

未成年者と不動産登記

今月の1枚



富士山と本栖湖

明けましておめでとうございます。本年も相変わらず宜しくお願い申し上げます。
今年最初のレポートは、2022年4月から成人年齢が18歳に引き下げられる事となりました。
未成年者は、親の同意を得ず行った契約は取り消すことができます。(未成年者取消権)
成人に達すると親の同意がなくても自分で契約をすることができます。そこで、未成年者と
不動産登記についてレポートします。

1 未成年者とは

現行民法では20歳をもって成人とされ、20歳未満を未成年者としています。民法改正施行時点で18歳以上20歳未満の(2002年4月2日生まれから2004年4月1日生まれまでの人)人は改正日に成年に達して、2004年4月2日生まれ意向の人は18歳の誕生日に成年に達する事となります。

2 未成年者と法律行為

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りません。同意を得ないでした法律行為は、取消す事が出来ます。但しお小遣いや学費、旅行等処分を許した財産には、同意が不要とされています。

3 未成年者の法定代理人

第1次的には親権者、2次的に未成年後見人が法定代理人となります。親権者は、父母が婚姻中であれば父母共働であり、父母の一方が親権を行うことができない場合(父母の一方の死亡、離婚等)は、他の一方が親権者となります。未成年者に対して、親権を行うものがいないときに後見が開始し、未成年者に対して最後に親権を行うものは、遺言で未成年後見人を指定できます。指定がないときは、家庭裁判所が未成年後見人又はその親族その他の利害関係人の請求により未成年後見人を選任します。

4 未成年者が売主となる所有権移転登記について

- ① 法定代理人が未成年者を代理して売買契約し、登記申請する場合
法定代理人が親権者である場合は、登記義務者として親権者が登記申請人となり添付書面として親権者の3か月以内の印鑑証明と代理権限証書として親権者の3ヶ月以内の戸籍謄本が必要となります。
- ② 法定代理人の同意を得て未成年者が売買契約し登記申請する場合
法定代理人の同意書を添付すると共に未成年者自身の3ヶ月以内の印鑑証明書を添付します。
(15歳未満の者については印鑑登録が出来ないので注意)
- ③ 共通する添付書面
1.登記原因照明情報 2.登記義務者の登記識別情報又は登記済書 3.買主の住民票 4.委任状(登記申請を代理人に依頼する場合)

5 利益相反行為

未成年者の契約につき父母が同意する場合又は未成年者の代理人として父母が契約する場合において、親権者と子の利益が相反する時は、親権者はその子の為に「特別代理人」の選任を家庭裁判所に請求しなければならない。

父母の不当な親権行使により未成年者の子が不利益を受けないようにする為です。

利益相反に該当する場合は、親権者が行った行為は、子に対して効力を生じないとされています。

利益相反の具体例

- ① 売買
親権者と子の間の不動産売買は、子所有不動産を父に売却する場合はもちろん、父所有の不動産を子に売却する場合も利益相反行為に当たります。また、父の債務を担保する為に子所有の不動産に対し抵当権を設定する場合も、利益相反に当たります。
- ② 相続
亡父(夫)所有の不動産について、共同相続人である未成年者の子と母(妻)が遺産分割する場合は、利益相反行為に当たります。
- ③ 贈与
子所有の不動産を父に贈与する場合は利益相反行為となりますが、父名義の不動産を子に贈与する場合は該当しません。

父母の一方(例えば、父)と未成年者土地が利益相反関係にある場合、他の一方(母)だけで親権を行う事は認められません。この場合は特別代理人の選任を求め、特別代理人と他の親権者(母)が共同して代理行為を行わなければなりません。

6 成年擬制

未成年者が婚姻して入り場合は、民法上、成人の扱いとなります。

20歳未満で離婚した未成年者も成年擬制の対象となります。