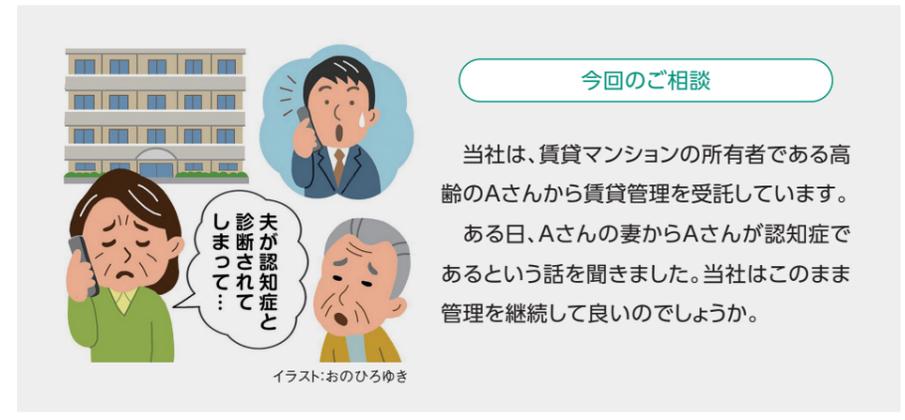


民法・宅建業法 に強くなる

賃貸不動産の貸主が認知症になった場合の 管理会社の対応

みらい総合法律事務所 弁護士 小松 恒之



今回のご相談

当社は、賃貸マンションの所有者である高齢のAさんから賃貸管理を受託しています。ある日、Aさんの妻からAさんが認知症であるという話を聞きました。当社はそのまま管理を継続して良いのでしょうか。

【回答】

Aさんが意思能力を欠く状態(意思無能力)である場合、Aさんが行う法律行為は無効です(民法第3条の2)。そのため、意思無能力が疑われる状態で賃貸管理を継続すると、管理手数料の支払い、入居者との賃貸借契約、原状回復工事の発注等の意思表示が無効となるリスクがあります。

そこで、**成年後見制度**等を活用し、安定的な賃貸管理を行うことを検討しましょう。

【解説】

1 成年後見・保佐・補助の制度概要

Aさんが意思能力を欠く場合、Aさんは自ら法律行為をすることができないため、Aさんに代わって法律行為を行う保護者(成年後見人)が必要です。そ

こで、民法は、意思能力の喪失の程度に応じて3種類の保護制度を設けています(表)。

2 成年後見に関する手続き

Aさんの成年後見を開始するためには、家庭裁判所が審判により成年後見の開始および成年後見人の選任をする必要があるため、手続きの概要を説明します。

(1) 申立

家庭裁判所に成年後見開始の審判を求めるためには申立を行う必要があります。

申立を行う資格があるのは、①本人、②本人の配偶者・4親等内の親族(民法第7条)、③市町村長(老人福祉法第32条、知的障害者福祉法第28条等)等です。

2023年1～12月の統計(最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係

表 法定後見制度

	成年後見	保佐	補助
意思能力喪失の程度	精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある	精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分	精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分
保護者	成年後見人	保佐人	補助人
基本的な効果	本人は、日用品購入等以外、法律行為を行うことができない(民法第9条)	一定の法律行為をするために保佐人の同意が必要(民法第13条1項)	家裁が定める法律行為をするために補助人の同意が必要(民法第17条1項)

事件の概況)によると、成年後見・保佐・補助・任意後見監督人の申立件数は全国で4万951件(前年比約3.1%増)、このうち本人の申立が22.2%、親族の申立が50.7%、市町村長の申立が23.6%でした。

3 成年後見人の業務

成年後見人は、本人の身上保護のほか財産管理を行います。財産管理には、財産の保存を目的とする(現状を維持する)行為、財産の性質を変えない範囲での利用・改良を目的とする行為、処分行為が含まれます。ただし、本人の居住用不動産を処分する場合には家庭裁判所の許可が必要です。

