

【注意が必要な手続】

Q 1 3 本人が住んでいた家（土地・建物）を売却したいのですが，裁判所で何か手続は必要ですか。

裁判所の許可が必要になるので，居住用不動産処分許可の申立てをしてください。

1 居住用不動産とは

本人が住んでいた家（土地・建物）や，本人が賃借して住んでいた部屋を「居住用不動産」といいます。これには，本人が現に住居として使用している場合だけでなく，現在は病院に入院していたり施設に入所したりしているために居住していないが，将来再び居住する可能性がある場合などを含みます。

2 処分とは

ここでいう処分とは，土地・建物の場合は売却や賃貸，抵当権設定などを意味し，アパート等の場合は賃貸借契約の解除を意味します。

本人にとって，住まいがなくなれば，身体や精神の健康や，毎日の生活に重大な影響が及ぶので，慎重な判断が求められます。そのため，居住用不動産を処分するには，本人の生活や財産を守るために，裁判所の許可が必要とされています。

3 許可を得ない処分

万一，後見人が，裁判所の許可を得ないで居住用不動産を処分した場合，その処分行為は無効になります。例えば，住んでいた家の土地・建物について，裁判所の許可を得ないで売買契約を締結した場合，その契約は無効となります。

その結果，買い手に多大な損害を与える可能性があり，契約内容によっては，後見人が損害賠償の責任を負うことになります。

【居住用不動産処分許可の申立ての必要書類】

以下は，売却の許可を求める場合の必要書類です。売却以外の処分の場合は裁判所に確認してください。また，事情によってはこれ以外の資料も提出していただく場合があります。

- (1) 居住用不動産処分許可申立書（5 4 頁，書式5）
記載例（5 7 頁）参照
- (2) 収入印紙 8 0 0 円分
- (3) 郵便切手 9 4 円分（内訳 8 4 円 1 枚，1 0 円 1 枚）
- (4) 不動産売買契約書（案）

- (5) 不動産登記事項証明書
- (6) 固定資産評価証明書または納税通知書のコピー
- (7) 売買価格に関する査定書，見積書等のコピー
- (8) 買主が法人の場合は登記事項証明書，個人の場合は住民票

【居住用不動産処分後の報告】

売却の場合，契約が履行され，本人の預貯金口座に売却代金が入金されたことを確認するため，関係資料（所有権移転後の登記事項証明書，仲介料などの領収書，計算書，預貯金通帳のコピー等）を添付して，裁判所に報告してください。

売却以外の場合（抵当権設定や建物取壊しなど）は，処分の内容によって提出資料が異なりますので，電話でご連絡ください。

特別代理人選任

居住用不動産を処分する場合，当該不動産の権利関係によっては，本人と後見人との間で利益が相反するため（26頁，Q14），居住用不動産処分許可の申立てのほか，特別代理人（臨時保佐人，臨時補助人）選任の申立てが必要になる場合があります。法的な判断が必要になるので，処分の必要が生じたら，なるべく早く裁判所にご相談ください。