

令和6（2024）年度柏崎市空き家セミナー

空き家紛争の具体例と予防策 について

令和7年3月8日

横田大樹法律事務所
弁護士 横田 大樹

柏崎しおかぜ法律事務所
弁護士 近藤 千鶴



はじめに

- 1 空き家を放置すると何が問題？
- 2 空き家をめぐる紛争にはどんなものがある？
～弁護士視点から
- 3 空き家発生や紛争を防ぐためには？

1 空き家を放置すると何が問題？

「空き家」とは？ ・ ・ ・ 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つて**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防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生の恐れ



②防犯性の低下

犯罪の誘発（不法侵入、放火など）

③衛生の悪化・悪臭の発生

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

④風景や景観の悪化

⑤地域経済への悪影響

空家の存在する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



⑥その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

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		相続人・親族ほか 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 (相続財産清算人 →国庫帰属)	不良 (放置)	困難 (主体の欠如、 随意契約 の困難性)

2 空き家をめぐる紛争にはどんなものがある？

～弁護士視点から

とある相談者のお悩み事例から・・・



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。



弁護士からのアドバイス

- ①空き家を放っておいても大丈夫か？
- ②相談者がまず行うべきことは？
- ③相続人が全員判明したら何をすればよい？



④相続人のうち連絡がつかないままの人がいたり、話し合いがまとまらなかったりしたら？

⑤相続放棄をする際に気を付ける点は？



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う。
- ・ 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。



遺産分割協議～調停など

- ・遺産分割は、相続人全員の話し合い（遺産分割協議）でできる。

→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う（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る（遺産分割審判、場合によっては訴訟）。



遺産分割協議～調停など

- ・ 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る。

→不在者財産管理人が行方不明者の代わりに協議等を行う。



相続登記の義務化

- 2024（令和6）年4月1日
より開始
（それ以前の相続でも、義務化の
対象となりうることに注意）
- 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
科されることがある。





相続放棄

- ・ 空き家のみを相続放棄することは不可
- ・ 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（単純承認）、相続放棄が認められないことがある。



相続放棄

- ・ 相続放棄には期限がある。
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る。



相続放棄者の管理責任

- ・ 空き家を放置したままだと、様々な問題点が発生する。

→ 相続財産清算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。



相続放棄者の管理責任

よくある質問

・ 相続放棄をすると空き家の管理責任を逃れられるのか？

→ **一定の管理義務** ・ 管理責任はある。



相続放棄者の管理責任

改正民法 940条 1項

相続放棄者は、

- ①放棄の時に現に占有している相続財産
- ②相続人or相続財産の清算人に対し、当該財産を引き渡すまでの間
- ③その財産を自己の財産におけるのと同
一の注意をもって保存する



相続放棄者の管理責任

※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



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？





弁護士からのアドバイス

①誰に対して連絡すればよいか？

②どんな請求ができるか？



土地工作物責任

民法 7 1 7 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らない。



土地工作物責任

- ・ 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」といえる。
- ・ 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、隣家の所有者に対し車庫の修理費用を請求できる可能性あり。



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。



弁護士からのアドバイス

- ①危険が差し迫っている場合どうする？
- ②所有者や管理者を調べることはできる？
- ③所有者や管理者がいない・所在がわからない場合にはどうする？



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る。

※実際に実現できるかは個々の状況により異なる。



市町村への通報

- ・ 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（柏崎市の場合、建築住宅課）に相談に行くと良い。





所有者等の調査・交渉

- ・ 弁護士に所有者との交渉を依頼すると
→ 弁護士は、まずは所有者を調査する。
例えば、不動産登記簿・住民票などから所有者を探索する。



所有者等の調査・交渉

- ・所有者が判明した後
→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う。
- 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る。



不在者財産管理人・相続財産清算人

- ・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」の選任を申し立てる。



不在者財産管理人・相続財産清算人

- ・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「相続財産清算人」の選任を申し立てる。



不在者財産管理人・相続財産清算人

→選任された管理人等との間で、修繕などの対応を求める交渉を行うこととなる。



不在者財産管理人・相続財産管理人

- ・ 管理人・清算人の申立費用や裁判所に預ける費用は、申立人（自分）が負担する。
- ・ 管理人・清算人は、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。
- ・ 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る。

3 空き家発生や紛争を防ぐため には



将来の空き家への備え

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。





空き家を放置すると・・・

- ・ 空き家を処理するための遺産分割協議や相続財産清算人選任などは、ときに煩雑な手続きとなり、費用もかかる。
- ・ 時間が経てば経つほど相続関係が複雑多様となり、煩雑さが増していく。



空き家を放置すると・・・

- ・所有者等が認知症などで判断能力が低下してしまうと、売買契約等が締結できなくなり、身動きが取れなくなる。



管理処分と承継

- ・ 煩雑になる前に、自宅の適切な管理処分方法と次世代への承継手段を確保しておくことが必要である。
- ・ 具体的方法は以下のとおり。



管理処分と承継

- 1 生前・元気なうちに自宅を第三者に
売却処分
- 2 生前・元気なうちに自宅を解体によ
り処分
- 3 生前・元気なうちに自宅を親族など
に譲渡する生前贈与



管理処分と承継

- 4 信託会社に住宅の管理を信託する
不動産管理信託
- 5 専門家に財産管理を任せる財産管理
委託契約
- 6 家族等に自宅の管理・処分を任せる
民事信託



管理処分と承継

- 7 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
- 8 自宅の承継人・相続人を予め決めておく遺言書の作成

など



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)

□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

□物件交渉

利用希望者と物件交渉を行います

□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)

**柏崎市
空き家バンク**

□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

□情報提供

市が所有者に利用希望者の情報を提供します。

**買いたい・
借りたい人**
(利用希望者)



□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

□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



遺言書の作成

【遺言の方式】

主に 3 種類の方式がある。



遺言書の作成

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、P Cでの作成や通帳の写しなどの添付でも良い）。



遺言書の作成

① 自筆証書遺言

- ・ 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

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

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。

本日のまとめ

- ・ 空き家をめぐる問題が紛争化・
複雑化する前に、管理処分と承
継について早めに決めておきま
しょう

本日のまとめ

- ・ 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

横田大樹法律事務所

弁護士 横田 大樹

柏崎しおかぜ法律事務所

弁護士 近藤 千鶴