


令和2年度 市民後見人養成講座

# 財 産 法

弁護士法人  龍馬

弁護士 星野 啓次

## 研修で学ぶべきこと

### ■ 最も大切な点

『自分が出会っている問題は法律問題であり、  
専門家に相談する必要があることだ』

ということに気づくこと！

- ・ 成年後見人は、与えられている包括的な代理権を適切に行使するため、法律行為に関する基礎知識は必要不可欠
- ・ 誤った理解は、本人に重大な損害を与える可能性あり
- ・ 専門家に相談できる体制を構築しておくこと！



# 後見業務で知っておくべき 民法等の知識

- ① 「契約」とは
- ② 「消費貸借契約」（借金）と「時効制度」
- ③ 「賃貸借契約」（アパート等の入所・退所）
- ④ 「不法行為」（第三者への損害賠償）
- ⑤ 「不動産売買」
- ⑥ 「特定商取引法」「割賦販売法」  
「消費者契約法」（詐欺被害など）

## ① 「契約」とは

83歳のAは、X（特別養護老人ホーム）への  
入所契約を考えている。

「契約」  
2つ以上の相対立する意思表示の  
合致によって成立する法律行為

買います。

サービス  
受けます。



A



X

売ります。

サービス  
提供します。

「契約自由の原則」

- ① 締結の自由
- ② 相手方選択の自由
- ③ 内容決定の自由
- ④ 方式の自由

## ① 「契約」とは

「応諾義務」  
設備運営基準  
4条の2

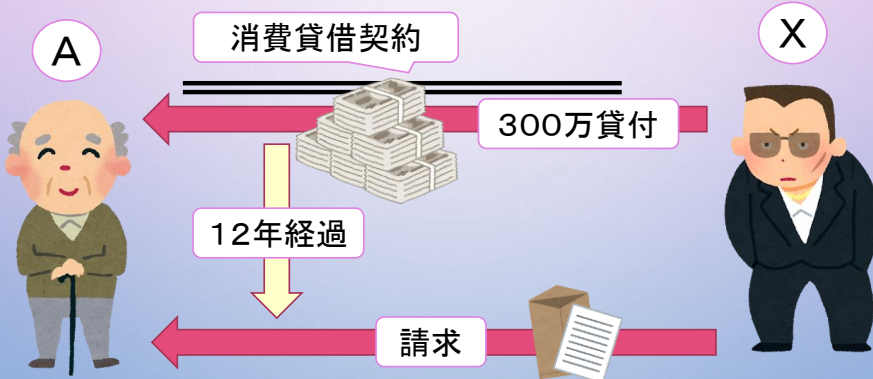
入所契約においては、正当な理由なく  
利用者に福祉サービスの提供を拒んでは  
ならない

社福法  
72条2項

書面を作成していなくとも契約無効  
とはならない（事業者が書面交付を  
怠ると、県知事は処分可能）

## ② 「消費貸借契約」（借金）

Xは、A（成年被後見人）に対して300万円の貸金があるとして、内容証明郵便で請求してきた。B（成年後見人）の調査では、どうやら、Aは借りてから12年間一度も返済していない様子である。



どのように対応すべきでしょうか？

## ② 「消費貸借契約」 (借金)

専門家(弁護士)

善管注意義務

消滅時効は？

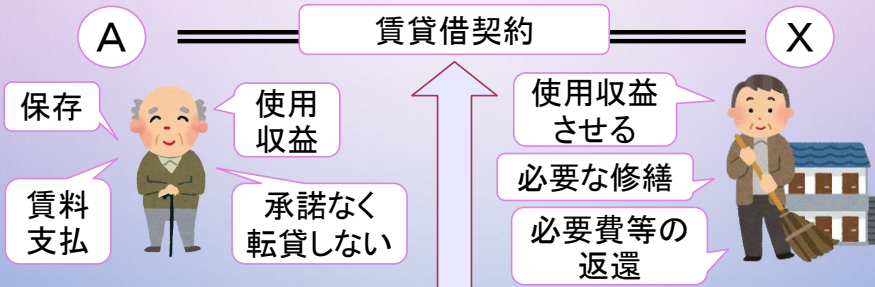
過払い金の可能性は？

B 成年後見人

専門家へ相談しよう！

## ③ 「賃貸借契約」

A (被後見人) は、Xから建物を賃借して居住している。今般、施設に入所するため、契約を解消したいと考えている。B (成年後見人) はどのような点に注意が必要か？

