<u>温,构選兼姤缃,温,湛鏃ユ湰鏂伴椈鏃朵簨,</u> 雖川梅益度为组相號是內建

交易要征得保护者同意--关于不动产买卖契约

法务

浣滆

鍙戝竷浜庯細2007/04/11 12:46

案情回放

华人茅先生近年来一直想购买一块价格比较合适的土地。不久前,他在一家体育俱乐部结识一位"资本家"——吉田先生,听说有一块正要出手的土地。茅先生和吉田先生约好去看这块土地,觉得位置虽然是在东京郊外,但附近有车站,在所属的权利关系上也没有什么问题。在这个过程中,茅先生尽管感觉到吉田先生有一种超乎寻常的"憨厚、朴实",但没有往深处想,最后和吉田先生签订了用2000万日元购买这块土地的契约。没过多久,茅先生在这家体育俱乐部又听说:"吉田是'被补助人',如果没有保护者的同意,他好像不能和人进行交易行为。"听到这种话后,茅先生四处打听这个"被补助人"是什么意思呢?有的华人告诉他:"被补助者是日本法律的一个人称用语,在中文中用大白话说就是'白痴'"。茅先生不相信自己能够和一个日本"白痴"签订契约,他问我们:自己能够如约买下这块土地吗?

业内释案

对于茅先生是否在和日本"白痴"签订契约,我们不想进行评价。只想说,茅先生在交易方面有点过于心切,过于匆忙了。 在日本,所谓的"被补助者",是指由于精神上的障害导致不具有充分的判断能力,并且由家庭裁判所作出"被补助宣告"的人。更具体地说,家庭裁判所发出"被补助宣告"后,被补助人周边就要有具有"补助人"资格的保护者,而保护者具有相应的同意权、代理权。由于补助人是选任出来的,并且给予了他特定的同意权、代理权,"被补助人"就无法任意作出决定了。进一步地说,即使被补助人同意进行某种交易,最后被补助人、补助人都可以取消这项交易。日本《民法》第15条规定:"接受开始补助判决的人,作为被补助人,身边需要有补助人。"该法第16条第1项规定:"家庭裁判所认定的被补助人的特定的法律行为,须征得补助人的同意后行使。"该条第4项规定:"需要征得补助人同意的行为,在没有征得同意的情况下可以取消。"直言说来,茅先生现在处于不利的状态。

说得更明确一些,在取消这个契约的过程中,如果发生了什么损害茅先生利益的后果,茅先生是 无法挽回的。由此,我们也可以看到日本社会以及法律对残疾人的保护。当然这就是题外话了。