

民法・宅建業法 に強くなる

高齢者との不動産取引の注意点

みらい総合法律事務所 弁護士 西尾 江平

今回のご相談

高齢のXさんと、その息子のAさん親子から、Xさんが所有する不動産の売却の相談を受けました。打合せには息子のAさんも同席し、Aさんは私の話をよく聞いてくれています。しかし肝心のXさんが高齢で私の説明を十分理解してくれているか不安があります。Xさんのような高齢者と不動産取引をする場合、どのようなことに注意すればよいのでしょうか。



イラスト:おのひろゆき

【回答】

Xさんに意思能力がない状態で契約をした場合には、契約が無効となります。そのためXさんに意思能力があるのかどうかという点に注意が必要です。

意思能力の有無を判断するには、不動産の売買条件や価格のみならず、不動産取引(売却・購入)の必要性、理由(動機)についてよく確認する必要があります。また取引時のやり取りだけでなく、Xさんの普段の様子や生活状況を確認することも重要になります。

高齢者の判断能力に疑問がある場合には、法定後見制度を利用していないかどうかの確認も不可欠です。

【解説】

1 意思能力について

意思能力とは、自分の行為の結果を正しく認識し、これに基づいて正しく意思決定をする精神的な能力のことです。財産行為については概ね7歳からいかに認められると考えられています。法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、法律行為が無効となります(民法3条の2)。

認知症だからといって、直ちに意思能力がないということになるわけではなく、個別判断になります。認知症の高齢者に意思能力がないと判断された場合、その契約は無効となります。

2 不動産取引には高度な判断能力が必要

このように認知症の高齢者が契約当

事者となる場合、後日、意思無能力を理由に契約が無効と判断されるリスクがあるため不動産事業者は特に注意する必要があります。

意思能力について理解しておくべき重要なポイントは、次の2つです。

1つ目は、不動産の売買で意思能力が認められるためには、相対的に高度の判断能力が必要と考えられているということです。

意思能力がない者と締結した契約は無効となってしまうため、意思能力の有無は契約当事者にとって重大な関心事項です。しかし法律上意思能力のレベルについて具体的な基準はなく、一定の年齢以上の高齢者は一律に意思能力を有しないと法律もありません。

そのため、認知症の高齢者が意思能力を有するかどうかを、各取引ごとに個別に見極めなければなりません。実務上、意思能力があるかどうかは、問題となる個々の法律行為ごとにその難易、重大性なども考慮して行為の結果を正しく認識できていたかどうかというところを中心に判断されています。

これは、ある高齢者が日用品の買い物は一人で行うことができる場合であっても、その高齢者との間で行った不動産売買契約が意思能力が認められないことを理由に無効と判断されるリスク

4 まとめ

現在は、高齢化が進むとともに、認知症の患者数が増加し、不動産取引においても、認知症の高齢者が当事者となり、意思能力の有無が争われる裁判事例も増加傾向にあります。

どの程度の判断能力があれば意思能力が認められるのかを絶対的に判断する基準はありませんが、各取引が、高齢者にとって合理性が認められる取引なのかを勘案し、倫理観をもって判断することで、トラブルは可及的に防止できます。高齢者の方との取引の際には、取引を急がずに、慎重かつ丁寧に手続を進めてください。

があることを意味します。

不動産売買は、代金額・支払時期・引渡しや移転登記の時期等の取引条件の相当性を適切に判断しなければならぬ複雑な取引であり、財産状態にも大きな影響を与えます。そのため、不動産売買で意思能力の有無が問題となった場合は、他の取引に比べると無効となつたときのリスクが高いこととなります。

2つ目は、意思能力に関するトラブルを防止するために何に注意すればよいかを把握することです。

裁判例などをもとに考えますと、

- ① 不動産取引(売却・購入)の必要性、理由(動機)
- ② 売買価格の相当性
- ③ 売買条件の相当性

の事項に不合理の有無がみられる契約では、高齢者の意思能力の欠如が疑われます。

従って、高齢者と不動産取引を行う場合は、本人とコミュニケーションがとれるかどうかを確認するのはもちろんのこと、不動産取引の必要性・理由(動機)に不自然な点がないか、売買価格の相当性、売買条件の相当性が認められるかどうかを確認するようにします。

相談内容のように、Xさんが死亡した場合に相続人となるAさんを同席させることは意思能力に関する紛争を避

ける一つの方法として有効と考えられます。このような方法であれば、親族であり相続人であるAさんに高齢者であるXさんの意思能力に問題がないことを確認してもらえらるからです。

しかしながら、Aさん以外にも相続人となるような親族がいる場合には、その親族が、Xさん死亡後に相続人として、不動産取引の無効を主張することが考えられますし、Xさんの存命中でも不動産の売買契約後に、裁判所に選任された後見人が不動産取引の無効を主張することも十分考えられますので、注意が必要です。

3 法定後見制度について

前記の通り、意思能力を有するかどうかは各取引の個別の判断になります。が、裁判所が画的に能力低下を認定し、法律行為を制限するものとして、法定後見制度があります。

法定後見制度とは、高齢者に限らず、認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力が不十分な人(「制限行為能力者」)に対して、申立てに基づき家庭裁判所が選任する保護者をつけることで、判断能力が不十分な人を保護する制度です。

制限行為能力者は、その程度に応じた成年被後見人、被保佐人、被補助

用語解説

「後見人」

▶ 未成年者や成年被後見人を「後見」する者を「後見人」という。

後見とは、人(未成年者や成年被後見人)を保護するという意味である。

後見人は民法により次の権限を持つ(民法第859条)。

- 1. 未成年者または成年被後見人の財産を管理する権限
- 2. 未成年者または成年被後見人の法律行為を代理して行う権限

このように後見人には財産管理権と代理権という強い権限が付与されている。

なお、未成年者の後見人は未成年後見人と呼ばれる。

また、成年被後見人の後見人は成年後見人と呼ばれる。

不動産用語集 RE.Words より抜粋

©不動産流通研究所提供。https://www.re-words.net