

はしがき

急増するニーズ・拡がる活躍フィールド

司法書士の業務分野は、高齢化社会や不況を反映し、従来の不動産登記業務に加えて格段に幅が広がりました。例えば、①認知症高齢者・知的障害者等の意思を補完するための後見人となる業務（成年後見制度）、②クレジット会社・サラ金等へ借金を返済できなくなってしまった方への相談業務（クレサラ問題）、③調停・仲裁など訴訟手続以外の紛争処理手続（ADR）での業務があります。

更に、2003年4月には改正司法書士法が施行され、これまで弁護士にだけ認められていた訴訟代理権が付与（簡易裁判所に限る）されました。これは紛争性のある事件について法律相談を受け、本人の代理人として法廷に出廷したり、弁論や証拠調べを行うなど様々な法廷活動を行ったり、相手方との和解に応じたりすることも可能となり、そのビジネスフィールドはますます大きくなります。

日本のホームロイヤーとして

司法書士は、司法サービスの規制緩和により弁護士と並ぶ法律家としての地位を築きつつあり、今後最も身近な法律家として国民に認識される日も近いことでしょう。確かに、法律家としての業務は重い責任を背負うことになります。しかし、自らの考え・判断で報酬を得られる喜びを考えますと、一生の仕事とするにふさわしい職業といえるでしょう。

弊社では、20数年にわたり、司法試験をはじめとした法律系資格を目指される方を支援して参りました。これは知識社会といわれる21世紀の日本を支える人材育成のためです。中でも司法書士は活躍の場が広範で、最も魅力的な資格の一つといえます。

私どもは、皆さまが早期に合格を果たされご活躍されることを心より祈念致します。

過去問分析の意義

試験合格の勉強方法が、学問研究と根本において異なるのは、クリアすべき目標が明確になっていることです。学問の真理発見への途は永遠ですが、合格への途は出口のはっきりした、期限つきの道程にすぎません。そして、その出口＝ゴールは、過去問に示されているのです。過去問攻略が試験合格のための最も有効な手段であることは言うまでもありません。

本書の特長

本書は、司法書士試験における過去問分析の重要性に着目し、その徹底的な分析のうえに作成されました。以下の特長とします。

- ☆ 昭和57年以降平成18年までの過去25年分の過去問を掲載しました。
- ☆ 平成18年9月現在の改正に合わせて問題の修正、解説の改訂を行い、最新のものとなっています。
- ☆ 個々の問題肢の内容にとどまらず、関連事項を含め合理的に学習ができるよう、随所に図表を掲載するなど、解説を充実させています。
- ☆ 学習の便宜を考え、本試験問題を体系別に編集しました。
- ☆ 体系番号だけではなく、出題番号も明記することで出題年度順に問題を解くことができるようにしました。
- ☆ 切り離して使用できるよう問題と解説を表裏一体とし、解説も可能な限りコンパクトにまとめました。

本書利用の効果

- ☆ 出題者の意図を把握することにより、これからの出題の80%以上を予測できます。
- ☆ 本書で出題の範囲、出題の深さの程度が判明するので、効率的な学習が可能となり、短期で合格を勝ち取ることができます。
- ☆ 本書の利用とともに、実践的な演習講座として、「精撰答練」を併用すれば、より一層の効果が期待できます。

司法書士試験合格をめざす多くの方が本書を有効活用することにより、短期合格を果たされることを期待します。

2006年11月吉日

株式会社東京リーガルマインド
LEC 総合研究所 司法書士試験部

本書で学習するにあたって

一 法改正等により、出題当時のままでは不適当な問題について、現行法に即した修正を行い、問題文末尾に「(改)」と記載しています。また、法改正等により成立しなくなった問題は巻末の資料に掲載しています。本書作成時点で新法による取扱いが判明していない論点に関する問題は、取扱いが不明である問題とします。なお、「記載」を「記録」に変更すること等、解答に影響がない修正については、解説にその修正の理由を掲載することを省略しています。

