

# 資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

## 第38回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法⑳

本日は、二重譲渡の際の売主責任について解説します。

先日、私が7000万円で購入した土地について（契約済みで、決済未了）、他社が「1億円で買いたい」と売主にアタックし、

売主がそれに前向きになるといふ事件が起りました。私はその土地にホテルを建築する計画を開始しており、関係各所を動かしていますので、いまさら土地が買えないという事態は「事件」です。こ

存知の通り、不動産の売買においては、たとえ購入契約が先に完了しても、登記を備えなければ第三者には対抗できず、第三者が先に登記を完了してしまえば、私は第三者に所有権を主張できません（民法

700万円を、手付解除できない期限は過ぎてしまった。ところが、売主の言い分はこうです。債務不履行解除になった場合の違約金も700万円との条項があるの

で、その条項に基づいて、私に700万円を支払って契約を解消で

# 未登記でも損害賠償が発生

## 契約後の二重譲渡は不可

177条)。したがって、私は少々焦りましたが、仲介業者経由で売主に釘を刺すことで、他社への売却を取りやめていただきました。

私と売主の契約では、手付解約ありでしたが（手付金1700

きるといふものでした。しかし、その論理は通りません。売主が引き渡し義務を履行しない場合に、契約を解除して違約金を請求するかどうかは私の自由

です。私としては、あくまで引き渡しを求めて、法的手続きを取る

可能性を感知した時点で、私は処分禁止の仮処分を申し立てて、第三者への移転登記を防ぎます。こういった状況をお伝えすると、売主は翻意したようでした。

不動産の売買は、本来、契約のみで所有権が買主に移転します。登記が未了でも売主が二重に譲渡する権限はないのです。二重譲渡の売主は刑事責任（横領、背任等）を問われる可能性もありますので、軽く考えないほうがよいでしょう。



弁護士法人Marital Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参戦している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。

(毎月第1週に掲載)