居住用不動産処分許可の申立てについて

大阪家庭裁判所

１　概要

本人の居住用不動産（現に居住していなくても，病院や施設等を出たときに居住用となる不動産も含みます。）を処分するには，裁判所の許可が必要です。裁判所の許可を経ずに行った契約は無効となります。処分には，売却，抵当権の設定，賃貸借契約の締結・解除，建物取り壊し等があります。

２　申立てのタイミング

処分申立てが必要である事情について，家庭裁判所に予めご連絡いただいたうえで，事実上取引の交渉を開始し，取引が成立する一歩前の段階で申立てを行ってください。審判の審理には期間を要しますので，本取引日は，余裕を持って設定しておいてください。

３　申立てに当たり必要なもの

⑴ 申立書

⑵　収入印紙８００円

⑶　郵便切手９２円（８２円，１０円各１枚）

⑷　本人の戸籍や住所に変更がある場合

本人の戸籍謄本，住民票

⑸　成年後見監督人，保佐監督人，補助監督人がいる場合

成年後見等監督人の意見書

⑹　処分の必要性を説明する資料

資料がない場合は，申立書に事情を詳しく記入してください。

⑺　添付書類

ア　売却の場合

・処分する不動産の全部事項証明書（既に裁判所に提出済みであり，記載内容に変更がない場合には不要）

・処分する不動産の固定資産評価証明書（既に裁判所に提出済みの場合には不要）

・不動産契約書（案）のコピー

・不動産業者作成の査定書（鑑定書に準じた詳しい記載内容の査定書を仲介業者等に作成してもらってください。査定価格よりも低い価格で売却する場合には，なぜ低額で売却することになったのかの説明書も添付してください。）

イ　抵当権・根抵当権設定の場合

・処分する不動産の全部事項証明書（既に裁判所に提出済みであり，記載内容に変更がない場合には不要）

・金銭消費貸借契約書（案）のコピー
・（根）抵当権設定契約書（案）のコピー
・保証委託契約の場合にはその契約書（案）のコピー

ウ　賃貸借契約の締結又は解除の場合

(ｱ)　賃貸借契約の締結（本人が貸主の場合）
賃貸借契約書(案)のコピー，賃料額の設定根拠となる資料

(ｲ)　賃貸借契約の解除（本人が借主の場合）
解除の対象となる賃貸借契約書のコピー又はこれに準ずる書面