

平成24年7月26日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 所有権移転登記承認請求事件

口頭弁論終結日 平成24年5月24日

判 決

原告 有限会社X

被告 国

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、別紙物件目録記載の各土地につきなされた宮崎地方法務局平成13年2月13日受付第 号の条件付所有権移転仮登記に基づく平成23年2月3日売買による所有権移転本登記手続を承諾せよ。

第2 事案の概要

本件は、原告が、農地法5条の許可を条件とする別紙物件目録記載の各土地(以下「本件各土地」という。)に対する所有権移転仮登記を備えていたところ、その後本件各土地の所有権を取得したと主張して、本件各土地に対する所有権に基づき、本件各土地の仮登記の本登記手続を得るにつき、本件各土地に滞納国税を徴収するための差押登記を有する被告(財務省)に対し、本件仮登記に基づく本登記申請についての承諾(不動産登記法109条1項)を請求する事案である。

- 1 前提事実(以下の事実は、当事者間に争いがなければ証拠により容易に認定で

きる。)

- (1) 大蔵省（現財務省）は、本件各土地に対して平成3年7月11日、抵当権設定登記を具備した。
- (2) 原告とA（以下「A」という。）は、平成13年2月9日付けで抵当権設定契約及び金銭消費貸借契約を締結した。
- (3) 本件各土地について、①原告を権利者とし、平成13年2月9日売買（条件 農地法6条の許可）を原因とする条件付所有権移転仮登記（宮崎地方法務局平成13年2月13日受付第 号。以下「本件仮登記」という。）、②原告を抵当権者、Aを債務者とし、平成13年2月9日付け金銭消費貸借契約を原因とする抵当権設定登記（宮崎地方法務局平成13年2月13日受付第 号。以下「本件抵当権設定登記」という。）、③平成13年2月9日解除を原因とする12番抵当権抹消登記（宮崎地方法務局同日受付第 号）が設定されている。
- (4) 熊本国税局長は、平成17年3月2日、Aの滞納国税を徴収するため、国税徴収法47条1項1号及び同法68条の規定に基づき、本件各土地を差し押さえ（以下「本件差押え」という。）、同月4日、平成17年3月2日熊本国税局差押を原因とし、債権者を財務省とする差押登記を備えた（乙1、4の1ないし3）。
- (5) 宮崎市農業委員会は、平成23年2月9日、原告から同月3日付けで届出書の提出のあった本件各土地について、平成23年2月3日、農地法5条1項6号の届出について効力が生じた。

## 2 本件の争点

本件の争点は、本件仮登記は原告のAに対する金銭債権を担保するための仮登記担保契約に基づき設定された担保仮登記であって、仮登記担保契約に関する法律（以下「仮登記担保法」という。）が適用されるか否かにある。

## 第3 争点に対する当事者の主張

## 1 被告の主張

原告とAとの間には本件各土地の売買契約は締結されておらず、本件仮登記は、Aの原告に対する貸金債務の担保を目的とした仮登記担保契約に基づく担保仮登記である。そして、原告はAに対して仮登記担保法3条に基づく清算金を弁済した事実が認められないことからすると、本件差押えは清算金弁済前に行われたものであり、仮登記担保権者である原告は、本件仮登記に基づく本登記の請求をすることはできない(国税徴収法52条の2、仮登記担保法15条)。よって、原告の被告に対する本件仮登記に基づく本登記申請についての承諾請求は理由がない。

## 2 原告の主張

原告と被告との間で平成13年2月9日に本件各土地につき売買代金を5500万円とする売買契約を締結したところ、本件仮登記は、本件各土地が農地であり、農地法5条の許可を条件としてはじめて所有権移転が認められることを前提とした不動産登記法105条2号所定の仮登記であって、担保仮登記ではない。よって、本件仮登記に対して仮登記担保法は適用されない。

## 第4 当裁判所の判断

### 1 認定事実

前記前提事実並びに証拠(甲1、5、10、乙1ないし3、乙4の1ないし3)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

