

daily コラム

2018年5月29日(火)

〒140-0014 品川区大井 1-7-6THビル4階

MMIグループ TEL 03-3778-2311 FAX 03-3778-2317

Email dailycolumn@m-m-i-g.com

新・中間省略登記と 登記税・取得税・消費税

地面師暗躍「海喜館」事件

昨秋、大手住宅メーカーが土地購入を巡って「地面師」の被害に遭い、土地 2000 m²、売買価格 70 億円の 9 割の 63 億円をだましとられた、と報道されました。同社は、土地所有権移転登記が出来なかったことにより、詐欺にあったことに気付いたようです。

同社のニュースリリースに、「当社の契約相手先が所有者から購入後直ちに当社へ転売する形式で」と記されているので、「第三者のためにする契約」（新中間省略登記）だった事が推測されています。

中間省略登記は禁止されていた

中間省略登記とは、不動産について、甲から乙への売買、乙から丙への売買があった場合に、所有権は甲→乙→丙と順次移転しているにもかかわらず、中間者乙への移転登記を省略して、甲から丙へ直接所有権が移転したこととする登記のことをいいます。中間省略登記には、登録免許税や不動産取得税が1回で済むというメリットがあります。ところが、平成17年3月に不動産登記法が改正され、登記申請の際、「権利変動の原因を証する情報（登記原因証明情報）」の添付が必須とされ、中間省略登記は封じられました。

中間省略登記復活の2類型

しかしその後「規制改革推進会議」が、法務省から「第三者のためにする売買契約の売主から第三者への直接の所有権の移転登記」または「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の移転登記」という形での甲から丙への直接の移転登記申請が可能である旨を確認したので、その内容を周知すべきであるとの提言をしました。この提言内容は、平成19年1月12日法務省民事局から全国の法務局へ伝えられています。

登録免許税と不動産取得税と消費税

この第三者のためにする売買契約や買主の地位の譲渡による直接の移転登記は、甲から丙への直接の移転登記を認めるものです。登録免許税・不動産取得税も従前の中間省略登記と同様に1回分で足りることになります。それで、「新・中間省略登記」と呼ばれています。

なお、介在者が課税事業者であれば、課税物件の総額につき全当事者に消費税が課されることには変わりはありません。



怪奇館事件は、今
なお未解決です。

補足と解説（お客様へは1ページ目だけを送付してください）

<http://gendai.ismedia.jp/articles/-/52480>
 積水ハウスから63億円をだまし取った「地面師」の恐るべき手口

<http://ikenori.com/soudan/archives/20578>
 【詐欺】犯人女性の写真入手。積水ハウス「海喜館」の63億円地面師詐欺続報です

<https://www.j-cast.com/2017/08/23306399.html?p=all>
 人呼んで「怪奇館」、有名老舗旅館を舞台に積水ハウス、63億円の詐欺被害

<http://my.shadowcity.jp/2017/08/post-11572.html>
 怪奇館物語 - ネットゲリラ

https://blog.goo.ne.jp/yokohama_mountains/e/dcc02ff5b536310d066dd5f9ce7111c5
 おれは詐欺師になるほどの能力は無いけど その2 「怪奇」館の詐欺事件

<https://toyokeizai.net/articles/-/188255>
 63億円詐欺も痛くない？積水ハウスの超快走 特別損失計上でも2期連続で最高益を更新へ

http://www.takken-shibuya.gr.jp/img/f_users/r_137513528img20160309174641.pdf
 新・中間省略取引 - 東京都宅地建物取引業協会 渋谷区支部
 新・中間省略取引はどうやって行うのか？

<https://www.retpc.jp/archives/1561>
 中間省略登記の代替手法を用いた瑕疵担保免責契約の成否
 参照条文

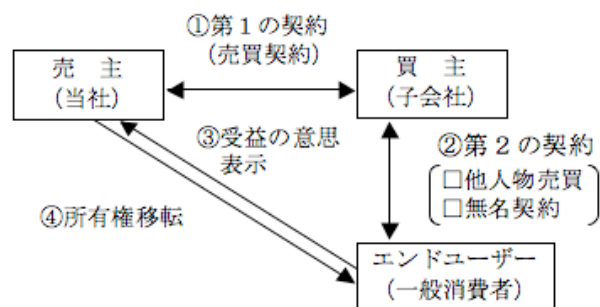
- 民法第537条（第三者のためにする契約）
 - (1) 契約により当事者の一方が第三者に対してある給付をすることを約したときは、その第三者は、債務者に対して直接にその給付を請求する権利を有する。
 - (2) 前項の場合において、第三者の権利は、その第三者が債務者に対して同項の契約の利益を享受する意思を表示した時に発生する。

参照資料

- 国土交通省による不動産業界あて通知

国総動第19号
 平成19年7月10日
 各業界団体の長 殿
 国土交通省総合政策局不動産課長
 いわゆる「中間省略登記」に係る不動産取引の運用改善について

<第三者のためにする契約>



<買主の地位の譲渡契約>

