

講 演

## 中間省略登記の有効性と登記請求権

高 昌 鉉  
李 聲 杓 訳

- I 序 論
- II 中間省略登記の有効性に関する判例・学説
- III 中間省略登記請求権に関する判例・学説
- IV 不動産取引規制法の制定背景と内容
- V 現行規制法下の中間省略登記理論

### I 序 論

中間省略登記とは不動産物権が最初の譲渡人から中間取得者に、中間取得者から最終取得者に転々移転される場合に、その中間取得者の登記を省略し、最初の譲渡人から直接最終取得者に登記する場合をいう。

中間省略登記は物権変動において、意思主義下では当事者間の物権的意思の合致のみで物権の移転が行われるため許容できるが、韓国民法のような成立要件主義（形式主義）下での物権変動は物権的意思の合致のみならず登記をそらえてから生じるため、無権利者の中間取得者から譲り受けた最終取得者と最初譲渡人との間に中間省略登記が許容できる余地がない。しかし、韓国の不動産登記法には登記公務員に実質的審査権を認定していないので、中間取得者を省略して最初の譲渡人と最終取得者の間に直接取り引きがあったように見せかけて中間省略登記が行われていた。

このような中間省略登記が最初に行われた理由としては、登記税その他の税

の負担を軽減し、ほかの費用の節約と手続きの簡素化のため旧民法時代から慣行的に行われていた。そして判例と多数説もその有効性を認定し、成立要件主義を取った新民法下でもいぜんとして認めている。

しかし、近來になって産業が発展し、国土の開発が活発に展開され、地価は上昇するようになり、また土地の取引も頻繁になった。このような状況下で中間省略登記を悪用して脱税、脱法、不動産投機等が盛行し国家経済を危うくさせた。

これに対する対策として、1990年「不動産登記特別措置法」を制定して未登記転売を禁止し、また1995年「不動産実権者名義登記に関する法律」を制定し、主に中間省略登記によって行われた名義信託を禁止するようになった。

したがって、中間省略登記に関して各種の規制法を設けている韓国の現行法制下では、従来の判例と学説の見解を再検討せざるを得なくなった。

本論文では中間省略登記に関する新たな理論定立を試みるために、従来の判例と学説をみて、また、規制法の制定背景とその内容を検討した後、現行法においての私見を披瀝しようとする。

## II 中間省略登記の有効性に関する判例・学説

既に行われた中間省略登記が有効するかに関して従来の判例と学説は肯定的な見解を取っていた。

1) まず、判例の見解をみると、旧民法時代の初期には中間省略登記を無効とした<sup>(1)</sup>。その理由としては中間省略登記を認定するようになると、不動産物権変動の過程をそのまま公示することを理想としている登記制度に反し、また登記に公信力がないため取り引きをする都度物権変動の過程を調査する必要があるが、これが不可能であるから無効とすべきであるという。しかし、登記申請書類に対する形式的審査主義を取っている登記法下では、事前にその物権変動の過程を調査する方法がないため、中間省略登記は取引界で慣行的に広く行われていた。よって、これを無効とすると取引の安全を大きく沮害するという反省が生じてきたのである。

そうして、1922年2月24日朝鮮高等法院判決で、従来の判例の見解を変えて中間省略登記は当事者全員の合意があり、なおかつ登記面に現在の真実な物権

---

(1) 日本判例1916(大正5.2.2)民録22輯74頁。

状態を表示している場合は有効であるとした<sup>(2)</sup>。そして、ここでの合意は明示的、黙示的両方とも可能であり、三者全員の同時合意のみならず順次の合意も差し支えないとした<sup>(3)</sup>。

しかし、新民法施行後の1967年5月30日大法院判決では、“…その方法はともあれ既に中間省略登記が終わってしまった場合においてもその関係当事者の間で売買契約が適法に成立して履行された以上、その登記簿上の名義者がその中間省略登記の合意がなかったという理由のみで、その所有権移転登記の抹消登記手続きの履行の請求はできない”という趣旨で判示し、既に行われた中間省略登記は当事者の間で合意がなかったとしても適法な登記原因に基づいて成立している場合は有効なものとして認定した。この判示の趣旨は既に行われた中間省略登記を無効とすることによって、その登記を信じて取引をした第三者に思わぬ損害を被らせないようにし、取引の安全をはかるためとったものとみられる<sup>(4)</sup>。

