


# 融研会報

2012年4月号



- 相談室から  
裏書の連続
- 融法Movement (行方洋一)  
金融検査結果事例集(平成23検査事務年度前期版)
- 金融判例紹介 (吉岡伸一)  
信用保証協会の錯誤無効の主張は認められるか?
- **連載** 融資実務における登記のポイント (鈴木龍介)  
第10回 危険な登記～不動産登記編～
- 融資トピックス (高橋俊樹)  
法人税法上の貸倒引当金制度の改正
- 事務局からのお知らせ

 一般社団法人 金融財政事情研究会

融 資 問 題 研 究 会

〒160-8519 東京都新宿区南元町19

(相談室) TEL (03) 5368-5955

(事務局) TEL (03) 5368-5956

FAX (03) 5368-5988

## 第10回 危険な登記～不動産登記編～

司法書士法人鈴木事務所 司法書士 鈴木龍介

## 1. 危険な不動産登記とは

不動産に関する取引が行われた場合、通常は実体に即した登記が行われ、それが公示されます。不動産登記は権利者の状況等を把握するために有用な情報であるわけですが、実体どおりの登記がなされていない場合や、破綻や倒産の予兆をうかがい知ることができる場合があります。

本稿では、そのような危険な不動産登記の事例を紹介します。ただし、実務現場では個々の具体的な事案に応じた調査や判断が必要であることは言うまでもありません。

## 2. 危険な登記の具体例

## (1) 譲渡担保を原因とする所有権移転登記

譲渡担保とは、担保として所有権を一旦債権者に移転し、債務の弁済がなされなかったときには担保の実行として所有権を確定的に債権者に移転させるという担保手法です。不動産を譲渡担保に供する場合には、譲渡担保を原因として債務者から債権者への所有権移転登記がなされます。登記を見ただけでは、当該不動産の所有権登記名義人が譲渡担保権者であるのか、確定的な所有者であるのかは判断できませんので、真の所有者が誰であるのかについて慎重に実体関係の調査を行う必要があります。

## (2) 登記日と原因日とのかい離

登記日とは登記申請がなされた日をいい、原因日とは法律行為（例えば売買や抵当権設定）がなされた日をいいます。取引慣行や権利保全の観点から、法律行為後可及的速やかに登記申請がなされるのが一般的であり、多くのケースでは、原因日と登記日は同日です。したがって、登記日と原因日が大きくかい離しているような場合には、何らかの理由によって取引が偽装されているケースや、本来の原因日をバックデイトしている疑いがあります。

## (3) 担保付きの所有権移転登記

通常、担保付きのままの不動産が売買等の取引の対象となることはありません。担保付きのまま所有権移転登記がなされているような場合には、何らかの理由によって取引が偽装されている可能性があります。典型的には、いわゆる差押え逃れを目的とした偽装の売買が考えられます。

## (4) 「債務承認契約」を原因とする抵当権設定

「債務承認契約」を原因として抵当権が設定されているような場合には、当初は抵当権設定がなされていないにもかかわらず、その後に抵当権設定がなされたというケースが想定されます。これは、当初の約定どおりに弁済がなされなかったというような債務者の信用力の低下が推察されます。

## (5) 個人名義の担保権者

抵当権者として個人が登記されている場合には、銀行等の金融機関からの資金調達が困難となり、資金繰りに追われ、いわゆる“街金”といった個人の高利貸しから借入れを行った場合が考えられます。また、後順位に他の債権者の抵当権設定がなされることを回避する目的で知人等の名義で架空の抵当権設定登記を行った場合も考えられます。いずれにしても債務者の窮状の表れと評価できます。