

## 研究テーマ「中間省略登記に代わる登記の実務」

中間省略登記は、不動産売買時の移転登記に係る登録免許税や司法書士手数料を節約できる等のメリットがあり、登記の有効性には議論があったものの判例・実務上は有効とされていたため、過去には多様な機会でも利用されていました。ところが、平成17年3月7日、新不動産登記法が施行されたことにより「登記原因証明情報」の作成・提出が必要になり、中間省略登記による登記原因証明情報は不実の書類になってしまうことから、実務上、中間省略登記はできなくなりました。

政府は、景気刺激策として、中間省略登記に代わる合法的な契約方法・登記方法として「第三者のためにする契約」と「買主の地位譲渡」を検討し、普及を図りました。ただ、これら中間省略登記の代替方法は、宅建業者や一般消費者が特殊な契約であることを認識・理解せず、利用上の注意点・メリットやリスクについてよく理解しないまま使用し、後にトラブルを生じさせることがあります。

本研究会では、特に「第三者のためにする契約」について、適正に運用し消費者保護に資することを目的として、取り扱いの注意点やリスクおよび契約書の案文について研究しました。

### 1. 中間省略登記の禁止

中間省略登記とは、AからBへ、BからCへと所有権が移転された場合、中間者のBを省略して、直接AからCへ移転登記がなされる方法です。具体的に説明すると、A→B→Cと転売された場合にAからCへ直接移転登記申請するためには、司法書士は「AがCに売却し、CがAに代金全額を支払ったため、AからCに所有権が移転した。」という、真実とは異なる不実の登記原因証明情報を作成し法務局に提出しなければなりません。しかし、不実の登記原因証明情報の作成・提出は、刑法157条の「公正証書原本不実記載等」に該当するため、日本司法書士連合会は、各司法書士に対し「司法書士は中間省略登記を受任してはならない」と注意喚起したことにより、実務では事実上、利用できなくなりました。

#### (1) 中間省略登記が利用されていた例

中間省略登記は、以下のように利用されていました。

- ① マンション開発等において、大手デベロッパーの代わりに地元の中小宅建業者（中間者）が開発用地を代行取得する場合。
- ② 短期間に買取と転売をする場合（転売業者が中間者）。
- ③ 新築分譲の売れ残りを購入して一般客に転売する場合（中間者の宅建業者が登記をすると、中古物件となり一般客が融資を受けるのに不利となるため）。
- ④ 買い換えの依頼を受けた仲介業者が下取保証をしたが、高い価格では転売できそうにないと思われるため、エンドユーザーに直接移転登記することで不動産取得税と移転登記費用を節約する場合。

#### (2) 中間省略登記の問題点

登記法の考え方に則ると、買主は、登記簿を頼りにさかのぼり、これまでに所有権移転が正しく行われたか否かについて確認して買わなければ保護されないため、登記簿は、真実の所有権移転がすべて正しく表示されていなければなりません。

しかし、中間省略登記を行った場合、真実の所有権移転と登記簿の表示が異なるので、もし、この登記が無効だとされると、買主は登記の保護を受けられないことになります。

## 2. 中間省略登記の実質的解禁

(【注】従来と同じ中間省略登記ができるようになったわけではありません。)

総理大臣の諮問機関である「規制改革・民間開放推進会議」(以下、会議という)住宅・土地ワーキンググループにおいて、「中間省略登記ができないことが不動産の流通を阻害している」、「登記は、民法上の義務ではなく権利移転の要件でもなく、単なる対抗要件に過ぎない。中間省略登記は最高裁判例でも認められているし、不動産取引費用低減ニーズは否定すべきでない。」と考えられたため、中間省略登記の実質的な解禁として、従来の中間省略登記とは異なる二つの方法を平成18年12月25日の第三次答申で打ち出しました。それが、第三者のためにする契約と、買主の地位譲渡です。この二つの方法について法務省から司法書士会及び法務局等へ通知等が発せられており、登記できることが認められています。

### (1) 第三者のためにする契約

売主Aと宅建業者B(中間者)の間で第三者C(受益者)のためにする売買契約を締結し、その契約に基づき、売買目的物の所有権を売主Aから第三者Cに直接、移転登記します。

