原 口 総 合 法 律 事 務 所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目４番３号
ＫＤＸ虎ノ門ビル　９階
Tel: 03-6205-4404　Fax: 03-6205-4405
E-mail: kharaguchi@haraguchi-law.com

# 太陽光発電事業用地の売買契約の買主の地位の移転に伴う法律問題（１）

## （所有権移転請求権の移転に伴う問題）

2015.12.24

弁護士　原口　薫

## Ⅰ.はじめに

2012 年 7 月に固定価格買取制度が導入されて以降、太陽光発電事業用地の開発が急速に進んだ。その結果太陽光発電事業用地も希少化し、価格は高騰し続けている。このように希少化した開発用地をめぐり最近は様々な法律問題が発生している。

その背景としては次のような事情が挙げられる。すなわち固定価格買取制度は太陽光発電などの再生可能エネルギーの開発のために導入されたものである。当然、電気使用料の高額化という国民の犠牲のもとに、太陽光発電事業によって発電された電力を長期間にわたり固定価格で買い取ることを電力会社に義務付けるものであり、毎年減額されるばかりか、数年で打ち切られるべきものである。したがって、1 年でも早く固定価格で買い取ってもらえるように、経済産業大臣の設備認定を受けること及び系統連係に関する契約の申込書類を電力会社が受領すること、という条件（以下、「**許認可関係**」という。）をいち早く備えることが必要とされてきた。このため 2011 年当時の売主と買主（太陽光発電事業者）との間の土地の売買契約は、未だ土地を取得していない売主との間で、売主が土地を取得することを条件として締結されたことも少なくなかった。

また土地の買主も、必ずしも自ら太陽光事業を行うために、設備認定などの許認可を取得し、土地を購入するのではなく、固定価格で買い取るために必要な許認可を取得した段階、または、環境アセスメントなどを終えて建設工事が完了した段階で、事業を売却することを目的として、土地を購入する者が少なくなかった。

その結果、売主は契約当初に土地の所有権を譲渡することができず、買主も土地の売買代金全額を支払う資金力を有していないことが多い。このため、買主の多くは手付金（通常代金の 10%から 20%）を支払い、代金の支払いが可能となるまで、土地の所有権を取得する権利（以下、「**パーチェイス・オプション**」という。）を取得し、仮登記を経由しておくことが多い。この仮登記の順位保全効によって、買主は権利の保全を図ることができるが、仮登記を本登記にするにあたっては、「登記上の利害関係を有する第三者があるときはその承諾又は当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報」が必要である（不動産登記令別表 69 条添付情報欄イ）。

このような第三者には買主が資金を調達できない場合に備え、売主から土地を取得する

権利を譲り受け、後順位のパーチェイス・オプションを取得しているもの（後順位の仮登記を有する）、売主に土地を譲渡する契約をし、売主から手付を受け取って、売主や買主にパーチェイス・オプションを与えているものなど、様々なものが存在する。このような第三者が仮登記を本登記にすることに承諾しない場合、買主の仮登記を本登記にすることができなくなってしまう。

## Ⅱ. 問題の所在

上記のように、現買主（ブローカー等）が新買主（ディベロッパー等）に、太陽光発電用地を譲渡するにあたり、どのような法的手続を要するか、とりわけ、仮登記を本登記にするにあたり、どのような要件が必要になるか。

## Ⅲ. 結論の要旨

**１**　買主の地位の変更は、売主の承諾を得たうえで、旧買主と新買主の間の太陽光発電用地の売買契約（以下、「**用地売買契約**」という。）という契約上の地位の移転によって行われる。

**２**　それに伴い、現買主が売主に対して有していたパーチェイス・オプションも新買主に移転される。

**３**　現買主から新買主へのパーチェイス・オプションの譲渡を売主以外の第三者に対抗するためには、現買主が有している仮登記の移転登記（付記登記により行われる[1]）を行う。

**４**　新買主が、仮登記を本登記にするにあたっては、登記上の利害関係を有する第三者の承諾を要する。

## Ⅳ. 検討

### １　新買主がパーチェイス・オプションを取得する手続

### Ａ　契約上の地位の移転

現買主から新買主への太陽光発電用地の売買契約上の買主の地位の移転は、売主の承諾を得たうえで、旧買主と新買主の間の契約上の地位の移転によって行われる。

実務上は、売主、旧買主、新買主の三者間の契約で行われることが多い。また通常、許認可関係と同時に移転される。

[1]民事局長通達昭和 36 年 12 月 27 日民事甲 1600 号先例集Ⅲ743 頁

## Ｂ　パーチェイス・オプションの移転

### （１）序

現買主の契約上の地位の移転に伴い、パーチェイス・オプションも新買主に移転する。現買主から新買主へのパーチェイス・オプションの譲渡を売主以外の第三者に対抗するためには、登記実務上現買主が有している所有権移転請求権の仮登記の移転登記（付記登記による）を行うことが必要である。

