

所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル
～ 財産管理人制度の利用の手引き～

平成29年3月

空家問題対策プロジェクトチーム

川口市

はじめに

《川口市より》

本マニュアルは、国土交通省の「先駆的空き家対策モデル事業」に採択された「所有者不明等の空き家の解消に向けた財産管理人制度活用モデル事業」として、川口市と弁護士が連携して取り組み、財産管理人制度等を活用して所有者不明等の空き家の解消方策を探り、その法的手続きの手順等について取りまとめたものです。

また、末尾には、所有者の所在不明及び相続人不存在の空き家に関する川口市内の事案3件について対応にあたった結果を事例報告として掲載しています。

本マニュアルによって財産管理人制度の理解が広がり、所有者不明等の空き家の解消に繋がればと思います。

なお、本事業の取り組みにあたり、埼玉弁護士会にご推薦いただいた弁護士による空家問題対策プロジェクトチームの方々には多大なるご協力をいただき、ここに改めて感謝申し上げます。

《空家問題対策プロジェクトチームより》

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が全面的に施行されて既に1年半以上が経過しました。この間、空家にまつわる問題がマスコミをにぎわせ、法律実務でも携わる機会も増えています。

本マニュアルは、所有者が行方不明であったり、所有者が死亡したが相続人が不存在であったりして空家を管理する者がいないために、自治体においても対応が難しいと思われる事案について、川口市と法律実務に携わる弁護士が連携し、その一助になるようにと作成したものです。

適切な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから（空家法1条）、対策を講じて地域住民の生命、身体または財産を保護する必要があります。そして、所有者が行方不明であったり、所有者が死亡したが相続人が不存在であったりする場合には、第一次的に空家の適切な管理を行う責務のある所有者等（空家法3条）に対応を期待することができません。

このような場合に住民の福祉の増進に努める責務を負う自治体が主体的に行うことのできる空家対策としては、略式代執行や財産管理人制度（不在者財産管理人・相続財産管理人

制度)の活用が考えられると解説されることが多いと思います。本マニュアルも、そのうち財産管理人制度を活用して空家対策を行う手法を中心に解説を試みています(第4章)。

もっとも、対策を行う対象は、空家ではありますが、憲法上財産権の保障される私有財産です。また、自治体は、空家対策にあたっては、最小の経費で最大の効果を挙げることが求められます(地方自治法2条14項)。この点、財産管理人制度の活用にあたっては、裁判所に予納金を納める必要があり、相当高額の公費の支出を余儀なくされます。加えて、財産管理人による財産管理として樹木を伐採したり建物を修繕・除却したりするにも金銭の支出を余儀なくされますが、こうした支出を自治体が行うことができなければ、財産管理人による財産の管理も限定的なものになってしまいます。そのため、略式代執行や財産管理人制度の活用に至るまでに、自治体が、関係者への働きかけ等を行うことにより、関係者による自主的な解決を促すことが求められると考えます(もちろん、特定空家等と認定され、倒壊等の危険性が高い空家に対して、略式代執行を行うべき状況であったにもかかわらず、それをしなかったことにより、自治体の責任が問われるようなことがあってはなりません)。そこで、本マニュアルでは、関係者への働きかけの手法を検討するとともに(第2章)、どのような事案が財産管理人制度を活用するのに適しているのかを自治体において判断できるような限り丁寧な解説を試みました(第3章、第5章)。

また、本マニュアル作成と並行して、川口市からは、所有者の所在不明及び相続人不存在の空家に関する実際の事案3件について相談を受けて対応に当たりましたので、その報告をすることにより、マニュアル活用の具体的なイメージを持っていただければと考えております(第6章)。

本マニュアルが、日頃から空家対策に尽力されている自治体担当者の方々の一助になれば幸いです。

2017年2月 梅が咲き誇る季節に
執筆者を代表して

空家問題対策プロジェクトチーム
弁護士 近藤 宏一

目 次

第 1 章 空家所有者等の調査

Q 1 空家所有者等の責任・所在調査、相続放棄の有無の調査

- Q 1-1 空家所有者の責任（隣地住民に対して） 1 1
- Q 1-2 隣地住民の取りうる手段（樹木の繁茂） 1 3
 - コラム 越境する枝と根で処理が異なるのはなぜ？ 1 5
- Q 1-3 空家所有者等の調査（所在調査） 1 6
- Q 1-4 空家所有者等の調査（法定相続人調査） 1 8
 - コラム 空家等に対する応急措置とその根拠について 2 1