典型的な契約の例として、売買代金は宅建業者B(中間者)が売主Aに支払い、宅建業者Bが指定する者C(受益者となる第三者)は土地所有権を売主Aから直接取得します。

### (2) 買主の地位譲渡

宅建業者B(中間者)が、買主たる地位を第三者Cへ譲渡することで、売主Aから第三者Cへ直接、所有権移転登記を行います。

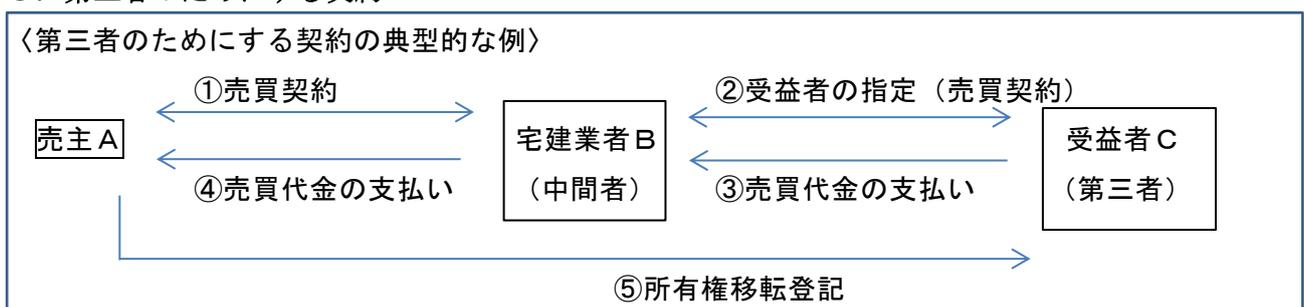
### (3) 中間省略登記との違い

中間省略登記は、売主A→宅建業者B(中間者)→買主Cと所有権が移転したにもかかわらず、売主Aから買主Cへ移転されたかのごとく登記されます。

一方、第三者のためにする契約または買主の地位譲渡を利用すれば、実質的には中間省略登記と同様に所有権は売主Aから第三者C(受益者または買主の地位譲受人)へ移転します。中間者となる宅建業者Bは所有権を取得しないため所有権の移転は一つしか存在しません。そのため、中間省略された登記ではなく、法律上の所有権移転と登記簿の表示は一致します。

なお、司法書士は登記原因証明情報を作成するにあたり、売主、宅建業者(中間者)、第三者(受益者)の三者に面談し、登記原因を確認したうえで署名を受けること等が必要になります。

## 3. 第三者のためにする契約



### (1) 契約書等に明記すべき内容 (契約書文案A : P 6)

- ・ 第三者のためにする契約であることの特約。
- ・ 売主Aは、本件不動産の所有権を宅建業者Bの指定する受益者Cに対し直接移転する旨の特約。
- ・ 所有権は、受益者Cに移転するまで売主Aに留保される旨。
- ・ 所有権の移転先及び移転時期。
- ・ 受益者Cから受益の意思表示がなされることが受益者としての権利取得の要件である旨

### (2) 宅建業者 (中間者) と受益者 (第三者) の契約に関する法律関係

宅建業者Bと受益者Cの間も、売買契約で行うことができると考えられます。

つまり、宅建業者Bは受益者Cと、「売主Aと宅建業者B間の売買契約における受益者の地位」(財産権)を売買目的物として「売買契約」を交わします。(契約書文案B : P 9)

なお、契約にあたっては、契約の趣旨・目的と消費者保護の観点から、このような契約の場合にも宅建業法の規制があるものとして運用した方が良く、宅建業者は受益者に対して重要事項説明書を発行し、トラブルの未然防止に十分留意して契約するべきです。

### (3) 民法改正案による影響

※民法改正案とは、民法(債権法)改正案(民法の一部を改正する法律)を指します。

1点目に、売主Aと宅建業者B間の売買契約時点では受益者(第三者)は存在しなくても構わないということが明らかにされますが、これまでも同様に解釈運用されているため、民法の改正により実務に影響を及ぼすことはありません。

2点目に、第三者Cの意思表示により受益者としての権利が発生したら、宅建業者Bは、売主Aが違約した場合に、受益者Cの承諾がないと契約を解除できないことが明記されるため、それに沿った特約を作成すると良いでしょう。

