

高齢社会と用地補償説明

～高齢者への対応～

小島法律事務所 弁護士 小島 幸保

高齢者への説明で注意しなければならないのは、「意思能力」の有無

⇒ 意思能力とは、「法律行為をすることの意味を理解する能力」

意思能力が否定された場合、契約は無効

⇒ 無効の効果 = 【原状回復義務の発生】 つまり、売主側は代金を返還し、買主側は登記を元に戻す

Keyword 「長谷川式簡易知能評価スケール」



高齢者への説明時のポイント

- より丁寧に
- より具体的に
- 何度でも
- 説明する側も聞く側も複数で
- なるべく記録化を

意思能力がない場合の対応～成年後見制度の利用～

認知症や知的障害などの理由で判断能力の不十分な方々を保護するための制度
不動産や預貯金などの財産の管理、介護サービスや施設の入所契約をサポートするもの

Keyword 「後見」「保佐」「補助」 ※注目されるのは「財産管理能力」



- 「後見」が開始すると、日常生活に関する行為を除いて、財産管理権は後見人が持つ
- 契約行為は原則として後見人が行うため、後見人に対して説明する
- 居住用不動産の売却に際して裁判所の許可が必要
- 成年後見人は、本人に損害を与えないよう財産を管理し、裁判所に報告する義務を負う

本人との面会を拒まれる場合や「代筆」を希望される場合の対応



Point

地権者はご本人である以上、必ず本人と面会すること。
家族から確認書を提出してもらい対処する場合もある

契約後に地権者が亡くなった場合の対応



- (1) 原則として、相続人全員に相続分に応じて支払う
- (2) 相続人がいない場合は、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立てる

以上