二 平成16年の不動産登記法改正及び平成17年の会社法制定による本書の主な改訂方針は、以下のとおりです。

1 問題

- ・「登記済証」→「登記識別情報を記載した書面」
「原因証書」→「登記原因証明情報」等
- ・コンピュータ登記簿の本則化に伴い、下記のとおり変更をしました。
「登記簿」→「登記記録」(特定不動産を示すものに限る)
「登記簿謄本」→「登記事項証明書」
「朱抹」→「抹消する記号を記録」等
- ・登記の申請方式は、オンライン指定庁における「書面申請」(申請情報及び添付情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを提出する場合を除く)によるものとしています。これは、改正によりオンライン申請が導入されたが**書面申請も並存**すること、平成16年までの過去問が書面申請を規定していた旧不動産登記法に基づくものであること、及び本書が忠実な過去の本試験の再現による過去問分析を目的とした**過去問集**であること等を考慮したものです。
- ・平成17年の会社法制定により、取締役会を置かない株式会社等の機関設計が可能となりましたが、本試験出題当時には、すべての株式会社において取締役会が置かれていたことを考慮して、本書中の株式会社については取締役会設置会社(取締役会を置く株式会社又は会社法の規定により取締役会を置かなければならない株式会社)としています。

2 解説

- ・**平成19年以降の司法書士試験に対応するため**、「書面申請」「オンライン申請」の双方を考慮した、最新の解説となっています。
- ・本書作成時点で新法及びその他の法律による取扱いが不明なものについては、旧法に基づいて解説しています。
- ・「書面申請」(申請情報及び添付情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを提出する場合を除く)のときのみ成立する肢の解説については、それを前提とした解説となっています。
- ・改正法施行前の先例については、原文を確認し、新法下においても適用があると判断したものを「参照」形式で掲載しています。

目 次

第2編 各 論 ————— 1

第1章 所有権に関する登記	〈体系問題5〉	3
a 所有権保存		3
b 所有権移転		21
c 相 続		57
d 買戻権		109
e 所有権全般		115
第2章 抵当権に関する登記	〈体系問題6〉	129
a 抵当権設定		129
b 変更・更正		147
c 処 分		
d 順位の変更		149
e 移 転		
f 抵当証券		165
g 抹 消		
h 抵当権全般		169
第3章 根抵当権に関する登記	〈体系問題7〉	193
a 根抵当権設定		193
b 変更・更正		195
c 処分・移転		215
d 相続・合併		219
e 抹 消		
f 元本確定		229

g	共同根抵当権	237
h	根抵当権全般	243
第4章 仮登記		〈体系問題8〉 279
a	仮登記全般	279
b	仮登記の本登記	328
c	仮登記された権利の処分	351
d	仮登記担保	
第5章 その他の権利に関する登記		〈体系問題9〉 355
a	用益権に関する登記	355
b	先取特権・質権に関する登記	421
c	区分建物の権利に関する登記	425
d	その他の登記	469
第6章 不動産登記全般		〈体系問題10〉 485

※過去出題のない項目についても、目次には体系として掲載しています。

〈上 巻〉

第1編	総論
第1章	不動産登記制度全般
第2章	登記の申請手続全般
第3章	申請情報及び添付情報
第4章	登記の種類に関する横断問題

☆本書の効果的活用法☆

5c-2 (58-29)

相続

ある不動産を所有するAが平成18年2月1日に死亡し、Aに配偶者B及び嫡出子C・D・Eがある場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(改)

- (1) Aの相続人がB・C・D・Eである場合において、CがAから相続分を超える金銭の遺贈を受けているときは、申請書にCに相続分がない旨のCの証明書を添付して、その不動産につき相続分をB2分の1とし、相続の登記を申請することができる。
- (2) Dに相続の欠格事由がある場合において、Aが死するときは、その不動産につきFをAの相続人として登記することができる。

過去の問題を体系別に配列するとともに、出題年度と番号を併記して合理的学習を可能にする。

“正誤チェック”活用は、無駄を省くカギだ！
苦手部分の早期発見と絞り込み学習に効果的。

正誤 チェック	第1回	第2回	第3回	第4回

◆◇凡 例◇◆

5c-2 (58-29)

① ② ③

- ① 5cは、第1章〈体系問題5〉のc、相続に属する問題であることを示す。
- ② 2は、第1章〈体系問題5〉のcの中の第2問の意味である。
- ③ 58-29は、昭和58年度本試験の第29問の意味である。

解答解説ページの表示は以下のとおりである。

重要度

A

知識型

要 Check!

