

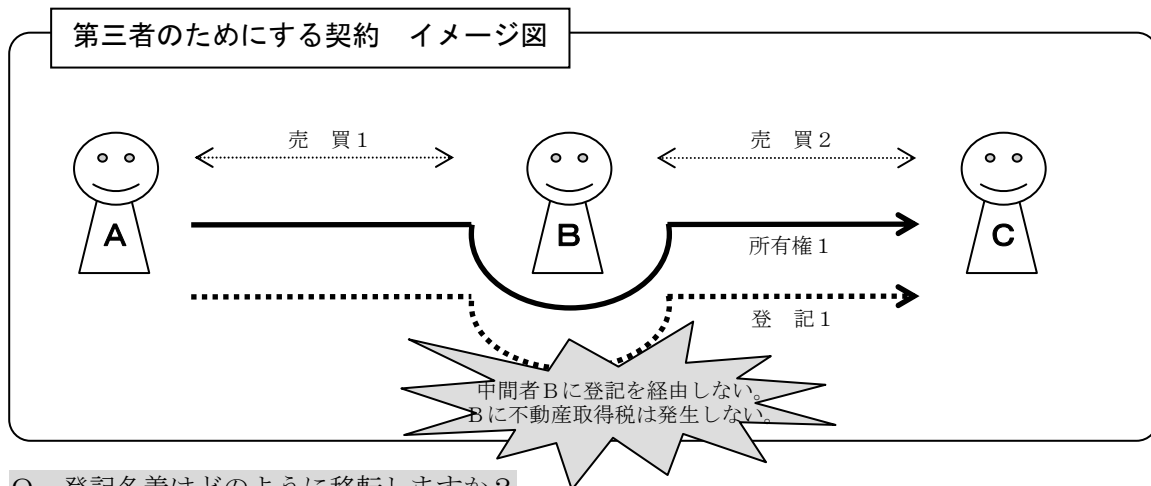


いつもお世話になっております。
新しい年がはじまりました。本年も大口NEWSを定期に発信して参りますので、よろしくお願い申し上げます。
アメリカを震源地とした金融危機により、日本経済も難しい状況になって参りました。大口NEWSでは様々な制度や情報をご紹介致しますが、それを武器としてこの困難な時代を切り抜ける一助になればと願っています。弊所は今後も引き続きお客様との協力体制のもと歩んでいく所存ですので、(登記のご依頼の方も忘れずにお願い致します。)

新・中間省略登記「第三者のためにする契約」方式 Part2 「地位の譲渡」方式

第三者のためにする契約のおさらい

今回は平成20年10月号「新・中間省略登記」の続編となります。まずは「第三者のためにする契約」方式を簡単におさらいしてから、「第三者のためにする契約」方式の発展論点を、さらにはもう一つの新方式である「地位の譲渡」方式について解説します。



Q 登記名義はどのように移転しますか？

A AからCに直接移転します。(Bを経由しません。)所有権がAからCに直接移転するので、登記もAからCに直接移転します。

Q 不動産の売買は2回ですか？

A 2回です。AB間の第1売買契約、BC間の第2売買契約の2回です。

Q Bに不動産取得税はかかりませんか？

A かかりません。Bには不動産の所有権が一瞬たりとも移転していないからです。

ではここで、再びオオクチ先生にご登場願ひましょう。

(大口) ハイ、では今回も張り切って参りましょう。

取引決済の実務

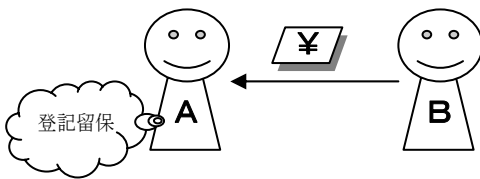
Q 理論的な仕組みはわかりましたが、実際の取引実務はどんなイメージになるんですか？

A 実際の取引では、次のステップを踏むことになります。

- ① AB間の売買契約締結と同時に、第三者のためにする契約の特約を締結します。
- ② BC間で売買契約。CはBから買うのですが、登記はAから直接来ることについて知っている必要があります。
- ③ AB間で売買代金の決済。しかし、AからBへの登記はなされません。(Bに所有権が移転してないのだから登記名義の移転のしようがありません。)
- ④ BC間の売買契約の決済と、CがAから直接登記が移転することを受益の意思表示することによって(書面であるのが望ましい。)、不動産の所有権がAから直接Cに移転します。
- ⑤ ABC三者の登記書類を持ち込んで、AからCに所有権移転登記を申請。

