

大口NEWS

～平成20年10月号 Vol. 3～

こんにちは。

暑い暑い夏、が終わりました。これからしばらくの間、過ごしやすい季節が続きますね。肌寒い日も増えてきましたので、ご自愛くださいませ。

さて、今回のテーマは不動産登記です。従来の中間省略登記（旧方式）に代わる方式として注目されている「第三者のためにする契約」方式について解説します。

新・中間省略登記「第三者のためにする契約方式」Part.1

不動産転売時に、登録免許税、不動産取得税を省略する方法

中間省略登記のおさらい

新方式（第三者のためにする契約方式）の説明に入る前に、まずは、従来の中間省略登記（以下旧方式）について、まとめてみましょう。

不動産（の所有権）がA→B→Cと移転した場合、当然、登記もA→B→Cと移転するはずですが、旧方式とは、不動産（の所有権）が、A→B→Cと移転しているにも関わらず、登記は、A→Cへと、Bへの登記を省略して登記申請することを指しました。

Q 中間省略登記を申請した場合、受理されますか？

A 現在は、受理されません！・・・昔、旧法時代（改正不動産登記法施行＝平成17年3月7以前）は、副本申請を奇貨として受理されていましたが、新法施行以後は、**登記原因証明情報の提供が必須**となったため、制度上も旧方式は受理されなくなりました。

※ 不動産登記制度の根幹は、物権変動の過程を忠実に公示することをもって、第三者に対する対抗要件を得させることにあります。物権変動（ここでの物権とは所有権を指す）は、A→B→Cと移転しているのに、その公示たる登記がA→Cであるならば、その登記は、物権変動の過程を忠実に公示していないことになります。

※ しかし、旧法時代は、上記のとおり副本申請ができたこと（つまり、登記原因証書＝現在の登記原因証明情報を提供せずに登記申請できたこと）と、結果として副本申請により受理されてしまった登記の効力を認めた（但し中間者の同意がある場合）判例（大判大 11.3.25）、三者の合意による登記請求権を認めた判例（最判昭 40.9.21）を拠り所に、中間省略登記なされてきたという実態があります。

Q それは困ります！！ 大口先生、何とかして下さい！！

A ハイ、私に任せて下さい。

第三者のためにする契約 方式とは？

新法施行以降、困った！という声に対応して、新しい方法が考え出されました。大きく分けて2つの方法があり、一つは「**第三者のためにする契約**」方式、もう一つは、「**地位の譲渡**」方式と言われます。今回は、新方式のうち、「**第三者のためにする契約**」方式について解説します。