正解 (1)

2007年本試験において出題されそうな論点であることを示す。(LEC見解による)

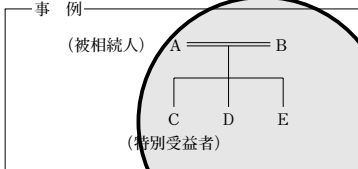
知識型の問題と推論型の問題に大別している。

過去の出題頻度に基づき、重要度をA, B, Cの3ランクに分けて表示している。

- (1) 誤 特別受益者がいる場合の相続分に関する問題である。法定相続分はB 6分の3、C・D・E各6分の1であるが、Cが6分の1を超えて受けているのであるからCを除く各相続人の相続分は、B 3分の2・D 5分の1・E 5分の1となる。すなわち、B 5分の3・D 5分の1・E 5分の1 (903)。

要点を押さえた詳細な解説により、効率よい学習が可能となる。

〈特別受益の計算〉



相続人	法定相続分	現実の相続分
B	3/6	3/5
C	1/6	0
D	1/6	1/5
E	1/6	

論点を図解して視覚化し、正確な理解をより効率よく得ることができる。

〈登記原因証明情報の内容〉

法定相続人による相続	戸籍謄本
相続欠格者がいる場合	戸籍謄本・欠格者の作成した証明書又は判決謄本(確定証明書付)
相続放棄者がいる場合	戸籍謄本・相続放棄申述受理証明書
遺言がある場合	戸籍謄本
特別受益者がいる場合	戸籍謄本・特別受益証明書(注1)
寄与分がある場合	戸籍謄本・寄与分を証する書面
協議による遺産分割をした場合	戸籍謄本・遺産分割協議書(注2)
遺言によって遺産分割の方法や相続人指定をした場合	戸籍謄本・遺言書
被相続人が遺言によって遺産分割の方法を第三者に委託した場合	戸籍謄本・遺言書・第三者の遺産分割の指定を証する書面
家庭裁判所の審判、調停による遺産分割をした場合	審判書・調停調書の正本

関連事項を網羅した図表により、出題可能性のある周辺論点をも一挙に修得することができる。

(注1) 特別受益者が登記申請時に生存していないときは、その特別受益者の相続人の全員が作成したものを添付する。

(注2) 申請人以外の印鑑証明書を添付するが、有効期間の制限はない。

本書は表が問題、裏が解答解説という形式である。

裏面の正誤等が透けて見えてしまわないよう、巻末の黒の用紙をミシン目から切り取り、下敷きとして利用されることをおすすめする。

※ 本書の解説文中の()書き参考文献は、解説作成当時の版に基づいている。

第2編

各論

所有権に関する登記
抵当権に関する登記
根抵当権に関する登記

仮登記
その他の権利に関する登記
不動産登記全般

所有権保存の登記に関する次の記述中、誤っているものはどれか。(改)

- (1) 所有権の登記のない不動産について申請書に抵当権設定の仮登記を命ずる処分決定書の正本を添付して仮登記の申請があったときは、登記官は、職権で所有権保存の登記をしなければならない。
- (2) 不動産につき判決により自己の所有権を証明する者は、いまだその不動産の表題登記がされていない場合でも、その所有権保存の登記を申請することができる。
- (3) 登記記録中表題部に所有者として甲及び乙の2名が記録されているが、その両名が死亡し、甲の相続人がA及びB、乙の相続人がC及びDである場合には、Aは、単独で、A・B及び乙を登記名義人とする所有権保存の登記を申請することができる。
- (4) 所有権の登記のない不動産をその不動産の登記記録中表題部に記録されている所有者から買い受けた者は、自己を登記名義人とする所有権保存の登記を申請することはできない。
- (5) 登記記録中表題部に所有者として記録されている会社が新設合併により消滅した場合には、合併によって設立された会社は、自己を登記名義人とする所有権保存の登記を申請することができる。
-

