

柏崎市空き家のセミナー・無料相談会

弁護士による空き家セミナー



令和4年12月10日



柏崎しおかぜ法律事務所
弁護士 近藤 千鶴

はじめに

- 1 空き家ってどういうもの？
～空き家に関する法令と空き家の定義
- 2 空き家を放置すると何が問題？
- 3 こんなときどうする？
～よくあるケースの検討

1 空き家ってどういうもの？

• 空き家に関する法令には何がある？

①空家等対策の推進に関する特別措置法
(空き家法)

②各市町村における空き家に関する条例
例) 柏崎市空家等の適正な管理に関する
条例

1 空き家ってどういうもの？

• 空き家に関する法令には何がある？

③空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（基本指針）

④「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

1 空き家ってどういうもの？

- 「空き家」の定義 空き家法第2条1項

「この法律において「空家等」とは、**建築物**又はこれに付属する工作物であって**居住その他の使用がなされていないことが常態である**もの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

1 空き家ってどういうもの？

ポイント① 建築物とは？

建築基準法第2条第1号の建築物

= 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの及びこれに附属する門、塀、施設など

1 空き家ってどういうもの？

ポイント② 居住その他の使用がなされていないことが常態であるとは？

- ・ 長期間にわたり使用されていない状態
- ・ 概ね年間を通して使用実績がないことが一つの基準となる

2 空き家を放置すると何が問題？

(1) 地域への影響

- ①犯罪の温床になる（不法侵入、放火など）・・・防犯性の低下
- ②ごみの不法投棄、動物の糞尿などによる悪臭や害虫の発生
・・・衛生の悪化
- ③地域を敬遠して人口流入や地域活性化の妨げになる、地価の低下
・・・地域経済への悪影響

2 空き家を放置すると何が問題？

(2) 近隣住民・通行人への影響

- ①建物の倒壊などによる近隣の建物などへの財産的損害を与える可能性
(資材の飛散による他の建物の損壊のほか、飛散した建築資材が電線を切り周辺が停電となった例がある)

- ②近隣住民や通行人に損害を与える可能性 (資材による怪我など)

2 空き家を放置すると何が問題？

土地工作物責任（民法717条）

= 土地の工作物の**管理者**に**過失責任**を、
土地の工作物の**所有者**に**無過失責任**を負わせる

→ 空き家の老朽化による倒壊や屋根・外壁の落下などによって第三者に損害を発生させた場合には、これを賠償すべき責任を負うこととなる。

2 空き家を放置すると何が問題？

【民法717条】

- 1 土地の工作物の設置又は保存に**瑕疵**があることによつて他人に損害を生じたときは、その工作物の**占有者**は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、**所有者**がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

ライフサイクルと空き家の発生

出来事		管理者	管理状態	利活用・処分
結婚・出産	住宅購入	所有者 居住者	良好	可能
子の独立		所有者 居住者	良好	可能
高齢化・病気 (認知症等)	施設入所 子が親を 引き取る	親族ほか なし (空き家)	不良化	困難 (法的判断能力 に疑義)
死亡・相続発生		親族 なし (空き家)	不良 (共有)	困難 (相続人間の 利害対立)
相続放棄		なし (相続財産管理人・ 国庫帰属)	不良 (放置)	困難 (主体の欠如、 随意契約 の困難性)

3 こんなときどうする？ ～よくあるケースの検討

空き家に関連してよくあるお悩みケースを

みていきましょう。



隣の空き家の木の枝と根

隣の家は数年前から空き家になっています。

管理もされずに放置されていて、誰が所有者なのかもわかりません。

庭の木の枝や根が私の家の庭に伸びてきて困っています。

木の枝や根を切っても良いのでしょうか？



①木の枝について

民法改正 2023年4月1日～以下のとおり

- ・土地の所有者は、隣地の竹木の所有者に対して、枝を切除させることができる（新民法233条1項）

- ・土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき／竹木の所有者や所在を知ることができないとき／急迫の事情があるときには、枝を切り取ることができる（新民法233条3項）



②根について

- ・従前どおり、土地の所有者は、隣地から境界線を越えて伸びてきた根を切り取ることができる（新民法233条3条）

実家の相続



祖父が生前住んでいた家を相続しました。
父の代から空き家のまま放置され、遺産分

割も相続登記もされていません。相続人は私以外にもたくさんおり、連絡先が分からない人もいて、話し合いもままなりません。

このまま放っておいても大丈夫でしょうか。相続放棄も考えていますが、気をつける点はありますか。



遺産分割協議

空き家の相続人は、遺産分割や相続登記をしていなくても、空き家の管理や事故の責任を共同で負います。思わぬトラブルを防ぐため、放置せずに、遺産分割をして所有者を確定した方がよいでしょう。