旧方式

中間省略登記

VS

新方式

- 1 第三者のためにする契約 方式
- 2 地位の譲渡 方式

ところで、この二つの新方式は、旧方式よりもいろいろな点で優れています。以下では、どの点が優れているのかをみていきましょう。

Q ズバリ、新方式の一番のお勧めポイントは何ですか？

A 中間者Bに対して、登録免許税が一切課税されないことです。そればかりではなく、**不動産取得税**、**固定資産税**も課税されません。

従来の旧方式と比較すると、登録免許税が課税されない点は同じですが、旧方式は不動産取得税、固定資産税が課税されていたので、新方式は、旧方式よりも強力ですよネ。

スゴイ時代になりました。汗

【表：中間者Bについての税金関係】

×：課税されない ○：課税される

	方 式	登録免許税	不動産取得税	固定資産税
旧方式	中間省略登記	×	○	○
新方式	第三者のためにする契約	×	×	×
	地位の譲渡	×	×	×

Q どういみ仕組みでそんなスゴイことがまかりとおるのですか？

A これでいよいよ本題に入りますね。それでは、新方式の仕組みについて順次、解説していきましょう。

ポイント：不動産の「売買契約」、「所有権」、「登記」の三者の関係に着目する。

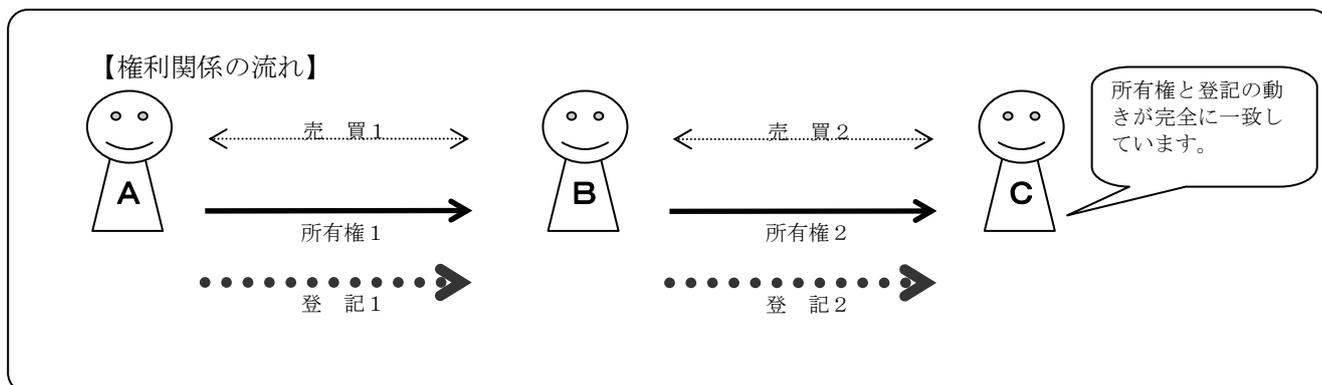
まずは売買契約について、**不動産は**、A→B 次いで、B→Cへと2回売買されます。しかし、**不動産の所有権は**1回だけA→Cへと直接的に移転します。（このことからこの新方式のことを、直接移転方式と呼ぶこともあるようです。）

※ ちなみに、この「所有権が1回しか動かないこと。」「所有権がBを経由せずに、AからCに**直接**移転すること。」の2点は、新方式を理解する上で、契約書を作成する上で、ならびに、宅建業者として重要事項説明する上で、とても重要なポイントになってきます。

Q 売買は2回だけど、所有権の移転は1回ということですね。わかったような。わからないような。。

A まずは、①普通の不動産売買、②旧方式（中間省略登記）、③新方式（第三者のためにする契約）のそれぞれで、所有権移転の流れ、登記の流れを比較してみましょう。

1. 普通の不動産売買（転売型）



【登記簿イメージ】

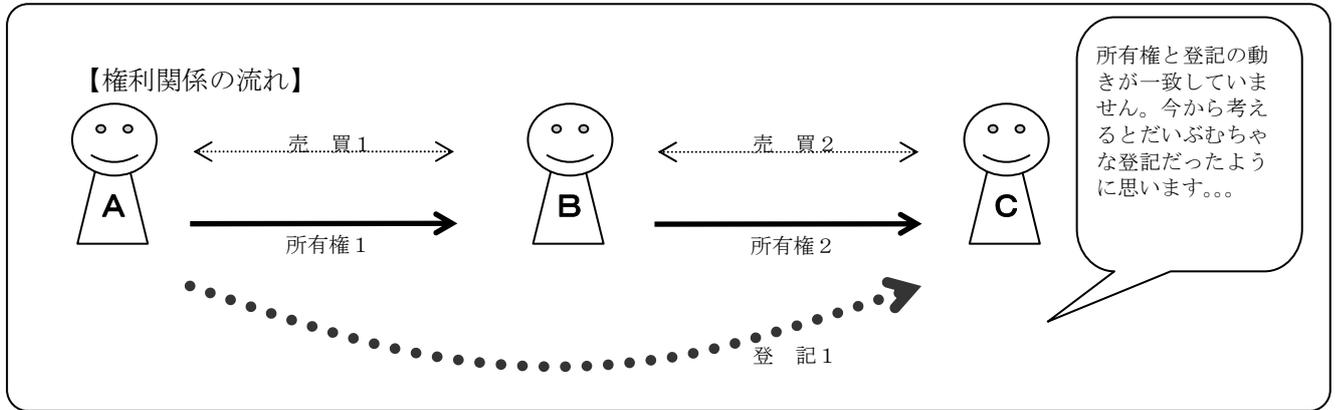
順位	登記の目的	原因	権利者
1	所有権移転	昭和56年1月1日相続	A
2	所有権移転	平成20年1月1日売買	B
3	所有権移転	平成20年1月1日売買	C

