

# 中間省略登記と代替的手段（新方式）について

平成 19 年 10 月 12 日  
大口司法書士事務所

## 1 はじめに

周知のとおり、平成 17 年 3 月 7 日に新不動産登記法が施行されたことに伴い、旧法下において事実上可能であった中間省略登記ができなくなりました。これは、新法において登記原因証明情報の添付が必需的になったことによるいわば副次的な効果でした。

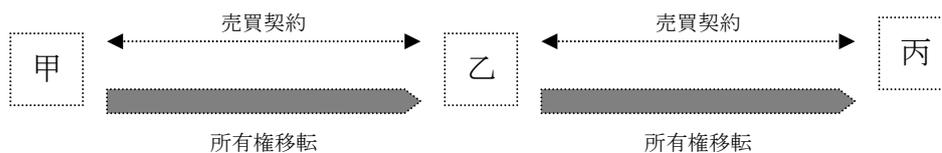
その後、業界団体、学会が新法下においても中間省略“的”な登記ができないか、検討を重ね、また、内閣府規制改革推進会議の後押しもあった結果、ついに、平成 18 年 12 月 22 日（法務省民二課長通知は平成 19 年 1 月 12 日）に登記運用においても、いわゆる新方式（①地位の譲渡方式 ②第三者のためにする契約方式）による実体が存在する場合に、売主（甲）から転売取得者（丙）への中間省略的な登記申請が認められることとなりました。

当初これらの新方式に反対的な立場を表明していた司法書士団体においても、新方式による中間省略“的”な登記を容認する方向に態度を変化させてきました。

当所においては、法務省、法務局の新方式許容の判断が発出されて以降、これらの新方式（①地位の譲渡方式 ②第三者のためにする契約方式）による不動産取引を重ねておりますので、難解と言われているこれらの新方式について、以下にてまとめさせていただきました。

## 2 中間省略登記の法律構成

特徴：単純な売買の連続。物権変動（所有権の移転）は乙、丙と 2 段に生じている。登記制度の趣旨から物権変動の課程を忠実に公示する要請があるため、甲→丙の登記（中間省略登記）は当然に認められない。ただし、司法判断（最高裁判例）によれば、甲乙丙の三者の合意があれば、甲丙の中間省略登記は認められる。実際には、副本申請が認められないため、申請書（甲→丙）、と登記原因証明情報（甲→乙→丙）の不一致に申請は却下される。



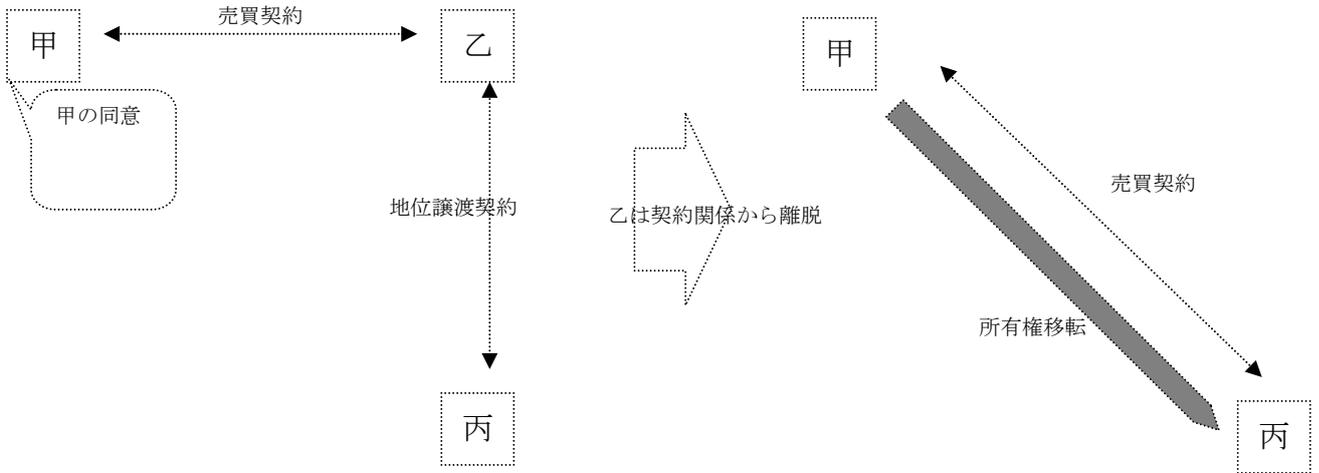
## 3 代替方式（新方式）の法律構成

特徴：新方式は、契約（多くの場合、売買契約）は 2 段階だが、物権変動は 1 段階しか生じないことに特徴がある。法律構成（法律論）を駆使して、物権変動が 1 段しか生じないように工夫した。この法律構成は以前からあったものではなく、ここ 2 年で考えられたもの。それゆえ、新方式などと呼称したりする。現状では、新方式、以下の 3 つに集約された。国交省、司法書士連合会などは②が主流になると考えている。

