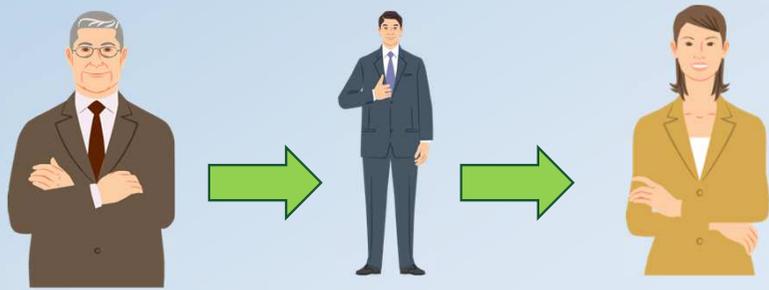


新しい中間省略登記の実務 ～直接移転取引～



L&P司法書士法人
司法書士 桑田直樹



L&P
Judicial Scrivener
Corporation



はじめに

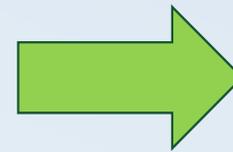
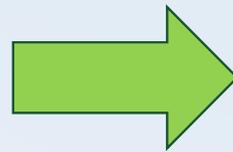
目的

流通コスト削減

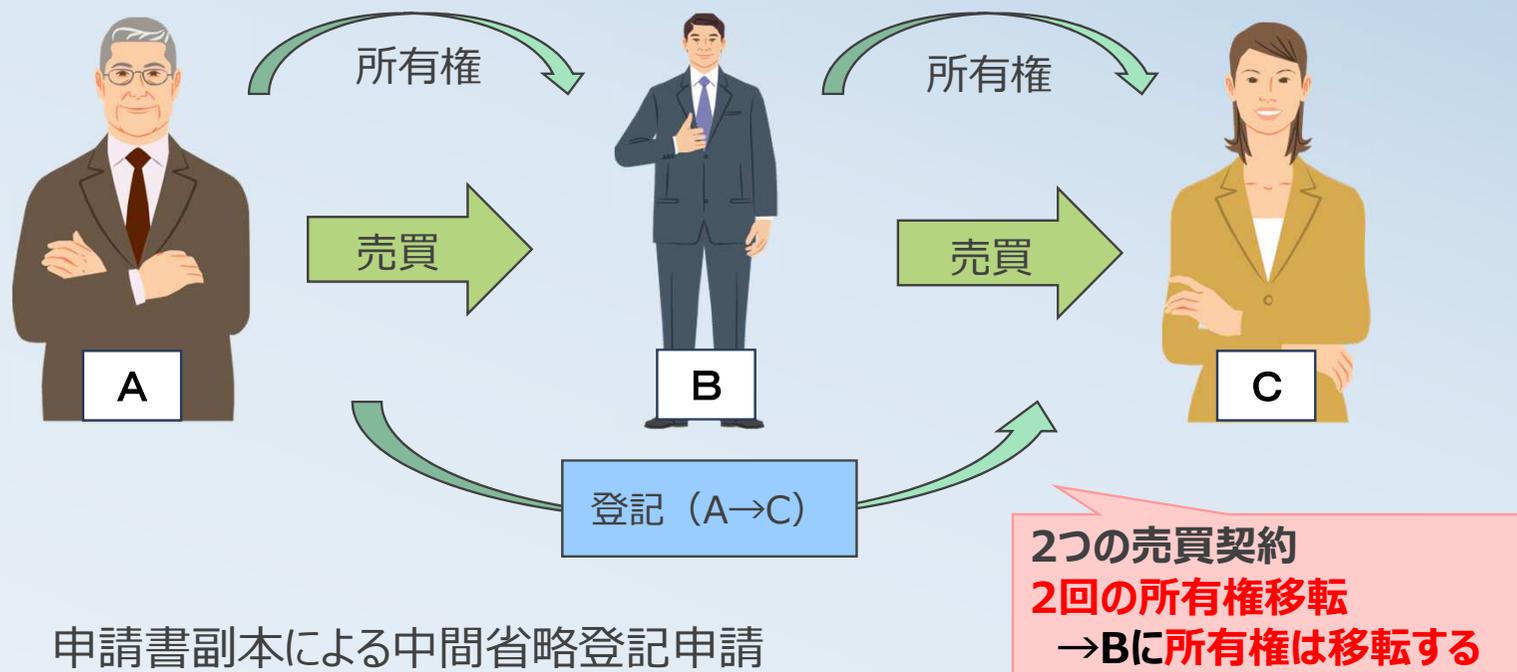
- 1) 登録免許税
- 2) 不動産取得税

場面

- 1) 転売
- 2) 中間者を敢えて介在
 - (1) 感情問題（あの人には売りたくない）
 - (2) 社内規定（取引実績のない会社とは取引不可）
 - (3) 瑕疵担保責任の問題
 - (4) 中間者に売上



