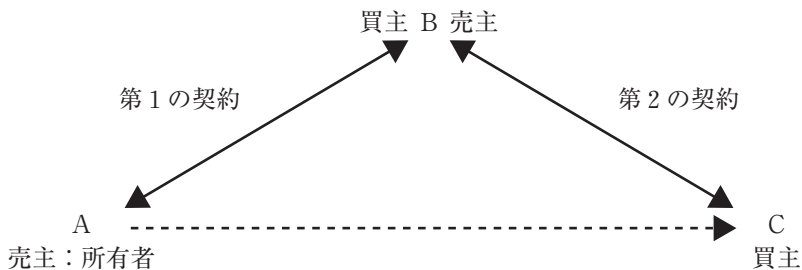


# 「他人物売買の禁止」に係る施行規則の一部改正と いわゆる「中間省略登記」について

調査研究部 研究課長 村川 隆生

## —もくじ—

1. 直接移転登記が可能な2つの契約類型
2. 「第三者のためにする契約」の場合の問題点
3. 規制改革推進のための答申
4. 法務省の修正解釈と宅建業法施行規則の一部改正
  - (1) 日本司法書士会連合会から司法書士会宛追補通知
  - (2) 宅建業法施行規則の一部改正（「他人物売買の禁止」の適用除外）
5. 実務上の留意点について
  - (1) 特約条項について
  - (2) 第2の契約を無名契約とする場合の取引上の問題点
  - (3) 第2の契約を「買主の地位の譲渡」又は「無名契約」とする契約はしない



\*本文中、わかり易くするために通知文等の甲をAに、乙をBに、丙をCに置きかえている。  
\*本文中の意見に関する部分は執筆者の私見であることを了承願いたい。

## 1. 直接移転登記が可能な2つの契約類型

不動産登記法上、「2つの売買契約」を経由して所有権が移転する場合に、中間者Bを経由せずにAからCへ直接移転登記を行う「中間省略登記」は認められていない。しかし、宅建業者が不動産を取得して転売する場合において、登記費用の経費削減等の目的でこのいわゆる中間省略登記が行われることがあった。

不動産登記法の改正（平成17年施行）において、「申請書副本制度」が廃止され「登記原因証明情報の提供制度」が新設された。これにより権利に関する登記申請にあたり、申請人は、その

申請情報と併せて登記原因を証する具体的な情報（登記原因証明情報）の提供が必須となったことから、 $A \Rightarrow B$ （第1の契約）、 $B \Rightarrow C$ （第2の契約）と2つの売買契約を経由してAからCに直接、所有権移転登記をすることはできなくなった。

しかし、改正法下においても、一定の種類の契約により実体上も「 $A \Rightarrow C$ 」と直接所有権が移転した場合には、「 $A \Rightarrow C$ 」と直接移転登記を申請することができる。

そこで、内閣府規制改革・民間開放推進会議は、不動産登記法改正前と実質的に同様の不動産登記の実体を実現し、不動産の流動化、土地の有効利用を促進する観点から、法務省との間で、次の場合には、「 $A \Rightarrow C$ 」直接の移転登記の申請が可能であることを確認した。

（直接移転登記が可能な場合）…平成19年1月10日

- ① 「第三者のためにする売買契約」の売主から当該第三者への直接の所有権の移転登記
- ② 「買主の地位を譲渡」した場合における売主から買主の地位の譲受人への直接の移転登記

「 $A \Rightarrow C$ 」直接の移転登記の申請が可能となる場合として、ABC三者が売買等に関与する場合であっても、実体上、所有権が「 $A \Rightarrow C$ 」と直接移転し、中間者Bを経由しないことになる2つの契約類型を示したものである。

## 2. 「第三者のためにする契約」の場合の問題点

法務省の見解は、第1の契約が「第三者のためにする契約」の場合、第2の契約は不動産の売買契約ではなく移転先を指定する無名契約\*であることから、AからCに直接所有権移転できるとするものである。

そうであると、第2の契約は売買契約ではないことから、宅建業法の規制がかからず、Bが宅建業者である場合も、買主消費者の保護のための各種規制が及ばず、買主消費者に不測の不利益等が生ずる恐れがある。

国土交通省は、第1の契約が「第三者のための契約」であったとしても、第2の契約は売買契約である（宅建業者Bには宅建業法の適用がある）。さらに、第2の契約は宅建業法33条の2の「他人物売買」に該当し、買主Cが消費者等である場合の売買契約の締結は宅建業法に抵触するとの見解を示した。

\*無名契約：売買・賃貸借・請負…等、民法や商法に規定されている契約（典型契約）以外の契約をいう。

## 3. 規制改革推進のための答申

内閣府・法務省・国土交通省の3者間で問題点等について協議が重ねられた。その協議により得られた合意内容が内閣府・規制改革会議から答申（平成19年5月30日）され、6月22日に閣議決定された。答申の内容は次のようなものである。

