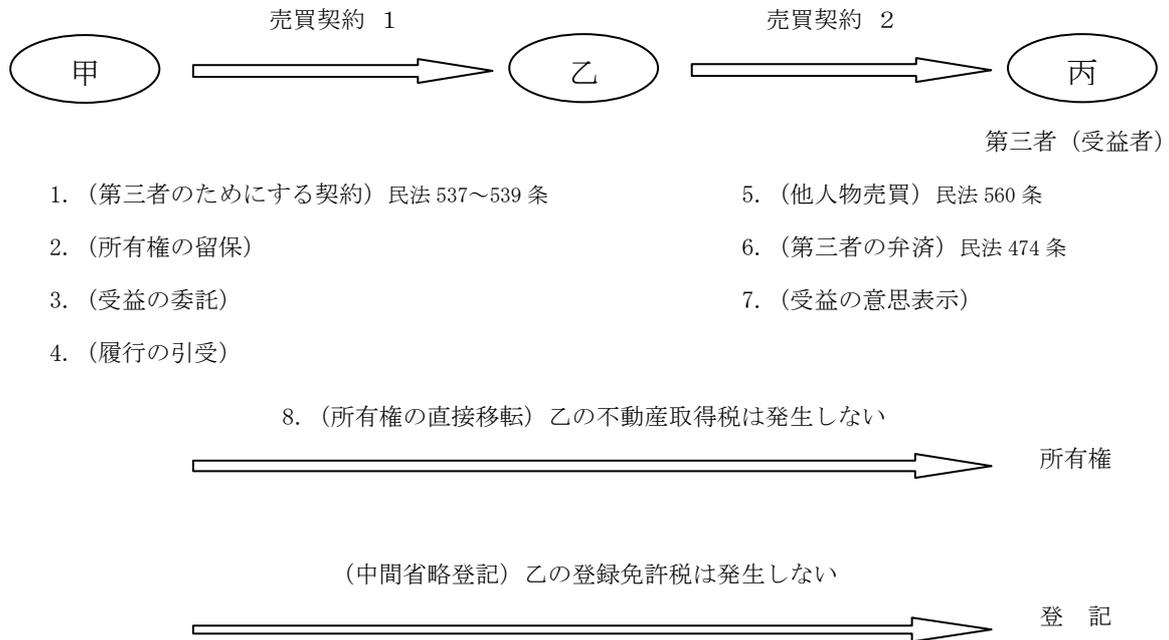


直接移転売買（第三者のためにする契約）



1. (第三者のためにする契約) 民法 537~539 条
2. (所有権の留保)
3. (受益の委託)
4. (履行の引受)
5. (他人物売買) 民法 560 条
6. (第三者の弁済) 民法 474 条
7. (受益の意思表示)

8. (所有権の直接移転) 乙の不動産取得税は発生しない

所有権

(中間省略登記) 乙の登録免許税は発生しない

登記

売買契約 1

【第三者のためにする契約】 民法 537~539 条

1. 甲と乙は、第三者のためにする契約を締結し、甲は乙に物件を売渡し、乙は甲に売買代金を支払う

【所有権の留保】

2. 乙による所有権の移転先の指定がない限り、売買代金完済後も所有権は甲に留保される

【受益の委託】

3. 甲は受益の意思表示の受領を乙に委託する

【履行の引受】

4. 甲は乙の所有権移転債務の履行を引受ける

売買契約 2

【他人の権利の売買】 民法第 560 条

5. 乙は丙に甲所有の物件を売り渡し、丙は乙に代金を支払う

【第三者の弁済】 民法第 474 条

6. 乙が丙に対して負う所有権移転義務は甲が履行する

【受益の意思表示】

7. 丙は甲に対して登記移転の履行を請求する

【所有権の直接移転】

8. 所有権は、甲から乙の指定したものに直接移転する

特約条項（第一の契約）

1. （所有権の移転先及び移転時期）

本契約の定めにかかわらず、本件不動産の所有権は、買主が指定する第三者（買主自身を指定する場合を含む）に直接移転する。その所有権は、買主が第三者を指定し、第三者が売主に対して受益の意思表示をし、買主が売主に対して売買代金を支払った時に移転する。

2. （所有権留保）

本契約の定めにかかわらず、買主は、売主に対し、売買代金全額を支払った後であっても、買主が買主自身を本物件の所有権の移転先に改めて書面をもって指定しない限り、買主に本物件の所有権は移転しないものとする。

3. （受益の意思表示の受領委託）

売主は移転先に指定された者が売主に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」の受領権限を買主に与える。

4. （買主の移転債務の履行引受）

買主以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、売主は、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行するために、その者に本物件の所有権を直接移転するものとする。

特約条項（第二の契約）

1. （第三者の弁済）

本物件は、未だに登記名義人が所有しているので、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金全額を受領したときに、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することとする。

2. （受益の意思表示）

買主が売主に対して売買代金を支払い、かつ買主が本物件の登記名義人である所有者に対し本件不動産の所有権移転を受ける旨の意思表示をしたとき、第一の契約に基づき、売主は本物件の登記名義人である所有者から買主に直接所有権を移転させる。