

相談センターニュース

1 相談の現場から ～ 知っておきたい あんなこと こんなこと



今月は、認知症の父をもつ娘さんからの相談です。事情があって父所有の自宅を売却したいようですが、どのような手続きを踏めばよいか不安な様子です。必要な手続きを見落として契約が無効とならないようにするためには、成年後見制度の利用だけで足りるのでしょうか？

Q 父名義の自宅を売りたいのですが、父は認知症が進み、意識はあるものの問いかけにはほとんど応じません。現在、父は施設で生活しており自宅に戻るのは難しい状況です。父の収入は年金のみで貯金もほとんどなく、通帳の管理は一人娘の私がしております。施設費用や医療費は年金だけではたりず、私が月数万円援助しております。

成年後見制度を利用し、私が父の成年後見人となったうえで自宅を売ることはできるのでしょうか。

A 売却することは可能だと思います。ただし、あなたが成年後見人に選任されるとは限りません。また自宅の売却には成年後見開始の申立てとは別に、居住用不動産の処分許可の申立てが必要となります。

<解説>

1 成年後見制度とは

成年後見制度とは、本人の判断能力が精神上的の障害により不十分な場合（認知症高齢者、知的障害者、精神障害者等）に、本人を法律的に保護し、支えるための制度です。

本ケースのように、本人のために不動産の売買をする必要があっても、本人の判断能力が全くなければ、そのような行為はできませんし、判断能力が不十分な場合にこれを本人だけで行くと、本人にとって不利益な結果を招くおそれがあります。そのような場合に、家庭裁判所が本人に対する援助者（成年後見人）を選び、その援助者が本人のために活動する制度が成年後見制度です。

2 誰が成年後見人となるか

家庭裁判所は、様々な事情を考慮して成年後見人を選任します。本ケースでは娘を成年後見人候補者として申立てををすると思いますが、申立ての理由が不動産の売買等、重要な財産の処分であるときは、娘以外の専門職（司法書士等）が後見人として選任される場合もあります。また親族間の対立がある場合や本人の預金が多額である場合などにも、専門職が後見人として選任されることがあります。その場合の専門職に支払う報酬額は裁判所が決定し、本人の財産から支出します。

成年後見制度を利用すれば、本人のためにいろいろな予防策を講じることができるんだね。



後見人の選任権限は、家庭裁判所にあるんだね。

娘自身が成年後見人に選任されなかったとしても、原則として申立ての取下げはできませんので注意が必要です。

3 居住用不動産の処分許可の申立て

本人の居住用不動産について、売却、賃貸などをする場合には、居住用不動産の処分許可が必要です。

居住用不動産とは本人が現在住んでいる建物だけでなく、過去に居住していたところや、将来居住する可能性があるところも含まれます。

本ケースでは、かつての自宅ですので居住用不動産にあたります。裁判所の許可を得ずに売却してしまうと無効となりますので注意が必要です。

なお、申立ての際には売却の必要性を記載し、売買代金の根拠となる査定書などを提出します。

4 まとめ

本ケースのように空き家となっている親の不動産を売却し、施設費用等に充てようとするのは、一般的なお考えだと思います。ただし、きちんと手続きを理解しておかないと思わぬ落とし穴がないとは限りません。

ご不明な点、疑問点は、お気軽に司法書士にお尋ねください。

自宅の売却手続きが完了しても成年後見は終了しません。ご本人が亡くなるか、症状が回復して支援の必要がないと判断されるまで、継続することになります。

このように、成年後見制度は一時的に利用する制度ではなく、本人の権利擁護のために継続的に利用する制度であるということをご理解ください。

司法書士総合相談センターしずおか 常設相談のご案内（相談は無料です）

こんな内容で困っている方

- 相続した不動産の名義を変更したい
- 借金がいっぱいでもうしたらいいのかわからない
- 親族が認知症で困っている
- 新しく会社を設立したい
- 敷金・賃料トラブルで困ってる
- 相続問題はもうしたらいいのかわからない
- お金のトラブルで困っている
-など

そんな時は、迷わずご相談ください！ 電話や面談で対応します！

【電話相談】…予約は **不要** です

- ・月曜日～金曜日の14時～17時
- ※火曜日は成年後見に関する専門の相談員が担当しています
- ・電話相談は ☎ 054-289-3704

※他の相談者の関係から、相談時間は一人30分程度となりますので、ご了承ください。

【面談相談】…予約が **必要** です

- ・ご予約は ☎ 054-289-3700
- ・面談会場は
 - 〈静岡会場〉 静岡県司法書士会館 … (月)～(金) 14時～17時
 - 〈浜松会場〉 浜松市福祉交流センター…毎週 (木) 14時～17時
 - 〈三島会場〉 三島商工会議所 …毎週 (火) 14時～17時
 - 〈下田会場〉 下田商工会議所 …毎月第3 (金) 13時～16時
 - 〈細江会場〉 浜松市北区役所 …毎月第1 (水) 13時～16時
 - 〈天竜会場〉 浜松市天竜区役所 …毎月第1 (水) 13時～16時

※他の相談者の関係から、相談時間は一人30分程度となりますので、ご了承ください。