



【coffee break】 2010.10.06

不動産信託受益権質権の私的実行による受益者変更登記

「不動産信託受益権質権の私的実行による受益者変更登記」

不動産ファイナンス取引におけるデフォルト時の実務対応はにつきましては、様々な論点がございます。

我々司法書士がお客様から多く寄せられるご相談に、

「レンダーが質権実行をして、信託受益権を任意処分した際に 現受益者の（登記書類への捺印の）協力を得ずに受益者変更登記をすることは可能か？」

というものがございます。

こちらにつきましては現在、実務界におきましても議論中でございます、通達・先例などの確固した回答が出ておりません。

そのような中、『事業再生と債権管理』2010年10月5日号（130号）に掲載されております司法書士田村剛史先生の記事が大変整理されておりますので田村先生のご了承のもと、皆様にご案内させていただきます。

この場をお借りまして、田村先生に御礼申し上げます。

また詳細は下記をご購入頂けますと幸いです。

『事業再生と債権管理』2010年10月5日号（130号）

<http://store.kinzai.jp/magazine/AN/index.html>

特集 1

不動産ファイナンス取引におけるデフォルト時の法的諸問題

第 2 章

信託受益権質権の実行

不動産信託受益権質権の私的実行による受益者変更登記

（司法書士 田村 剛史）

田村司法書士事務所

所長 田村剛史先生

<http://www.tamura-office.com/index.html>

以下、引用です。

< 私的実行登記の要件 >

- 1、当該質権設定契約の被担保債権が、商行為による債権であること。
- 2、当該質権設定契約に、流質特約の規定があること。
- 3、当該質権設定契約が、対効力を具備したものであること。
- 4、当該質権設定契約書に、質権設定者（現受益者）の実印が押印されていること。
- 5、質権設定者（現受益者）の質権設定当時の印鑑証明書があること。
- 6、当該質権設定契約の被担保債権の期限の利益が喪失していること。
- 7、質権実行にあたり、受託者の承諾を得られること。

< 添付書類 >

- 1、登記原因証明情報
 - ・捺印者は「質権者（実印）」「新受益者」「受託者」
 - ・質権者の印鑑証明書及び資格証明書も添付
- 2、被担保債権を証する書面
 - ・例、金銭消費貸借契約証書
- 3、質権設定契約書・受託者の承諾書
 - ・現受益者の実印が押されたもの
 - ・受託者の承諾書については確定日付つきのもの

4、現受益者の印鑑証明書・資格証明書

- ・ 3の印影を照合するため
- ・ 3ヵ月以内の期限制限はなく、
質権設定時に質権者が受領したものでよい

5、被担保債権の期限の利益喪失を証する書面

- ・ 例、破産等開始手続がわかる登記事項証明書
- ・ 破産等をしていない場合は、具体的な該当書面について
様々な議論があるので、要注意。

6、受託者の委任状・資格証明書

引用、以上です。

不動産登記制度は「形式主義」を採用しているため、法務局は形式的に不利益を被る登記義務者に対して、重要な書類の提出を求め、その書面の提出により、本人確認・意思確認を行う手続となっております。

例) 現物不動産売買における売主の提出書類

- ・ 権利証等（登記済証/登記識別情報）
- ・ 登記原因証明情報
- ・ 委任状（実印）
- ・ 印鑑証明書

しかし、信託登記における受益者変更登記は、あくまでも信託目録記載変更登記の範疇となりまして、実質は信託受益権売買というダイナミックな取引であるにもかかわらず、不動産登記法上は単なる変更登記という「light」な位置付けとなっております。

実務界は実質の取引の重要性を鑑み、不動産登記法で規定されていない部分をカバーする実務を構築しております。具体的には、売主の売却意思確認を書面で表す工夫として登記原因証明情報に売主（現受益者）の実印での押印を求め、印鑑証明書及び資格証明書を添付する形式です。

しかし、デフォルト時は様々な理由により、現受益者の捺印が頂けないケースが散見されます。法律的には質権実行により任意処分が済んでいるが、現受益者の捺印が貰えないため受益者変更登記が申請できない事態が生じました。田村先生の実務例は、上記の様な問題を回避する試みです。

日本経済の不動産の流動化のために登記手続を停滞させない必要性。
一方で、売主の本人確認・意思確認を尊重し、厳重な手続を保持する必要性。
当該事案は利益衡量（balancing）が求めらると思います。

- ・ 信託受益権質権者として第二順位（メザニンレンダー）がいた際はどうか？
- ・ 第一順位の暴走により私的実行の登記が申請された場合は法務局が受理してしまわないか？

まだまだ想定される様々な問題がございますが、これからも我々司法書士は真摯に対応し、日本経済及び登記行政に資する登記実務の一助を担いたいと存じます。

今後とも宜しくお願い申し上げます。