- ① 「第三者のためにする契約」を活用し、かつBC間の契約を他人物売買とする場合、Bが他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に明らかである場合等、一

定の類型に該当する場合には宅建業法33条の2の規定の適用が除外されることが明確になるよう、国土交通省令の改正を含む適切な措置を講ずること。

- ② B C間の契約を他人物売買（所有権に関しては、第三者のためにする契約の効力に基づきAからCへ直接に移転する旨の特約が付される）とする場合でも、AからCに対して直接所有権が移転するときには、AからCへと所有権の移転の登記をすることが当然に可能であること。
- ③ 国土交通省令の改正等の措置が講じられるまでの間も、「第三者のためにする契約」においてB C間を無名契約とする方式をとることは可能であること。
- ④ 「買主の地位の譲渡」を活用する場合、又は「第三者のためにする契約」を活用し、B C間の契約を無名契約とする場合は、宅建業法で規律するものでないこと。ただし、そのような契約形式による場合は、宅建業者Bに宅建業法上の重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の規制が及ばないことや、瑕疵担保責任については個別の合意に基づく特約によることなど、Cが自らの法的地位を十分に理解した上で締結することが望ましいこと。など。

#### 4. 法務省の修正解釈と宅建業法施行規則の一部改正

日本司法書士会連合会は、規制改革会議の答申を受けて通知された法務省の修正解釈を受けて、司法書士会に対して補足通知を行った。また、国土交通省は、答申に従い、宅建業法施行規則の一部を改正した。

- (1) 日本司法書士会連合会から司法書士会宛て追補通知…平成19年5月30日  
(通知文の概要)

- (1) 「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の譲渡」の登記原因証明情報を提供して行われた登記の申請は、他に却下事由が存在しない限り受理されることを示したものです。
  - (2) 「A⇒C」直接の登記が認められるのは、「A B間及びB C間の契約内容から実体上もAからCに直接所有権が移転していると認められる場合に限定したものであり、A B間及びB C間双方に不動産売買契約が二つ存在する場合は該当しない」旨通知しましたが、これは、A B間及びB C間双方にそれぞれ売買契約が存在する場合は直ちに該当しないとするものではありません。
- ① A B C三者が売買等に関与する場合であっても、実体上、所有者が「A⇒C」と直

接移転し、中間者Bを経由しないことになる2つの契約類型も存するところ、このような契約も該当しないとする趣旨ではありません。

② BからCへの所有権の移転を伴う典型契約としての不動産売買契約が存在し、AからBに移った所有権が、さらに当該契約によりBからCへと順次移転していると認める場合は該当しないとする趣旨です。

(3)したがって、もとより特約等の存在により実体上AからCへ直接所有権が移転していると認められる場合においてAからCへの所有権の移転の登記を申請することができるとする本件民事二課長通知における法務省の解釈に何らの限定を加えるものではないので、誤解のないように留意願います。

AB間において「第三者のためにする契約」が締結され、実体上AからCへ直接所有権が移転していると認められる場合には、第2の契約であるBC間の契約が不動産の売買契約（典型契約）であるとしても、AからCへの直接移転登記ができることを確認したものである。

## (2) 宅建業法施行規則の一部改正（「他人物売買の禁止」の適用除外）

国土交通省は、宅建業法33条の2第1号（適用除外条項）に基づく、宅建業法施行規則の一部を改正する省令を次のように定めた。

つまり、第1の契約が「第三者のためにする契約」を締結している場合は、第2の契約が「他人物売買」であっても、宅建業法33条の2の「他人物売買の禁止」規定を適用しないとするものである。

（宅建業法施行規則15条の6に第4号を追加）…平成19年7月10日施行

四 当該宅地又は建物について、当該宅地建物取引業者が買主となる売買契約その他の契約であって、当該宅地又は建物の所有権を当該宅地建物取引業者が指定する者（当該宅地建物取引業者を含む場合に限る。）に移転することを約するものを締結しているとき。

これにより、第1の契約であるAB間の契約が「第三者のためにする契約」である場合には、Bは買主消費者Cと「他人物の売買契約」を締結することが可能（業法33条の2の適用除外）となり、所有権移転登記をAからCへの「直接移転」、いわゆる「中間省略登記」とすることも可能となった。

第1の売買契約が「第三者のためにする契約」の場合、第1の売買契約に基づき所有権の移転先がCに指定されると、Bは取引不動産の所有権を取得しないことになり、移転先として指定されたCが所有権を取得することから、AからCへの直接移転登記が可能となるものである。

## 5. 実務上の留意点

（国土交通省総合政策局不動産課長 通知）…平成19年7月10日

## いわゆる「中間省略登記」に係る不動産取引の運用改善について

標記に関し、平成19年5月30日に規制改革会議において決定された『規制改革推進のための第1次答申』を踏まえ、今般、『規制改革推進のための3か年計画』が平成19年6月22日に閣議決定されたところである。