正 誤 チェック	第1回	第2回	第3回	第4回

- (1) 誤 登記官による職権保存登記がなされるのは、所有権の登記がない不動産及び表題登記がない不動産について、「所有権の処分の制限の登記」が囑託された場合である(76ⅡⅢ)。これには、①強制競売開始決定に係る差押えの登記(民執48Ⅰ)、②担保不動産競売開始決定に係る差押えの登記(民執188)、③仮差押えの登記(民保47Ⅲ)、④仮処分の登記(民保53Ⅲ・47Ⅲ)、⑤会社更生手続開始の登記、⑥破産の登記(なお、平成16年破産法改正により破産者が法人である場合には、破産財団に属する権利で登記等をしたものに関する破産手続開始の登記はなされないことになった)、⑦和議開始の登記、⑧滞納処分による差押えの登記等がある。ところで、「仮登記を命ずる処分」は、目的たる不動産について争いの存在することを要せず、その性質は、非訟事件に属し、民事訴訟法上の仮処分とは本質を異にする(大判明33.12.21)。よって、仮登記を命ずる処分の決定書正本の添付により抵当権設定の仮登記が単独申請されたとき(107Ⅰ)は、職権で所有権保存の登記をすることはできない(昭35.3.31民甲712号参照)。この場合、代位により所有権保存登記を申請し(民423)、その後、抵当権設定の仮登記を申請することとなる。
- (2) 正 本肢の場合、表題登記がなされていなくても、土地については地積測量図及び土地所在図を、建物については建物図面及び各階平面図を申請情報と併せて提供して(75、不登令別表28項添ホへ)、所有権保存登記を申請できる。
- (3) 正 甲及び乙は表題部所有者(74Ⅰ①前段)として、A・B及びC・Dは表題部所有者の相続人(74Ⅰ①後段)として、それぞれ所有権保存登記の申請人適格を有する。また、共有者の1人は、保存行為(民252但書)として、全員のために所有権保存登記を申請することができる。したがって、Aは単独でA・B・乙又はA・B・C・Dの共有名義による所有権保存登記を申請することができる(登研363-167)。
- (4) 正 表題部所有者から買い受けた者は、特定承継人であるので表題部所有者名義で保存登記をした後、売買を原因として所有権移転登記を申請する(32、51)。ただし、区分建物については、特定承継人が保存登記を申請することができる場合がある(74Ⅱ)。
- (5) 正 表題部所有者について新設合併があった場合は、一般承継人であるので、新設会社を登記名義人とする所有権保存登記を申請できる(74Ⅰ①後段)。

《参考文献》

登記制度研究会編集・不動産登記総覧901頁以下参照。

敷地権付き区分建物につき表題部に記録された所有者から所有権を取得した者がする保存登記の申請に関する次の記述中、誤っているものはどれか。(改)

- (1) 申請書には、敷地権の登記名義人の承諾書を添付することを要する。
- (2) 申請書には、不動産登記法第74条第2項により登記を申請する旨を記載することを要する。
- (3) 申請書には、敷地権の表示を記載することを要する。
- (4) 申請書には、登記原因及びその日付を記載することを要する。
- (5) 申請書には、敷地権の登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要する。

正 誤 チェック	第1回	第2回	第3回	第4回

- (1) 正 建物が敷地権付き区分建物であるとき、敷地権に関しては、買主による単独申請となるから、義務者の意思を確認するものとして、敷地権の登記名義人の登記識別情報の提供に代えて、敷地権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報を申請情報と併せて提供しなくてはならない(74Ⅱ, 不登令別表29項添口)。したがって、申請書には、敷地権の登記名義人の承諾書を添付することを要する。
- (2) 正 所有権保存登記を申請するには、根拠条項を申請情報の内容としなくてはならない(不登令3⑬, 不登令別表29項申)。したがって、申請書には、74条2項により登記を申請する旨を記載することを要する。
- (3) 正 区分建物の専有部分に関しては保存登記、敷地権の目的である土地に関しては移転登記の効力が生ずる(分離処分禁止)ので、敷地権の表示を申請情報の内容とすることを要する(不登令3⑩へ)。したがって、申請書には、敷地権の表示を記載することを要する。
- (4) 正 通常の所有権保存登記の場合には、表題部に土地又は建物の物理的状況とともに、取得の原因及び日付が記録され、表題部の所有者が、権利の対抗力を得るために事後報告として所有権保存登記を申請するのであるから、取得の原因及びその日付は不要である。しかし、敷地権付き区分建物においては、マンション等の分譲業者が表題部の所有者であり、冒頭に分譲業者による保存登記を省略して、直接買主が自己の名で保存登記をするのであるから、その買主の取得の原因と日付を公示する必要がある。他方、敷地権の目的である土地に関しては移転の登記をすることになるから、その原因と日付を申請情報の内容とする必要がある(不登令3⑥かつこ書)。したがって、申請書には、登記原因及びその日付を記載することを要する。
- (5) 誤 土地に関し、本来なら共同申請すべきだが、区分建物の専有部分の保存登記と一括して申請されるので、敷地権の登記名義人の登記識別情報の提供に代えて、敷地権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報を申請情報と併せて提供することを要求し、もって申請意思を担保している(74Ⅱ, 不登令別表29項添口)。
したがって、申請書には、敷地権の登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要しない。