中間省略登記とは？



申請書副本による中間省略登記申請

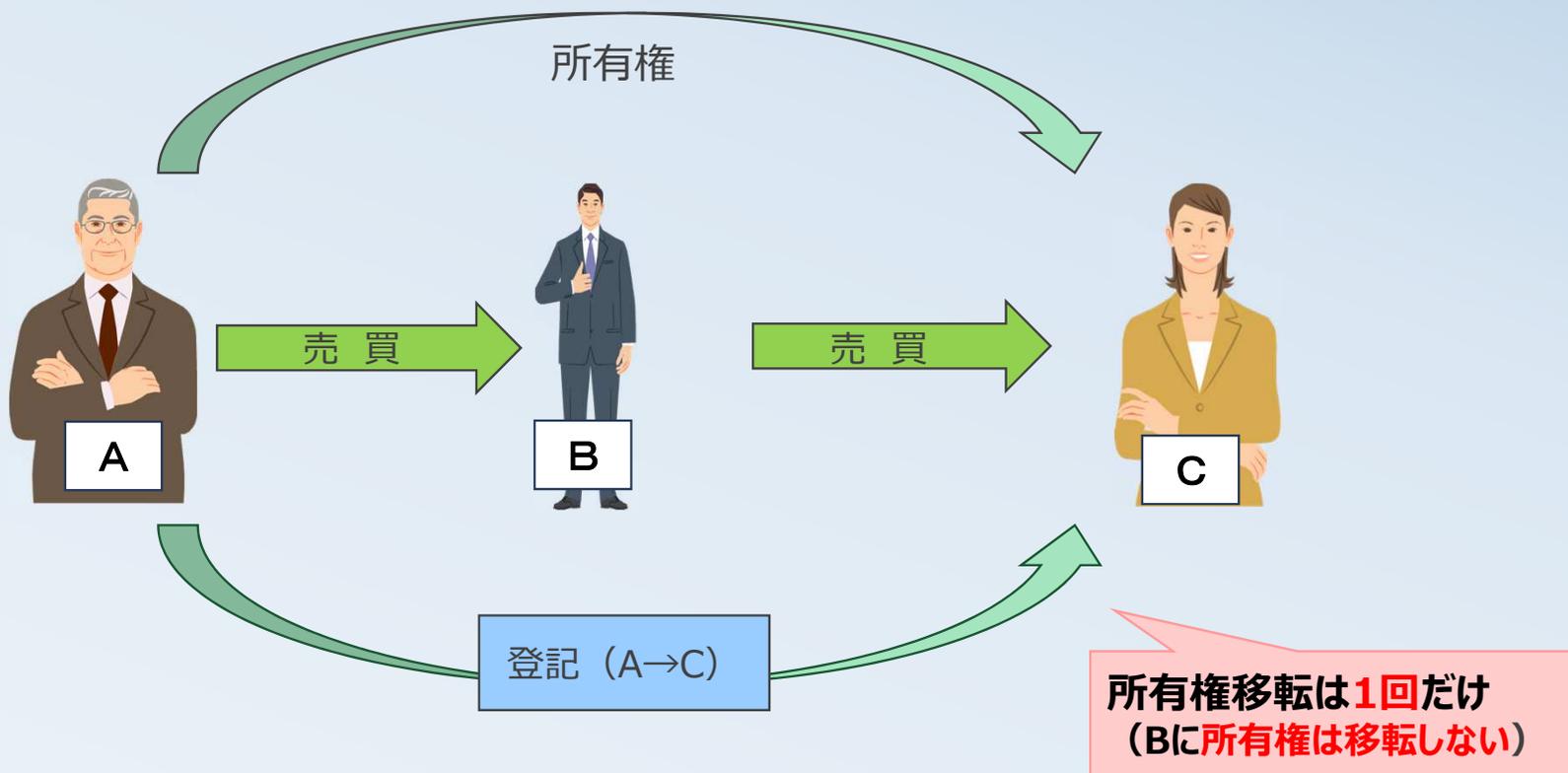


平成17年
改正不動産登記法施行

申請書副本が廃止、登記原因証明情報が法定書面化 → **中間省略登記が不可**

新しい中間省略登記とは？

直接移転取引
第三者のためにする契約方式



第三者のためにする契約とは？

民法第537条

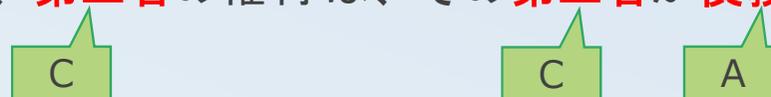