第 2 章 関係者への働きかけ

Q 2 隣地住民への助言

- Q 2-1 隣地住民が取りうる手段（所在不明） 2 3
- Q 2-2 隣地住民が取りうる手段（相続人不存在） 2 6

Q 3 相続放棄者への助言等

- Q 3-1 相続放棄者の責任 2 8
- Q 3-2 相続放棄者に対する情報提供、助言等（空家法 1 2 条） 3 0
- Q 3-3 相続放棄者に対する情報提供、助言等（放棄者が複数いる場合） 3 1
- Q 3-4 相続放棄者に対する情報提供、助言等（建物の取壊し） 3 2
- Q 3-5 相続放棄者に対する助言・指導 3 3
- Q 3-6 相続放棄者に対する勧告 3 4

- Q 3-7 相続放棄者に対する命令 35
- Q 3-8 相続放棄者に対する行政代執行・略式代執行 36
- Q 3-9 略式代執行費用の相続財産からの回収 38

Q 4 底地所有者への助言等（土地と建物の所有者が異なる場合）

- Q 4-1 底地所有者への情報提供、助言等（空家法12条） 39
- Q 4-2 底地所有者への助言・指導、勧告及び命令 40
- Q 4-3 底地所有者に対する助言・指導（土地利用権原ごとの検討） 41
- Q 4-4 底地所有者に対する助言・指導（建物について） 44
- Q 4-5 底地所有者に対する助言・指導（樹木の繁茂） 45
- Q 4-6 自治体からの情報提供 46
- Q 4-7 底地所有者による独力での空家所有者の住居等の特定 47
- Q 4-8 底地権者の取りうる手段（空家所有者が所在不明） 48
- Q 4-9 底地所有者の取りうる手段（空家所有者の相続人不存在） 49

Q 5 担保権者への助言

- Q 5-1 抵当権者への助言（可否） 50
- Q 5-2 抵当権者への助言（内容） 52
- Q 5-3 根抵当権の場合 54

第3章 自治体が行う主体的な解決方法

Q 6 自治体による解決方法

- Q 6-1 自治体を取りうる手段 57
 - コラム 公売 59
- Q 6-2 略式代執行と担保権 60
- Q 6-3 略式代執行と財産管理人制度（両者の関係） 61
- Q 6-4 手続き選択のポイント 62

第4章 財産管理人選任申立

Q7 財産管理人制度の概要・手続きについて

- Q7-1 財産管理人制度（概要） 66
- Q7-2 財産管理人制度（申立方法、必要書類） 68
- Q7-3 財産管理人制度（準備、調査） 78
- Q7-4 財産管理人制度（予納金の追納） 79
- Q7-5 財産管理人制度（測量費用等の負担） 80
- Q7-6 財産管理人制度（予納金の返還） 81

Q8 申立てにあたっての「利害関係」

- Q8-1 申立権者 82
- Q8-2 「利害関係人」とは 83
- Q8-3 自治体が利害関係人になりうる場合 84
- Q8-4 租税債権を理由とした申立て（税務部局に対する調査の可否） 85
- Q8-5 租税債権を理由とした申立て（債権額による相違） 87
- Q8-6 租税債権を理由とした申立て（金額が特定できない場合） 88
- Q8-7 租税債権を理由とした申立て（申立書の記載方法） 89
- Q8-8 租税債権以外の債権を理由とした申立て（可否） 90
- Q8-9 租税債権以外の債権を理由とした申立て（事務管理） 91
- Q8-10 空家法を根拠とした申立て（特定空家等に該当する場合・可否） 93
- Q8-11 空家法を根拠とした申立て（申立書の記載方法） 96
- Q8-12 空家法を根拠とした申立て（必要書類） 97
- Q8-13 空家法を根拠とした申立て（特定空家等に該当しない場合・可否） 98
- Q8-14 租税債権を理由とした申立てと空家法を根拠とした申立て 99
- Q8-15 検察官による申立て 100

