

「新・中間省略登記」
初級編（第2版）

～最先端の不動産節税手法「直接移転売買」の基礎～

平成19年8月27日

フクダリーガルコンストラクツ&サービス
司法書士 福田龍介

<http://www.fukudalegal.jp>

ブログ：「中間省略登記通信」
<http://hap.air-nifty.com/dragon/>

目 次

第2版へのはしがき	p.3
Q 1 「中間省略登記」とは何ですか。	p.5
Q 2 「中間省略登記」は認められないのですか。	p.6
Q 3 「中間省略登記」ができるようになったのですか？	p.7
Q 4 「直接移転売買」はどうやって行うのですか。	p.8
Q 5 「第三者のためにする契約」とは何ですか。	p.9
Q 5 - 2 第三者のためにする契約は、「第三者」出現以前でも締結可能ですか。	p.9
Q 6 「他人物売買」とは何ですか。	p.10
Q 7 「履行の引受け」とは何ですか。	p.10
Q 8 「第三者の弁済」とは何ですか。	p.10
Q 9 「直接移転売買」はいわゆる「地位譲渡」とは違うのですか。	p.11
Q 1 0 「直接移転売買」には期間の制限がありますか。	p.12
Q 1 1 「新・中間省略登記」は司法書士の業務機会を奪うものではないですか。	p.13
おわりに	p.14

第2版へのはしがき

4月に「新・中間省略登記」(直接移転売買)の解説書として、「初級編」「中級編」を作成し、無料配布(主にネットからのダウンロード)を開始いたしました。

大きな反響を呼び、これまでに500人を超える方々に配布させて頂いて参りました。

一方で、まだまだこの手法に関しては十分知られておらず、未だに「出来なくなったのではないですか」という反応をされる方も少なくありません。

また、事実上「禁止」(不動産登記法の改正)されてからの期間が長くなって来たため、旧法下での「中間省略登記」そのものについて理解されていない方(特に若手の方で)も増え始めているようです。

そこで、さらに「新・中間省略登記」の理解を進めて頂くために、積極的に講演・研修等をお引き受けさせて頂くとともに、この解説書もこれまでの各方面からのご質問の多い事項や、公的取扱いの明確になって来た部分などをタイムリーに反映させるため、改訂を加える事と致しました。

この解説書により、より多くの方々が「新・中間省略登記」を正しく理解し、不動産流通課税の合理的な節減に活用して頂けることを願ってやみません。

平成19年8月27日 福田龍介

はじめに(第1版はしがき・H19.4.26)

昨年12月、首相の諮問機関である規制改革・民間開放推進会議の最終答申に基づく閣議決定によって、中間省略登記の目的を達するための、新しい手法が公認されました。

「第三者のためにする契約」を用いた手法であり、私達はよりわかり易く、「直

接移転売買」と呼ぶことにしました。

法務省からも関連諸団体に対してこの手法での登記が可能である旨が通知されましたが(本年1月)、残念ながらまだ十分周知されているとはいえません。

そこで、この答申にも関与した筆者が最先端の不動産節税手法の基本についてこの解説文を作成し、簡単にご説明することとしました。

解説文は、「初級編」「中級編」「上級編」の3つの編で構成されます。

この「初級編」では「中間省略登記」及び「直接移転売買」の意義と方法についての基礎をQ&A形式でご説明して参ります。

Q 1 「中間省略登記」とは何ですか。

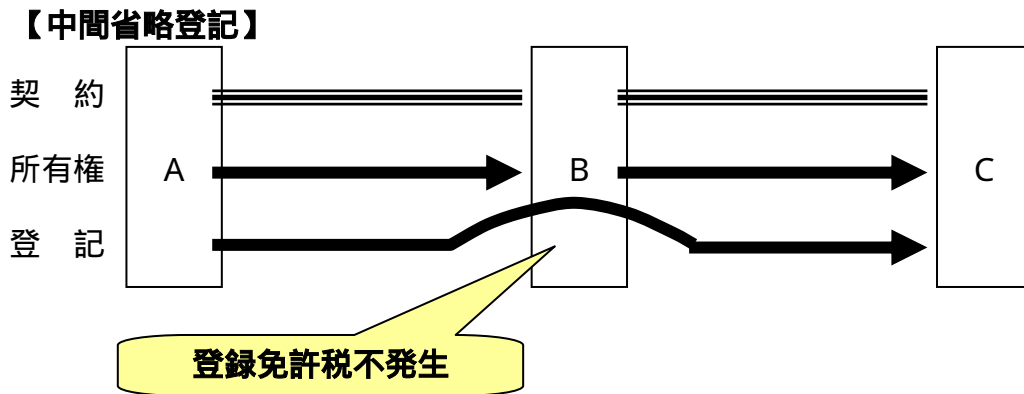
A 1 「中間省略登記」とは、節税の一手段です。

登記をしない(登記による保護を受けない)ことで、登記にかかる税金を節約しようというものです。

例えば、A(登記簿上の所有者)が自分の所有する不動産をBに売り、さらにBがそれをCに売ったとします。

この場合通常所有権はA B Cと移転しますが、Bへの所有権移転登記を省略し、AからCへ直接所有権移転登記を行う事を「中間省略登記」と呼びます。

これによってBへの所有権移転登記にかかるはずであった税金(登録免許税)が節約できることとなります。



「中間省略登記」の登記簿(イメージ)