- (1) Aは、平成2年7月14日、本件各土地の所有権を相続により取得し、同年9月5日、上記相続を登記原因として所有権移転登記を備えた。
- (2) 宮崎税務署長は、平成3年7月9日、本件各土地について、Aに対する平成2年7月14日相続による相続税、利子税及び延滞税を被担保債権として抵当権を設定し、同月11日、抵当権設定登記を備えた。
- (3) B(以下「B」という。)は、平成11年11月22日、本件各土地に対して平成11年11月19日売買(条件 農地法第5条の許可)を原因とし

て条件付所有権移転仮登記を備えた。

(4) 原告とAは、平成13年2月9日、原告がAに対して6000万円を弁済期を定めることなく貸し付ける旨の金銭消費貸借契約を締結し、併せて同貸金債権を担保するために本件各土地に対して抵当権設定契約を締結した。これらの契約では、特約事項として、Aが農地法5条の許可を条件として所有権移転仮登記手続をすることを認めることが約された。

(5) 原告は、平成13年2月13日、本件各土地について、本件仮登記を備えた。本件仮登記の登記簿上の表示は次のとおりである。

登記の目的	条件付所有権移転仮登記
原因	平成13年2月9日売買（条件 農地法第5条の許可）

(6) また、原告は、同日、本件各土地について、Aを債務者、原告を抵当権者として、以下の内容の本件抵当権設定登記を備えた。

原因	平成13年2月9日金銭消費貸借同日設定
債権額	金6000万円
利息	年15%
損害金	年20%

(7) 本件各土地に対しては、平成13年2月13日、同月9日解除を原因とする、Bを抵当権者、Aを債務者とする抵当権の抹消登記がなされた。

(8) 熊本国税局長は、平成17年3月2日、Aの滞納国税を徴収するため、国税徴収法47条1項1号及び同法68条の規定に基づき、本件各土地に対して本件差押えをし、同月4日、平成17年3月2日熊本国税局差押を原因とし、債権者を財務省とする差押登記を備えた。なお、本件差押えに係る滞納国税額は、平成11年分の所得税の修正申告に係る申告所得本税1143万0300円、国税通則法所定の延滞税及び平成11年分の所得税の決定処分に係る過少申告加算税213万2000円である。

(9) 熊本国税局長は、原告に対し、平成17年3月2日、国税徴収法55条に

基づき、Aの滞納国税を徴収するため本件各土地を差し押さえた旨通知するとともに、本件抵当権設定登記にかかる被担保債権の債権元本額及び利息の定めについての照会書を送付した。

これに対し、原告は、熊本国税局長に対し、同月28日、本件抵当権設定登記に係る被担保債権の債権元本額は、上記照会書受領時点で5000万円であり、利息は受領していない旨回答した。

(10) 本件各土地は市街化区域内にある農地であることから、原告は、平成23年2月3日付けで宮崎市農業委員会に対し農地法5条1項6号の規定に基づく届出をしたところ、同農業委員会は、これを受理し、同月3日にその効力が生じた旨通知した。

(11) 宮崎税務署長は、平成23年2月14日、本件各土地に対する抵当権設定契約を解除し、同月15日、平成23年2月14日解除を原因とする1番抵当権抹消登記を備えた。

## 2 判断

(1) 前記1で認定したとおり、本件仮登記は、全部事項証明書(乙4の1ないし3)上、農地法5条の許可を条件とした売買契約を原因とする条件付所有権移転仮登記であり、不動産登記法105条2号の仮登記に当たり、金銭消費貸借の債務不履行の時に所有権が移転する仮登記担保契約の形式を有していない。しかしながら、前記1で認定した事実並びに証拠(甲1、12、乙6)及び弁論の全趣旨によれば、①原告は、売買契約と同一日の平成13年2月9日にAとの間で6000万円の金銭消費貸借契約を締結していること、②原告は本件各土地に対して同日、抵当権設定契約を締結しているところ、本件各不動産の所有権の取得を欲する者が抵当権を設定することは意味があるとは考えられないこと、③原告とAとの間で本件各土地の売買契約書が作成されていないこと、④平成13年2月13日付け抵当権設定金銭消費貸借契約書(甲1)には、特約条項として条件付所有権移転仮登記を行うことが

