

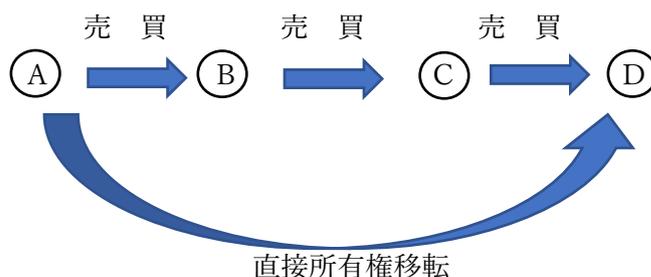
「第336回判例・事例研究会」  
「4者間でのいわゆる新・中間省略登記の可否」

日時：令和2年4月28日

報告者：弁護士 中村 駿

【事案】

それぞれ、AB間、BC間、CD間の不動産売買契約が存在する事案。



【問題点】

中間のBCに所有権移転登記を経由することなく、AからDに直接所有権移転登記を行うことができるか。すなわち、いわゆる新・中間省略登記の方法による所有権移転登記を、3者間のみならず4者間でも行うことができるか。

【結論】

AからDに直接所有権移転登記を行うことは可能。

【契約書の内容について】

1 3者間の場合（AからCに直接所有権移転登記を行う場合）

(1) AB間の契約書における特約

①買主による所有権の移転先の指定

A（売主）とB（買主）との間で、B（買主）は所有権の移転先となる者を指定し、A（売主）は、B（買主）が指定した者に直接所有権を移転する。

②所有権留保

売買代金支払い後も、B（買主）が自らを所有権の移転先を指定しない限り、B（買主）による売買代金支払い後もB（買主）に所有権は移転しない。

③受益の意思表示

A（売主）は、移転先に指定された者がA（売主）に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」（民法537条第3項）の受領権限をB（買主）に対して与える。

④履行の引受け

A（売主）は、B（買主）以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、B（買主）がその第三者に対して負う所有権の移転債務を履行するために、第三者に本物件の所有権を直接移転するものとする。

## (2) BC間の契約書における特約

### ①所有権移転時期

本物件の所有権は、C（買主）が売買代金全額をB（売主）に支払い、B（売主）がこれを受領したときに、A（所有者）からC（買主）に直接移転する。

### ②第三者の弁済

B（売主）の所有権を移転する義務については、B（売主）が売買代金全額を受領した時に、履行を引き受けたA（所有者）が、C（買主）に直接移転する方法で履行する。

## 2、4者間の場合（AからDに直接所有権移転登記を行う場合）

### (1) AB間の契約書における特約

前記1、(1) ①の内容に加えて、B（買主）から指定を受けた者が自ら受益の意思表示をしない場合には、更に所有権の移転先となる者を指定することができる旨を規定する。その他は前記1、(1) ②～④と同一の内容。

### (2) BC間の契約書における特約

前記1、(1) ①～③と同一内容を規定するのに加えて、前記1、(1) ④は以下の内容に変更する。

#### ④履行の引受け

C以外の者に本物件所有権を移転させるときは、B（売主）は、C（買主）がその者に対して負う所有権移転債務を履行するため、その者に所有権をA（所有者）から直接移転させる義務を負う。

### (3) CD間の契約書における特約

前記1、(2) ①及び②と同一内容。

## 【補足】

- ・上記方法により、5者間以上でも所有者から最終の買主に直接所有権移転登記を行うことが可能。
- ・念のため、事前に所管の法務局に問い合わせを行った方が良い。