遺産分割は、相続人全員の話し合い（遺産分割協議）でできますが、話し合いができない場合や話し合いが整わない場合は、家庭裁判所で相続人全員と話し合います（遺産分割調停）。それでも決まらない場合は、家庭裁判所が判断して決めます（遺産分割審判、場合によっては訴訟）。

行方不明の相続人がいる場合は、家庭裁判所で不在者財産管理人を選任してもらう必要があります。



相続登記の義務化

2024（令和6）年4月1日より、相続登記の申請が義務化されます。

それ以前の相続でも、義務化の対象となります。

正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

相続登記を促進する税制上の措置（100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等）もあります。

相続放棄



・空き家のみを相続放棄することはできません。預貯金など他の相続財産に手を付けた場合は、相続したものとみなされて（**単純承認**）、相続放棄が認められないことがあります。

・相続放棄には期限があります。自分が相続人になったことを知ってから原則**3か月以内**に、亡くなった方の最後の住所地を取り扱う家庭裁判所に、相続放棄の手続を申し立てます。

・相続放棄をしても、他の者に管理を引き継ぐまでは、**一定の管理義務**・管理責任が発生します。**相続財産管理人**の選任を申し立てて、同人に適切に引き継ぐことが望ましいです。

相続放棄と空き家の管理義務



・相続放棄をすると空き家の管理責任を逃れられるのか？

→改正前民法940条1項

相続放棄者は、

- ・次順位の相続人が相続財産の管理を始めることができるまでの間、
- ・自己の財産におけるのと同じの注意をもって、
- ・その財産の管理を継続しなければならないとされていた。

相続放棄と空き家の管理義務



・相続放棄をすると空き家の管理責任を逃れられるのか？

→改正前民法940条を根拠に、相続放棄者に対して管理責任を追及するケースが見られたが、国が出した通達によると、本条による義務は、**後に相続人等となる者等に対する義務**であり、地域住民などの第三者に対する義務ではないとされている。

これを明確化する観点から、民法改正がなされた。

相続放棄と空き家の管理義務



- ・相続放棄をすると空き家の管理責任を逃れられるのか？

→改正民法940条1項

相続放棄者は、

- ・放棄の時に現に占有している相続財産につき
- ・相続人（法定相続人全員が放棄した場合相続財産の清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間
- ・その財産を自己の財産におけるのと同じの注意をもって保存しなければならない

※この義務が市町村等の第三者に対する義務ではない点については旧法と同様である。

認知症と空き家



私の母は高齢になり認知症がかなり進行したため、数年前から施設に入所しています。

父はすでに亡くなっており、母名義の実家は空き家になっています。この先、母が実家に戻れる見込みはなく、一人娘の私も実家に戻る予定はありません。

施設の費用を賄うために、今のうちに実家を売却したいのですが、どうすればよいでしょうか。



成年後見制度

契約を結ぶには意思能力（自己の行為の法的結果を認識・判断できる能力）が必要であり、意思能力のない人が結んだ契約は無効となります（民法3条の2）。

空き家の所有者の意思能力・判断能力に問題がある場合は、家庭裁判所に申立てを行い、成年後見人等を選任してもらう必要があります。

そして、選任された成年後見人等において管理・処分を行うこととなります。

なお、居住用不動産の処分には、家庭裁判所の許可が必要となります（民法859条の3）。



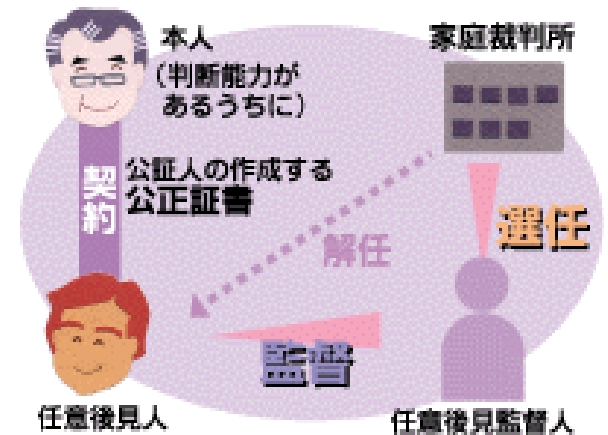
法定後見制度

- ・ 精神上的の障がいによって、判断能力が十分でない方々を対象とし、その財産管理や身上監護につき、第三者（成年後見人等）が関与することによって、本人を支援する制度。
- ・ 本人の判断能力の程度に応じて、①成年後見、②保佐、③補助の3類型がある。それぞれ、行うことができる権限の範囲が異なる。
- ・ 家庭裁判所に申し立てを行い、成年後見人等を選任してもらう。