成年後見人の報酬は家庭裁判所の審判によるのみ付与されます。通常、成年後見人が年1回行う家庭裁判所への定期報告に併せて報酬付与審判が申し立てられ、家庭裁判所が後見事務の内容等を踏まえて報酬付与の審判を行います。

4 成年後見と賃貸管理の留意点

Aさんが認知症である場合、賃貸用マンションを安定的に管理するために成年後見制度等を活用していただくことをAさんの親族へ説明し、成年後見の申立を検討してもらいます。

Aさんに成年後見が開始されると、成年後見人は、賃貸用マンションをはじめAさんの財産の維持・保全を主たる方針として、Aさんの財産を管理します。管理会社は、成年後見人の選任後速やかに連絡をとり、賃貸借契約(客付け)や原状回復工事を行う際に事前の相談・報告をどのように行うか、大規模修繕の必要があるか等の情報共有・

意見交換を行い、円滑な管理方法を協議することが肝要です。

また、成年後見人が家庭裁判所に年1回の定期報告を行う関係上、管理会社がレントロールや賃料の回収状況等を定期的に成年後見人に報告することが望ましいでしょう。さらに、多額の出費や大規模修繕が必要な場合、成年後見人が家庭裁判所と方針を協議しなければならぬ場合もあるため、できるだけ早い段階で成年後見人に相談・報告することも必要です。

管理会社にとっては煩雑に感じることがあるかもしれませんが、適切に管理業務を遂行するため、成年後見人と良好な関係を築くべきです。

(2) 審理
家庭裁判所は、本人が「精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある」かどうかを判断します。その際、鑑定の実施が原則ですが、申立時の提出資料(所定の様式で作成された診断書・本人情報シート、親族の意見書等)から明白に判断できる場合は鑑定を要しないとされます。

前掲の統計によると、鑑定の実施率は約4.5%、鑑定費用は約85.3%の事件で10万円以下。また、審理期間は、約71.8%が2カ月以内、約93.7%が4カ月以内でした。

(3) 成年後見人の選任

家庭裁判所への申立時に成年後見人の候補者(例…本人の子)を挙げたとしても、家庭裁判所が諸事情を考慮して別の者を成年後見人に選任することがあります。例えば、候補者が高齢である、親族間に意見対立がある、本人の資産が多額である、本人と候補者の生活費が十分に分離されていない、不動産売買・訴訟など専門的な事務が予定されている、という事案では親族以外が選任される傾向があります。

前掲の統計によると、親族が選任された割合は約18.1%、その他は親族以外(弁護士、司法書士、社会福祉士等)が選任されています。

参考資料

● 成年後見制度

精神上の障害(認知症・知的障害・精神障害など)によって判断能力が不十分な成年について、その行為を支援するための制度です。

成年後見制度には、(1)家庭裁判所が選任する成年後見人・成年保佐人・成年補助人が、本人を法律的に支援する「法定後見制度」と、(2)あらかじめ後見人となる者や将来委任する事務の内容を定める契約(任意後見契約)を締結し、本人の判断能力が不十分になった後にその後見人が定められた事務を本人に代わって行う「任意後見制度」があります。

● 任意後見制度

本人に意思能力があるうちに、本人と任意後見受任者との間で任意後見契約(公正証書)を締結し、後見登記等ファイルに登記を経ておくことで、将来的に本人が意思能力を喪失した場合に同契約に定める行為を任意後見受任者に委託することができます。任意後見を利用する場合、任意後見監督人を選任しなければならない等「任意後見契約に関する法律」に定めるルールがありますので、注意が必要です。

● 成年後見制度利用支援事業

成年後見制度の利用が必要であるにもかかわらず、身寄りがいない等の理由で申立が行われない場合や、本人の資産が乏しく申立費用や成年後見人の報酬を負担することが困難な場合に、市町村長が申立を行ったり費用(一部または全部)を助成したりする制度です。利用を検討する場合には、各市町村の実施要綱等を確認することが有用です。