①契約により**当事者の一方**が**第三者**に対して**ある給付**をすることを約したときは、



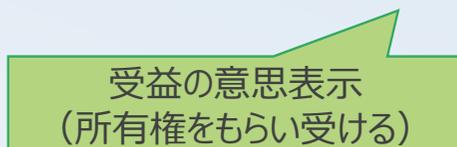
その**第三者**は、**債務者**に対して直接にその給付を請求する権利を有する。



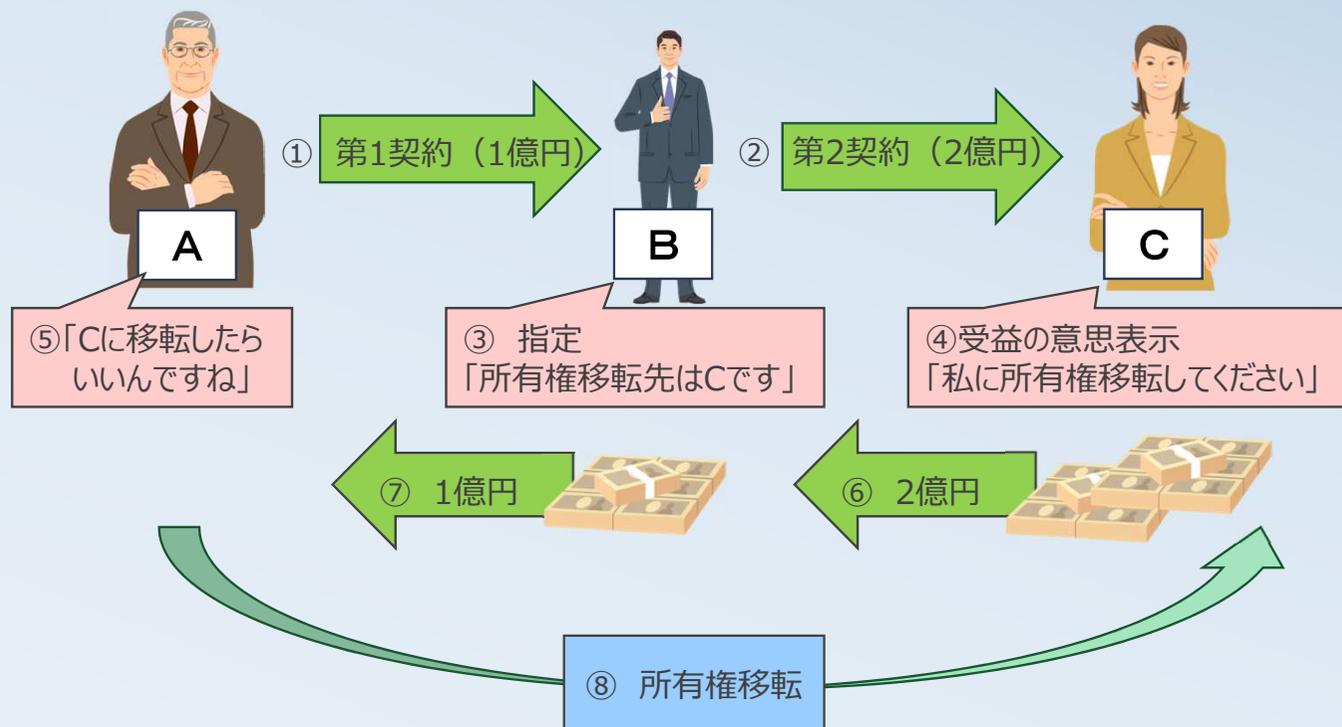
②前項の場合において、**第三者**の権利は、その**第三者**が**債務者**に対して



