

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案について

1. 改正の背景

平成16年の不動産登記法（平成16年法律第123号）の改正により、「甲（売主）→乙（転売者）→丙（買主）」という取引において、「甲→丙」と直接移転登記を申請するいわゆる「中間省略登記」が行われることはなくなりましたが、昨年、規制改革・民間開放推進会議において、不動産登記法改正前と実質的に同様の不動産登記の形態を実現し、現場の取引費用の低減ニーズに応えるとともに、不動産の流動化、土地の有効利用を促進する観点から検討が進められ、『規制改革・民間開放の推進に関する第3次答申』（平成18年12月25日）において、甲乙丙の三者が売買等に関与する場合であっても、「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の譲渡」により、実体上、所有権が「甲→丙」と直接移転し、中間者乙を経由しないときには「甲→丙」と直接移転登記をすることが当然に可能である旨が、不動産登記法を所管する法務省との間で確認され、その旨が関係機関に周知されたところです。

しかしながら、甲乙間の契約を「第三者のためにする契約」として締結し（所有権は、第三者のためにする契約の効力に基づき、甲から丙に直接移転する旨の特約を付される）、乙丙間を他人物の売買契約として締結する場合において、乙が宅地建物取引業者で丙が一般消費者であるときは、乙丙間の契約は宅地建物取引業法第33条の2（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限）に抵触することから、本年の規制改革会議においてさらに検討が進められ、今般、『規制改革推進のための第1次答申』（平成19年5月30日）において、「乙が他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に明らかである場合等、一定の類型に該当する場合にはこの規定の適用が除外されることが明確となるよう、国土交通省令等の改正を含む適切な措置を講ずる必要がある。」とされたところです。

この答申を踏まえ、今般、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）について以下の改正を行うことを検討しています。

2. 改正の内容

宅地建物取引業法第33条の2の規定（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限）の適用が除外される場合として、宅地建物取引業法施行規則第15条の6に下記の内容を追加することとします。

宅地又は建物について、宅地建物取引業者が買主となる売買契約等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自己又は第三者に移転することを約するものを締結しているとき

3. 今後のスケジュール（予定）

○ 公布・施行 平成19年7月上旬