

不動産登記記述式の問題について、受験生にかなりの混乱が生じたようです。

これについて、私の考えを述べます。

第1欄解答

「解なし」が正解です。

問題文に「申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請する」とありますが、その申請方式が「ナイ」からです。

1, 申請件数が少ない方法 「所有権移転 年月日譲渡担保契約解除」「所有権移転 年月日売買」の二連件

2, 登録免許税の額が少ない方法 「2番所有権抹消 年月日譲渡担保契約解除」「所有権登記名義人住所変更 年月日住所移転 所有権移転 年月日売買」の三連件

以上の事情を指摘し、「解なし」との答案が正解でしょう。

私もこの問題には苦労しました。

どっちで答えてよいかワカラナイ。

第3欄(4)解答

「2番抵当権の3番根抵当権への順位放棄」が正解です。

登録免許税の額が少ない方法に当たります。

司法書士試験において、同様の出題は過去にもありました。

「順位を変更する契約」には2パターンあり、そのうち登録免許税の安い順位放棄を正解とした出題例です。

勉強熱心な受験生は、そのことを知っています。

なお、試験委員の予定正解は、第1欄は「抹消→名変→移転」の3連件、第3欄は「2番3番順位変更」であった可能性があります。

疑義を避けるためには、出題を単に「登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請する」とし、乙土地の2番抵当権を根抵当権とし、3番根抵当権を抵当権としておけばよかったのです。

最後に、毎年のことながら、出題のやりかたがイマイチ。

長文で理解しにくい問題を出題し、そして、受験生に問題の内容を検討するための十分な時間を与えない。

受験生に気の毒です。

「解なし」を出題してはなおさらのこと。

今回の出題は、長文で複雑に過ぎ、試験委員ですら精査しきれていない問題だったといえるでしょう。

いい問題を作ろうという熱意がわからないわけではありませんが、分量が無理筋です。

かつての司法書士試験の記述式の問題は、不動産登記と商業登記を併せて3ページ程度、これにかんたんな別紙が5枚つく程度です。

解答欄も今の半分以下。それで十分と思います。

試験委員の皆さんには、最近の試験問題で、午後の部、記述式の解答をご存じないものを、択一込みで持ち時間 3 時間でご自身がどれだけ解けるか、一度、挑戦してみたいと思います。

もし、試験委員の皆さんが十分な時間の余裕で解答できなければ、それを、まだ司法書士実務にシロウトの受験生に出題するのはどうかと思います。