《参考文献》

登記制度研究会編集・不動産登記総覧901頁以下参照。

所有権保存の登記の申請に関する次の記述中、誤っているものはどれか。(改)

- (1) 表題部に記録されている所有者が死亡し、その相続人が明らかでない場合において、相続財産管理人は直接相続財産法人名義の保存登記を申請することができる。
- (2) 表題登記のみがされた建物の買主は、売主に対して所有権移転の登記手続を命ずる確定判決を得たときは、直接自己名義の保存登記を申請することができる。
- (3) 敷地権付き区分建物の表題部に記録されている者から直接所有権を譲り受けた者は、自己名義の保存登記を申請することができる。
- (4) 表題部所有者の相続人全員が作成した「当該建物は被相続人から相続人以外の中が買い受けたものである」旨の証明書（印鑑証明書付）を添付して、甲は直接自己名義の保存登記を申請することができる。
- (5) 表題登記のみがされた法人所有の建物を合併により承継取得した法人は、直接その法人名義で保存登記を申請することができる。
-

正 誤 チェック	第1回	第2回	第3回	第4回

- (1) 正 相続人不存在により相続財産が法人となったとき（民951）は、本来その登記は、登記名義人の氏名等の変更の登記による（昭10.1.14民甲39号参照）。しかし、表題部所有者と相続財産法人とは実質的には人格は同一であるから、表題部所有者名義の所有権保存の登記を省略して、変更を証する情報を提供して、相続財産法人名義の所有権保存登記の申請をすることができる（登研399-82参照）。
- (2) 正 所有権を有することが確定判決によって確認された者は、直接自己名義で所有権保存登記を申請することができる（74 I ②）。この「判決」は、確定判決であれば、給付判決に限らず、形成判決、確認判決、更に判決と同一の効力を有する裁判上の和解・調停調書等でも差し支えないものとされている。
- (3) 正 区分建物の表題部所有者から所有権を譲り受けた者は、直接自己名義で所有権保存登記を申請することができる（74 II）。
- (4) 誤 建物が敷地権のない区分建物であるときは、申請人が表題部所有者から当該区分建物の所有権を取得したことを証する表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人が作成した情報（以下「所有権取得証明情報」とする。）を申請情報と併せて提供すれば、買主は直接自己名義で保存登記を申請することができる（不登令別表29項添イ）。建物が敷地権付き区分建物であるときは、登記原因及びその日付が登記事項となり（76 I）、所有権取得証明情報は登記原因証明情報に実質的に含まれることになるため、登記原因証明情報を提供して、買主名義で保存登記を申請することができる（不登令別表29項添ロ）。しかし、本肢の場合、客体が「区分建物」であると限定されていないので、誤った記述であるということになる。
- (5) 正 表題部所有者に死亡、合併等の一般承継が生じた場合、直接相続人その他の一般承継人名義で保存登記を申請することができる（74 I ①後段）。旧法では、「相続」のみを明文で規定し、「合併」等による承継取得の場合は先例（明40.1.14民刑1414号）で認めていたが、平成16年法改正により、合併が生じた場合も一般承継人として条文で認められることになった。

《参考文献》

登記制度研究会編集・不動産登記総覧901頁以下参照。