

不動産登記法 記述式添削結果講評

全体的に

本問は、住所の変更の登記の要否の判断を中心に、相続や抵当権の設定等の登記の申請書の作成を求める問題でした。

住所の変更の登記の要否については、多くの方が正確に判断していました。素晴らしかったです。近年の本試験では、ほぼ毎年、住所(氏名)の変更の登記の要否の判断が求められます。この判断を間違えると、必要な登記がまるまる1件抜ける(余計な登記を申請する)形になるので、大きな失点となります。今回間違ってしまった方は、直ちに復習をしてください。その他、申請書の作成についても、良くできていた方が多かった印象です。

第1欄について

良くできていました。多くの方が、正確に3人を記載していました。しかし、「A田優斗の親権者」を書いた方も一定の割合でいました。これは良くないです。相続人の判断は、重要です。民法の択一でも出題されるので、しっかり復習してください。

第2欄について

良くできていました。理由の書き方が少々難しかったかもしれませんが、何となく分かれば大きな減点はありません。ただ、空欄にしてしまうと、絶対に点がつかないので、何か書いてください。

第3欄(1)について

まったく問題なかったです。

第3欄(2)について

こちらも問題なかったです。登記事項も含めて、皆さん正確に書かれていました。

第4欄(1)について

こちらも特に問題なかったです。

第4欄(2)について

良くできていました。だいたいの方が、C沼英三さんを権利者として所有権の移転の登記を申請していました。ただ、若干ですが、元の買主である英二さんを権利者としている方もいました。英二さんには一度も所有権が帰属していないので、英二さんの名義とすることはできません。

第5欄(1)について

良くできていました。だいたいの方が、所有権の登記名義人の住所の変更の登記を申請していました。この登記を省略してしまった方は、かなり良くないです。すぐに復習をしてください。

第5欄(2)について

こちらも特に問題なかったです。

第5欄(3)について

微妙でした。多くの方が抵当権の順位の変更の登記を申請していましたが、抵当権の順位の放棄の登記を申請した方や、「登記不要」としている方も一定の割合でいました。本問では、“設定の登記がされる前に合意がされた”、“2つの抵当権を同順位とする合意がされた”といった論点がありましたが、どちらも重要です。申請人の資格(権利者や義務者という区別がない)や添付情報(利害関係人の承諾書)なども含めて、よく復習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

組織再編行為に関する登記は、本試験で定期的に関われる論点です。吸収分割と他の組織再編行為との違いを確認しておきましょう。また、どのような問題であっても役員に関する登記で確実に得点することを心がけましょう。

成年被後見人の取締役への就任

添付書面を覚えるより前に、会社法の規定を確認しておきましょう。最も重要なのは、就任を承諾するのは誰かという点です。被保佐人が取締役に就任する場合も併せて確認しておきましょう。この論点は、記述式で問われるよりも択一式で問われる確率の方が高いと思われます。就任を承諾する者が誰であるかを直接問えるので、択一式の方が問題が作りやすいのです。

後見に関する事項についての証明書として法律が用意しているのは登記事項証明書です。成年被後見人が就任した場合の添付書面について、通達は後見の登記の登記事項証明書を添付するものとしています。

吸収分割による変更

今回の吸収分割では、吸収分割承継株式会社の発行済株式の総数と資本金の額に変更が生じています。なので、これらの変更の登記が必要です。また、吸収分割をした旨も登記する必要があります。どのように登記簿に記録されるのかを確認しておきましょう。

登記すべき事項は区ごとに整理して記載する必要があります（商登規§35Ⅱ）。発行済株式の総数と資本金の額は株式・資本区の登記事項で、吸収分割をした旨は会社履歴区の登記事項です。別の登記事項であることを意識して登記すべき事項を記載しましょう。

定款の添付

第1欄では定款を添付する必要があります。この定款は、比較的重要な添付書面です。取締役会設置会社以外の株式会社において、取締役の互選によって代表

取締役を定めた場合には、定款を添付して互選についての定款の定めを明らかにする必要があります。また、取締役会設置会社以外の株式会社では、代表取締役の辞任の登記についても定款の添付が必要です。取締役会設置会社以外の株式会社では、定款に別段の定めがない場合には、辞任届を提出しても代表取締役は辞任できません。

なお、代表取締役の変更については、印鑑証明書を添付するのかどうかについても正しく判断できるようにしておきましょう。

添付書面の名称について

今回の第1欄では、後見の登記の登記事項証明書と吸収分割会社の登記事項証明書を添付します。ここで添付書面の名称として「登記事項証明書」と記載しても、どのような書面を添付しているのか全くわかりません。添付書面の名称及び通数欄で問われているのは、実際の申請書にどのような書面を添付するのかについての理解です。添付する書面を特定できないような記載は不適切であると考えましょう。

また、最近の本試験では添付書面の名称の書き方についての指示があることが普通です。就任承諾書の記載方法についての指示は、ここ数年必ず記載されています。指示に従わない答えは、減点されているはずで、指示に従って解答するようにしましょう。

読むことができる文字を書きましょう

答案用紙に書かれている文字を全て判読できる答えは、たぶん半分もありません。こういった読むことが困難な答案を本試験がどのように採点しているかは不明です。どの程度の文字まで許されるのかについての基準が出されることもないだろうと思います。もし文字が読めないことを理由として減点されていたとしても、そういった減点があったかどうかを知ることはできないですし、そのような本試験の採点について異議を申し立てることはできません。唯一の対策は、確実に読むことができる文字を書くことです。