### （２）所有権移転請求権の仮登記

現買主のパーチェイス・オプションは法律上、用地買収契約に基づき、現買主が売主に対して有している条件（未払代金の支払）付の所有権移転請求権である。

このような条件付きの権利を保全するために、仮登記を経由することが不動産登記法上認められている（不動産登記法 105 条 2 号)。

このような仮登記を経由した買主は、その後に生じた第三者に対して、仮登記に基づく本登記がされることにより、仮登記において保全された順位が本登記の順位となり所有権を対抗することが可能となる（不動産登記法 106 条)。すなわち現買主は、用地代金を未払いの間に売主から土地を取得し所有権移転の登記を経由した第三者に対しても、未払い代金を支払い、仮登記を本登記にすることによって、用地の所有権取得を対抗できる。現買主と第三者との優劣は登記の先後による（民法 177 条）が、現買主が仮登記を有していれば、現買主が仮登記を本登記にする時期が、第三者が登記を具備した時期に後れたとしても、仮登記の順位保全効力によって、仮登記の順位が先である限り、現買主の本登記は、仮登記がなされたときから第三者に対抗することができるのである（仮登記の順位保全効）[2]。

### （３）仮登記を本登記にする場合の問題点

以上のように、仮登記には順位保全効があるが、それは仮登記を本登記にしたときに初めて生ずる効力である（不動産登記法 106 条)。そして仮登記を本登記にするにあたり、登記上の利害関係を有する第三者の承諾が必要になる（不動産登記法 109 条 1 項)。ここにいわゆる登記上の利害関係を有する第三者には、後順位のパーチェイス・オプションの仮登記を有する者や、用地の転得者など、現買主による仮登記を本登記にすることによって、自己の登記上の権利を抹消させられてしまうもの（109 条 2 項参照）が含まれる。

例えば、現買主が仮登記を本登記にするにあたり、用地の転得者が存在する場合、その転得者の承諾を証する当該第三者が作成した情報（同意書）または、当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報（確定判決謄本）を添付しなければならない（不動産登記令 7 条 1 項 6 号、同法別表 69 イ)。

実務上、第三者の承諾を得ることは容易ではなく、裁判には費用も時間（通常 1 年半以

[2] 山野目章夫『不動産登記法〔増補〕』(商事法務、2014 年)336 頁

上）もかかる。第三者が生じると現買主（ブローカー等）が新買主（ディベロッパー）に対する用地契約上の地位の譲渡やそれに伴うパーチェイス・オプションの譲渡は困難となる。

したがって、用地売買契約において、売主に対して用地の第三者への譲渡禁止など、第三者が生じないように、契約条項を挿入しておくことが必要である。また、売主による譲渡禁止義務を確保するために、売主による所有権の移転に要する登記済権利証等を、代金の支払いが完了するまでの間、第三者に預託させておくことも極めて重要である。

しかし、2011 年当時の用地売買契約は、売主は用地の所有権を取得してさえおらず、登記済権利証を預託させることも事実上困難であった。

### （４）パーチェイス・オプションの移転に伴う問題点

#### ａ　パーチェイス・オプションの移転の要件

以上のように、パーチェイス・オプションは用地売買契約の現買主の買主としての地位に基づく売主に対する請求権である。

したがって、パーチェイス・オプションは現買主の買主としての地位の移転に伴い、新買主に移転することが可能である。

#### ｂ　パーチェイス・オプションの登記上の手続

パーチェイス・オプションの対抗力は、パーチェイス・オプションの仮登記によって保全されている。したがって、パーチェイス・オプションの移転についての対抗要件も仮登記を介して行われなければならない。

この点に関し、現買主から新買主に対する買主の地位の移転に伴い、パーチェイス・オプションの移転が「確定的に」行われた場合には、パーチェイス・オプションの移転は、仮登記の移転登記（付記登記）ではなく、仮登記の本登記で行われるべきであるという考えもある[3]。

しかし、登記実務上、パーチェイス・オプションのように停止条件付所有権移転請求権を保全する仮登記のように、不動産登記法 105 条 2 号により仮登記された所有権移転請求権を移転する場合は、その移転自体は「確定的」であったとしても、仮登記の移転登記（付記登記）で行うとされている[4]。

具体的な申請は、通常の所有権移転登記申請書の書式を用いて申請する[5]。申請書記載事項のうち、登記の目的については、「何番所有権移転請求権の移転」と記載する。　その他の欄の記載については、通常の所有権移転の場合と同様である。添付情報は、登記識別情

