



企業法務セミナー

売買による所有権移転 登記を求める方法



渡辺 健寿 (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所
弁護士

質 問

当社はA社との間で、A社所有の土地を当社が買い受ける売買契約を締結し、契約時に代金全額を支払いました。契約後すみやかに所有権移転登記をするとの約束だったのですが、その後、A社は登記手続に必要な書類を当社に交付してくれないため、登記手続ができない状態です。

当社としてはどのように対応すればよいのでしょうか。

1 売買契約における同時履行

売買契約は、買主の代金支払義務と売主の目的物引渡義務を生じる双務契約であり、買主の債務と売主の債務は同時履行の関係にあるのが原則です（民法533条）。ですから、不動産の売買契約の場合などには、代金支払と目的物の引渡及び所有権移転登記手続（実際には所有権移転登記手続をするに足りる売主側の書類の交付）とを引換えに行うというのが一般的です。

したがって、当社は所有権移転登記を確実に受けるために、A社から土地所有権移転登記を受けると引換えに代金を支払うという契約内容にする余地がありました。しかし、当社が先行して代

金を支払ってしまったので、ご質問のような紛争が生じたものと思われます。

2 判決による登記手続

登記手続は、虚偽登記を防止するため、当事者の共同申請によって行うのが原則であり（不動産登記法60条）、共同申請の原則と呼ばれます。当事者のうち、登記をすることによって不利益を受ける方を登記義務者、登記をすることによって利益を受ける方を登記権利者といい、登記権利者は登記義務者に対し、登記申請に協力せよと請求する権利（登記請求権）を有しています。

不動産の売買契約の場合、売買契約の効果とし

て買主は売主に対して売買契約に基づく所有権移転登記請求権を有することになり、売主が不動産の所有権移転登記手続に応じたくない場合、買主は売主を相手として所有権移転登記手続請求訴訟を提起し、勝訴の確定判決を得て不動産の所有権移転登記手続を行うことができます。売主（登記義務者）に対し所有権移転登記手続を命ずる判決が得られれば、共同申請の原則の例外として、買主（登記権利者）が判決正本を添付して単独で登記申請をすることができます。

したがって、当社は、A社に対して、土地所有権移転登記手続請求訴訟を提起して勝訴の確定判決を得たうえで、判決に基づく登記を行うことができることとなります。

3 処分禁止の仮処分

判決により所有権移転登記手続を実現することができますが、訴訟手続には時間がかかりますので、判決がなされる前に売主が目的の土地を第三者に譲渡したり、第三者のために担保権を設定したりするなど妨害的行動に出るおそれがあります。

この場合、売主から第三者へ土地の譲渡等がなされその登記がなされてしまうと、買主が仮に勝訴の確定判決を得たとしても、第三者が背信的悪意でないかぎり買主は先に登記を得た第三者に対抗することができません（民法177条）。売主から第三者に土地の譲渡がなされたのであれば買主は土地所有権を取得することができませんし、売主が第三者のために土地に担保権を設定したのであれば買主は担保権の付いた土地所有権を取得することになってしまいます。

このような事態を避けるために、買主は、訴訟を提起する前に予め処分禁止の仮処分の手続をとっておくことが可能です（民事保全法23条1項）。

処分禁止の仮処分とは、裁判所から売主に対し土地の譲渡等一切の処分をすることを禁止する旨の命令を発し、処分禁止の登記をするものです（民事保全法53条1項）。

この処分禁止の仮処分を得ておけば、その後に売主が土地を第三者に譲渡したり担保権の設定を行ったりするなど買主に対する妨害的行動に出たとしても、買主が売主に対する土地所有権移転登記手続請求訴訟において勝訴の確定判決を得てこれに基づく土地所有権移転登記をする場合には、仮処分の登記後に売主が第三者に対しなした土地の譲渡等は買主に對抗することができず、買主から処分禁止の登記に後れる第三者名義の登記の抹消を申請することができます（民事保全法58条1項、2項）。

処分禁止の仮処分を発令してもらうには、裁判所に仮処分の申立てをしなければなりません、実際の手続については、時機を失しないように早目に専門家に相談していただくのがよいと思います。

4 本件の場合

当社としては、A社が土地所有権移転登記手続に応じないようであれば、まず、裁判所に、A社を債務者として土地所有権移転登記請求権保全のための処分禁止の仮処分の申立てを行い、仮処分を得た上で、A社に対し土地所有権移転登記手続請求訴訟を提起するのがよいでしょう。