記載されているのみで、本件各土地の売買契約の存在について記載がないこと、⑤本件各土地の平成14年度課税台帳（乙6）によれば本件各土地の固定資産評価額は合計7212万5964円であり、その時価を算出すると、原告が主張する本件各土地の売買代金額5500万円と比していささか合理的均衡を失すること、⑥原告は平成13年2月9日時点で農地法5条1項6号所定の農業委員会に対する届出を行っておらず、届出をしたのは平成23年2月3日であることが認められる。

以上によれば、原告とAとの間で平成13年2月3日に本件各土地の全部事項証明書の表示どおりの本件各土地の売買契約が締結されたとは認めることはできず、当事者の意思からすれば、契約締結により本件各土地の所有権を原告に移転させることに主眼があるのではなく、Aの原告に対する貸金債務が不履行となった時にはじめて農地法5条1項所定の都道府県知事の許可を受け、又は同法5条1項6号所定の届出をした上で本件各土地の所有権を移転させる仮登記担保契約（仮登記担保法1条参照）であると解される。そうすると、本件仮登記は仮登記担保契約に基づく担保仮登記であると解するのが相当であり、仮登記担保契約及び抵当権設定契約により原告は仮登記担保権を実行するか抵当権を実行するかを任意に選択できるようにしたものと理解されるところである。

(2) これに対し、原告は、Aと原告との間で本件各土地の売買契約が締結されたことの証拠として、①領収書2通（甲2の1、2）、②A作成の念書（甲3）、③本件各土地の権利証（甲11）及び④本件仮登記の手續に關与したC司法書士（当時。以下「C元司法書士」という。）作成の陳述書（甲12）を提出する。しかし、①は、C元司法書士に対する手数料（甲2の1）又はBが原告から「A氏権利抹消代」として5000万円を受領したことを証するもので、その目的も原告主張の売買代金5500万円とも異なるものである。②についても、Aが本件各土地の事実上の所有者が原告であることをい

うものであり、むしろ売買契約の存在について述べていないこと、③についても、その交付時期や交付の状況が明らかでなく、本件各土地の売買契約の締結を証するものとはいえないこと、④についても、売買契約書を作成しなかったのは原告が農業法人の資格がなかったもので、売買契約書を作成しても最終的には農業委員会の許可が条件となるので作成の意味がない旨陳述するにとどまり、何ら上記売買契約の存在を証するものとはいえない（むしろ農地の売買においてたとえ農業委員会の許可が条件となる場合であっても、売買契約書を作成することが多いものと思料される。）。したがって、上記各証拠をもってしても、原告とAとの間の本件各土地の売買契約の成立を認めることはできない。

(3) 以上によれば、本件仮登記は、本件各土地の売買契約ではなく、仮登記担保契約に基づく担保仮登記であって、仮登記担保法が適用されることとなる。そして、仮登記担保法2条によれば、原告は本件各土地の所有権を移転するものとされている日以後に清算金の見積額（清算金がないと認めるときは、その旨）をA等に対して通知し、かつ、その通知が上記A等に到達した日から2か月（清算期間）を経過しなければその所有権の移転の効力が生じないところ、本件全証拠をもってしても、原告がかかる通知をした事実が認められないので、本件各土地の所有権が原告に移転したとはいえない。そうすると、本件差押えは清算金の支払の弁済前（清算金がないときは、清算期間の経過前）にされたものといえるから、原告は本件仮登記に基づく本登記の請求をすることができないこととなり（国税徴収法52条の2、仮登記担保法15条1項）、本登記申請についての承諾請求もまたすることができないこととなる。

## 第5 結論

以上の次第であるから、原告の請求は理由がないのでこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき民訴法61条を適用して主文のとおり判決する。

宮崎地方裁判所民事第2部

裁判官 上田洋幸