



vol.23

市民後見人制度とは

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

【プロローグ】

高齢者や認知症を患った方など、判断能力が低下していても、一人の人間として自分なりの主張や生活を送れるように支援する仕組み(尊厳の保持)が、成年後見(保佐人、補助人)制度です。

そうした中、最近では「市民後見人制度」というものが、マスコミで取り上げられるようになりまして。今回は、その制度について考えていきたいと思います。

市民後見人の誕生

従前は、家庭裁判所によって選任され、成年後見人になれるのは、家族・親族のほかは弁護士、司法書士、社会福祉士などの専門職でした。ところが、成年後見制度の利用が進むにつれ、専門職の不足が問題となり、家族・親族以外に成年後見人となって高齢者や認知症を患った方などを保護・支援する人々の必要性が高まってきました。そこで、一般の市民が適切な研修を受け、後見支援組織のバックアップを受けて、成年後見人として活動することができるよう市民後見人制度が誕生しました。

市民後見人制度の理解を

2011年は、市民後見人にとって、非常に重要な年でした。老人福祉法が改正され、市町村は、市民後見人にふさわしい候補者を育成するための研修や、家庭裁判所への推薦などの必要な措置を講じるよう努めなければならぬと法律で定められたからです。

こうした動向を受けて、厚生労働省は、「市民後見推進事業」を全国の市町村でモデル化した。この事業の育成を支援することとした。

しかし、市民後見人としてその職務を遂行するためには、市民後見人制度の基本理念の正確な理解が必要です。そして、研修を終了した市民が実際に市民後見人として活動できるように、身上配慮義務や本人意思の尊重な

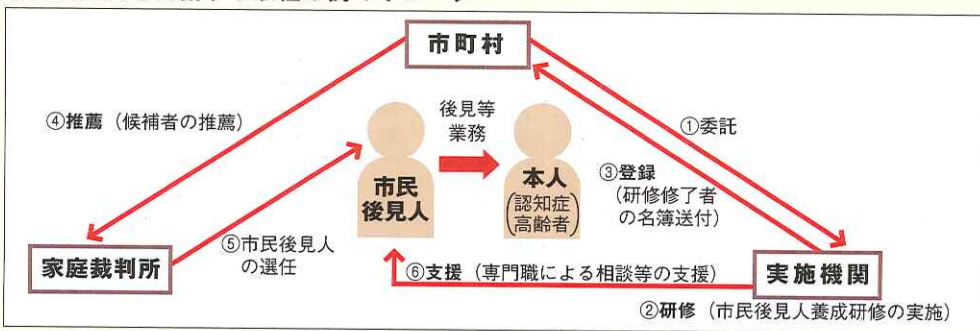
ど、具体的にどのように対応すればいいのか、それを支援・監督する組織が必須です。実際の後見活動は、極めて個別性が強く、市民後見人の適切な判断と対応が求められることも多いと考えられます。

市民後見人に求められる倫理とは

このところ成年後見人(親族・専門職)による使込みなどの横領・背任事件が多く報道されています。成年後見人には、本人の代理権(あるいは同意など)が与えられています。それは本人が一人の人間として尊厳ある生活を送るために特別に成年後見人に託された強力な権限です。これらの出来事を他山の石として、市民後見人は十分理解し、職務を行なうことが必要です。

ますます複雑化する社会状況の中、市民後見人に対応する不動産取引関係者の理解もさらに大切になっていくでしょう。

市民後見人を支援する取り組み例のイメージ



vol.359

競売請求訴訟の認容判決の確定前に 区分所有者が権利の一部を譲渡。譲受人への競売申立てが棄却されたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】 「マンション管理組合からの相談です。区分所有者の一人が管理費と修繕積立金を数年間滞納、滞納額は数百万円に達するそうです。組合は幾度も督促しましたが支払いがありません。そこで組合は建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)59条1項の競売請求訴訟の提起を準備中です。ところが最近、競売請求訴訟で勝訴したにも関わらず、競売申立てが却下された管理組合がある、という話を聞きました。参考のために裁判の詳細を教えてください」

未払管理費は譲受人に承継

最高裁第3小法廷での決定は次の通りです。 Xマンションの区分所有者Aが管理費を長期滞納、管理組合の支払督促にも応じませんでした。そこで、組合は総会を開き、区分所有者および議決権の各4分の3以上の特別決議で、Aの区分所有権および敷地利用権の競売請求訴訟の提起を決め、訴訟担当者としてZを指定。その後、Zは勝訴判決を得ました。



判決は、控訴等の法定期間の満了まで確定しないため(民事訴訟法116条1項)、判決しないため(民事訴訟法116条1項)、判決しないため(民事訴訟法116条1項)、判決しないため(民事訴訟法116条1項)...

この申立てに対し、最高裁第3小法廷は「建物区分所有法59条1項の請求は、特定の区分所有者が共同の利益に反する行為をし、または行為をするおそれがあることを原因として認められるものであるから、同項に基づく訴訟の口頭弁論終結後に被告であった区分所有者がその区分所有権および敷地利用権を譲渡した場合に譲受人に対しその訴訟の判決に基づいて競売を申し立てることはできないと解すべきである」と抗告を棄却しました(平成23年10月11日 最高裁第3小法廷決定)。

確定を待機していたところ、Aがその間に所有権および敷地利用権の5分の4をBに譲渡しました。 Zは、判決は譲受人であるBにもおよび主張し、上記判決に基づきA B両名に対して競売を申し立てました。 一番ではAの持ち分(5分の1)については競売手続き開始を決定しましたが、Bに対する競売申立ては却下されました。 Zは抗告しましたが、二審でも抗告が棄却されたため、最高裁に許可抗告(民訴第337条)を行ないました。