また実務としては、宅建業者Bと受益者Cの間で売買契約を締結しても、売主に対する受益の意思表示は決済日の直前に行うという方法にすると良いでしょう。

## 4. 第三者のためにする契約のトラブル事例

### (1) トラブル事例1

宅建業者Bは、売主Aから土地建物の売却依頼を受け、2200万円で売る媒介契約を交わしました。この際、宅建業者Bは、リフォームしてから売却することを勧めましたが売主Aは断りました。その後、半年ほど買い手が現れなかったため「第三者のためにする契約」に切り替え、宅建業者Bが2000万円で購入し、200万円でかけてリフォームし、結果的に2400万円で売却しました。

ところがその後、売主Aは代理人弁護士を介し「当初から2400万円程度で売れることは、仲介業者は分かっていたはず」と主張し、本来なら宅建業者Bの利益は仲介手数料80万円弱であるとして、320万円余りを売主Aに返せと要求してきました。

#### 〈トラブル発生のポイント〉

- ① 宅建業者Bは売主Aに対して、第三者のためにする契約とはどのような契約かをきちんと説明していませんでした。
- ② 「宅建業者Bは、第三者に安くしか売れなかった場合のリスクを負う代わりに、高い金額で売れた場合でも売主Aは文句を言えない」というリスクとメリットについて、売主Aにきちんと

と説明していませんでした。

## (2) トラブル事例2

外国法人Aが所有するビルを管理していた宅建業者Bは、外国法人Aから当該ビルの売却の相談を受けました。宅建業者Bは、高く売却するには改装してから売却するのが理想的だと外国法人Aに勧めたところ、「改装費は出せない」と言われたため、それなら「第三者のためにする契約」にして、宅建業者Bが自分で改装費を負担し高く売りたいと申し出て、外国法人Aの了解を得ました。宅建業者Bは、外国法人Aと10億円で売買契約し、1億円以上の改装費をかけて12億円で転売しました。

ところが、外国法人Aは12億円で売却ができたことを知ると、「騙された」として仲介手数料以外の利益は返せと主張し裁判を起こしました。

### 〈トラブル発生のポイント〉

外国法人Aと宅建業者Bの間の売買契約書を作成した弁護士に知識が無く、「第三者に転売することを目的としてこの売買契約を締結する」という一文しか書かれておらず、そもそも第三者のためにする契約であるかどうかを裁判で争われています。

## 5. まとめ 第三者のためにする契約の取り扱いの注意点

第三者のためにする契約は、実質的には、宅建業者が物件を仕入れて転売するための契約で、転売の経費を節約するための方法ですので、宅建業者は、自己の責任において土地を買い取るという意識と覚悟を持ち、消費者保護の観点から以下の点に注意して運用していただきたいと考えます。

言い換えると、宅建業者は、自社で買い取れない物件や問題のある物件などの場合には、第三者のためにする契約も交わすべきではありませんし、また、第三者へ売却ができなかったり、予定金額で売却できなかった場合には、宅建業者がリスクを負うということを認識することも重要です。

### 【第三者のためにする契約の取り扱いの注意点】

- ① 中間の宅建業者が第三者に売却できなかった場合は宅建業者が物件を買い取ることとし、売主との契約を安易に解除するような運用をしない。
- ② 中間の宅建業者が第三者に高い金額（または当初の予定金額等）で売却できなかった場合は売主に値引きを要求できる等の特約をしない。
- ③ 高齢者や知識のない一般消費者の売主と第三者のためにする契約を交わす場合には、「中間者である宅建業者は、第三者に売れなかったとき、または安くしか売れなかったときのリスクを負う代わりに、高く売れた場合でも売主はそれに対して異議を唱えることができない。」というリスクとメリットをきちんと説明し、認識させてから契約する。
- ④ 中間者となる宅建業者と第三者の間の売買契約において、トラブル防止の観点からも、よほど特別な事情がない限り、多額な利益（造成・分筆費用等は別）を上乗せするような契約は慎む。
- ⑤ 売主の登記名義のまま大規模な造成を行い完成まで時間を要する場合など、移転登記・引渡までに期間が空くような場合は、途中で状況が変わって決済ができなくなるというリスクを避けるため、第三者のためにする契約ではなく通常の売買契約として、宅建業者の名義に変更してから造成等を行う。
- ⑥ 販売代理のような契約にあたる場合は、契約の種類（買主の地位譲渡等）や契約条項について

事前に法律の専門家に確認を行う。

- ⑦ 農地法5条申請（譲渡のための転用許可）が必要となる場合、申請の当事者が売主と宅建業者となるか、売主と受益者となるかが自治体によって異なるので、事前に確認を行う。