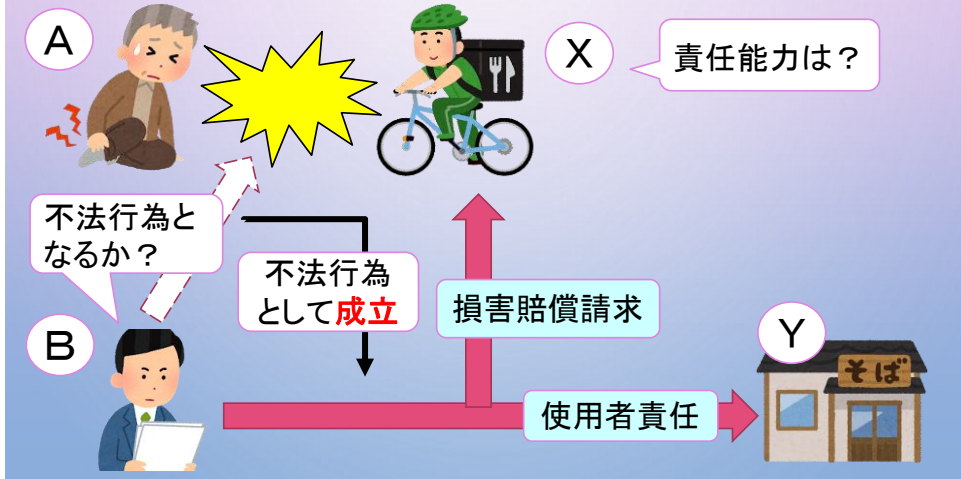


### チェックポイント！

- 契約解除の申入れ時期・方法
- 物件の現状確認・鍵の返却
- 原状回復費用、クリーニング代等の確認
- 敷金等の返還
- 水道光熱費等の契約解除確認

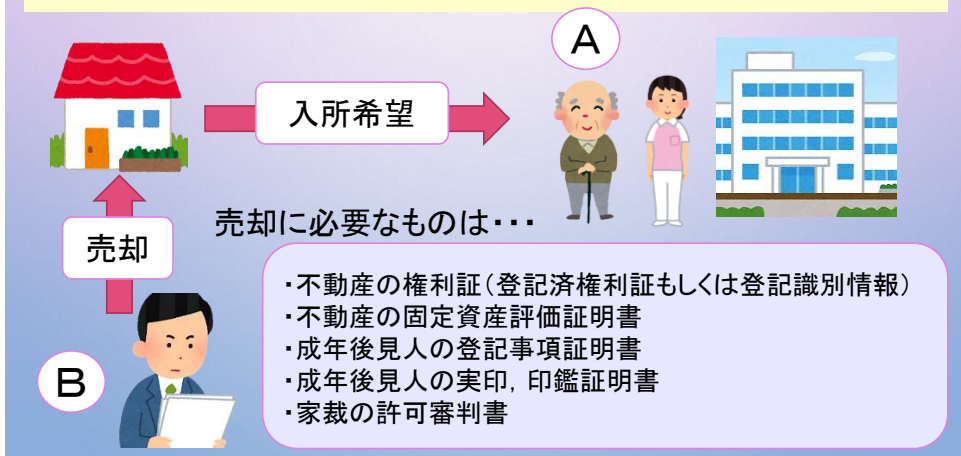
## ④ 「不法行為」

A（被後見人）が1人で外を歩いていたら、Xが運転する自転車に衝突し、転倒・ケガをしてしまった。Xは蕎麦屋Yの従業員で出前途中であった。B（後見人）は誰に何を請求するか（できるか）？