2) 次に、学説は中間省略登記が無効であるという見解と有効であるという見解が対立していた。しかし、多数説は判例と同様有効性を認定していた。

#### i) 無効説

現行民法は成立要件主義をとっているため物権的合意のみで物権の移転は成立しなくて登記をしてから物権変動が成り立たれる。それゆえ、中間取得者は登記をしなかったため無権利者となり、また最終取得者はその無権利者から移転されたことになり、物権変動の過程は勿論物権の現在の状態も公示できないから中間省略登記は原則的に無効であるという。しかし、その登記名義を基礎とした転得者がいるときには、取引の安全のためにその中間省略登記は有効として認めるべきであるという<sup>(5)</sup>。

#### ii) 有効説

有効説も論拠によっていくつかの説に分かれている。

(2) 朝高1922.2.24民集、9券108頁。

(3) 大判1962.9.22、64㊦587；大判1971.2.23、70㊦2986。

(4) 大判1969.1.28、67㊦1974；大判1969.7.8、69㊦648；大判1970.2.24、69㊦967；大判1972.7.25、71㊦205；大判1976.4.13、75㊦1816；大判1979.9.10、79㊦847；大判1980.2.12、79㊦2104。

(5) 張庚鶴、『物権法』228頁。

第一説としては条件附有効説である。この説は当事者の中で中間取得者の登記を省略するのに合意があったならば中間省略登記は有効だということである<sup>(6)</sup>。そして、ここでの合意は三者間の合意は勿論、順次的に明示的・黙示的合意も差し支えないという<sup>(7)</sup>。

第二説としては物権的期待権説である。この説は最初の譲渡人と中間取得者間の物権移転のための合意によって中間取得者は物権的期待権を取得し、最終取得者は中間取得者との合意によって中間取得者の物権的期待権を譲り受けたことになるから、これに基づいて最初の譲渡人と最終取得者の間で行われた中間省略登記は当事者間に別途の同意がなかったとしても有効であるという<sup>(8)</sup>。

第三説はいわゆる処分権賦与説である。この説はドイツ民法一八五条一項の法理を援用したことで、最初の譲渡人と中間取得者との間で行われた物権行為は非権利者（まだ登記をしていないから）の中間取得者が当該目的不動産の所有権を処分するに対する同意としての意味をもつものとしてみなすということである。それゆえ、中間取得者と最終取得者との間で行われた物権行為は有効となり、したがって、最初譲渡人と最終取得者との間にも物権行為があったものとしてみなす。つまり、最初の譲渡人と最終取得者との間で中間省略登記が行われたとすれば、当事者間に特段の同意がなかったとしてもその中間省略登記は有効であるという<sup>(9)</sup>。

思うに、中間省略登記は物権変動において意思主義をとっている法制下では物権変動の過程をそのまま表示してはならないが、現在の物権関係は公示することになる。しかし、韓国のように成立要件主義をとっている法制下において中間省略登記は物権変動の過程のみならず現在の権利関係も正確に公示することになれない。このように考えると、中間省略登記は無効とみなすのが妥当であろう。

しかし、これを無効にすると取引の安全がかなり脅かされるため現行の法制下では、特別な規定によって中間省略登記を無効とするという場合を除いて、中間省略登記を有効と認めるしかない。但し、これを有効とする場合その理論的根拠は何であろうかが問題になる。

---

(6) 金頭泰,『物権法』89頁,方順元『新物権法(全)』(1960),41頁,崔杓,『中間省略登記』法政18章6号(1963.6)16頁。

(7) 李英燮,『物権法』130頁;金亨培,『物権法』133頁。

(8) 金曾漢,『物権法』74頁;金容漢『物権法』132頁。

(9) 郭潤直,『物権法』156頁。

上で紹介した学説の中で処分権賦与説を除くと、納得できるものはない。処分権賦与理論は物権行為の独自性を認定しない立場からとっているが、この理論は独自性を認定する場合においても妥当性があると思う。独自性を認定する立場からみると、物権行為は売主が買主に登記移転に必要とする関係書類を交付するときに行われる。したがって、このような物権行為が行われるようになると、中間取得者（買主）はまだ自己名義で登記をしていなかったとしても事実上自己所有だと思ふようになり、これを任意で処分できるというのが我が社会の取引観念である。したがって、このような理論を根拠にし、最初の譲渡人から直接最終取得者の名義にした中間省略登記は有効だと考えられる。