これを踏まえ、宅地建物取引業法の適用関係に関し、下記事項について遺漏ないように取り計らわれたい。

### 記

A（売主等）、B（転売者等）、C（買主等）の三者が宅地又は建物の売買等に関与する場合において、実体上、所有権がAからCに直接移転し、中間者Bを経由しないこととなる類型の契約である「第三者のためにする売買契約の売主から当該第三者への直接の所有権の移転」又は「買主の地位を譲渡した場合における売主から買主の地位の譲受人への直接の所有権の移転」については、Bが宅地建物取引業者でCが一般消費者であるとき、契約形態の違いに応じ、宅地建物取引業法の適用関係について次の点に留意すること。

1. A B間の契約を第三者のためにする契約とし、かつ、B C間の契約を他人物の売買契約とする場合において、Bが他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に明らかである場合には宅地建物取引業法第33条の2の規定が除外されることとなるよう、宅地建物取引業法施行規則第15条の6の規定を改正したこと（平成19年7月10日公布・施行）。
2. B C間において買主の地位の譲渡を行う場合、又はA B間の契約を第三者のためにする契約としてB C間の契約を無名契約とする場合は、B C間の契約は民法上の典型契約たる宅地建物の売買契約とは異なるため、Bが宅地建物取引業者であっても売買契約に関する宅地建物取引業法の規律を受けない。

一方、この場合には、B C間の契約についてBに重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の宅地建物取引上の規制が及ばず、また、不適切な行為があった場合に宅地建物取引業法違反の監督処分を行えないため、Cは消費者保護上不安定な地位にあることから、そのような契約形式による場合には、宅地建物取引業者Bに宅地建物取引業法上の重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の規制が及ばないことや、瑕疵担保責任については個別の合意に基づく特約によることなど、Cが自らの法的地位を十分に理解したうえで行うことが前提となる。

このため、Cとの間の契約当事者であるBは、そのような無名契約の前提について、Cに対して十分な説明を行った上で、両当事者の意思の合致のもとで契約を締結する必要があることに留意すること。

### (1) 特約条項について

単にA B間・B C間で2つの売買契約を行った場合に、AからCへ直接移転登記ができるわけ



ではなく、「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の譲渡」の契約である場合に可能となるものである。したがって、第1の契約、第2の契約がそのような種類の契約となるように特約条項を定めておく必要がある。

特約条項については、各種セミナー、業界紙等で特約の参考例等が示されているようであるが、登記手続実務を依頼する司法書士に「第三者のためにする契約」により直接移転登記を行いたい旨の説明を行ったうえで、アドバイスを受けることが肝要であると考ええる。

## (2) 第2の契約を「無名契約」とする場合の取引上の問題点

そもそも「中間省略登記」は、宅建業者が、取得した不動産を転売する場合に登記費用などの取引費用の軽減を図るために行われていたものである。一方、買主にとっても、売主の取得費用が軽減されることは、購入価格に影響することから一定のメリットがあったといえる。今般可能となった第1の契約を「第三者のためにする契約」で行い、第2の契約は他人物売買の形式で取引を行う「AからCへ直接移転登記」においても、買主には従来の中間省略登記の場合と同様の一定のメリットがあり、第2の契約が宅建業法の適用を受けることで買主消費者の保護が図られる。

しかしながら、BC間において「買主の地位の譲渡」を行う場合、又はAB間の契約を「第三者のためにする契約」としてBC間の契約を無名契約とする場合は、買主消費者は宅建業法上の保護を受けられず、直接移転登記（中間省略登記）によるメリットよりもデメリットの方が格段に大きくなる。

そこで、国土交通省不動産課は、「そのような契約形式による場合には、宅地建物取引業者Bに宅地建物取引上の規制が及ばず、買主Cは消費者保護上不安定な地位にあることから、Bに宅地建物取引業法上の重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の規制が及ばないことや、瑕疵担保責任については個別の合意に基づく特約によることなど、Cが自らの法的地位を十分に理解したうえで行うことが前提となる。

このため、Cとの間の契約当事者であるBは、そのような無名契約の前提について、Cに対して十分な説明を行った上で、両当事者の意思の合致のもとで契約を締結する必要があることに留意する。」旨を通知し、注意を喚起したものである。

## (3) 第2の契約を「買主の地位の譲渡」又は「無名契約」とする契約はしない

いわゆる中間省略登記（所有者からの直接移転登記）は、買主消費者側が望んでいるものではなく、従来から買主消費者の中には中間省略登記に不安を感じている者が少なからずいたのである。ましてや宅建業法上の規制が及ばない取引形態を自らの意思で選択する買主がいるとは思えない。第2の契約を無名契約として行ったとしても、買主は「通常の売買としての認識」しかないのが通常であると思われる。第2の契約を「買主の地位の譲渡」又は「無名契約」とする契約形態により取引を行うことは、買主が消費者の場合、消費者保護の観点から好ましくなく避けるべきであると考ええる。直接移転登記方式で取引を行うにしても、買主消費者の保護を第一として、適正な取引を行うことが望まれる。