Q 9 選任後の手続きの流れ等

- Q 9-1 誰が管理人となるか等（所在不明） 1 0 1
- Q 9-2 誰が管理人となるか等（相続人不存在） 1 0 2
- Q 9-3 不在者財産管理人選任後の手続き 1 0 3
- Q 9-4 相続財産管理人選任後の手続き 1 0 6
- Q 9-5 不在者財産管理人の職務内容 1 0 9
- Q 9-6 相続財産管理人の職務内容 1 1 0
- Q 9-7 不在者財産管理人の責任 1 1 2
- Q 9-8 相続財産管理人の責任 1 1 3
- Q 9-9 財産管理人の空家に関する善管注意義務 1 1 4
- Q 9-10 申立人や債権者がなしうること 1 1 5
- Q 9-11 財産管理人による空家の売却 1 1 7
- Q 9-12 財産管理人の管理責任の終期 1 1 8

第5章 売却可能性

- Q 10 売却が困難な物件 1 2 0

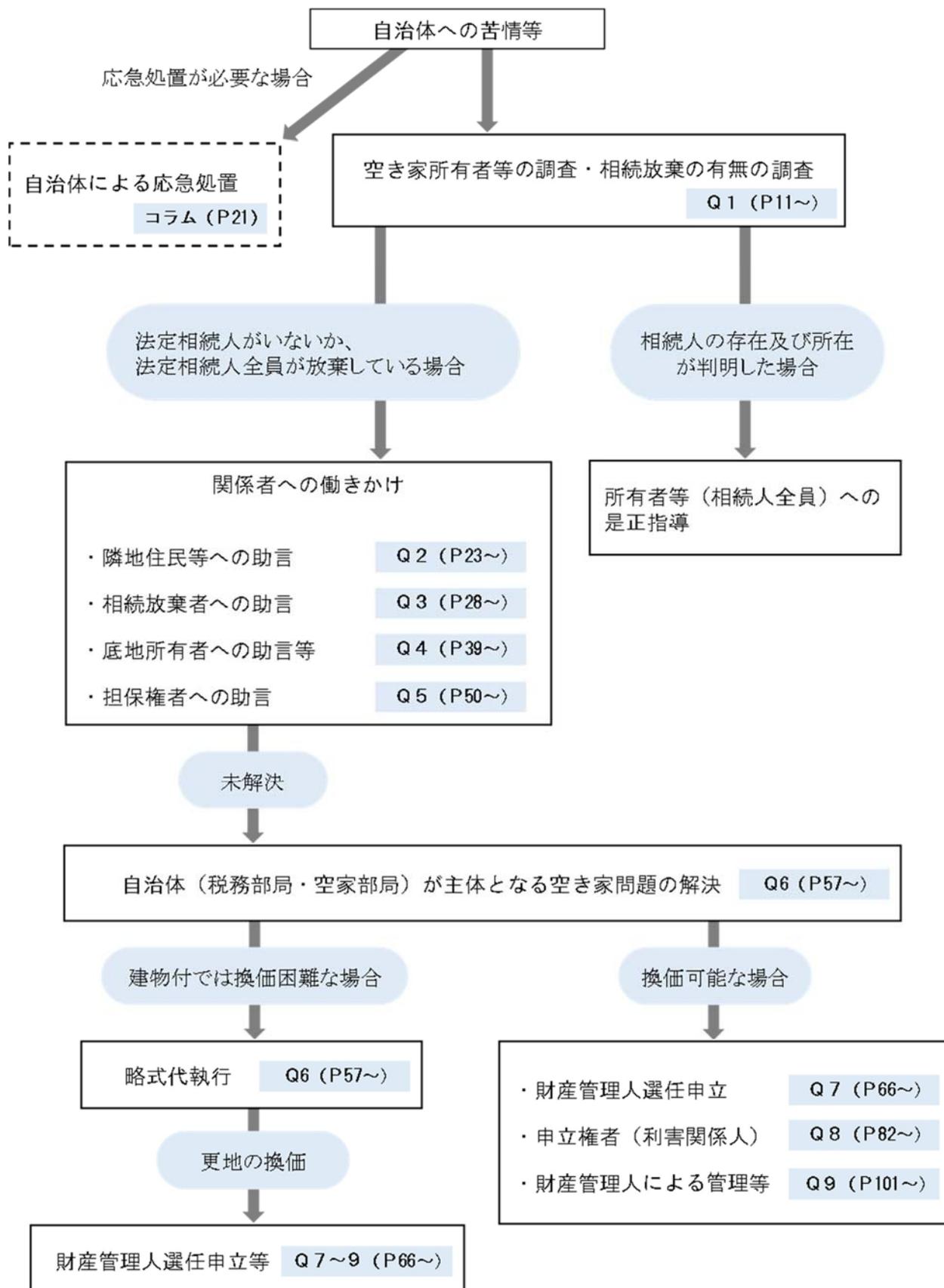
第6章 事例報告

- 1 相続財産管理人選任申立をした事例 1 2 4
- 2 相続放棄者への働きかけを行った事例 1 2 9
- 3 底地所有者への働きかけを行った事例 1 3 2