**【参考資料】**

契約書文案A：第三者のためにする契約の土地売買契約書

（残代金は所有権移転時に買主（中間者・宅建業者）が支払う場合の文案）

契約書文案B：受益者の地位売買契約書（代金は受益者が買主に支払う場合の文案）

文案C：受益者指定書・受益の意思表示

※ 参考資料の文案は参考例です。個々の取引内容に応じて条文を追加するなどしてご使用ください。

## 土地売買契約書

売主（＝地主）（以下「甲」という）と、買主（＝中間者となる宅建業者）（以下「乙」という）とは、末尾記載の不動産（以下「本物件」という）について、次のとおり売買契約を締結した。

**【注1】** 代金を買主乙が契約後に支払い、買主乙が指定する者（受益者）を契約後指定し、受益者が土地所有権を取得する契約

### 第1条（第三者のためにする契約）

- 1 売主甲と買主乙は、本物件を買主乙が指定する者（以下「受益者」という）が所有権を取得することを目的として、売主甲は本物件を買主乙に売り渡し、買主乙は買い受けた。
- 2 受益者の住所・氏名については、別途買主乙が第2条②の売買代金残金の支払い日までに**【注2】**、売主甲宛文書にて通知し指定する**【注3】**ものとする。

**【注2】** この契約は買主が残代金を払って移転登記を受ける契約なので、第三者（受益者）の指定は、残代金支払日までにできるものとしている

**【注3】** 「第三者」を誰にするかの指定は、後日（契約後）でよい。

- 3 受益者が、直接本物件の所有権を売主甲から取得する旨の意思表示（以下「受益の意思表示」という）をしたときは、売主甲は本物件の所有権を、第2条②の売買代金残金の支払い日に、乙の受益者の指定および、売買代金全額の支払いを条件として、受益者に直接移転し**【注4】**、かつ、本日付第三者のためにする契約による売買を原因として移転登記手続を行うものとする。但し、登記手続費用は、買主乙・受益者が連帯して負担する。

**【注4】** 受益の意思表示があったことすなわち実質的な転売ができたときに、売主から直接第三者の受益者に移転する義務を定めている。

- 4 買主乙が本条第2項により受益者を指定しなかったときは、本条3項の所有権移転及びその移転登記手続・第5条の引渡は買主乙が受益者に代わって受けるものとする。

**【注5】** 第三者である受益者を中間者が見つけられなかったとき、言い換えると、実質的な転売ができなかった場合には、約束の期日に中間者が所有権を取得し、その移転登記・引渡も受けることを明記。

### 第2条（売買代金）

売買代金は、金〇〇万円とし、買主乙は売主甲に対して以下の通り支払う。

- ①本契約締結時に、手付金として金〇〇万円
- ②〇〇年〇月〇日限り、残代金として金〇〇万円

**【注6】** 代金は手付金と残代金の2回に分けて払う約定になっている。

### 第3条（売買不動産の面積）

本物件の売買面積は、登記簿上の面積とし、後日実測により本物件の地積に増減が生じても、前条の売買代金は増減精算しないものとする。

### 第4条（所有権移転の時期）

本物件の所有権は、買主乙が第2条による売買代金を完済したときに、売主甲より受益者または買主に直接移転し、それまで甲に留保されるものとする。

**【注7】** 所有権は、転々と移転しないようにするため、売主の所有権留保を定めている。

## 第5条（所有権移転登記申請及び引き渡しの時期）

第2条の売買残代金の支払いと引き換えに、売主甲は受益者または買主に所有権移転登記に必要な一切の書類を交付し、且つ本物件を引き渡すものとする。

## 第6条（完全なる所有権の移転）

本物件につき、第三者の権利の設定その他の登記があるときは、売主甲においてこれを抹消し、完全なる所有権を受益者または買主に移転するものとする。

## 第7条（分筆登記費用等の負担）

本件土地の分筆登記は買主乙の責任と費用により、売主甲の名義にて行うことができる。売主甲は無償で分筆手続きに協力する。

**【注8】**この条文は買主が別々の受益者に移転登記をするために売主の元で分筆登記をしてもらうためのもの。売主が切り売りをするための分筆は、売主の費用と責任でよい。

## 第8条（公租公課の負担）

本物件に賦課される公租公課の負担は、所有権移転の日をもって区分し、その前日までは売主甲の、その日以降の分は買主乙の負担とする。但し、平成〇〇年度の固定資産税及び都市計画税は、1月1日を起算日とする。