同項の契約の**利益を享受する意思を表示**した時に発生する。



第三者のためにする契約方式



第1契約の特約趣旨

特約 その1

Bが指定するCに所有権移転

特約 その2

(1) BがCを指定

(2) Cが受益の意思表示

(3) Bによる代金支払い

を条件にAからCに
所有権移転

特約 その3

その2が成就するまで所有権はAに留保

特約 その4

Cの受益の意思表示の受領権限を

AはBに付与

第2契約の特約趣旨

特約 その1

Cが受益の意思表示、Cによる代金支払いを
条件にAからCに所有権が移転

特約 その2

BはAからCに対して直接所有権を移転
させることによって自分の義務を履行

よくある質問

- Q 1. A B間の売買代金はCに知られない? A. 知られません。
- Q 2. Bに不動産取得税はかからない? A. かかりません。
- Q 3. AはCに瑕疵担保責任を負う? A. 負いません。
- Q 4. Bが転売先Cを探しているけど、Aと契約締結（または決済）できる? A. できます。
- Q 5. BC間の契約は宅建業法で禁止される他人物売買にはならない? A. 当たりません。

(参考条文)

宅建業法33の2 (抜粋)

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 1 宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。）を締結しているとき
その他宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得できることが明らかな場合で国土交通省令・内閣府令で定めるとき。

施行規則15条の6 (抜粋)

法第33条の2第1号の国土交通省令・内閣府令で定めるときは、次に掲げるとおりとする。

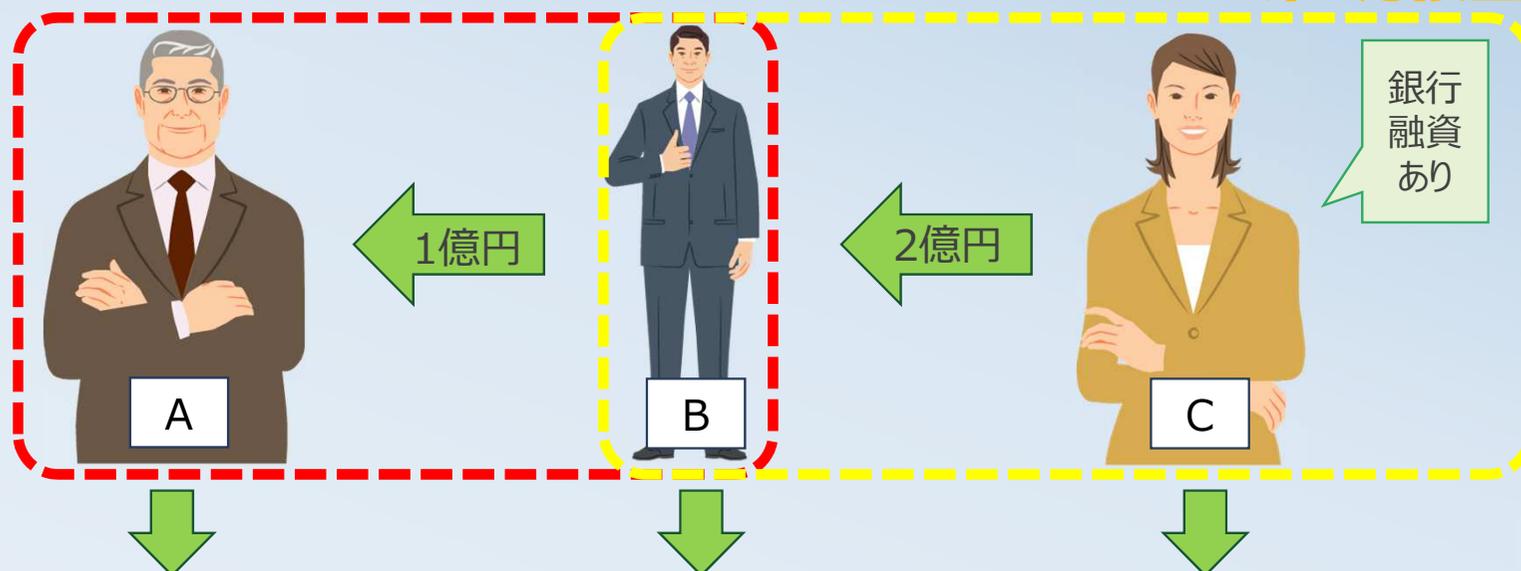
- 4 当該宅地又は建物について、当該宅地建物取引業者が買主となる売買契約その他の契約であって当該宅地又は建物の所有権を当該宅地建物取引業者が指定する者（当該宅地建物取引業者を含む場合に限る。）に移転することを約するものを締結しているとき。