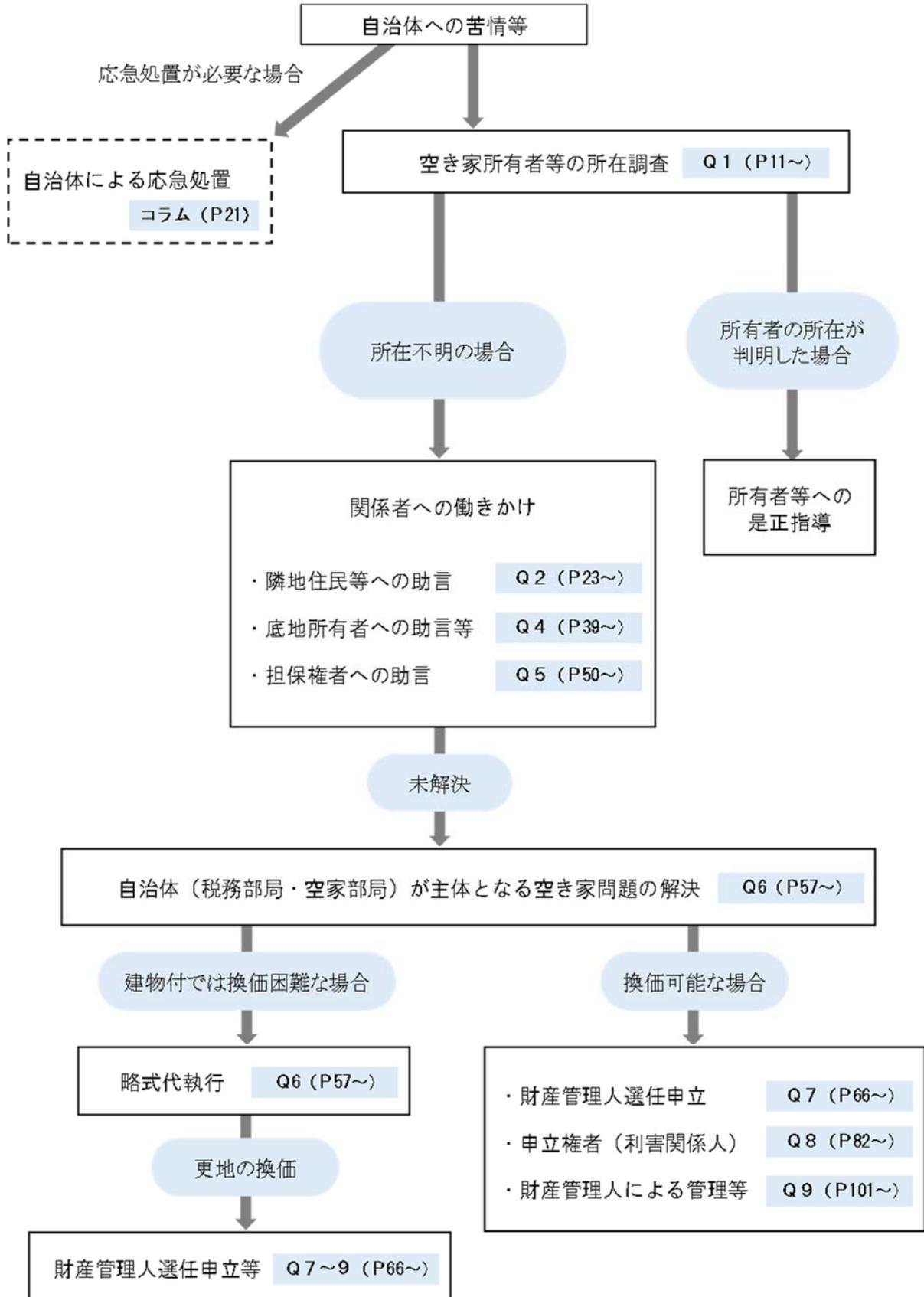
凡 例

空家法	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）
基本指針	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（平成27年総務省・国土交通省告示1号）
ガイドライン	「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（平成27年5月26日 国土交通省・総務省）
パブコメ回答	『「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）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（平成27年5月26日 国土交通省・総務省）
平成27年12月25日付け事務連絡	国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室作成の平成27年12月25日付け「『空家等対策の推進に関する特別措置法』に関する御質問について」と題する事務連絡

フロー図（１）＜建物所有者が死亡しているケース＞



フロー図（２）＜建物所有者が所在不明のケース＞



第1章

空家所有者等の調査

空家対策を担当している部局には、日々空家に関する様々な相談・苦情があると思います。その空家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう適切な管理を行う責務を負っているのは、空家の所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）です（空家法3条）。空家の所有者が判明すれば、空家から発生する問題で悩む隣地所有者は、空家問題の解決のために、空家所有者に対して問題を解決するよう請求する権利を有します（Q1-1～2）。

そこで、自治体としては、空家の適切な管理を促すべく、働きかけの対象となる所有者等の所在の把握を行う必要があります。所有者等の所在の把握にあたっては、空家法10条を根拠に登記事項証明書・住民票・戸籍謄本等を取得します（Q1-3）。また、所有者等が死亡している場合には、同様に、空家法10条を根拠に相続人の有無を把握し、その相続人が相続放棄をしていないかどうか調査します（Q1-4）。