任意後見制度

- ・ 本人が判断能力があるうちに、将来に備え、予め自らが選んだ任意後見人に、財産管理等に関する代理権を自ら決めた範囲で与える契約を公正証書で締結する。
- ・ 本人の判断能力低下後に、任意後見人が、家庭裁判所が選任する「任意後見監督人」の監督のもと、任意後見契約で定めた代理権を行使するなどして、本人を支援する。



出典：法務省HP「成年後見制度～成年後見登記制度」



売却したいときはどうする？

- ・ 隣家に相談
タイミングが合えば・・・
- ・ 宅建協会、不動産業者などに売買の仲介や買取を依頼
- ・ 空き家バンクの利用

空き家バンクの利用の流れ



売りたい・
貸したい人
(所有者・管理者)

柏崎市
空き家バンク

買いたい・
借りたい人
(利用希望者)



□登録申し込み

市に登録申込書と登録票、平面図などの添付書類を提出します



□日程調整

見学の立ち会い可能日を市に伝えます

□物件調査

書類審査や建物調査を行い、登録可能な物件は市が空き家バンクに登録します

□情報発信

空き家バンクのWebサイトに情報を載せて公開します

□日程調整

空き家の見学希望があった場合、市が日程調整を行います

□物件検索

空き家バンクのWebサイトなどから物件の情報を確認します



□見学申し込み

気になる物件があれば、市に見学を申し込みます

□物件見学

所有者（管理者）、利用希望者、市の3者で見学を行います

□物件交渉

利用希望者と物件交渉を行います

□情報提供

市が所有者に利用希望者の情報を提供します。

□利用登録

市に利用登録書を提出します

□物件交渉

購入など、所有者と契約交渉したい場合、利用者から市にその旨を伝えます

□契約

当事者間で交渉・契約を行います。※売買のみ宅建業者に仲介を依頼することもできます（有料）



うちに被害が！損害賠償請求

隣の家は空き家になって以降長らく放置されていて、ところどころ傷んでいます。先日、雪が降ったときに、雪の重みで隣家の屋根瓦が落下して、私の家の車庫が壊れました。

車庫の修理費用を請求したいのですが、誰に連絡をすればよいのでしょうか？



土地工作物責任（民法717条）

- 空き家の設置または保存の**瑕疵**が原因で他人に損害を与えた場合、その損害を賠償しなければなりません。
- 雪の多い地域の場合、降雪量に応じた対策を講じていない家屋には「瑕疵」があるといえます。
- 隣家が放置されて傷み、雪の重みで屋根瓦が落下しているので、保存の「瑕疵」があるだろうと思われ、隣家の所有者に車庫の修理費用を請求することができます。



空き家の所有者がわからない

隣の家が数年前から空き家になっており、管理されず放置されています。庭は荒れ放題で、壁にヒビがあり地震があったら崩れそうで心配です。窓ガラスも壊れていて不審者の出入りも気になります。

このままでは物騒になる一方で、安心して生活することができません。早くなんとかしてほしいのですが、現在の所有者も管理人もわかりません。どうすればいいでしょうか。



市町村への通報

- ・市町村は、空き家法または空き家条例に基づき、空き家の所有者等に空き家の修繕や解体を求めたり、強制的に解体したりすることができる場合があります。
- ・まずは写真など状況のわかる資料を持参して市町村の担当窓口にご相談に行くと良いでしょう。



所有者等の調査・交渉

- ・ 弁護士に所有者との交渉をご依頼いただくと、弁護士は、まずは所有者を調査します。例えば、不動産登記簿・住民票などから所有者を探し出します。
- ・ 所有者が判明した後に、弁護士は、所有者との間で修繕などの対応を求める交渉を行います。交渉で解決できない場合は調停や訴訟等の法的手続をとります。



不在者財産管理人・相続財産管理人

- ・所有者の所在や生死が住民票や戸籍などの記録上判明しない場合、利害関係人は、家庭裁判所に対し「不在者財産管理人」の選任を申し立てます。
 - ・所有者が既に死亡していて相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄をした場合には、利害関係人は、家庭裁判所に対し「相続財産管理人」の選任を申し立てます。
- 選任された管理人との間で、修繕などの対応を求める交渉を行うこととなります。



