのはオススメしません。一部の日付を正しくしたために、その下の登記事項が日付違いで減点となる答案は毎年多いです。