

融研会報

2011年11月号



- 相談室から

地主の承諾書の意義について

- 融法Movement (行方洋一)

平成23事務年度監督方針・検査基本方針での「金融仲介機能の発揮」

- 金融判例紹介 (吉岡伸一)

全店一括順位付け方式の預金差押えの申立ては認められるか？

- **連載** 融資実務における登記のポイント (鈴木龍介)

第5回 高齢者との取引と登記

- 融資トピックス (高橋俊樹)

再び、民事再生手続における取立委任手形取立金の商事留置権の扱いについて

- 事務局からのお知らせ

 一般社団法人金融財政事情研究会

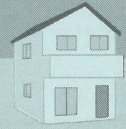
融資問題研究会

〒160-8519 東京都新宿区南元町19

(相談室) TEL (03) 5368-5955

(事務局) TEL (03) 5368-5956

FAX (03) 5368-5988



連載

融資実務における登記のポイント

第5回 高齢者との取引と登記

司法書士法人鈴木事務所 司法書士 鈴木龍介

1. 高齢化社会と取引

我が国は、世界的にも速いスピードで高齢化が進んでおり、高齢者との取引は今後ますます増加していくことが予想されます。

とりわけ高齢者との融資取引では、不当な優位性の表示や断定的な判断の提供の禁止等の法令を遵守することは当然として、取引内容や重要事項を確実に本人に伝え、理解してもらうことが重要であると言えます。

2. 意思・判断能力

高齢者との融資取引における典型的なリスクの1つとして、後日、相続人等の関係者からその取引について異議を主張されることが挙げられます。

たとえば、息子が社長である会社に対して、金融機関が多額の事業資金を貸し付けるにあたり高齢の父親が所有する自宅を担保提供するといった場合には、借入れをする会社の経営状況や借入額、弁済方法等の内容によっては、後日、関係者から意思・判断能力や説明義務について問題視される可能性があります。

現在「長谷川式知能評価スケール」等、比較的簡単に行うことができる判断能力テストもあることから、判断能力に不安があるような取引相手については、テストの結果を踏まえた医師の診断書を求めることも検討すべきです。

また、第三者である専門家を関与させることにより、取引における高齢者の意思・判断能力について一定の確実性をもたせるという手法も有用といえます。たとえば、高齢者との取引の契約書について公証人が関与する公正証書で作成することや、担保権設定登記の手続を依頼する司法書士に設定契約締結の場へ立ち会ってもらふことなどが考えられます。

加えて、成年後見制度の利用があるかどうかについて、成年後見登記事項証明書の提出を求めて確認することも、金融機関の注意義務といった観点では必要な手続といえます。

3. 成年後見

成年後見制度とは、判断能力が不十分な高齢者等（＝被後見人／本人）を保護するため、本人の財産処分能力を制限するとともに、本人に代わってこれらの財産処分に関する法律行為を行う者を選任する制度です。

成年後見の申立ては、被後見人の親族等が家庭裁判所に対し、親族構成、所有財産の内容や判断能力に関する資料を提出して行うこととなります。本人や申立人に対する面接、本人の判断能力を審査するための医師による鑑定を経て、おおよそ申立てから3カ月程度で後見人が選任され、前記でも述べた成年後見登記というかたちで公示されます。

後見人が選任されると、被後見人の財産行為は原則として後見人が代理して行うこととなりますが、後見人はそれらについて家庭裁判所の監督を受けることとなります。たとえば、被後見人の所有する自宅不動産を第三者のために担保提供するような場合には、後見人が手続を行うこととなりますが、家庭裁判所の許可が必要であり、担保権設定登記には許可書の添付が必要となります。