1	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	A
2	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	C

「中間省略登記」をしなかった場合の登記簿(イメージ)

1	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	A
2	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	B
3	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	C

Q 2 「中間省略登記」は認められないのですか

A 2 元来、「中間省略登記」の申請は受けられません。

物権変動(所有権移転など)の過程(A B C)を忠実に登記に反映させるという「不動産登記制度の理想」に反するという理由からです。

しかし、次の理由から、中間省略登記は事実上行われて来ました。

所有権を取得した者に登記すべき義務はない
いったんなされた中間省略登記の有効性は認められている(最高裁判例)
登記のシステム上中間省略登記であることが登記申請時には判明しない
仕組みになっていた。

ところが、不動産登記法の改正(平成17年3月)による登記システムの変更で、登記申請時に中間省略登記である事が判明せざるを得ないことになり(理由が妥当しなくなった)、中間省略登記は事実上不可能になりました。

当然、実務界からは中間省略登記の許容を求める声が上がって来ることになりました。

Q 3 「中間省略登記」ができるようになったのですか？

A 3 「中間省略登記」ができるようになったわけではなく、それと同等以上の節税効果をもたらす「直接移転売買」（第三者のためにする契約）という方法が公認されたという事です。

それは、これまでA B Cとされていた物権変動（所有権移転）について、Bへの所有権移転を省略してAからCに直接所有権が移転するとすることにより、「不動産登記法の理想」に沿ったものとするというものです。

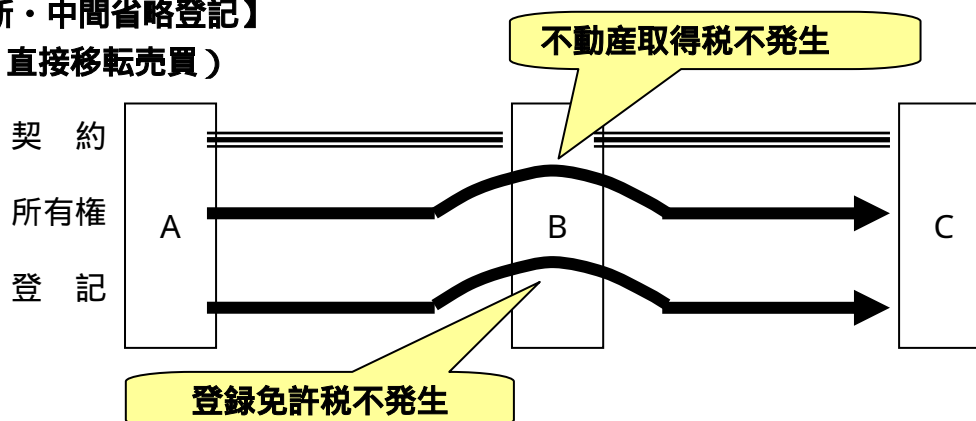
これにより中間者Bへの移転登記の登録免許税はもちろん、所有権を「取得」しませんのでBの不動産取得税も課税されないこととなります。

方法に関してはQ 4でご説明しますが、重要なのは、BはAから不動産を買い、さらにそれをCに売却している以上、所有権を取得する（従って登記もする）という先入観を捨て去るということです。

Q 4 「直接移転売買」はどうやって行うのですか。

A 4 A - B、B - Cそれぞれの売買契約に次のような特約をつけることにより、所有権はAからCに直接移転します。

**【新・中間省略登記】
(直接移転売買)**



・売買契約 (AはBに物件を売渡し、BはAに代金を支払う。)

1. 所有権はAからBの指定するもの(この時点でCは特定していなくても良い)に対して直接移転する(第三者のためにする契約)。
2. Bによる所有権の移転先の指定がない限り、売買代金完済後も所有権はAに留保される。
3. Aは受益の意思表示の受領をBに委託する。
4. AはBの所有権移転債務の履行を引き受ける(履行の引受け)。