<第1売買契約>

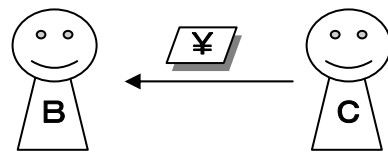
1月30日 X銀行にて



- ・ 代金決済。
- ・ 登記はAに留保されたまま。
- ・ 司法書士はA及びBの登記書類を受領。

<第2売買契約>

1月30日 X銀行の別室にて



- ・ 代金決済。
- ・ 司法書士はB及びCの登記書類を受領し、A、B及びCの書類を整えて、法務局へ登記申請する。登記はAからCに直接移転する。

Q 第1売買契約の決済と第2売買契約の決済は、必ず同時する必要があるのでしょうか？

A 実務上はほぼ同時になることが多いですが、第1契約と第2契約にタイムラグが生じることに法的な問題点はありませんので、必ずしも同時に決済する必要はなく、別の日でも構いません。

Q 第1契約と、第2契約のタイムラグが何年も開くようなケースでも問題ないでしょうか？

A 第三者のためにする契約上の法的な問題はありますが、通常の実務では、売買契約に引渡し期限が定められているはずですので、その引渡し期限までに、最終的な買主である第三者Cを見つけてきて引渡しを完了しなければ、違約の問題が発生することになると思います。

仮に違約の問題がなかったとしても、AB間の代金の決済が終わっているのに、C(またはB)に登記が移転していないとなれば、その期間が長くなればなる程、登記を得ていないBのリスク(Aが二重売買す

るリスク等)は大きくなる一方だと思われます。

逆に第1契約の代金が決済されていないのに、Bが移転先のCを長い間探しているという事態は、契約当事者A Bの双方を拘束することになり、実務上望ましいとは言えないでしょう。

(発展論点) 法務省が通知した登記原因証明情報の記載例では、「第1契約の代金決済前に、移転先を指定する」との記載がありますが、代金決済後に移転先を指定するという所有権留保型の登記原因証明情報の受理も認めているため、法務省は必ずしも代金決済前に移転先を指定する必要があると言っているわけではないと解釈できます。いずれにしても、法務省の確定的な見解が出ているわけではないので、代金決済後に移転先を指定するケースの場合は注意が必要となります。

Q 第1契約の売買代金(Bの仕入れ価格)を、最終的な買主であるCに知られたくないのですが可能ですか？

A Bは第1契約の売買代金をCに知らせる法的な義務は存在しません。CはあくまでBと売買取引をしたのであって、Aとは関係ないからです。(CはAと顔をあわせる必要もありません。)但し、登記名義は直接Aから移転してくるということは十分に了知させる必要があります。(→これと比較して、後述の「地位の譲渡」方式では、転売差額はすべてCの知るところとなります。)

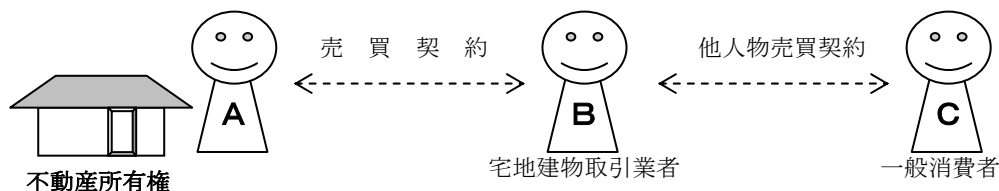
Q 最終的な買主Cが金融機関からの融資によって不動産を購入する場合でも、第三者のためにする契約を利用することができますか？

A 理論的にはすることができますが、当該方式は一般的に浸透しているとは言えない状況なので、金融機関にOKを出してもらうよう説得が必要になるでしょう。通常の転売との違いは、Bに登記が経由されるか否かの違い(実際は同時)であるので、説得できる余地はあると思います。