**【注9】**中間者の買主乙と受益者丙との間では、固都税は受益者丙が負担することになっているので、結局中間者の買主乙はこの取引で古都税を負担しないで済む。

なお、固定資産税等の起算日は、関西方式の4月1日でも構わない。

## 第9条（契約書作成費用）

本契約書作成に要する費用は、売主甲・買主乙折半とする。

## 第10条（瑕疵担保責任）

**【I案】**売主甲は買主乙及び受益者に対して、本物件に関する瑕疵担保責任を一切負担しないものとする。

**【II案】**売主甲は買主乙及び受益者に対して、第5条による本物件の引渡の日から2年間、売主の瑕疵担保責任を負担するものとする。

**【I案】**地主に頼んで土地を分けてもらい分譲する場合には、地主に対し瑕疵担保責任を負担してもらうことは難しいのでI案のような場合が多いと思われる。

**【II案】**

①買主乙は宅建業者の場合が殆どであるから、第三者の受益者に対しては、2年間の瑕疵担保責任を負わなければならない。

②そこで、中間者である業者は瑕疵担保責任のリスクを実質的に負担したくないので、瑕疵担保責任を最終的に売主甲に負担してもらいたいと考えるのであればこのような契約となる。

③買主乙と受益者丙との間の瑕疵担保と同じ内容・期間で売主（地主）に瑕疵担保を負担してもらうようにしておく必要がある。「買主乙及び受益者に対して」と定めたのは、買主乙が受益者に瑕疵担保の責任を負担したときは、買主乙が売主甲に瑕疵担保の責任を追求できるようにするためである。

④もちろん、売主（地主）に2年間の瑕疵担保は要求できないが、短い期間なら受け入れて

もらえるというなら、短い期間を定めても構わない。

#### 第11条（受益の意思表示後の契約解除）

第1条3項により受益者が受益の意思表示をした後は、売主甲・買主乙間の解除は以下の通りとする。

- 1) 売主甲は受益者丙の同意を要せず、手付解除ができるものとする。
- 2) 買主乙は受益者丙の同意がなければ、手付解除ができないものとする。
- 3) 受益者丙の同意がなければ売主甲・買主乙は本契約の合意解除をすることができないものとする。
- 4) 売主甲は受益者丙の同意を要せず、本契約の違約解除をすることができるものとする。
- 5) 買主乙は受益者丙の同意がなければ、本契約の違約解除をすることができないものとする。

**【注10】**そもそも、手付け解除は売主・買主ともできないように特約しておけば、1)・2)は不要となる。

#### 第12条（その他）

本契約に疑義を生じたとき、及び定めなき事項については、民法その他法令の規定及び取引慣行上に従い双方誠意をもって協議しこれを解決するものとする。

#### 第13条（合意管轄）

売主甲及び買主乙は、本契約に関する訴訟の専属管轄裁判所を、〇〇地方裁判所とすることを合意する。

本契約を証するため本書2通を作成し、売主甲、買主乙記（署）名・捺印の上それぞれ1通を保有するものとする。

年 月 日

売 主（甲）

買 主（乙）

## (受益者の地位) 売買契約書

売主(=中間者・宅建業者) (以下「乙」という) と、買主(=受益者) (以下「丙」という) とは、末尾記載の不動産(以下「本物件」という) について、乙を買主、契約外〇〇(以下「甲」という) を売主とする平成〇年〇月〇日付け本物件についての土地売買契約書(以下「原契約」という) 第1条に定める本物件の所有権を直接甲から取得できる地位(以下「受益者の地位」という) につき、次のとおり売買契約(以下「本契約」という) を締結した。

## 第1条(売買の成立)

- 1 乙は、丙を受益者に指定し、丙はこれに対し売買代金を支払うことを約した。
- 2 丙は、受益者として次条2項の支払い日に残代金を乙に支払う【注1】と同時に、直接甲から、本物件の所有権を取得し、原契約を原因とする所有権移転登記を受け、かつ引渡を受けるものとする。

