



—認知症と遺言、不動産契約—

高齢者の法律行為について、問題とならないように実務面からご報告します。

1. 遺言能力

有効な遺言とする条件は、①遺言の法的な結果を認識、判断できる意思能力があること（民法第963条）、②遺言者が遺言事項、内容を具体的に決定すること、の二つの条件が必要です。高齢となり遺言能力がない人が作ったものは無効となります。認知症だから意思能力がないということではありません。

2. 認知症の公正証書遺言

一般には、公正証書遺言は信頼性が高いものですが、公正証書だから一律に有効でもありません。この種のケースでは多くの判例があり、無効も有効もあり、遺言能力の有無について問われることとなります。

認知症の程度について、当時の主治医の意見、カルテの記載をもとに医師による鑑定、遺言書作成の経緯、作成当時遺言者が複雑な遺言文の内容を理解できたのか、など詳細な状況を確認して判断されます。

3. 成年被後見人の遺言

精神上の障害により判断能力を欠く常況にある場合には、本人等の請求によって後見開始の審判を受けた人（成年被後見人）も、一定の要件のもとで遺言をすることができるとしています（民法第973条）。これには上記1の遺言能力の条件と①成年被後見人の判断能力が回復しているときに成されること、②医師二人以上の立会いがあること、が必要です。医師は遺言者が遺言するときにおいて、精神上の障害による判断能力を欠く常況になかった旨を遺言書に付記し、署名押印しなければなりません（同条第2項）。

しかし、「判断能力の問題なし」という診断をする医師を探すのは簡単ではありません。高齢者の意思能力判断に詳しく、同時に後見制度を理解している医師は少ないからです。

4. 親族と遺言書の関係

親族の相続争いの元として、遺言書の作成時に相続人の一人が有利になるよう積極的に関与したとして問題になる事例があります。相続人や関係者が高齢者に対して遺言書の作成を勧める場合には、トラブルにならないよう考慮し、望ましくは関係者が納得できるようにして作成したいものです。

5. 高齢者の不動産契約

近頃、タワーマンションを利用した相続税節税が話題となっています。一般にはマンションの土地相続税評価額は路線価格を採用し、また敷地の持分相当額になるため、市場価格より低い価格になります。そのため、ここを節税策として一部の専門家や業者が勧めています。これについて国税不服審判所の裁決事例があります。概要は、「平成19年7月に親が入院、8月に親が物件購入、9月に親が死亡、11月に物件名義を相続登記、20年7月相続人が物件売却」、です。税務調査で当局はカルテ等を確認し、平成19年初めには親の意思能力はないと判断しました。売買契約は、親が買ったものではなく、子が代金の贈与を受けて親名義で買ったとし、代金は子への贈与として相続財産へ加算し、課税処分となりました。

もとより「意思能力のない人の不動産契約も登記も無効」です。

事案は拙劣にも国税不服審判所へ続きます。裁決では、相続税評価額は親が購入した価格（市場価格）としました。節税目的の期待した路線価格は否定されました。こうした節税は認めないとする国税の意思の表れです。

こうしてみると、高齢者の方は、体力、意思能力の衰えを感じる頃、相続・遺言・不動産契約・延命治療等の法律行為は、自らの意思で早めに解決しておきたいものです。