

居住用不動産の処分についての許可申立てについて

●概要

本人の居住用財産の処分は、本人の居住環境を変化させ、本人の身上や精神に大きな影響を及ぼすおそれがあることから、処分について家庭裁判所の許可を要するものとされた。保佐人・補助人が不動産処分の代理権を付与されている場合には、居住用不動産の処分に直面することもあるので、保佐・補助にも準用されている。

家庭裁判所の許可は、居住用不動産の処分の法律行為の有効要件であるから、許可を得ないでした処分行為は効力を生じない、すなわち無効であると一般に解されている。

「居住の用に供する」とは、住居（生活の本拠）として現に居住し、または居住する予定がある土地建物をいう。したがって、現に居住しておらず、居住する予定もない土地建物については、許可を要しない。

許可を要する処分行為としては、売却、賃貸、賃貸借の解除、抵当権の設定が法文上例示されている。その他これらに準ずる処分としては、贈与、無償で貸すことすなわち使用貸借、使用貸借（借受け）契約の解除、抵当権以外の担保権の設定などが考えられる。建物の解体・撤去は、それ自体は事実行為であるが、これを業者に依頼して行う場合には契約（法律行為）となる。実務においては、処分行為に準じて、許可を要する行為として取り扱っている。

●申立権者

許可申立てに係る処分をしようとする成年後見人等

●管轄（申立書を提出する裁判所）

後見等開始の審判をし、またはその事件の係属する家庭裁判所

●申立費用

- 収入印紙 800円分（申立手数料）
- 予納郵便切手 84円を1枚、10円を1枚

●添付書類

- 処分に係る不動産の登記事項全部証明書
- 固定資産税評価証明書（売却の場合）
- その他疎明資料（契約書などの写し）