### III 中間省略登記請求権に関する判例・学説

最終取得者は最初譲渡人に対し、中間取得者の登記を省略して直接自分のところへの登記移転の協力を請求できるか。これに関する判例と学説は次のようである。

1) まず、旧民法時代における判例は、最終取得者は最初の譲渡人に対し直前の中間取得者を代位し中間取得者に所有権移転登記の要求ができるのみで<sup>(10)</sup>、最初の譲渡人に直接の登記請求はできない<sup>(11)</sup>とした。

しかし、その後1918年3月5日朝鮮高等法院<sup>(12)</sup>では取引当事者全員の合意がある場合に最終取得者は初最の譲渡人に対し直接登記の請求ができると判示した<sup>(13)</sup>。この判決を契機とし当事者間の合意さえあれば中間省略登記請求ができるという原則が判例理論として確立され現在に至っている。

2) 次に、学説は一部否定的な見解もあるが<sup>(14)</sup>、当事者全員の合意がある場合には勿論<sup>(15)</sup>当事者全員の合意がなかったとしても最終取得者は初最譲渡

(10) 日本大判1910.7.6民録16輯, 537頁。

(11) 日本大判1911.12.22民録17輯, 887頁。

(12) 朝高1918.3.5.民録5巻, 137頁。

(13) 朝高1919.6.26, 民集6巻, 486頁; 同1921.5.10, 民集8巻, 129頁; 同1921.6.2, 民集8巻, 18頁; 同1922.2.3, 民集9巻, 21頁; 同1923.7.10, 民集10巻, 54頁。

大判1958.7.10, 4290民上721 (大法院判例集第6巻45頁; 大判1964.4.28, 63 ㄱ438 (大法院判例集287頁); 大判1965.3.23, 64ㄱ1900; 同1966.2.22, 65ㄱ7446; 同1965.10.28, 69ㄱ1851。

(14) 金相容『物権法』180頁。

人に対して中間省略登記が請求できるというのが多数説である<sup>(16)</sup>。そして、これらは前で触れた中間省略登記の有効性を認定したものと同様の理論的根拠によって中間省略登記請求権を認めている。

思うに、中間省略登記請求権に関しては中間省略登記の有効性で述べたように処分権賦与理論を根拠とし、最終取得者は最初の譲渡人に対し中間取得者を省略し直接登記請求できるとみなすのが妥当である。

#### IV 不動産取引規制法の制定背景と内容

上で述べたように、従来の判例と多数説は中間省略登記の有効性と登記請求権を認定していて、またこの見解は確固たることであった。しかし、1970年代以後産業が急進的に発展し、国土開発が活発に展開されるにつれて地価は上昇一路であった。これに便乗して時点間の価格変動による利益を得ようとする不動産投機及び登録税、所得税等の免れと中間取得者の譲渡所得税の脱税、不動産取引に関する公法的規制の回避のための脱法等の手段として中間省略登記を悪用していた。これにより社会の不動産取引秩序は極度の混乱に陥ってしまった。これに対する対策としては、未登記転売と中間省略登記によって主に行われていた名義信託を禁止するための新しい制度的装置が不可避になった。

1) これに対する対策として最初に登場したのが1978年改正し、1988年施行した改正不動産登記法である<sup>(17)</sup>。

従来の不動産取引において不動産投機等のために中間省略登記を利用する方法としては不動産所有権を移転するときに登記原因書面として提出を要する売渡証書に買主の名義を白紙にし、これを次の買主に交付して最終取得者は買主欄に自分の名義を記載した後登記申請をする方式を利用していた。このような弊害をなくすために不動産登記法を改正して40条2頁を新設し、売買または交換によって所有権の移転登記を申請するときには管轄官庁の検認を受けた用紙による契約書を提出するようにした。すなわち、登記原因書面の売渡証書の代

(15) 李英俊『物権法』130頁。

(16) 方順元『物権法』41頁；崔杖『物権法』88頁；金顯泰『物権法』89頁。

17) 1978年末に不動産登記法を改正し、同法第40条2項も新設した。この条項は1988年10月に施行をした。

(17) 1978年末に不動産登記法を改正し、同法第40条2項も新設した。この条項は1988年10月に施行をした。

わりに官認契約書を使用するようにしたのである。

しかし、官認契約書においても一定の様式をそろった用紙の記載欄に少なくとも申請人（譲渡人、司法書士または仲介士）の表記さえあれば買主欄を白紙としても検認を受けることができ、従来の売渡証書を使用する場合と同様であり、未登記転売による中間省略登記や名義信託のための中間省略登記を禁止するのにさしたる実効を取ることができなかつた。

