



認知症の母親が所有する不動産の売却手続き

Question
私の母は高齢で認知症の症状が進んできています。母のためにも施設に入所してもらおうと思つていますが、母の年金だけで施設の費用を払っていくことは困難です。母が所有する不動産を売却して施設の費用をつくらうと思つていますが可能でしょうか。

Answer
成年後見制度が利用できます。

平均寿命が延びたことにより、高齢者が不動産を売買するケースも増えてきています。しかし認知症などで判断能力が不十分になった場合には、いろいろな問題が生じます。

契約

契約が成立するためには、契約の「当事者」がその「意思」に基づいて契約を行うことが必要です。契約の「当事者」でない、または「意思」がない場合、契約は成立しません。

今回のようなケースで、家族の方が売買契約をできないかとの相談を受けることがあります。契約は原則として「当事者」である本人でなければなりません。では売買代金などの決定は家族が行い、形式的に本人が契約書にサインすればいいかと言えば、これでもできません。「意思」能力がない場合には契約は成立しないからです。

このような場合、判断能力が不十分な方をサポートするため、本人に代わって契約などを行える「成年後

見」という制度が利用できます。成年後見制度には、元気なうちに万が一の場合に備えておく「任意後見制度」と、時後的に利用する「法定後見制度」があります。今回は後者の法定後見制度について説明します。

成年後見制度

一般に判断能力が不十分といつても、高齢者がある日突然すべての判断能力がなくなることはまれです。従つて本人をサポートすることが必要な範囲で、家族などの申し立てにより、成年後見人と保佐人、補助人を家庭裁判所が選任します。

① 成年後見人

本人が一人で契約を判断することがほとんど困難な場合で、成年後見制度の中では、最も厚い保護を必要とする方をサポートします。日用品を買うなど少額の買い物は本人でもできますが、ほとんどの契約を成年後見人が代理人として行います。

② 保佐人

本人だけでは契約内容を判断することが難しい方に内容を確かめるサポートをします。契約を有効にする

ためには、保佐人の同意を得なければならず、同意を得ないで交わした契約は、取り消すことができます。また裁判所が必要と認めることについては、本人の代理として契約をすることもできます。

③ 補助人

日常生活は支障なくこなせますが、特定のことの判断が難しい方をサポートします。補助人の同意や代理が必要な事項については裁判所が決定します。

今回のケースでは?

どのサポートが適しているか、具体的に誰を選任するかは、最終的に家庭裁判所が判断しますが、成年後見人の選任を申し立ててはいいがでしょうか。成年後見人は本人に代わつて売却手続きを行います。

なお成年後見制度は高齢者だけではなく、事故や先天性の障害で判断能力が不十分な方でも利用できます。手続きの詳細については、最寄りの家庭裁判所、または弁護士・司法書士にご相談ください。

	後見(こうけん)	保佐(ほさ)	補助(ほじょ)
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申し立てができる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官など ※本人以外の者の請求により、保佐、補助の審判をする場合には、本人の同意が必要になる場合があります。		

	後見(こうけん)	保佐(ほさ)	補助(ほじょ)
成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)の同意が必要な行為	—	借金、不動産売買、訴訟、相続の承認・放棄など民法13条1項所定の行為 ※日常生活に関する行為は除かれます。	申し立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法13条1項所定の行為の一部) ※日常生活に関する行為は除かれます。
取り消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為	同上	同上
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	同上	同上