第三者のためにする契約の問題点・発展論点 (瑕疵担保責任等)

Q ところで、所有権がAに留保されたまま第2契約の売買契約を締結することは、2回目の不動産売買契約は他人物売買になりませんか？

A ハイ、その通りです。他人物売買になります。



Q 第2契約の売主Bが宅地建物取引業者である場合、宅建業法上の制限により一般消費者に売買できないのではないですか？

A 平成19年7月の宅建業法施行規則の改正により、売主Bが宅地建物取引業者であっても、国土交通

省令で定める要件を満たせば他人物売買をすることができるようになりました。なお、その要件とは、第1契約の第三者のためにする契約中に、所有権の移転先となる者として買主を含むとの定めが必要という要件です。(前回の大口NEWSで添付した契約書のひな型でカバーされています。)

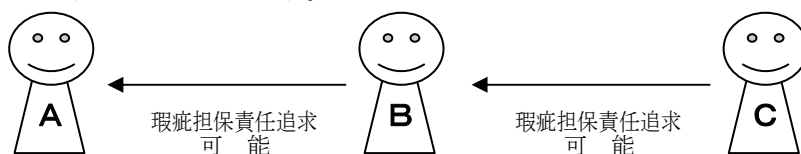
ちなみに、売主が一般消費者の場合は、そもそも他人物売買は禁止されないし、売主、買主の双方が宅建業者の場合も他人物売買は禁止されません。

【他人物売買の可否】

取引の態様	他人物売買の可否
A ←売買契約→ B ←他人物売買契約→ C <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> 宅建業者 一般消費者 </div>	国土交通省令の定める要件を満たせば 可能 <small>(宅建業法第33条の2第1項)</small>
A ←売買契約→ B ←他人物売買契約→ C <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> 宅建業者 宅建業者 </div>	業者間取引なので規制の適用除外となり 可能 <small>(宅建業法第78条第2項)</small>
A ←売買契約→ B ←他人物売買契約→ C <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> 一般消費者 宅建業者 </div>	売主が宅建業者ではないので 可能

Q 最終的な買主であるCは、誰に対して瑕疵担保責任は追及できますか？

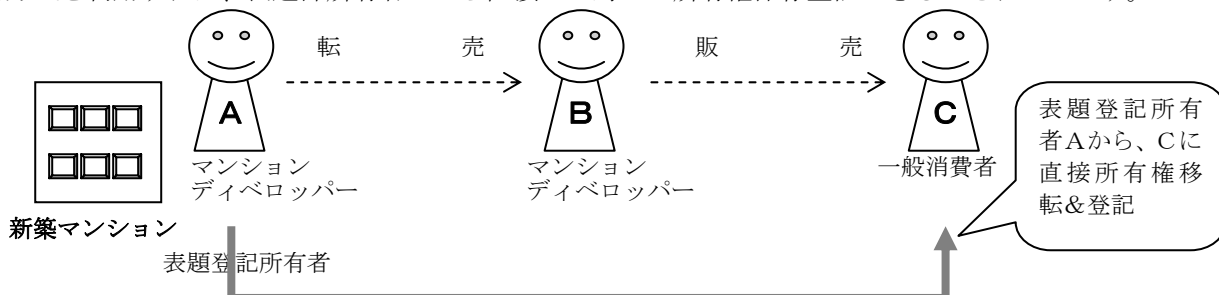
A CはBに対して瑕疵担保責任を追及できます。CはAに対しては直接追及できません。なぜなら瑕疵担保責任は売買契約の法律効果であり、Cは売買契約をBと締結しているからです。なお、BはAに対して瑕疵担保責任を追及することができます。