2) そういうわけで、1990年8月1日不動産登記特別措置法の制定（1990年9月2日施行）をするようになった。

この法律によると未登記転売を防止するために、まず不動産の所有権移転を内容とする所有権移転登記を申請するときには、契約書に所在管轄の検印（従来の「検認」を「検印」と用語を変えた）を受けて提出しなければならない（同法3条）。また不動産所有権の移転を内容とする契約を締結した者が再び第三者と同一の契約を締結しようとする場合には、先に締結した契約書に所在管轄の検印を受けるようにした（同法4条）。そして、先に締結した契約書に検印を受けなくて、再度第三者と所有移転を内容とする契約を締結した者は脱税・脱法・投機の目的の有無を問わず、1年以下の懲役または3千万ウォン以下の罰金に処するようになった（同法9条1号）。ここでの検印契約書は、従来の官認契約書と異なって買主の記載欄を白紙とすることはできなく、必ず①当事者②目的不動産③代金支払方法と評価額等を記載し検印を受けるようにした（同法3条）。

次に、不動産所有権の移転を内容とする契約を締結した者が再び第三者と同一の契約を締結しようとするときには、先に締結した契約に従い所有権移転登記申請をした後でないと契約ができないようにした（同法2条2頁3頁）。もし、租税賦課を免れようとしたり、時点間の価値変動による利益を得ようとしたり、所有権等権利変動を規制する法令の制限を回避する目的で、先に締結した契約に従う所有権移転登記申請をしなくて第三者と同一内容の契約を締結した場合には、3年以下の懲役または1億ウォン以下の罰金に処するようになった（同法8条1頁）。これは租税賦課を免れようとしたり、不動産投機行為等の目的をもつ未登記転売を禁じた措置であった。

しかし、この法律は投機等の目的のための場合でないと依然として中間省略登記を許容することになった。また、投機等の目的のための未登記転売を禁ずる規定も取締規定なので私法上の効力には影響がなかったとして中間省略登記の有効性と登記請求権を認定していたのが判例の見解であったから、この法律

もやはり未登記転売を防止するのに、完全なものとはなれなかった。

3) このような問題を解決するため最後の切り札として登場したのが、1995年3月30日制定した「不動産実権利者名義登記に関する法律」(1995年7月1日施行)である。

この法律によると、脱税等の目的のない宗中(一族、一門)財産・配偶者間の名義信託を除くと(同法8条)、すべての名義信託約定と名義信託約定によって行われた登記の不動産に関する物権変動は無効とすると規定した(同法4条本文)。そして、名義信託約定によって名義受託者名義で登記をした場合に、名義信託者と名義信託者を教唆した者には、5年以下の懲役または2億ウォン以下の罰金を、また名義受託者と名義信託者を教唆した者には、3年以下の懲役または1億ウォン以下の罰金に処するようにした(同法7条1項1号、2項)。その外に名義信託者には不動産価額の100分の30に該当する課懲金が賦課される(同法5条一項)。そして、課懲金が賦課されてから1年内に実名登記をしなかった場合には不動産価額の100分の10に当る全額を、またしても1年が経過した場合には不動産評価額の100分の20に該当する金額を各々履行強制金として賦課される(同法6条)。

信託者が自己名義で登記されている不動産を受託者に名義信託をする場合は極めて例外的で、大部分は信託者が買い受け自己名義で登記しないうまま売主から受託者の名義で直接登記する方法、すなわち中間省略登記によって名義信託をすることである。この法律は、このような名義信託を禁じ、これに反する者は5年以下の懲役または2億ウォン以下の罰金に処することとなり、なおかつ私法上の効力も発生しないようにしている。

## V 現行規制法下の中間省略登記理論

上で中間省略登記の有効性と登記請求権に関する従来の判例・学説を考察し、それに絡んだ様々な社会的弊害とその弊害を防止するため特別法に禁止規定を設けているのがわかる。

このような規制法を設けている今日にも従来の判例と学説の見解がそのまま受け継がれることができるかが問題である。これに関して現行規制法を総合してみると①禁止規定に触れない中間省略登記②投機等の目的のための中間省略登記③名義信託のための中間省略登記等で区分して考察する必要がある。

