民法　司法令７－９　肢ア

第１　肢の結論

誤っている

第２　中間者を省略して，直接の所有権移転登記を請求できるか

１．問題の所在

Ａが所有し，所有権の登記名義人となっている甲土地について，ＡＢ売買，ＢＣ売買がされている。甲土地の所有者であるＣは，登記名義人Ａに対し，直接，所有権の移転登記を請求できるか。中間者Ｂが承諾しているが，それで足りるか問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

中間者を省略する場合，関係者全員（本件ＡＢＣ）の承諾が必要である。したがって，Ｃは，Ａに対して，直接の所有権の移転登記手続を請求できない。

よって，できるとする，肢は誤っている。

（２）理由

確かに，甲土地の所有者Ｃとしては，登記を具備して，権利保全をする必要がある。

また，省略において，不利益を受けるであろう中間者Ｂの承諾もある。

したがって，権利保全が図れるよう，直接，所有権の移転登記請求ができるようにも思える。

しかし，不都合である。なぜなら，仮に直接の請求を認めると，物権変動の事実に反する登記を認めることになるからである。すなわち，不動産においては，公示の原則（１７７条）により物権変動の過程を公示することで不動産の取引安全を図っている。

事実に反する登記を認めることは，公示の原則に抵触することとなるからである。

もっとも，常に，物権変動の過程を公示させることも，当事者にとって，手続上迂遠な場合もある。そこで，例外的に，中間者が省略されていることも公示されており，当事者全員にとって不利益がない場合，不動産の取引安全の趣旨に抵触しないので，直接の移転登記が許容されると考える。

そして，本件の場合，Ａが同意をしていない。この場合，Ａの利益，取引の安全を図る必要がある。したがって，ＡＣ間で直接移転を認めることは，公示の原則に反し許容できない。

なお，Ｃは，ＢのＡに対する登記請求権を代位行使することで登記を具備できる。したがって，Ｃは，別の手続が取れるので，本件の結論は，合理的である。

以上