・売買契約 (BはCにA所有の物件を売り渡し、CはBに代金を支払う = 他人物売買)。

1. Bが負う所有権移転義務はAが履行する(第三者の弁済)。

「直接移転売買」の登記簿(イメージ)

1	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	A
2	所有権移転	年 月 日	売買	所有者	C

Q 5 「第三者のためにする契約」とは何ですか。

A 5 契約当事者の一方(A)が第三者(受益者)(C)に対して直接契約に基づく債務の履行をすることを契約の相手方(B)に約束する契約のことです(民法537条~539条)。

この場合契約当事者でないCはこの履行を受けるかどうかの選択権を有しますが、これを受ける場合(「受益の意思表示」をします)Cは直接Aに履行の請求ができます。

日常的におなじみな例として、生命保険契約(Aが保険会社、Bが被保険者、Cが保険金受取人)があります。

今回の「直接移転売買」はA B間の売買契約で、Aは所有権移転債務を直接Cに対して履行するという事をBに約束しています。これはまさしくこの「第三者のためにする契約」にほかなりません。

Q 5 - 2 第三者のためにする契約は、「第三者」出現以前でも締結可能ですか。

A 5 - 2 問題なく可能です。

第1版にも簡単には書いておいたのですが、案外誤解されている方が多いものに、「第三者のためにする契約は第三者が出現していない段階でも締結することは可能か」というものがあります。

これについては最高裁の判例があり明確です。

「第三者のためにする契約は、たとえ契約の当時に存在していなくても将来出現するであろうと予期された者をもつて第三者とした場合でも、有効に成立する。」(最判昭和37年6月26日)