Q 1 空家所有者等の責任・所在調査、相続放棄の有無の調査

Q 1 - 1 空家所有者の責任（隣地住民に対して）

Q

空家の管理がなされていないとして当該空家の隣地住民から苦情がありました。そもそも隣地住民は、空家所有者に対して、どのような請求をすることが考えられますか。

A

空家の傾きや屋根等に倒壊の危険がある事案など、多くのケースでは所有権に基づく妨害予防請求（交渉及び訴訟の提起）が考えられます。緊急のケースでは仮処分が考えられます。また、空家所有者が判決や仮処分に従わない場合には、隣地住民が空家所有者に代わって同人のすべき措置を行うことができます。

解説

1 所有権に基づく妨害予防請求（交渉及び訴訟の提起）

当該建物が特定空家等（空家法2条2項）に該当しない場合、原則として空家の所有者と隣地住民との間で紛争を解決することになります。

このような場合には、隣地住民は、土地や建物への侵害を阻止するため、空家所有者に対し、自らの所有権に基づいて建物の傾斜防止や外壁・屋根等の倒壊防止のために必要な措置（補強や補修工事など）を講じるよう求めることができます。これは妨害予防請求権と呼ばれる権利で、既に侵害が生じているような場合には、妨害排除請求権が認められます。

こうした請求を空家所有者が放置するような場合には、隣地住民は訴訟を提起することになります。

2 仮処分

裁判は一定の時間を要します。裁判を提起しても解決までに建物が倒壊したのでは意味がありません。そこで、外壁や屋根が今にも崩れそうな緊急のケースでは、裁判所の最終的な判断を待たずに、裁判所に対して仮処分の申立てを行い、空家所有者に補修等の必要な措置を命じてもらうことを検討することになります。

3 代替執行

空家所有者が裁判所の判決（仮処分を含む）に従わない場合には、隣地住民は、裁判所の決定を得て、判決に記載された空家所有者のすべき措置を相手に代わって行うことができます。これは代替執行（民事執行法171条）と呼ばれる強制執行で、執行に要する費用は空家所有者が負担することになります。