決済の流れ (同時決済の場合)

第1応接室

第2応接室



- ・権利証 (登記識別情報)
- ・印鑑証明書
- ・指定の受領書

+

- ・所有権の移転先指定書
- ・印鑑証明書
- ・受益の意思表示の受領書

+

- ・受益の意思表示の通知書

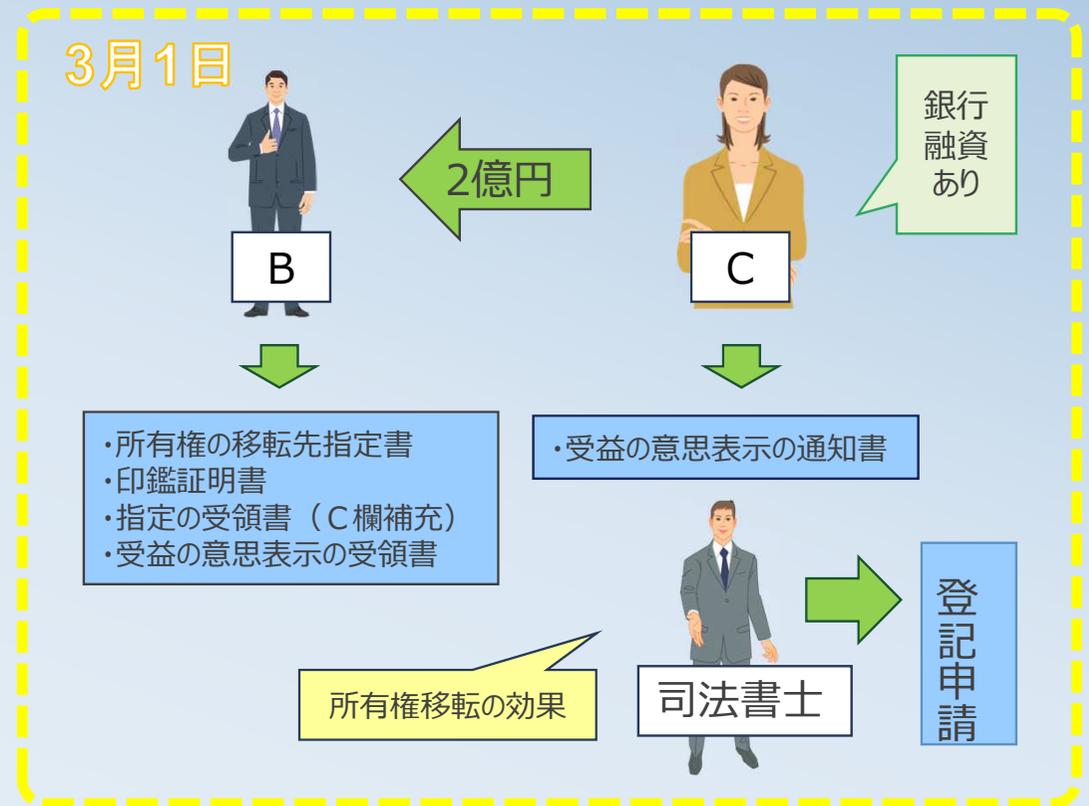
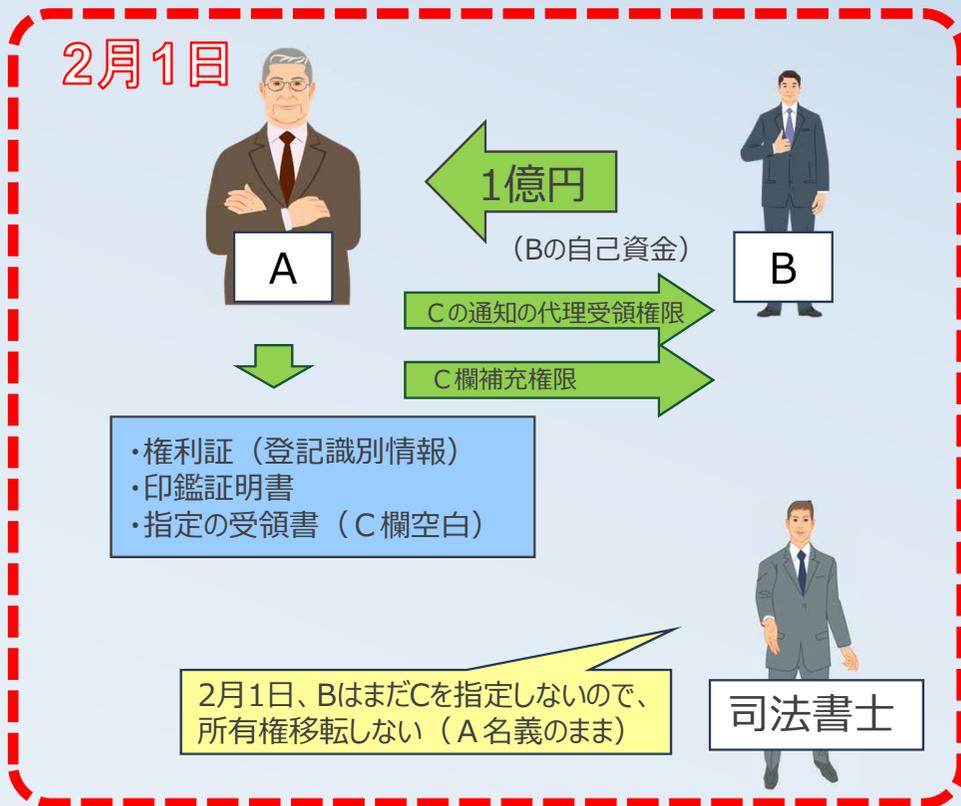
登記原因証明情報はABC全員が署名押印 (その他の書類は通常の決済と同じ)



登記申請

決済の流れ (異時決済の場合)