Q 6 「他人物売買」とは何ですか。

A 6 自分のものでない財産権を対象とした売買契約のことです。

この契約を無効とする法体系もありますが、日本民法ではこれは有効とされています(民法560条)。売主はその権利を取得して買主に移転する義務を負います。

「直接移転売買」でもBは自己の所有でない(Aの所有する)ものをCに売却する契約を結びますから、他人物売買であるということになります。

Q 7 「履行の引受け」とは何ですか。

A 7 債務者でない第三者が「第三者の弁済(=履行)」をすることを債務者との間で約束することです。

第三者が自ら債務者となるわけではなく、債権者の同意を要しないところが「債務引受」とは違います。

「直接移転売買」では、Bの所有権移転義務をAが第三者として履行することをBと約束しますから、履行の引受けがあります。

Q 8 「第三者の弁済」とは何ですか。

A 8 債務者でない第三者が債務者の債務を弁済(履行)することです。

代替性のある債務は原則として第三者が弁済することができます(民法474条)。

「直接移転売買」では、Bの所有権移転義務をAが第三者として弁済することをBと約束します。

Q 9 「直接移転売買」はいわゆる「地位譲渡」とは違うのですか。

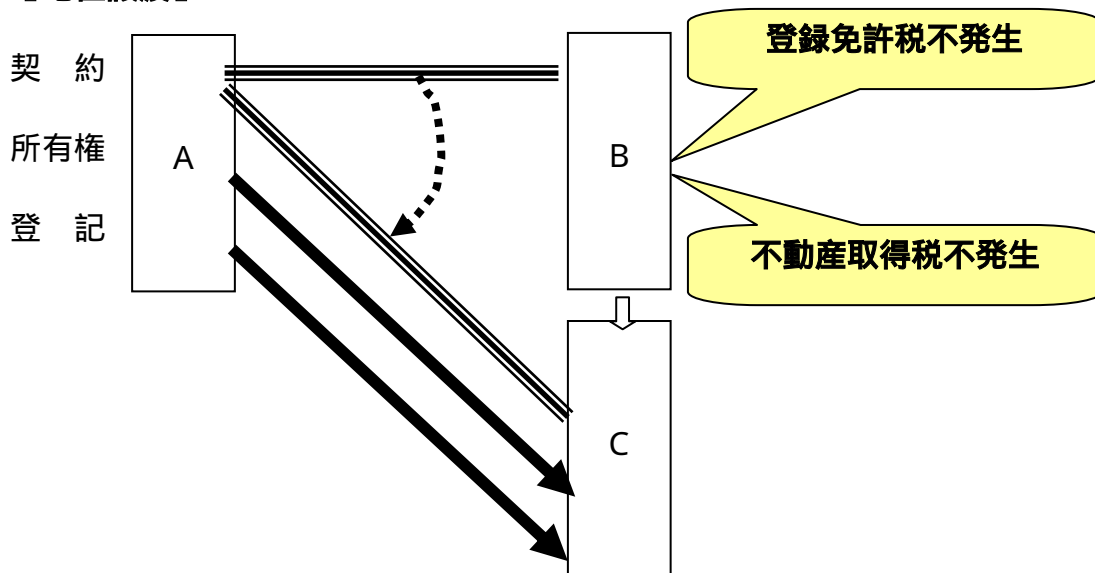
A 9 全く違います。

「直接移転売買」の場合、売買契約は2つ存在しますが、「地位譲渡」では売買契約は一つです。

「地位譲渡」とは「契約上の地位の移転」の事で、この場合は売買契約の買主の地位を移転することを意味します。

つまり、買主Bがその地位を包括的にCに移転する、つまり買主がBからCにそっくりそのまま入れ替わるということです。

【地位譲渡】



CはA C間の売買契約に基づいて所有権を取得するわけですから、当然AからCに直接所有権は移転します。

A B間の売買契約によりCが直接Aから所有権を取得する「直接移転売買」とは全く違うということがお分かり頂けると思います。

この場合、Bは差益をCに対する地位譲渡の対価という形で得ることになります。

Q 1 0 「直接移転売買」には期間の制限がありますか。

A 1 0 ありません。但し印鑑証明書の期限には留意が必要です。

これは、A B間の契約(及び決済)後、B C間の契約(及び決済)までの間の期間は何ヶ月(或いは何年)あってもよいのか、という質問です。これも意外に多い質問です。

この期間が長期化するケースというのは色々な理由が考えられると思いますが、例えば第三者Cが見つかるまでに時間がかかるというのが典型的な例だと思われま

結論から申しますと、期間制限(規制)はありません。当事者が契約上期間の定めをする事は自由ですが(決済日又は決済期限を定めるのが通常)このスキーム上の期間制限というものはありません。

但し、実質的な制限として、Aの印鑑証明書(Aが法人であれば資格証明書も)の有効期限には注意する必要があります。つまり、AからCへの所有権移転の登記をする際に、印鑑証明書(及び資格証明書)の添付が必要となるのですが、添付書類としての有効期間は発行の日から3ヶ月とされているからです(不動産登記令)。

そこで、期限内にCが見つからない可能性が高くなって来た場合はAから新しい印鑑証明書を提出してもら(差し替え)ことが考えられますが、それが難しい場合はBが自らを指定して所有権を取得し、登記をする(本スキームの利用を諦める)ということにならざるを得ません。

もっともこの点は旧法下での「中間省略登記」の場合も全く同様に問題となった点であり、本スキーム特有の問題ではありません。

Q 1 1 「新・中間省略登記」は司法書士の業務機会を奪うものではないですか。

A 1 1 「新・中間省略登記」によって、むしろ司法書士の業務機会は増えます。

この疑問は、中間省略登記の禁止によって司法書士の業務機会が増えたにも関わらず、「新・中間省略登記」の公認によってこれが失われるのではないか(司法書士はそれを嫌って「新・中間省略登記」に否定的なのではないか)というものです。

確かに中間省略登記ができないということは、省略できていた中間者Bへの移転登記を省略せずに登記しなければならないということですから、登記の「件数」自体は増えます。しかし、司法書士の仕事内容が大きく変わるものではありません。

それは、「中間省略登記」の場合でも、司法書士はA B間の取引に立会い、法的安全性を確認する業務を行っていたからです。

この点は「新・中間省略登記」でも同様です。司法書士はA B間の取引の安全確認業務を行いますから、業務機会を奪われるということにはなりません。

むしろ「新・中間省略登記」によって不動産取引が活性化することが期待され、司法書士の業務機会は増えると思われます。

尚、A B間の取引の安全確認業務に対しては適正な額の報酬が支払われるべきでしょう。

おわりに

以上で初級編は終わりです。これでは物足りないという方は、「中級編」にお進み下さい。

「中級編」では、次のような疑問に答えています。

1. 禁止されている「中間省略登記」を実現する「直接移転売買」は違法ではないのか。
2. A - B - C と順次売買されている場合でも A - C という「直接移転売買」は使えるのか
3. 他人物売買の場合中間者は取得義務を負い、「直接移転売買」とならないのではないのか。
4. 他人物売買を含む「直接移転売買」は宅地建物取引業法違反ではないのか。
5. 「直接移転売買」では売買代金がガラス張りになるのか。
6. 「直接移転売買」では「中間省略登記」に比べてリスクが増大するのではないのか。

執筆者

フクダリーガルコントラクト&サービス

代表司法書士 福田 龍介

東京都千代田区飯田橋4 - 6 - 9 ロックフィールドビル3階

電話：03 - 3264 - 8403

HP：<http://www.fukudalegal.jp/>

ブログ「中間省略登記通信」：<http://hap.air-nifty.com/dragon/>

「ヤキソバオヤジの3年10倍ブログ」：

<http://hap.air-nifty.com/phytoncid/>