**【注1】** 買主の丙は、直接地主である甲から所有権とその移転登記を受けることを定めている

## 第2条(売買代金及び売買代金の支払方法)

売買代金は、金〇〇万円とし、丙は乙に対し、以下の通り支払う。

- ① 本契約締結時に、手付金として金〇〇万円。
- ② 〇年〇月〇日限り、前条2項の移転登記・引渡と引き換えに、残金として金〇〇万円。

**【注2】** 手付金も残金も受益者が中間者に支払うように定めている。もし、受益者が残代金を売主甲に直接支払う契約にするなら本条の支払先を売主甲に変更する。

## 第3条(売買不動産の面積)

本物件の売買面積は、登記簿上の面積とし、後日実測により本物件の地積に増減が生じても、前条の売買代金は増減精算しないものとする。

## 第4条(完全なる所有権の移転)

本物件につき、第三者の権利の設定その他の登記があるときは、乙においてこれを抹消し、完全なる所有権を甲から丙に移転させるものとする。

**【注3】** 直接の売主である中間者に責任を持たせないと、受益者である丙が不安になるのでこのように定めている。

## 第5条(所有権移転の時期)

- 1 本物件の所有権は、丙が第2条による売買代金を完済したときに、甲より直接丙へ移転し、それまで甲に留保されるものとする。
- 2 前項の所有権移転手続きのため、丙は、本日受益の意思表示の書面を乙に預託するものとし、乙は、第2条の売買代金の完済時にこれを甲に提出するものとする。

## 第6条(登記費用等の負担)

- 1 登録免許税その他所有権移転手続に要する費用は丙の負担【注4】とする。但し、登記簿記載の甲の住所変更等の手続に要する費用は乙の負担【注5】とする。
- 2 本件土地の分筆登記は乙の責任と負担により行うものとし、その費用は乙の負担とする。

**【注4】** 移転登記の費用は受益者が最終的に負担するので中間者は経費を節約することができる。

**【注5】地主甲側の住所変更登記手続等の費用は、受益者に対しては中間者が責任をもつが最終的には地主甲の負担にする。**

第7条（公租公課の負担）

本物件に賦課される公租公課の負担は、所有権移転の日をもって区分し、その前日までは乙の、その日以降の分は丙の負担とする。但し、平成〇年度の固定資産税及び都市計画税は、1月1日を起算日とする。

**【注6】固定資産税は最終的に地主甲と受益者が責任を持つので中間者は負担しなくて良い。**

第8条（契約書作成費用）

本契約書作成に要する費用は、乙・丙折半とする。

第9条（瑕疵担保責任）

乙は丙に対して、本物件に関し、第1条の甲の丙に対する引渡の日から2年間、土地の売主と同一内容の瑕疵担保責任を負担する。

第10条（契約解除についての承諾）

第三者丙の受益の意思表示が甲になされた後は、中間者乙は第三者丙の同意なくして売主（地主）甲と中間者乙の間の原契約（甲・乙間の第三者のためにする売買契約）を手付解除・合意解除・違約解除できないものとします。

第11条（その他）

本契約に疑義を生じたとき、及び定めなき事項については、民法その他法令の規定及び取引慣行上に従い双方誠意をもって協議しこれを解決するものとする。

第12条（合意管轄）

乙・丙は、本契約に関する訴訟の専属管轄裁判所を、〇〇地方裁判所とすることを合意する。

本契約を証するため本書2通を作成し、乙、丙記（署）名・捺印の上それぞれ1通を保有するものとする。

年 月 日

売 主（乙）

買 主（丙）

受 益 者 指 定 書

年 月 日

住所

売主（＝地主甲）

殿

住所

買主（乙＝中間者・宅建業者）

代表取締役

印

前略

年 月 日付で貴殿を売主、当社を買主として締結した売買契約書（第三者のためにする契約）第1条2項・3項により、後記不動産所有権の移転を貴殿から受ける受益者（第三者）は、下記の者でありますので、本書により指定させていただきます。

記（受益者・所有権取得者）

住所

氏名

受 益 の 意 思 表 示

年 月 日

住所

売主（＝地主甲）

殿

住所

受益者（＝丙）

印

前略

私は、年 月 日付で貴殿を売主、買主を〇〇として締結した売買契約書（第三者のためにする契約）第1条2項・3項により、後記不動産所有権の移転を貴殿から受ける受益者（第三者）です。私は受益者として、本書により後記不動産所有権の移転を貴殿から移転していただきたく受益の意思表示をさせていただきます。

物件目録

所在

地番

地目

地積

以上