## ⑤ 「不動産売買」（管理・処分）

A（被後見人）は、現在在宅独居生活。認知症が進み在宅生活が困難になり、B（後見人）は、Aやケアマネと相談し、施設へ入所する方向となった。ただし、入所費用を捻出するためには、居住不動産の売却が必要である。さて、Bはどのような点に注意して、売却を進めればよいか？





## ⑤ 「不動産売買」（管理・処分）

契約時にはどんなことに注意すべきかな？



- 抵当権の確認（通常は抹消できないと売却できない）
- 契約条件の確認（手付額，引渡時期，動産類撤去など）
- 譲渡所得税の確認

B

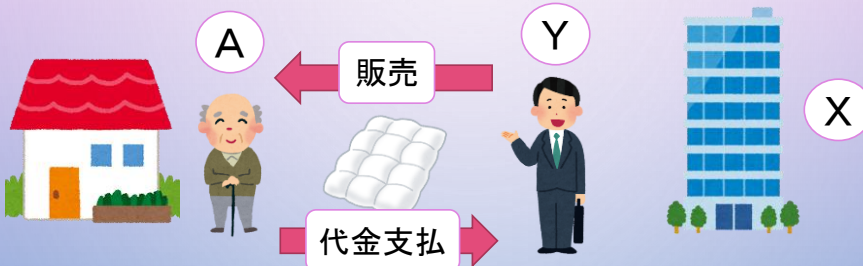
その他に何に気をつければよいか？

- 入居先選定に問題はないか？  
（介護の質，医療の必要性・対応，資金不足）
- 売却により得られる金額は？  
（仲介手数料，印紙代，登記費用，抵当権抹消費用，譲渡所得税などが差し引かれる）
- 被後見人のためになっている売却と言えるか？

## ⑥-1 「特定商取引法」など

【事例1】

Aは，訪問販売で訪れた株式会社XのYから，50万円もする高級羽毛布団を購入してしまったが，後になって購入したことを後悔している。



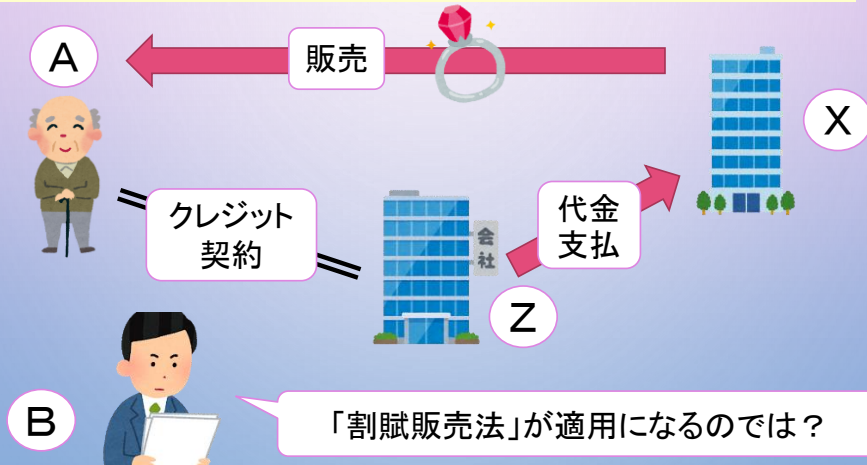
B

「特定商取引法」が適用になるのでは？

## ⑥-2 「特定商取引法」 など

### 【事例2】

Aは、信販会社Zのクレジット契約を利用して、販売業者Xから宝石を購入したが、宝石が偽物であることが後に判明した。



## ⑥-3 「特定商取引法」 など

### 【事例3】

Aの自宅に訪問販売業者Xの販売員Yが訪れた。AはYに対して「商品はいりませんので帰ってください」と何度も頼んだが、Yは居座り続けた。Aは根負けしてX業者の商品を購入してしまった。