- |                      |      |
|----------------------|------|
| ① 地位の譲渡              | A 方式 |
| ② 第三者のためにする契約（他人物売買） | B 方式 |
| ③ 第三者のためにする契約（無名契約）  | C 方式 |

**(1) 地位の譲渡方式 (A方式)**

特徴：買主 (乙) の地位を譲渡する。それによって乙は当事者関係から完全に離脱し、甲→丙間の売買となる。民法の解釈上、契約者の地位の譲渡をする場合、甲の同意が必要とされる。地位の譲渡の対価は、転売差益だと考えられる。

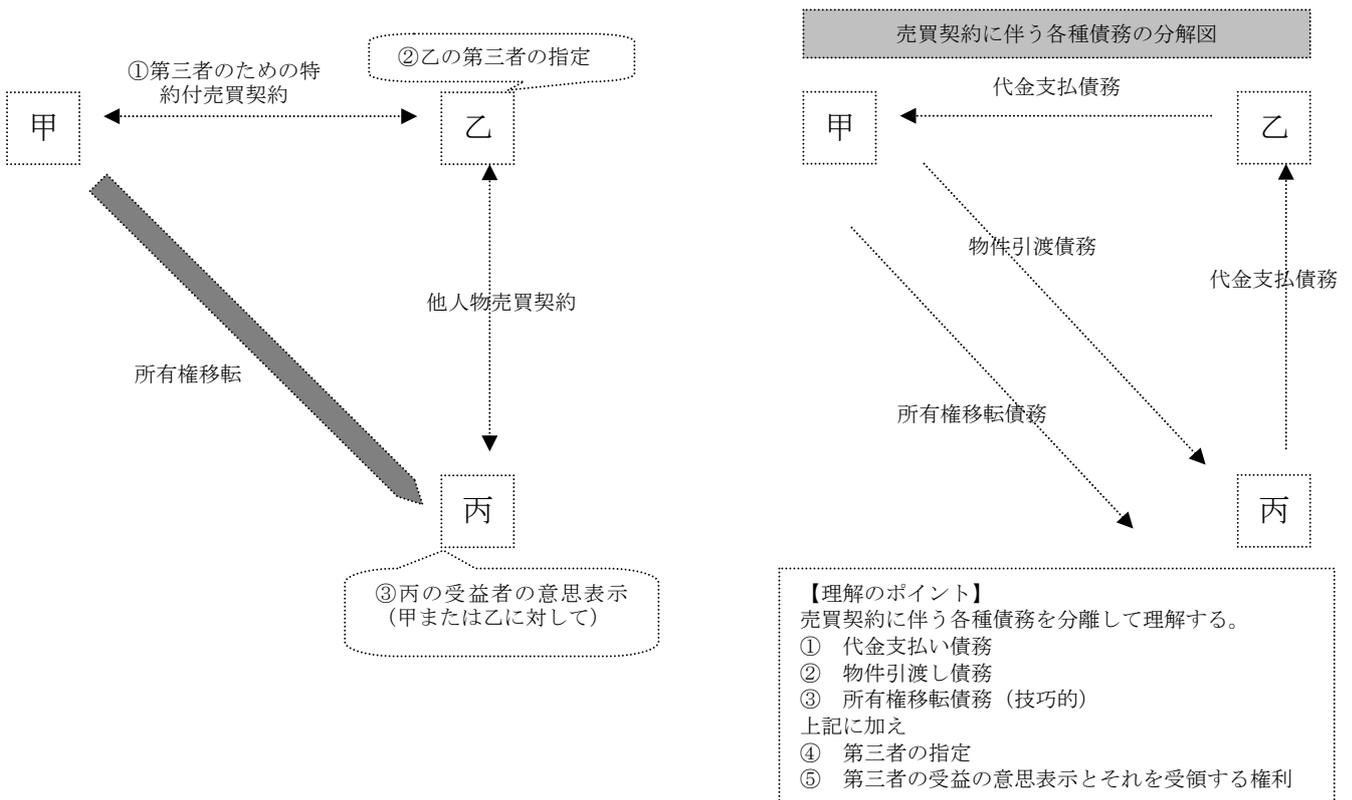


**(2) 第三者のためにする契約 (他人物売買) B方式**

特徴：第1契約 (売買契約)、第2契約 (他人物売買契約) のそれぞれに、民法第537条以降に規定された「第三者のためにする契約」のスキーム、その他の法律的技巧を駆使して、契約内容の特約によって、物権変動が1段階しか生じないようにする法律構成。

所有権の直接移転を、「第三者のためにする契約」の規定を使い、乙の丙への所有権引渡し債務、物件引渡し債務を、甲が直接履行する理論構成を、民法上の「第三者弁済」または「履行引受」の規定を使って実現する。

通常の2段の売買取引とB方式が法律行為の上で異なる点は、甲乙間の①第三者の…契約の合意、乙の②第三者の指定、丙の③受益の意思表示である。ここで第1契約、第2契約のそれぞれの場面での法律行為に注目すると、第1契約では、第三者のための契約の特約を当事者が理解した上で契約することがポイントとなる。第2契約では、エンドである丙は単純な他人物売買契約を締結する。第1契約のような複雑な特約はない。