不在者財産管理人・相続財産管理人

- ・ 管理人は、家庭裁判所の許可を条件として、空き家の解体や売却などの処分を行うこともできるので、空き家を買取りたい場合にこの制度を利用することができます。



将来の空き家への備え①

妻に先立たれ、自宅で一人暮らしをしています。子どもたちは遠方で暮らしており、実家に戻るつもりはないようです。

このままだと将来自宅が空き家になってしまうので、子どもたちに面倒を掛けないよう今のうちから準備しておくにはどうすればよいでしょうか。



管理と承継

- ・ 認知症などで判断能力が低下してしまう前に、適切な管理方法と次世代への承継手段を確保しておくことが大切です。

具体的方法は以下のとおりです。



管理と承継

- 1 生前に財産を第三者に売却
- 2 生前に財産を親族などに譲渡する生前贈与
- 3 信託会社に住宅の管理を信託する不動産管理信託
- 4 専門家に財産管理を任せる財産管理委託契約
- 5 家族に財産管理・処分を任せる民事信託
- 6 判断能力低下に備えて予め後見人を決める任意後見契約
- 7 自宅の相続人を予め決めておく遺言書の作成

など



遺言書の作成

【遺言の方式】

主に3種類の方式がある。

① 自筆証書遺言

- ・遺言者がその全文、日付及び氏名を自書捺印しなければならない（ただし、相続財産目録については、PCでの作成や通帳の写しなどの添付でも良い）。
- ・家庭裁判所において検認を行う必要がある（ただし、法務局の自筆証書遺言保管制度を利用する場合には検認の必要なし。）。



遺言書の作成

【遺言の方式】

主に3種類の方式がある。

② 公正証書遺言

- ・ 公証役場にて、証人2人以上の立ち会いが必要である。
- ・ 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授し、公証人において筆記する。
- ・ 上記内容を公証人が遺言者らに読み聞かせまたは閲覧させ、遺言者及び証人においてこれを承認の後、各自署名押印する。



遺言書の作成

【遺言の方式】

主に3種類の方式がある。

③ **秘密証書遺言**

- ・遺言者が遺言書を作成のうえ封緘・押印し、公証人において、遺言書が封入されていることにつき公証する。



将来の空き家への備え②

- 1 私は、現在66歳で、自宅で一人暮らししていますが、頭はしっかりしています。
妻に先立たれ、長男・長女がいますが、いずれも独立して、年に何度か自宅に顔を出す程度です。
- 2 長男も長女も、私の自宅を引き継ぐ気がないため、私が死亡すると、自宅が空き家になる可能性が高いでしょう。
- 3 私は、できる限り自宅で暮らし続けたいのですが、判断能力が低下した場合には、施設入所もやむを得ないと考えています。



将来の空き家への備え②

4 施設入所後も、しばらくは一時帰宅のために自宅を残しておきたいが、症状が進み一時帰宅ができない場合や、施設の費用を賄うために必要がある場合には、自宅を処分し、施設の費用に充てたいと考えています。

どうすればよいでしょうか。



ポイント

※当面自宅を維持しつつ適切なタイミングで売却
※施設入所時に備えて、支出を抑えたい。

- 直ちに処分する、売却、生前贈与は早すぎる。
相続発生後に効力が生じる遺言書では遅すぎる。
- 費用負担を考えると、
不動産管理信託、財産管理委託契約は厳しい。
任意後見も、後見監督人の報酬が発生するため、
同様の懸念が残る。
- 協力的な親族を確保できるならば、民事信託
を中心に検討する。



民事信託

主に高齢者や障がい者のために、
その家族などが、本人に代わって財産を管理し、
財産の承継先を定めておく仕組み

- ・ 自己決定の尊重
- ・ 成年後見制度への不満
- ・ 推定相続人主導による相続の実現



市や国へ財産を引き取ってほしい

私が父から相続した土地があります。
私は結婚して家族と遠方に住んでいて、使い道もない
ので、土地を手放したいと考えています。

市や国が実家を引き取ってくれる制度はありませんか。



相続土地国庫帰属制度の創設

土地利用ニーズの低下により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。

相続を契機として、土地を望まずに取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

→相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を一定の要件のもとに手放し、国庫に帰属させることができる相続土地国庫帰属制度を創設。
令和5年4月27日施行



相続土地国庫帰属制度の創設

- (1) 相続等によって、土地の所有権又は共有持分を取得した者等は、法務大臣に対して、その土地の所有権を国庫に帰属させることについて、承認を申請することができます。
- (2) 法務大臣は、承認の審査をするために必要と判断したときは、その職員に調査をさせることができます。
- (3) 法務大臣は、承認申請された土地が、通常の管理や処分をするよりも多くの費用や労力がかかる土地として法令に規定されたものに当たらないと判断したときは、土地の所有権の国庫への帰属について承認をします。(帰属ができない土地もある)
- (4) 土地の所有権の国庫への帰属の承認を受けた方が、一定の負担金を国に納付した時点で、土地の所有権が国庫に帰属します。