---

3　山野目前掲 339 頁から 342 頁

4　山野目前掲 340 頁、民事局長通達昭和 36 年 12 月 27 日民事甲 1600 号先例追Ⅲ、743 頁参照)。

5　法務省ホームページ(http://www.moj.go.jp/content/000123420.pdf)参照

報又は登記済証、登記原因証明情報、代理権限証明情報、印鑑証明書、などである[6]。

## ２　新買主がパーチェイス・オプションを取得する際の留意事項

以上のように、新買主は現買主から用地売買契約に基づく買主の地位を承継し、買主が有している仮登記の移転登記（付記登記）をすることによって、仮登記の時点からパーチェイス・オプションの対抗力を備え得る地位（順位保全効）を承継する。

問題は新買主も、現買主同様に、仮登記を本登記にして初めて、用地の所有権の対抗力を取得するのであり、仮登記を本登記にするためには、利害関係のある第三者の承諾または承諾に代わる裁判を要するという点である。

したがって、新買主としては、パーチェイス・オプションを取得し、仮登記の移転登記（付記登記）をするだけではなく、パーチェイス・オプションの購入に当たり、事前に登記事項証明書を精査し、第三者が存在しないことを確認する必要がある。

のみならず、パーチェイス・オプションを仮登記した後に、本登記をするまでの間に、第三者が生じないように、売主から所有権移転登記に必要な書類を預かるか、第三者に預けさせることが必要となる。

このうち最も重要なものとして、売主が所有権を移転する際に不可欠な登記識別情報（アラビア数字その他の符号の組み合わせからなる 12 桁の符号）を記載した書面（登記識別情報通知書）が挙げられる。もっとも登記識別情報を売主が知っているのであれば、登記識別情報通知書を預かっても意味がない。その意味で、売主から預かる登記識別情報通知書は、登記識別情報を記載した部分を判読できないようなシール（いわゆる目隠しシール）が剥がされていないものであることが必要になる。また、可能であれば売主の実印も預かるか、第三者に預けさせるのも有効である。

万が一、登記事項証明書から登記上の利害関係を有する第三者が判明した場合、パーチェイス・オプションの取得に当たり、当該第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報（同意書等）（不動産登記令別表 69 イ）の存在を確認したうえ、その情報（同意書）も預かるか、第三者に預けさせることが必要となる。

とりわけ、現買主のパーチェイス・オプションが仮登記されたのちに、後順位のパーチェイス・オプションを取得したり、所有権移転の仮登記を取得したりしているものが存在する場合、売主、現買主の間で何らかの紛争があったことを強く推認させるものであり、売主が第三者から手付を受領している場合がほとんどである。したがって、このような場合には、売主に対する売買代金の一部を、第三者に交付することにより、同意書などを確実に取得することができるような手当（通常エスクロー契約を結び、代金の一部を、売主ではなく、第三者に直接引き渡す）なくして、パーチェイス・オプションを取得することには危険を伴う。

注意を要するのは、売主が第三者に譲渡する場合、登記識別情報を提供する必要がある

[6] 法務省ホームページ(http://www.moj.go.jp/content/000123420.pdf)参照

（不動産登記法 22 条）ので、売主がその際に知りえた登記識別情報を用いて、太陽光発電用地を二重に譲渡することが可能となるという点である。

かつては登記済証がなければ移転登記ができなかったので、登記済証を預かることによって、二重譲渡を防止することができた。しかし、現在は移転登記に必要なのは情報であって、売主が移転登記をすることによって知りえた情報を預かることは不可能である。

強いて言えば、太陽光発電事業は土地だけでは遂行することができず、許認可と一体となるものであり、許認可を取得しておきさえすれば、売主による二重譲渡の危険も防止しうるといえよう。

## Ⅴ. 結論

1　現買主が新買主に用地を譲渡するにあたり、用地売買契約の買主の地位を譲渡することによって、現買主が売主に対して有しているパーチェイス・オプションを譲渡することができる。

2　新買主は現買主が具備している仮登記の移転登記（付記登記）を受けることによって、仮登記の時点からの対抗力を有するパーチェイス・オプションを取得しうる。

3　しかし、新買主がパーチェイス・オプションを行使して、仮登記を本登記にするにあたっては、登記上の利害関係を有する第三者の承諾を得る必要がある。

4　したがって、パーチェイス・オプションの取得に際しては、当該土地の登記情報を精査し、第三者が存在しないことを確認する必要がある。

5　さらに、仮登記を本登記にするまでの間に、登記上の利害関係を有する第三者が報じないように、売主による登記識別情報通知書の利用を封ずる方策を講ずる必要がある。

6　万が一、登記上の利害関係を有する第三者が存在する場合には、第三者による登記の抹消に関する同意書の存在を確認のうえ、パーチェイス・オプションを行使し、仮登記を本登記にするまでの間、同意書を喪失しないような方策を講ずる必要もある。

以　上