

最近の判例から (5)

登記情報と登記原因証明情報の不一致を理由とする 中間省略登記申請の却下処分が適法とされた事例

(東京地判 平19・6・15 判例集未登載) 河井 睦朗

中間省略登記申請について、申請情報と登記原因証明情報の不一致を理由として申請を却下した登記官の処分が適用とされた事例。(東京地裁 平成19年6月15日判決 一部請求棄却、一部却下、控訴)

1 事案の概要

本件建物は、平成17年7月にAからB、BからXへと順次売却されたが、X、A、B3者は、Aから直接Xに対し本件建物の所有権移転登記手続をすることで合意した。

同月、Xは、登記官Yに対し、不動産登記法18条所定の登記情報を「平成17年7月付けのAからXに対する売買」、同法61条所定の登記原因証明情報記載の登記原因を「同月付けのAからBへの売買及び同月付けのBからXへの売買、並びに、X、A、Bの3者間で、登記権利者をX、登記義務者をA、登記原因を同月付け売買とすることに異議なく同意したこと。」とする所有権移転登記の申請を行った。

これに対し、Yは、平成17年8月、本件申請における登記情報と登記原因証明情報が合致しないことを理由として、不動産登記法25条第8号に基づき、Xの登記申請を却下した。

Xはこれを不服として、同月、東京法務局長に対する審査請求を提起したが、同年12月、東京法務局長はこれを棄却した。

平成18年6月、Xは、Yに対し、登記申請却下処分の取消し及びXが平成17年7月にし

た登記の受理義務付け(行政事件訴訟法3条6項2号)を請求する訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べて、取消しの請求を棄却し、義務付けの請求を却下した。

①不動産登記法が、登記申請の際に、登記原因証明情報を提供しなければならないものとし、申請情報が登記原因証明制度と合致しない場合に登記申請を却下しなければならないとした趣旨は、物権変動を公示する制度である登記について、登記申請者に、物権変動の原因行為とこれに基づく物件変動を証明する登記原因証明情報を登記所に提供させ、これが申請情報と異なる場合には申請を却下することによって、登記が公示する物件変動の内容の正確性を確保しようとする趣旨であると解される。

②改正前の不動産登記法下においては、申請書の副本を提出して登記申請をすることが許容されていたことから、事実上、中間省略登記がされていた例が存したことが推察されるが、そのことが、①に示した改正後の不動産登記法の解釈に影響を及ぼすものでないことはいうまでもない。また、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移転登記の申請や、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移転登記の申請の場合については、それらが脱法的にされた場合はと

もかく、実際にかような物件変動の原因行為が存在するならば、それを反映する登記がされることに問題はなく、本件のような中間省略登記とは議論の場を異にするものである。

③たしかに、原告（X）が指摘するように、最高裁判例は、一定の場合には中間省略登記請求権が発生することを認めていると解され、そのように実体上の中間省略登記請求権が認められる場合があるならば、それを不動産登記制度においても反映させる仕組みがあるべきだという原告の主張、さらには、判決による中間省略登記が許されるのであれば、申請による中間省略登記も許されるべきではないかという原告の主張は、いずれも立法論あるいは研究課題として傾聴に値する興味深い視点を含むものである。しかし、物件変動の内容を正確に反映させようという趣旨の下で改正された法の解釈論としては、前示のとおりであると言わざるを得ない。

④よって、Yの本件処分は適法であり、その取消を請求する訴えは棄却を免れない。また、本件処分が取り消されるべきものでない以上、本件申請の受理の義務付けを求める部分は、行政事件訴訟法37条の3第1項2号所定の訴訟要件を欠くものとして、却下を免れない。

3 まとめ

中間省略登記については、すでに最高裁判所の基本的な考え方が示されている。「実体的な権利変動の過程と異なる移転登記を請求する権利は、当然には発生しないと解すべきであるから、甲乙丙と順次に所有権が移転したのに登記名義は依然として甲にあるような場合に、現に所有権を有する丙は、甲に対し直接自己に移転登記すべき旨を請求することは許されないというべきである。ただし、中間省略登記をするについて登記名義人及び中

問者の同意ある場合は別である。」（最三小判昭和40・9・21民集19巻6号1560ページ）

改正後の不動産登記法の下で、申請情報と登記原因証明情報の合致という基本理念を踏まえつつ、A、B、C三者間で「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の譲渡」により、AからCへの直接の所有権移転があったと認められる場合においては、当然に、直接AからCへの所有権移転登記が可能である旨、法務省から法務局、地方法務局に対する通知がなされている（平成19年1月12日法務省民二第52号民事第二課長通知）。

不動産登記法の全面改正に伴ういわゆる中間省略登記の問題については、本誌68号に掲載された、村川隆夫「「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」を参照されたい。また、改正後の不動産登記法で導入された登記原因証明情報が、契約書等物件変動事実をそのまま証明する書類である必要はなく、上記法務省の見解もそれを前提としていると考えられることについては、清水響「一問一答不動産登記法等一部改正法」商事法務 2006年169ページ以下が参考となる。