

揺れ動く 中間省略登記の取扱い

税理士・
不動産鑑定士
森田義男

▼約2年の禁止期間を経て今年1月から事実上解禁へ

従来、普通に行なわれていた中間省略登記は、2年前の3月から事実上禁止されてしまった。ところが、この1月からほぼ実質的に可能となった。

しかし、実務上重要なこうした中間省略登記の可否の動きに関しては、当の不動産業界を含め、ほとんど知られていない。また、この取扱いの変貌の背景には、複雑な事情も介在している。そこで、これらの背景事情を含め、中間省略登記の取扱いについて実情を報告する。

中間省略登記とは何か？

不動産登記に関しては、民法177条にその本質が定められている。

「不動産の物権の得喪等は、登記をなすにあらざれば第三者に對抗することを得ず」である。

意味するところは、不動産をA→Bと売買した場合において、買主Bは所有権の移転を登記しておかなければ、そ

の権利を（A B間では有効であるものの）、第三者に主張することができないというものだ。

つまり、取引の安全の見地から、登記簿は依然として権利者をAと表示している以上は、これを信じて行動するであろう第三者を保護しようとするための規定である。ただし、登記を論じる場合

には、これに課される高額な登録免許税の存在を忘れてはならない。

土地売買の場合の登録免許税（本則課税）は、公示価格の7割水準とされる固定資産税評価額の2%（平成21年3月末前は1%）である。例えば、時価（＝公示価格）1億円土地売買の場合、登録免許税は140万円（1億円×0.7×2%）となる。とても流通税とは思われない税額である。

であれば、身内間の売買で短期間に転売するといった未登記のリスクが少ないような

場合には、高額な登録免許税を払ってまで登記をする必要はない。先の規定が示すと

り、所有権の取得者は、この権利を登記するかどうかは自由だからである。

大手不動産会社の分譲事業でも利用

さて、中間省略登記とは、不動産をA→B、B→Cというように順次売買した場合に、Bの所有権取得の登記を省略して、登記名義をAからCに直接移転することをいう。もちろん中間省略登記の目的は、登録免許税の負担を避けることにある。

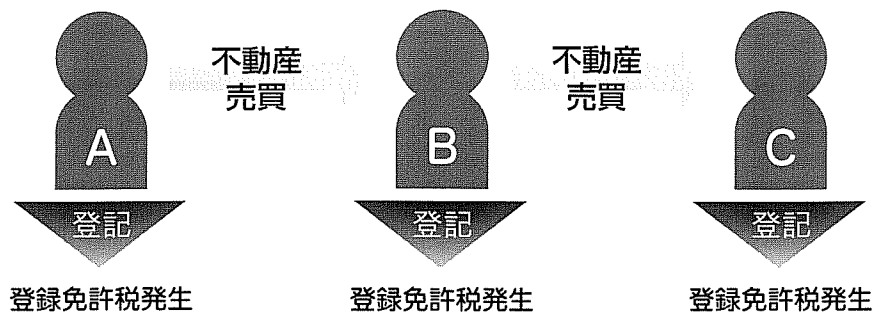
典型的な中間省略登記は、不動産事業者等による不動産の短期間での転売による場合であらう。また、親族間の財産整理等にも稀に行なわれることがある。

忘れてならないのが、大手不動産会社による分譲事業での利用だ。三井不動産といった開発会社の大手がマンション分譲を行なう場合、各種のリスクを避ける等の意味から、その多くは用地の仕入れを関連会社等が行なう。

そして、敷地を含むマンションの売主はあくまで大手開

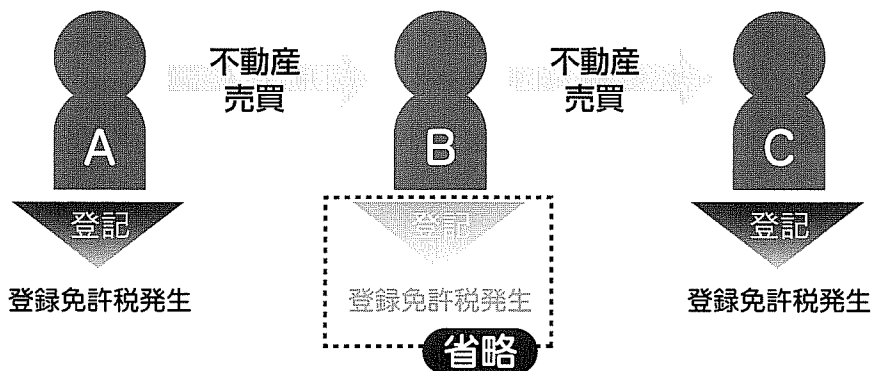
●中間省略登記のイメージ

通常の登記



登記名義はA→B→Cとなる

中間省略登記



登記名義はA→Cとなる

中間省略登記の実質的解禁

登記を申請。この棄却処分を受けることにより、法務省を相手に行政訴訟を起こした。当然ながら裁判の進行は、今のところは断然こちら側が優勢となっている。しかし、なぜか行政訴訟は民間側が勝てないことになっている。まして裁判所が身内同然の法務省の面子をつぶすとは考えられない（今の裁判長の顔色からすれば、おそらく一番は敗訴であろう）。裁判の最終結果は予断を許さない。