### （１） 禁止規定に触れない中間省略登記

規制法を設けている現行法においてもすべての中間省略登記を禁じているわけではない。すなわち、投機等の目的のない未登記転売や脱税、強制履行規定の免れまたは法令上の制限の回避を目的としない宗中財産、また配偶者間の名義信託のための中間省略登記は禁止していない。このように規制法に触れない中間省略登記に関してその有効性と登記請求権の認定ができるかが問題である。

この場合においての中間省略登記は従来の判例理論と同様に当事者間で合意があるかないか関係なく、一応行われた中間省略登記が現在の真実な権利関係と附合しているときはこれを有効とみなすべきである。

その理論的根拠においても既に述べたように、最初の譲渡人と中間取得者との間に物権行為が行われたとすると、その物権行為には中間取得者がその目的不動産を処分するのに対する同意としての意味をもつものと認められるから、中間省略登記は合法的に成り立ったこととなってその有効性を認定しなければならない。

そして、まだ中間省略登記が行われていない場合においても処分権賦与理論に従い、当事者間の別段の合意の有無を問わず最終取得者は最初の譲渡人に対し登記請求はできるとみなすのが妥当である。

### （２） 投機等の目的のための中間省略登記

投機等の目的のための中間省略登記に関しては、既に行われた中間省略登記の有効性の認定可否とまだ行われていない場合における登記請求権の認定可否と分けて考察する必要がある。

１）第一に、投機等の目的のために行われた中間省略登記を有効なものとしてみなせるかに関しては、不動産登記特別措置法で規定している投機等の目的のための未登記転売禁止規定（同法２条２項、３項、８条１号、９条１号）を効力規定とみなすか取締規定とみなすかによって左右される。

これに関する学説の中には、投機等の目的をもつ中間省略登記は脱税・脱法及び不動産投機の方法で利用され重い刑事処罰の対象となっているから、効力規定に当たるためこれに反する中間省略登記は無効であると主張する見解がある<sup>(18)</sup>。

---

(18) 金相容、「物権法」, 181頁。

しかし、すべての法律が刑事処罰規定を設けていたとして私法上の効力まで否定しなければならないという理論的必然関係があるものではない。刑事上の処罰と私法上の効力とは別個の問題とみなすべきである。

したがって、中間省略登記が現在の真実な物権関係を公示しているにもかかわらず、投機等の目的のための中間省略登記だとして、これを無効とするとその無効の登記を基礎とし、その後から行われた登記をもすべて無効となり取引の安全がかなり危くなる<sup>(19)</sup>。このような見地からみると、不動産登記特別措置法の未登記転売禁止規定は取締規定であると解釈しなければならない。

一方、最近の大法院判例においても“不動産登記特別措置法で未登記転売を刑事処罰することとなったが、これをもって順次に売り渡した当事者間の中間省略登記の合意に関する私法上の効力までも無効とするという趣旨ではない”と判旨し投機等の目的のための中間省略登記の禁止規定を取締規定とみなし、既に行われた中間省略登記は有効であるとした。

したがって、既に行われた中間省略登記に対しては多数説と判例と同じく、適法に契約が成立しその内容に従う履行が行われて現在の真実な権利関係を登記に公示している以上、これをあえて無効とする理由がないと思う。

2) 次に、最終取得者が最初の譲渡人に対し直接登記請求ができるかに関しては、既に行われた中間省略登記の有効性の認定可否とは別個の問題として取り扱わなければならない。

学説の見解をみると、前に述べた中間省略登記の有効性に関する場合と同様に中間省略登記禁止規定を取締規定とみなし、最終取得者には最初譲渡人に対しての登記請求権を認定しているというのが多数説である。その理論的根拠としては、三者間の合意があるべきだという説、積極的な合意がなくても物権的期待権によって、または処分権賦与理論によって登記請求を認めるべきであるという説がある。

判例の見解も規制法を設けた以後にも一様に肯定的な立場をとっている。1993年1月26日大法院判例で“不動産登記特別措置法上脱税と不動産投機等を防止するために同法2条及び8条1号で登記しないまま第三者に転売する行為を一定の目的範囲内で刑事処罰できるようにしているが、これをもって順次売り渡した当事者間の中間省略登記合意に関する私法上の効力までも無効とするという趣旨ではない<sup>(20)</sup>”と判示した。そして“不動産動産登記特別措置法上