これは、何も言うことありませんネ。売買があつて、所有権が移転して、それを登記により公示する。普

通の流れです。

次に、中間省略登記の仕組みをみていきましょう。

2. 中間省略登記（旧方式）



【登記簿イメージ】

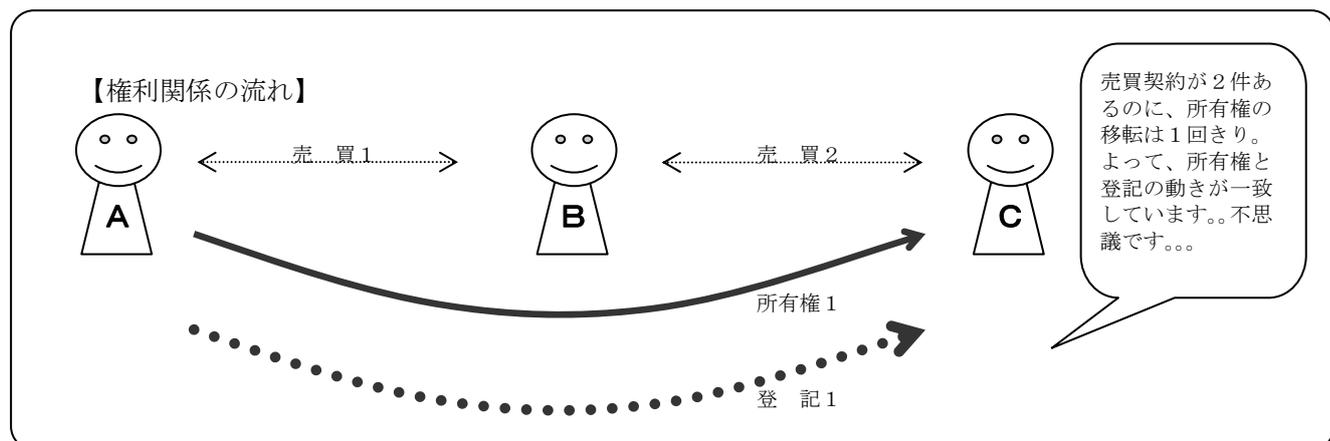
順位	登記の目的	原因	権利者
1	所有権移転	昭和56年1月1日相続	A
2	所有権移転	平成20年1月1日売買	C

登記簿だけを見ると、現在の所有者Cは、Aから売買で購入したように見えます。(実際はBから売買で取得しているにも関わらずです。)

中間者Bは、いったんは所有権を取得しているにも関わらず、登記簿上に権利関係が一切公示されていないことがワカリマス。これは登記制度の趣旨からは若干反則ぎみですネ。

では、最後に新方式の仕組みをみていきましょう。

3. 第三者のためにする契約（新方式）



【登記簿イメージ】

順位	登記の目的	原因	権利者
1	所有権移転	昭和56年1月1日相続	A
2	所有権移転	平成20年1月1日売買	C

Cは、Bから間違いなく不動産を買ったのですが、「所有権」及び「登記」の両者についてBからではなく、Aから取得しています。これは不思議な現象です。繰り返し言いますが、Cは確かにBから不動産を買ったし、BとCとの間で売買契約書を交わします。

本来、不動産を売買すれば、その効果として不動産の所有権は移転します。しかし、新方式では、1件目の売買ではまだ所有権は動かず、所有権は売主であるAに留保されたままの状態になります。2件目の売買のときに、買主であるCが「受益の意思表示」をすることによりはじめて所有権が移転します。

というよりも、そのように所有権が移転するように、通常の売買契約の他に「第三者のためにする契約」という契約をAとBとの間で締結しておいて、AからCに直接物権変動するよう仕組むのです。

※ ちなみに、BとCとの間の第2売買契約は、民法上の「他人物売買契約」であることは、十分に注意すべきです。別に他人物売買がいけないことではないし、宅建業者としても禁止されているわけではありません。（なお、この方式が他人物売買であることから、後日宅建業法の規則が改正されるという経緯がありました。詳細については、回を改めます。）