相続土地国庫帰属制度の創設

手続イメージ

1 承認申請



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）
により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

2 法務大臣（法務局） による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

3 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付



4 国庫帰属



行政からの勧告

私は、父が死亡したとき、祖父名義のままとなっている空き家を相続して所有しています。

父の相続人は、母と私の他に弟がいますが、弟は数年前に家出して以来音信不通で、連絡が取れません。

ある時、行政から、空き家について倒壊のおそれがあり危険なので、取り壊すようにと勧告を受けました。

相続人である弟と連絡を取って、取り壊しや費用のことを相談したいのですが、どうすればよいでしょうか。



不在者財産管理人

家庭裁判所に対し、所在不明の弟に代わり財産管理を行う不在者財産管理人の選任を申し立てます。

そのうえで、私、母、弟の不在者財産管理人とともに、取り壊しや費用のことを相談し、対応する必要があります。

おまけ 民法改正

①長期間経過後の遺産分割の合理化

令和3年4月における民法改正

1 現状

- ・遺産分割自体には期限がなく、相続財産に不動産がある場合であっても、長期間にわたり遺産分割協議が行われることなく遺産が共有状態のまま、相続人が増えているというケースが少なからず見受けられる。
- ・また、協議を実施している場合でも、遺産の範囲のほか、特別受益や寄与分といった修正要素について争いが生じ、協議の長期化により分割が成立しないケースもある。
→空き家が遺産分割未了のまま、長期間にわたり放置されるという事態を招く

おまけ 民法改正

①長期間経過後の遺産分割の合理化

2 改正

- ・原則として、相続開始から10年を経過した後にする遺産の分割については、相続人が具体的相続分による分割を求める利益を失い、特別受益及び寄与分の規定が適用されず、法定相続分にしかたがって遺産分割が行われることとしている。

→これにより、遺産分割が容易になるとともに、家庭裁判所において、空き家など特定の遺産のみの一部遺産分割を行うことにつき支障がなくなる。

おまけ 民法改正

②所有者不明土地・建物に関する管理制度

令和3年4月における民法改正

1 所有者が不明である土地・建物を対象として、地方裁判所が選任する管理人に管理をさせるための制度

所有者が不明：所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないこと

※具体的にどの程度探索する必要があるかについて明文なし

※国土交通省HP：「所有者不明土地」とは、相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態になっていること

①不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない

②所有者が判明しても、連絡がつかない。

おまけ 民法改正

②所有者不明土地・建物に関する管理制度

- 2 利害関係人の請求により地方裁判所において管理人選任
利害関係人：その土地・建物が適切に管理されない
ことにより不利益を被るおそれがある隣接地所有者、
一部の共有者が不明な場合の他の共有者、など
- 3 所有者不明土地・建物の管理人の職務について、保存行為、
利用行為、改良行為／これらを超える行為（処分行為な
ど）を行う場合には、裁判所の許可を得なければならない
- 4 所有者不明土地・建物の管理人は、善良なる管理者の注意
義務（善管注意義務）を負う

おまけ 民法改正

③管理不全土地・建物に関する管理制度 令和3年4月における民法改正

- 1 土地・建物の所有者による土地や建物の管理が不適當であることによって、他人の権利が侵害され、または侵害されるおそれがある場合に、適切な管理を行うべく地方裁判所が選任する管理人に管理をさせる制度

管理が不適當：管理をまったく行っていない場合のみならず、管理は行っているもののこれが不適當である場合も含まれる

おまけ 民法改正

③管理不全土地・建物に関する管理制度

2 利害関係人の請求により、裁判所において管理人を選任する

利害関係人：その土地・建物が適切に管理されないことにより権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある者等が該当する

3 管理不全土地・建物の管理人の職務については、保存行為、利用行為、改良行為／これらを超える行為（処分行為など）を行う場合には裁判所の許可を得なければならない

4 管理不全不明土地・建物の管理人は、善良なる管理者の注意義務（善管注意義務）を負う

本日のまとめ

- ・ まず、空き家問題への関心を深めましょう
- ・ 管理と承継について早めに決めておきましょう
- ・ 悩んだ場合には専門家への相談を！
新潟県弁護士会リーガルサービスセンター
空き家・空き地相談センター（原則有料相談）
TEL：025-222-5533
メールアドレス：
akiyabengoshi@niigata-bengo.or.jp

ご静聴ありがとうございました



柏崎しおかぜ法律事務所
kashiwazaki shiokaze Law Office