(19) 郭潤直, 「物権法」, 169頁。

(20) 大判, 1993. 1. 26, 92다3912。

の未登記転売の禁止規定が取締規定に過ぎないためこれに違反した当事者間の中間省略登記合意は最初譲渡人に対し中間省略登記請求ができる<sup>(21)</sup>”とした。

思うに、多数説と判例が投機等の目的のための未登記転売の規定を取締規定とみなしている点には賛成する。しかし、取締規定に違反した行為でも私法上の効力には影響がないとし、最終取得者が最初の譲渡人に対し登記請求ができるというのは取締規定の法理を誤解していると思う。なぜならば、このような場合に登記請求権が認められると法律が違法行為の実現に協力する結果となるからである。

したがって、効力規定でなく取締規定だとしてもその行為を禁止している以上、これの実現は許容できない。ただし、私法上の効力には影響がないためその法律行為を基盤とする登記請求はできないが第二次的請求権として履行不能を原因とし契約を解除することもできるし、損害賠償の請求もできると思う。すなわち、取締規定に反する私法上の行為は完全有効でなく一部有効であるとしなければならない<sup>(22)</sup>。

### (3) 名義信託のための中間省略登記

#### 1) 名義信託の意義と中間省略登記の類型

名義信託は実定法によって認定されたものではなく、判例によって確立した制度である。判例によると、名義信託とは信託者と受託者間の名義信託約定によって登記、登録等の公簿に公示できる信託者の物権に関し、公簿上受託者名義で登記または登録しておいて、信託者と受託者間の対内関係においては信託者が所有権を保有しこれを管理・収益・処分するが、第三者に対する対外関係においては所有権が受託者にあるものとしている制度である<sup>(23)</sup>。

名義信託は信託者名義で登記されている不動産を受託者名義に移転登記をする形式で行われる場合は稀なことで、中間省略登記と結合して活用される場合が大部分である。そして、このような名義信託のための中間省略登記が行われた類型をみると、第一に、二者間の名義信託のための中間省略登記が挙げられる。この場合においては、名義信託のための中間省略登記は信託者と受託者と

(21) 大判, 1994. 5. 24 93㌦47788。

(22) 李英俊, 「物権総則」, 204頁。

(23) 大判1963. 9. 19, 63㌦388; 大判1965. 5. 18, 65㌦312; 大判1996. 2. 27, 66㌦1159; 大判1972. 5. 23, 71㌦2760; 大判1981. 12. 8, 81㌦㌦367; 大判1983. 2. 22, 82㌦232; 大判1987. 5. 12, 86㌦㌦2653。

の間で名義信託約定をし、受託者所有不動産を信託者が買い取った後信託者自分の名義に移転登記をしなくて売主の受託者名義の登記をそのままに残して名義信託をする場合である。

第二に、三者間の名義信託のための中間省略登記である。この場合の名義信託は信託者が売主から不動産を買い受け信託者自分の名義で所有権移転登記をしなくて、信託者と受託者間の約定により売主から直接受託者に移転登記をする方法で名義信託をする場合である。

第三に、契約名義信託による中間省略登記である。この場合は、信託者と受託者間に名義信託約定をし信託者が受託者に売買代金を提供しながら受託者名義で買い受けて登記も受託者名義とする方式で、これは実権利者の信託者名義への移転登記を省略して売主から直ちに受託者名義で登記をする場合である。

## 2) 名義信託による中間省略登記の有効性と登記請求権

現行「不動産実権利者名義登記に関する法律」によると名義信託約定は無効であり、名義信託約定に従って行われた登記による不動産に関する物権変動は無効とするとし（同法 4 条 1 項, 22 項）、不動産に関する名義信託約定によって名義受託者名義で登記させた者は 5 年以下の懲役または 2 億ウォン以下の罰金に処するように規定している（同法 7 条 1 項）。そのみならず、当該不動産価額の 100 分の 30 に当たる課徴金を賦課し（同法 5 条）、また課徴金賦課日から 1 年が経過しても実名登記をしなかった場合初年には 100 分の 10 を、翌年には 100 分の 20 に当たる金額を各々履行強制金として賦課する（同法 6 条）。

このように、名義信託約定や名義信託登記に対しては無効とすると規定し、また名義信託登記をした者に対しては重い刑に処するようになっている。したがって、現行法制下では名義信託のための中間省略登記は当然に無効となり、なおかつ登記請求権も認定できないというのは再論の余地さえない。