重要なことですが。。。

この新方式の登記をするためには、AとBとの売買契約の時点で、Aの所有権は、Bの指定する第三者に直接移転する旨の契約（実務的には売買契約に付随する特約）＝「第三者のためにする契約」を必ず締結しておく必要があるのです。これは真面目な話です。

このAとBとの間の契約の締結が、新方式の登記をするための第一の条件となります。

※ ちなみに、AとBとの売買の仲介をする宅建業者ならば、当然そのことを重要事項説明書で説明しなければならないでしょうし、売買契約書にも特約として明記せねばなりません。司法書士であれば、売主に対してその旨の登記をすることを説明する義務が当然に生じるでしょう。

Q 急に説教くさい話になりましたね。新方式で税金関係のメリットを享受するために、そのことは十分注意することにしますネ。ところで、新方式の登記をするために他に条件はあるのですか？もしかして、たくさんありますか？

A いえ、心配に及びません。条件はあと二つだけです。

それは、「Bの第三者Cの指定」と「Cの受益の意思表示」です。

第三者の指定

Q 第三者の指定って何ですか？

A 一言で言うと、「Bが転売先のCを見つけてくること」です。

※ Aから不動産を取得したBは、転売先であるCを見つけてきます（あるいはAからの仕入れの前に既に転売先が決まっている場合もあるでしょう）。このBがCを見つけてきて、売買契約を締結する行為が、「Bの第三者の指定」行為に他なりません。もちろん書面で「所有権の移転先指定書」として、Bが署名・捺印すれば、より明示的に移転先を指定したことになります。

受益の意思表示

Q 受益の意思表示とは何ですか？

A 一言で言うと、所有権がAからCに**直接**移転することについて、Cが「いいですよ」と承諾することが受益の意思表示です。

※ AとBとの間の第1売買契約で、第三者のためにする契約の特約が締結されていますが、民法の規定では、この特約の要件として、Cの受益の意思表示が必要とされています。

※ BとCとの間の第2売買契約締結の時点では、第1契約の特約によって、不動産の所有権はAに留保されています（つまり、第2売買契約は民法上の「他人物売買」に該当。この問題点については後日触れます）。

※ Cにとって、売買契約の相手方（売主）はBになりますが、所有権の移転を受けるのはBからではなく、Aとなり、そのAから直接所有権を受けますよ、という意思表示が、民法の規定上必要なのです。

※ 実務的には、BとCの売買契約の際、Cは売主（あるいは仲介の宅建業者）から、現在の不動産の名義（所有権）はAにあり、所有権と登記は、直接Aからきますよ、的な説明をすることになり、Cは「ああ、それでいいですよ」と言うことになれば、それが法律的には「受益の意思表示」をしたということになります。もちろん書面で「受益の意思表示表明書」として、Cに署名・捺印してもらえばそれにこしたことはありません。

Q アノ、スママセン。だいたい分かりましたが、説明が長いような。簡単にまとめてもらえませんか？

A ハイ。ではまとめます。

「第三者のためにする契約」の要件

- 1 第1売買契約（AとB）において、所有権がAから「Bの指定する第三者」に移転する旨の特約
- 2 1の特約によって、Bが、第三者Cを指定すること
- 3 第三者Cが、不動産の所有権をAから直接に受けること（受益）について承諾の意思表示をすること

上記1～3の行為を経て、はじめて所有権がAからCへと変動します。

※ なお、代金の決済自体は、法律上要件として求められていませんが、実務上は代金の決済をもって所有権が移転するとの特約をするのが一般的ですので、契約書には上記の条件に加えて代金決済をも条件に加える必要があるでしょう。

以上が、「第三者のためにする契約」の仕組みになります。ご参考までに、別紙にて第1売買契約書、及び第2売買契約書のひな型を添付しますので参考にして下さいネ。

Q ところで、従来の旧方式はなんとなくグレーな感じの登記だったわけですが、新方式もグレーな登記なのでしょうか？

A トンデモナイ！新方式は、お上（法務省）のお墨付きの登記申請技術です。契約書類と登記手続書類さえしっかりしていれば、大手ふるって使えますよ！

※ 「平成19年2月「登記研究708号」 法務省民事局付 松田敦子 H19.1.12 通知の解説」により、新法施行以降、グレーだった新方式の可否に決着を付けました。