Q 1 - 2 隣地住民の取りうる手段（樹木の繁茂）

Q

隣地住民から、空家となっている隣家の樹木が繁茂し、木や根が境界線を越え侵入しているとの苦情がありました。隣地住民が越境してきた樹木の枝を切除するための空家所有者に対する請求には、どのようなものが考えられますか。

また、隣地住民が越境してきた樹木の根を、訴訟等を起こすことなく切り取ることはできますか。

A

隣地住民は空家所有者に対し枝の切除を請求し、空家所有者が応じない場合には訴訟を提起することが考えられます。他方、根については、空家所有者の承諾を得ることなく隣地住民が切り取ることができます。

解説

1 越境する枝について

(1) 一方の土地に生育する竹木の枝や根が、境界線を越えて他方の土地に侵入している場合の処理について、民法は一定のルールを定めています。

まず、越境する枝については、民法は「その枝を切除させることができる」と規定しています（民法233条1項）。したがって、隣地住民は空家所有者に対して枝の切除を請求し、空家所有者がこれに応じない場合には訴訟を提起することになります。枝が越境していれば裁判所は空家所有者に対し切除を命じる判決を言い渡し、相手が判決に従わない場合には隣地住民は空家所有者の費用負担で相手に代わり枝を切除することができます（代替執行：Q1-1参照）。

実際に越境が生じていれば、裁判所は相手に切除を命じてくれます。しかし、枝の越境による隣地住民の不利益が皆無もしくは僅少な場合や、相手が受ける損害が不当に大きすぎる場合には、越境による不利益と切除による相手の損害を総合衡量した結果、権利の濫用であるとされ例外的に切除が認められない場合があります。越境する枝の被害が極めて僅少であるのにに対し、切除を求める木が高価な銘木であるようなケースがこれに該当します。

(2) 以上が民法のルールですので、原則として訴訟手続きを経ることなく自力で枝を切除することは許されません。自力での枝の切除は、法律に定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持するこ

とが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においては、その必要の限度を越えない範囲内でのみ例外的に認められるにすぎません（最高裁昭和40年12月7日判決）。

この原則は、空家所有者が所在不明であったり、空家所有者の相続人が不存在であったりする場合も同様です。隣地住民は自力で空家の敷地内の木を伐採したり枝を切除することはできず、たとえ越境する枝であっても損害賠償の対象となりえます。なお、空家所有者が行方不明であったり、相続人全員が放棄している場合に、越境する枝を自ら切除したことで関係者（所有者、相続放棄者、後に選任される財産管理人など）から実際に損害賠償請求されるという事態はおおよそ想定しづらくもありません。しかし、隣地住民からの相談に対し、自治体が「越境している枝なら自ら切除しても大丈夫」と助言することは、民法の規定に反する違法な助言となるので、厳に控えるべきでしょう。

2 越境する根について

枝の場合とは異なり、越境する根については「その根を切り取ることができる」（同条2項）と規定されていますので、相手が切り取りを拒否した場合、その承諾を得ることなく、また訴訟手続きを経ることなく自力で根を切り取ることができます。

なお、境界線上の竹木は相隣者の共有と推定されることから（民法229条準用）、共有者全員の同意の上で処理することになります。

根の越境によっても隣地住民に不利益が生じていないような事案や、根の切除によって樹木が枯れてしまうような事案では、権利の濫用となり例外的に切り取りが認められない場合があることは、枝の場合と同様です。

コラム

～越境する枝と根で処理が異なるのはなぜ？～

民法の一般的な法理からすれば自力救済は原則として禁止され（Q 1 - 2 解説参照）、一方で、侵害を受けた所有者等は、相手に対し、妨害の排除や予防を請求できると考えられています。したがって、民法は、越境する枝については、その枝を「切除させる」ことができると規定しています（民法 233 条 1 項）。これに対し、越境する根については、その根を「切り取る」ことができると規定し（同条 2 項）、自力救済を広く認める処理の方法を定めています。