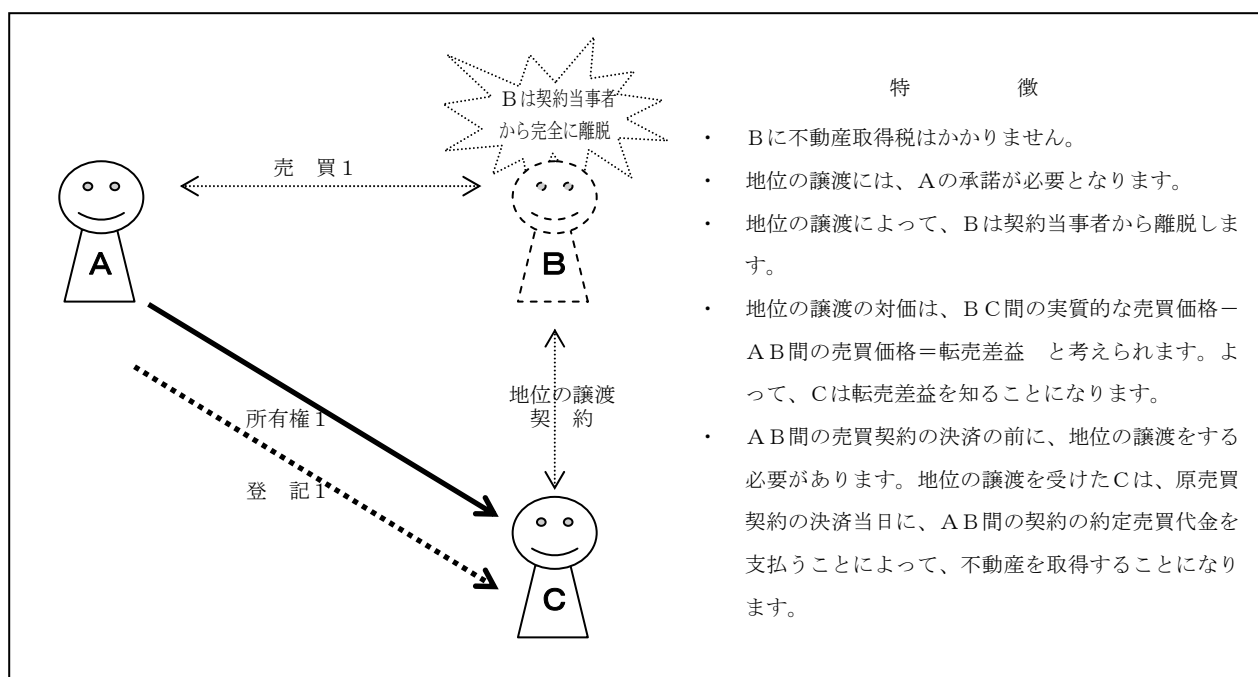
第三者のためにする契約方式であっても、瑕疵担保責任が追及できるということは、宅建業者が売主の場合は、通常の不動産取引同様、瑕疵担保責任についての宅建業法上の制限があることは言うまでもありません。

Q 保存登記にも応用可能ですか？

A 応用可能です。例えばAに表題登記がなされている新築の区分建物について、第三者のためにする契約方式を利用すれば、表題部所有者Aから直接Cに対して所有権保存登記できるとされています。



「地位の譲渡契約」方式



Q 「地位の譲渡契約」方式とは、一言で言うとどのような方式なのでしょう？

A A B間の売買契約のBの地位（買主の地位）をCに譲渡することにより、Cは買主という契約当事者の一方の立場をそっくりそのままBから引き継ぐことになります。Bは買主の地位をCに譲渡することによって、契約当事者から完全に離脱し、当該契約はあたかもAとCの契約と同様な状態になります。

Q Bが勝手にCに「地位の譲渡」をすると、Aはびっくりしませんか？

A 地位の譲渡をするには、Aの承諾が必要です。当該承諾は書面でなされる必要があると考えられています。

Q この方式であっても、Bに不動産取得税はかからないのですか？

A かかりません。Bは、当該売買契約の決済前に、契約当事者の地位をCに譲渡し、契約関係離脱しており、所有権は取得していないからです。

Q 他に注意点はありますか？

A 売買の決済前に必ずCに地位の譲渡をする必要がある点、Cに転売差額が知られるという点が、第三者のためにする契約と異なりますので注意が必要です。

<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>

大口NEWS平成20年10月号（第3回）に続きまして、今回で「第三者のためにする契約」及び「地位の譲渡」方式のテーマは終了となります。10月号と合わせてご参照頂ければと存じます。当該取引は、通常の取引とは勝手が違う点がございますので、ご不明な点は弊所までお気軽にお電話頂ければと存じます。 （作成者：井木）