Q なるほど、法務省のお偉いさんが、いいって言ったんですネ！それを聞いて安心しました。

アレっ？そう言えば、ある司法書士が第三者のためにする契約は、うちではそんな登記できない、って言ってたような。。やっぱり何か問題があるじゃないですか？？

A ふ〜む。実際、司法書士さんによっては、敬遠している雰囲気はありますかね。司法書士さんが嫌

がる理由ですが、旧方式の中間省略登記と同種のグレーなものと誤解されているケースも多いように思います。

他には、新法施行後暫くの間、司法書士連合会として、新方式の登記に反対のスタンスを取っていたというのも微妙に影響しているのでしょうか。現在は、司法書士連合会としても容認のスタンスなんですけどね。

とにかく、新方式についてご不明な点は、大口事務所にお気軽にご相談くださいネ。

<お問合せ先>

〒541-0046 大阪府中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所
TEL : 06-6222-6565 FAX:06-6231-3844 E-mail:ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp
ホームページ : <http://www//ookuchi-step21.jp>

さて、大口NEWS第3回目のテーマ「第三者のためにする契約方式」如何でしたでしょうか？

本来は、出来る限り少ない紙面で、簡潔に大口NEWSを発行することを目的にしておりますが、今回はテーマの内容が難しいこと、お得意様の関心が高いことから、紙面を大きく割く結果となり、たいへん恐縮しております。

また、難しい内容を出来る限り容易にまとめることを第一義とさせて頂きましたので、くだけた表現が多用されております。何卒ご理解の程お願いいたします。

また後日、回を改めて、この新方式をテーマにして大口NEWSを発行する予定ですので、お付き合いの程よろしくお願いいたします。

続編のテーマは、宅建業者としての諸注意点、瑕疵担保責任、決済の現場での実務、無名契約方式との違い、保存登記への応用、そして新方式のもう一つの方法「地位の譲渡方式」を予定しております。

お得意様からご質問があれば、Q&A方式でまとめて次回に反映することも検討しておりますので、ご質問もお待ちしております。

前回発行時の終わりに【次回のテーマは『LLPについて』です。】と申し上げておりましたが、このテーマは次回＝第4回目にさせていただきます。大口いわく“LLPと信託は似ている！”とのことですが、さてどういう意味なのでしょう？

(作成者：井木)

『直接移転売買における特約条項の記載例』

弁護士 吉田修平・住宅新報社

第1の売買の特約条項

(所有権の移転先及び移転時期)

- 1 買主は、本物件の所有権の移転先となる者（買主を含む）を指定するものとし、売主は、本物件の所有権を買主の指定する者に対し買主の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転することとします。

(所有権留保)

- 2 売買代金全額を支払った後であっても、買主が買主自身を本物件の所有権の移転先に改めて書面をもって指定しない限り、買主に本物件の所有権は移転しないものとします。

(受益の意思表示の受領委託)

- 3 売主は、移転先に指定された者が売主に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」の受領権限を買主に与えます。

(買主の移転債務の履行の引受け)

- 4 買主以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、売主は、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行するために、その者に本物件の所有権を直接移転するものとします。

第2の売買の特約条項

(第三者の弁済)

- 1 本物件は、未だに登記名義人が所有しているため、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金全額を受領した時に、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することとします。

◎前提とする契約条項（標準的な契約書の条項・抜粋）

(売買の目的物および売買代金)

- 第1条 売主は、標記の物件（以下「本物件」という。）を標記の代金をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(所有権の移転時期)

- 第△条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(所有権移転登記の申請)

- 第X条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主または買主が指定する者の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

◆免責◆ この記載例は、個別の取引の参考に供するために、あくまでも1つの例として掲載したものです。個別の取引に当たって本記載例を参考にすることは、ご使用の契約書の記載や他の特約との整合性などに留意し、自己の責任においてご活用ください。