「ATBB」へログインすると動画でもご覧いただけます。左メニューの「ATBB動画」をご覧ください。



vol.317

生産緑地の宅地転用について

税理士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出 真

【ご相談】
父親が東京23区内の兼業農家という方から相談を受けています。農地の多くが生産緑地に指定されているようですが、子どもが相続した時に生産緑地は宅地転用できるのでしょうか。

生産緑地地区の都市計画

生産緑地地区は、市街化区域内にある一団の農地等(農地、採草放牧地、森林、池沼等)で次の要件に該当するものの区域について、土地所有者等の同意を得て、都市計画で定められます。

- ・公害等の防止、農林漁業等と調和した都市環境の保全等の効用があり、かつ、公共施設等の用地として適すること
- ・500㎡以上の規模があること
- ・用排水等の営農継続可能条件を備えること
- ・生産緑地地区内の行為制限

生産緑地地区は、宅地開発が進んでいる市街化区域内において、公園、緑地等の公共空地が整備されるまでの代わりの空地として農地等が指定されているものです。従って、生産緑地地区内の次の行為は、原則として、市区町村長の許可を受けなければなりません。

- ・建築物その他の工作物の新築、改築、または増築
 - ・宅地の造成、土石の採取等土地の形質の変更、水面の埋立または干拓
- なお、この場合に許可が受けられるのは、例えば、農林水産物の生産や集荷の用に供する施設の建築等に限られます。

生産緑地地区の指定の解除
このように生産緑地地区である限り、農地等として管理することが義務付けられるので、宅地に転用するには行為制限が解除されなければなりません。しかし、都市計

画で定めている以上、行為制限の解除はそう簡単にはできません。まず、生産緑地の所有者は、①都市計画決定の告示の日から起算して30年を経過した時、②主たる従事者が死亡・重度の障害等で農林漁業の継続が困難になった時、市区町村長に対し時価での買取りを申し出ることが出来ます。申し出を受けた市区町村長は、原則として時価で買い取るか、買取りを希望する地方公共団体等のうちから買取りの相手方を定めることが出来ます。ここで、買取りが行なわれず、申し出日から3か月以内に所有権の移転が行なわれない時に初めて行為制限が解除され、都市計画の変更により生産緑地の指定が解除となります。

相続税の納税猶予との関係
生産緑地地区内の農地は、①の期間中、相続税の納税猶予の特例を受けることができます。しかし、相続税の納税猶予を受けている間に「生産緑地地区の買取りの申し出」を行なうと、猶予されていた相続税額に利子税を付けて納付しなければならなくなります。このように、将来において「生産緑地地区の買取りの申し出」ができるかどうかは、実質的に生産緑地の相続や納税猶予と密接な関係にあります。従って、父親の農地を含む財産全体の相続対策をよく検討しなければなりません。

固定資産税等との関係
市街化区域内農地は、固定資産税と都市計画税が宅地並み課税されています。しかし、生産緑地地区内の農地は、農地として課税され、農地の課税標準額は、例えば畑で140円/㎡と宅地に比べはるかに低くされています。生産緑地地区の行為制限が解除されれば、市街化区域内農地として宅地並み課税となり、もし、宅地転用すれば宅地として課税されます。この点も十分に考慮してください。

正しい取引のために (財)不動産適正取引推進機構 vol.305

借主が設置した一般家庭用ルームエアコンは 造作買取請求権の対象とはならないとした事例



【ケース】
賃貸マンションの借主Xは、貸室の退去に当り自身が設置した一般家庭用エアコン3台について、賃貸借契約書に造作買取を排除する特約がないことを根拠に、貸主Yに造作買取代金の支払いを求めた訴訟を提起しました。これに対し、Yは、エアコン3台が設置された箇所にはエアコン設置のためのスリーブ、コンセント、補強板がすでに取り付けられており、そこに設置したエアコンについては容易に取り外しができるものであるから、造作買取請求権の対象ではないと裁判で反論しました。

【解説】
裁判所は以下の通り判示し、Xの請求を棄却しました。
①建物賃貸借において、賃貸人の同意を得て附加した造作については、終了時に賃貸人に対し、これを時価で買い取ることを請求できる(借地借家法33条)。ここにいう造作とは、建物に附加されたもので賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的

便益を与えるものをいい、賃借人がその建物を特殊の目的に使用するため、特に附加した設備の如きを含まない(最高裁判所昭和29年3月11日判決民集8巻3号672頁、最高裁判所昭和33年10月14日判決民集12巻14号3078頁)。附加とは、建物の構成部分となったものでもなく、家具のように簡単に撤去できるものでもなく、その中間の概念であり、賃借人の所有に属し、賃借人が収去することによって、そのものの利用価値が著しく減ずるものであると解される。

②そうすると、本件エアコンは、通常の家庭用エアコンであって、本件建物専用のものであって、設えたものではなく汎用性のあるものであり、これを収去することによって、本件建物の利用価値が著しく減ずるものでもなく、また、取り外しについても比較的容易であるものと認められることから、本件建物に附加した造作と認めることは難しく、造作買取請求の対象とならないものとみるのが相当である(平成22年1月25日 東京簡裁)。

【総評】
一般に造作とは、建物の構成部分ではないが建物に附加されて建物の便益に供されるものをいうとされています。例えば、畳・建具などがそれに当たります。本事例は、居住用の賃貸マンションで、借主が自ら設置した一般家庭用エアコンが果たして造作として買取請求の対象となるかが争われたものであり、今後実務でも参考になる事例といえるでしょう。