

農地機構だより

～人と農地をつなぐ～ 第49号

(公財)しまね農業振興公社
(農地バンク)

2022年11月 発行
松江市黒田町432番地1
0852-20-2871

貸借の契約に関するQ&Aです!!

今回は、貸し借りの契約をする際に、『所有者の方に契約判断能力がない場合、どうするか?』をテーマにQ&Aを掲載します。日々の業務のご参考となれば幸いです。

※質問へは、弁護士の回答を掲載しております。



事例1

公社が所有者Aと賃貸借契約を行ったが、Aは認知症だったため、Aの息子であるBが委任状により契約書に押印した。

Q 1

成年後見人制度を活用する以外の方法で委任状による契約はどこまで有効になるか。

A 1

正常なときに押印した場合は有効、正常でないときに押印した場合には無効となる。

Q 2

判断能力の有無、委任状の有効性については、どう判断すれば良いのか。

A 2

実態は難しいが、裁判で証明する際には、医師の診断書や了解書を判断能力の証明として判断する場合が多い。また、委任状の有効性については、押印の際に医師に同席してもらい、その様子を撮影したものなどで判断能力を証明している場合が多い。いずれにしても裁判でどう証明するのかということになるので、成年後見人制度を活用するのが一番良い。

成年後見人制度とは…

認知症等により判断能力が不十分な方を保護するための制度です。

裁判所へ申し立てをすることで成年後見人がつき、「本人にかわって契約や財産の管理を行う」という制度です。

事例2

所有者Aと借受者Bの間で賃貸借契約を締結するにあたって、AとC（Aの息子）の間で委任状を取り交わし、Cが契約書に押印した。

しかし、Aは字が書けず、契約締結の判断もできない状態であったため、しかたなく委任状はCが自分の判断で作成、押印した。

BはCの責任において契約する旨の確認書を事前に取り付けていた。

Q 3

この場合、契約は成立するのか。

A 3

この場合、契約は無効となる。

Q 4

この場合、Bはどこに気をつける必要があるか。

A 4

Bは、印鑑証明付きの実印を押してもらうか押印時に同席するかして、押印の確認を厳重にする必要がある。ただ、家族の印鑑を無断で押印することも可能であることから、対面で押印の確認をするのが一番良い。

事例3

Q 5

所有者Cが死亡し、親族であるDが「Cは印鑑を押せないほどの認知症であったにも関わらず、契約書に押印されている。誰が押したのか。この契約自体無効ではないか。」と主張してきた。Dの主張は正当であるのか。ただし、Dに相続権はない。

A 5

この場合、契約は無効であり、Dの主張は正当である。

今回の農地機構だよりでは、所有者の方の判断能力について掲載しました。

いかがでしたでしょうか。

「このようなケースでは、裁判でも判断能力の有無を証明するのが難しく労力と時間がかかるため、成年後見人制度を活用するのが一番良いですよ」というアドバイスを弁護士さんからいただきましたので、追記します。

編集後記



最近は気温が低い日が続いております。

これから冬にかけて風邪がはやりやすい季節となりそうですので、皆様体調には気をつけてお過ごしください。

(T. N)