平成18年の秋ごろに、この裁判の関係者が独自にこの問題を内閣府に設けられている規制改革・民間開放推進会議に持ち込んだ。着眼点は、こうした不必要な規制のために余分な登録免許税が課せられ、それが不動産の流動性を阻害しているというものだ。

これに賛同した推進会議はさつそく法務省と折衝。その結果、法務省の主張が維持されたうえで、実質的な中間省略登記を可能とする「第三者のためにする契約」等の、いわば直接移転取引といった手法が認定された。

この結果を受けて、法務省は、本年1月10日付で各登記所、司法書士連合会等に向けて、「第三者のためにする契約」等一定の契約による取引にあつては、中間者を經由しないまま最終取得者に直接その所有権の移転登記をするこ

とができる旨通知した。したがって、現在ではこの手法が可能であり、司法書士もこれに対応するはずである。

この「第三者のためにする契約」では、まずA・B間で売買し代金も全額授受する。その際の売買契約には、「売主Aは、その所有権を（Bではなく）Bが指定する者に直接移転すること、および「この売買代金が全額授受された後も、Bの指定があるまでは所有権はAに留保される」という特約を入れる。その後Bは、移転先としてCを指定する。そして最後にCが、その移転を受けるという「受益の意思表示」を行なうというものである。

こうした契約のミソは、あくまで中間者Bが所有権を取得していない点にある。だからこそ「所有権の取得者はすべて登記せよ」を主張してい

た法務省も、この登記不要を認めざるを得なかったわけである。

現在の取扱いはいくまで政策的措置

従来の中間省略登記では、Bは所有権を取得している。したがって都道府県はこの事実を把握することにより、不動産の取得者を対象とする不動産取得税を課税していた。

しかし繰り返し返すが、この契約ではBは所有権を取得しない。したがってうれしいことに、この方式を採用した場合、Bには不動産取得税もかからないことになる。

ただし、推進会議主導によるこうした登録免許税の課税回避策は、あくまで政策的措置といった類のものに過ぎない。したがって、法的側面に關しては、今後も継続する先の裁判で決着が図られることになる。今後、この裁判の動向にご留意いただければ幸いである。

発会社だが、その際に土地の権利は、中間省略登記により関連会社から直接一般の買主

に移転する。これで10億円レベルの登録免許税を節約するわけだ。

中間省略登記の禁止とその法的矛盾

ところが法務省は、従来から中間省略登記は容認できないと主張していた。理由は取引の安全。つまり、登記には公信力がないため、取引しようとする人は登記名義人以前の権利移動の適格性を確認する必要があるというのだ。

そして、そのためには、所有権を取得する以上は必ずその権利を登記しなければならぬ。いわば数珠つなぎ状の登記が必要であり、中間を省略する登記などは許されないというのである。

とはいえ、建前的にはそうはいうものの、実務的には昔から中間省略登記は普通に行なわれていた。中間省略登記であるかが分からない

ような書式での登記申請（副本申請）方式が採用されていたからである。むろん法務省も、この実態は十分承知していた。

だが法務省は、平成17年3月の不動産登記法の全面改正を期に、登記原因証明情報という書式を新たに制定し、この書式で中間省略登記であるかどうかを明示させた。これにより、中間省略登記を排除しようというわけだ。

さらに、この意を受けたであろう日本司法書士連合会が、各司法書士に向けて「中間省略登記の受理を厳禁する」旨の強い指示を出した。こうしてこの2年間は、中間省略登記ができなかったわけである。

登記をするかどうかは中間者の自由……

しかし、この中間省略登記の排除は法的に無理がある。以下のとおり、これはまったくの矛盾だらけなのだ。

まず、中間省略登記を禁止する法令はどこにもない。いかに「取引の安全」という立派な理由を持ち出そうと、法律の規定なくして行政側が国民の権利を制限するなどということは許されない。これは行政法の根本原則である。

また、法務省も認めているとおり、中間者Bが登記をするかどうかは自由である。であれば、Bが登記をしないことを選択したうえで、その後これをCに売った場合には、AからCへ中間省略登記をするしかない。これへの禁止は大矛盾となる。

また登録免許税は、登記することにより国に権利の保全をしてもらうことの対価であるとされている。したがって、



権利の保全をしていなかった者に登録免許税を課することは理屈に合わない。

さらにいえば、「ABCの三者が合意している限り、中間省略登記は問題ない」という判例が大審院・最高裁によって確立されている。主な学説も同じだ。おそらく皆さんのお持ちの民法関係の本には、中間省略登記は可能と書かれているはずなのだ。

そこで筆者は、Cの立場で不動産を購入したうえで、平成17年8月に中間省略による