### (3) 第三者のためにする契約（無名契約）C方式

第2契約が売買契約でない場合をこのように呼称する。無名契約とは民法上の典型契約に該当しない契約類型を指す法律用語である。乙が丙を指定する対価として、歌を歌うとか、そのような契約になる。基本的にはB方式と同じであるが、民法上の売買の規定や、不動産の売買契約を前提とした宅建業法の適用がなくなるのが特徴。

## 4 Q&A方式による新方式の理解

Q1 売買契約が2つ続いたら、中間者乙に所有権が移転するのではないか？

売買契約と、所有権の移転は同義ではないし、売買契約の成立と、所有権の移転は必ずしも同時ではない。民法上は、成立と同時に所有権は移転するものと解釈されるが、これを排除する特約を妨げるものではない。不動産取引実務でも、所有権移転は、決済時との特約が付されることが多い。よって、乙への所有権移転を経由しない法律構成も可能である。

	所有権移転時期
民法の原則	売買契約成立時
不動産取引実務	売買代金決済時
新方式	①第三者の指定、②受益の意思表示、③第1契約代金決済の全停止条件成就時

Q2 二つの売買契約があっても中間者乙に所有権が移転しない、という法律構成はあまりにも技巧的ではないか？

たしかに技巧的ですが、法律論として筋が通っていればいいのです。この法律構成は、実務家（弁護士）、法律学者、立法担当者のいずれかが考案したものと思われます。しかも、法務省のお墨付きです。（民二通達）司法判断はまだでていません。

Q3 第2契約が他人物売買だとしたら、民法第560条が言うところの、「乙は他人物の権利を取得してこれを丙に移転する義務を負う」により、乙はいったんは所有権を取得することにならないか？

注釈民法旧版14p132によれば、甲から直接丙に権利移転させることができる、とあります。

Q4 第三者のためにする契約の受益権が、所有権ということに違和感を感じるんですが？

第三者のためにする契約により、第三者に取得させる権利は、債権に限らず、物権も有効である。（判例通説）

Q5 第2契約の契約書の表題に「売買契約書」とあった場合でも、第三者のためにする契約（無名契約）と解釈することはできるか？

契約内容を吟味して、第三者のためにする契約（無名契約）と解釈できるならば、契約書の標記は問題にならない。（松田 解説）

Q 6 第 1 売買契約締結時は、通常の売買契約書が使用された。決済日が未到来なことをいいことに後付で新方式で契約されたものとして、登記申請できるか？

できない。ただし、物権変動は生じていないので、契約内容を変更することにより、新方式で登記できると思われる。

Q 7 第 1 契約の売買代金の受領は、第 2 契約の決済と同時である必要があるか？法務省の登記原因証明情報モデルは同日日付になっているが。

法律上及び契約書の内容上ともに、同時である必要はない。民法上の規定からは、①丙の受益の意思表示だけで効果が生じ、契約書の内容からは、②乙の第三者の指定、③乙から甲への第 1 契約の代金の授受の 3 つの条件がすべて揃ったときに、所有権が移転する（登記原因の発生）ので、異なる時期でも構わない。ただし、実務上は取引の安全を確保するため、前記の法律行為はすべて同日に行われるものと思われる。（山野目・論文）

Q 8 第 1 契約の売買代金が先に決済された場合、所有権は甲、乙どちらに帰属するのか？異時決済の場合は、所有権移転の原因日付はいつになるか？

契約により甲に留保されたままになる。原因日付は、停止条件がすべて成就した日である。

Q 9 登記原因証明情報には、登記義務者の記名押印が必要だが、乙は登記義務者ではないので、記名・押印は必要ないのではないか？

地位の譲渡、第三者のため、双方とも、中間者乙の記名押印があるのが望ましい。（松田・解説）

Q 10 中間者乙が所有権の移転先を自己に指定するとは、どういう意味か？

後発的に、甲→乙の売買と同様になる。乙が転売先を見つけられなかった場合、乙が登記移転を急いだ場合、などが考えられる。

Q 11 その場合の登記申請はどのようになるか？

第 1 契約はあくまで第三者のための…の特約付き契約なので、登記原因証明情報には、甲乙で第三者のための…締結したこと、乙が乙を移転先に指定したこと、を摘示する必要がある。登記原因は「売買」であり、原因日付は、契約書の特約どおり、移転先を指定し、甲乙間売買の代金決済がされた日（のいずれか最後の日）である。（山野目・論文）

Q 12 乙の丙への移転先の指定と、甲の丙に対する受益の意思表示が、異なる日付の場合の登記原因日付はいつになるか？

指定が 1 1 月 1 日、受益の意思表示が 1 1 月 2 日の場合、原因日付は 1 1 月 2 日となる。

Q 13 所有権保存についても、新方式は採用できるか？

できる。（松田 解説）