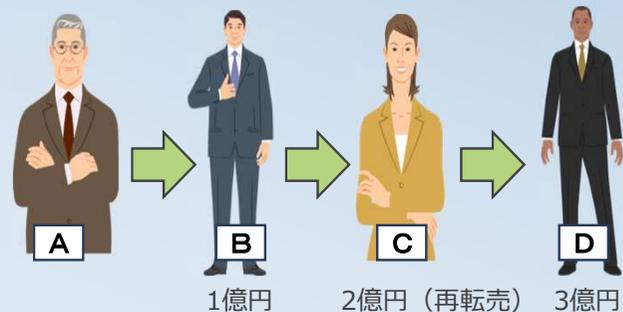
※2月1日時点でBがCを指定しないケース



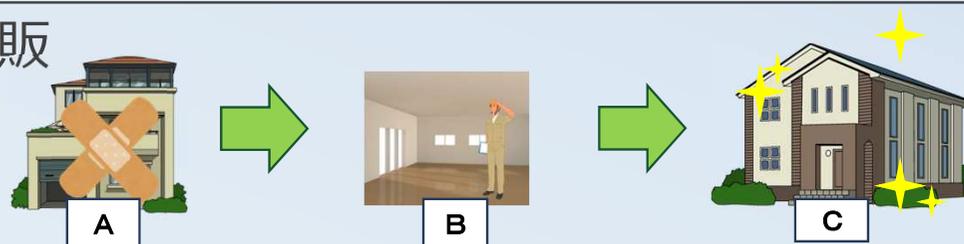
Bのリスク (2/1から3/1までの期間)
→ A : 差押・破産・二重譲渡・死亡・印鑑証明書の有効期限切れ

応用事例

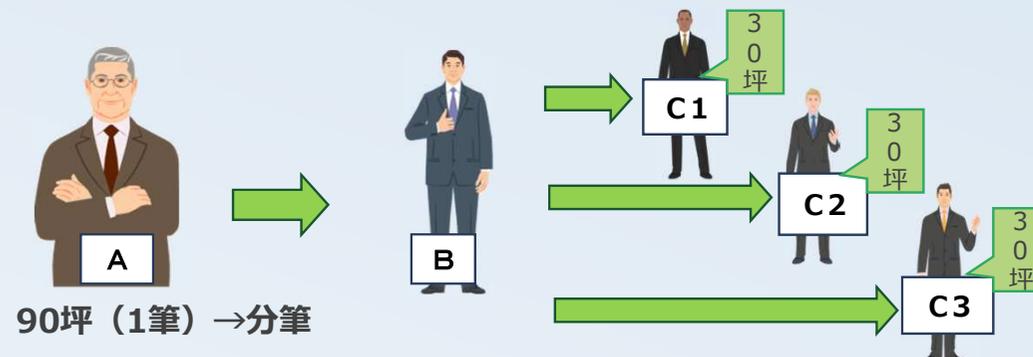
(1) 中間者が複数



(2) リフォーム再販



(3) 分譲



第三者のためにする契約方式の特約例

第1契約 (A B間)

第1条 (第三者のためにする契約及び所有権の移転先、移転時期)
売主及び買主は、本契約が第三者のためにする特約を付した売買契

約とし、
2
定す
買主
第
買
移転
移転
第
売
移転
第
買
その
の所有権を直接移転するものとする。

業法違反

明示

権

め

が

物件

Aは契約関係にないCに所有権
移転することを明示

お問い合わせください

第2契約 (B C間)

第1条 (第三者の弁済)
本物件は、未だに登記名義人が所有している為、本物件の所有権を

移
の
所
第
の
こ
ひ
扱

お問い合わせください

の所有権を登記名義人が所有している為、本物件の所有権を
(指定、AB間決済)を済ませる

まとめ

	契 約 関 係	物 権 変 動 (所有権移転)	登 記	B に対する 登録免許税 不動産取得税	瑕疵担保責任 (売主が宅建業者)	重要事項説明 (売主が宅建業者)
転 売	A→B、B→C	A→B→C	A→B→C	かかる	A B間：あり B C間：あり A C間：なし	A：あり B：あり
中間省略登記 (旧法)	A→B、B→C	A→B→C	A→C	登録免許税 かからない 不動産取得税 かかる	A B間：あり B C間：あり A C間：なし	A：あり B：あり
直接移転取引 (第三者のため にする契約)	A→B、B→C	A→C	A→C	かからない	A B間：あり B C間：あり A C間：なし	A：あり B：あり
直接移転取引 (地位譲渡)	A→B (売買)、 B→C (地位譲渡) 売買契約は最終的にA C間で成立しBは離脱	A→C	A→C	かからない	A B間：あり (B離脱までの間) B C間：なし A C間：あり	A→B：あり (B離脱までの間) B→C：なし A→C：あり