

第1問解説

本問の論点

- 制限行為能力者との取引
- 敷地権のない区分建物の法 74 条第 2 項の所有権保存登記
- 敷地利用権の持分一部移転登記
- 会社法 356 条の利益相反取引の判断
- 所有権および持分への抵当権設定登記の一括申請の可否
- 持分のみの根抵当権とする変更
- 根抵当権の元本確定期日の変更契約に基づく登記
- 根抵当権の元本確定請求の可否

< 事件の概要 >

平成25年3月10日	区分建物及び敷地利用権（所有権15分の1）売買契約 当事者 アルタ株式会社，有賀みづき
3月11日	有賀みづき 住所移転
3月15日	有賀みづき 売買代金支払い 所有権移転
3月19日	保証委託契約
3月20日	区分建物及び敷地利用権を目的として抵当権設定契約 当事者 有賀みづき，K Z M保証株式会社
3月20日	登記申請（1回目）
4月8日	1番根抵当権の有賀みづき持分放棄 当事者 えがお銀行株式会社，有賀みづき
4月9日	1番根抵当権変更契約 確定期日廃止 当事者 アルタ株式会社，アルタ関東株式会社，えがお銀行
4月10日	1番根抵当権の元本確定請求 申請不可
4月25日	登記申請（2回目）

1 敷地権のない区分建物とその敷地利用権の所有権移転時期特約付売買契約と利益相反取引

(1) 総論

未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない(民5条)。未成年者を一律に制限行為能力者とし、法定代理人の同意のない行為は取り消し得るものと定めて未成年者を保護している。しかし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為は未成年者に不利益とならないため、法定代理人の同意は不要である(民5条ただし書)。

物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによってその効力を生じる(意思主義：民176条)。売買のように債権行為を前提として物権行為がされる場合でも、原則として、債権発生を目的とする意思表示によって物権変動が生じる。売買とは別個独立の意思表示は不要である(物権行為独自性否定説：大判大2.10.25)。しかし、当事者間において、所有権の移転時期に関する特約があれば、それに従う。

区分建物について、表題部所有者から所有権を直接取得した者は、所有権保存の登記を申請することができる(不登法74条2項)。この場合において、当該建物が敷地権付区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

取締役が自己又は第三者のために株式会社と取引をしようとするときは、株主総会(取締役会設置会社の場合は取締役会)において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない(会社法356条、同365条)。

(2) 本問への当てはめ

別紙8より本件売買契約の買主である有賀みづきが未成年者であることがわかる。そして、問題文の[補足事項]の3より有賀みづきの法定代理人の同意が得られていることがわかる。

別紙2より登記記録の表題部が「一棟の建物の表示」及び「専有部分の表示」から成っており、また敷地権に関する登記がされていないことから、乙建物が、敷地権のない区分建物であることがわかる。

また、別紙2及び別紙5より有賀みづきが乙建物の表題部所有者から直接乙建物及び当該建物の敷地利用権である甲土地の15分の1を、所有権移転時期を代金完済時として買い受けている。そして、別紙9より平成25年3月15日に買主有賀みづきが売買代金の全額を支払ったことがわかる。なお、売買契約当時、有賀みづきの住所は練馬区にあったが、所有権を取得した時点では江戸川区に移転しているため、その住所が登記事項となる(別紙8参照)。

別紙3より有賀みづきは、売主アルタ株式会社の監査役であることがわかるが、会社法の利益相反取引についての承認手続は、「取締役」との取引について要求されるため、本件売買契約では不要である。なお、[有賀太一から聴取した内容]3の売買契約(甲土地の甲区2番で登記済)については、買主であるアルタ関東株式会社の代表取締役石田強が、アルタ株式会社の取締役であるため、アルタ株式会社において承認決議を経た上で当該売買契約をし