枝と根で処理が異なる理由については諸説あり、①境界を越えて地中に入り込んだ根は侵入を受けた土地の所有権の一部になるとの見解、②枝については花や実などがあるので相手に植え替えの機会を与えるべきであるのに対し、根はその機会を与えるほどの必要はないとする見解、③枝ならば竹木の所有者が隣地へ立ち入らずに切除できる一方で、根は隣地に立ち入らなければ切り取ることができないからとする見解などがあります。

なお、切り取った根の所有権についても諸説あります。境界を越えて地中に入り込んだ根は侵入を受けた土地の所有権の一部になるとの見解からは、切り取った根はそのまま侵入された土地の所有者に帰属することになります。

Q 1—3 空家所有者等の調査（所在調査）

Q

空家の管理がなされていないとして当該空家の地域住民から苦情がありました。空家の所有者の所在が不明とのこと。自治体としては、所有者等の所在について、どのように調査すればよいでしょうか。

A

空家法10条を根拠に固定資産税情報・不動産登記簿情報・住民票情報・戸籍謄本情報や電気・ガス・水道等の供給事業者との契約者情報等を取得し、所有者の所在の把握に努めます。

解説

空家の管理がなされていない場合、当該所有者の所在が分からないことも多いものと思います。自治体としてその所有者を把握するには、空家法10条1項を根拠に固定資産税情報を内部利用することが考えられます。また、空家法10条3項を根拠に不動産登記簿情報・住民票情報・戸籍謄本情報を取得するために関係機関に公用請求すること、さらには電気・ガス・水道等の供給事業者から契約者情報等を取得することが考えられます。

本マニュアルは、所有者の所在が不明な場合や相続人が不存在の場合に自治体がどのように対応すべきかを検討するものですので、所有者の所在把握については詳細な記述は省きますが、例えば基本指針、パブコメ回答、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」等が参考になります（次ページのフロー図はガイドライン記載のものです）。

なお、所在不明や死亡事案で相続人が一人もいない場合はQ2へ、死亡事案で法定相続人がいる場合はQ1-4へ、お進みください。

Q 1 - 4 空家所有者等の調査（法定相続人調査）

Q

所有者の所在調査の結果、空家の所有者は亡くなっていますが、その所有者には法定相続人がいることが分かりました。ただ、相続財産に空家が含まれるため、法定相続人は相続放棄しているかもしれません。法定相続人が相続放棄をしているかどうかは、どのように調査すればよいでしょうか。

A

空家法10条3項を根拠として、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」を行います。

解説

法定相続人が相続放棄をしているかどうかは、空家法10条3項を根拠として、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」を行うことにより調査することができます。

（手続きをする裁判所）

被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所です。

（照会申請書）

参考に東京家庭裁判所の書式を記載します。

（添付書類）

基本的には以下の2点です。詳細は各家庭裁判所にお尋ねください。

- （1）被相続人の最後の住所地の住民票の除票（本籍地の表示のあるもの）
- （2）利害関係の存在を裏付ける資料（空家法10条3項に基づく照会であることを示すことが必要です。）

1	2	3	T	

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書	
受付印	平成 年 月 日 東京家庭裁判所 御中
	住所
	照会者 印
	電話 ()
	担当 ()
添付書類	1 被相続人の住民票の除票(本籍地が表示されているもの) 通 2 照会者の資格証明書類 通 (戸籍謄本・住民票・商業登記簿謄本・資格証明書) 3 相続関係図 通 4 利害関係の存在を証する書面 通 () 5 委任状 通 6 郵券貼付済み返信用封筒 通 7 その他 () 通
被相続人の表示	別紙目録記載のとおり
照会対象者の表示	別紙目録記載のとおり
別紙目録記載の被相続人の相続に関し、別紙目録記載の照会対象者から貴庁に対して、 ※1 { <input type="checkbox"/> 同被相続人の死亡日(昭和・平成 年 月 日) } { <input type="checkbox"/> 先順位者の放棄が受理された日 } から ※2 { <input type="checkbox"/> 3箇月 (被相続人の死亡日が平成11年以前の場合) } { <input type="checkbox"/> 申請日まで (被相続人の死亡日が平成12年以降の場合) } の間に、相続放棄または限定承認の申述がなされているか否かについて、事件簿または索引簿にて調査し回答してください。 <div style="text-align: right;">[* ※1及び※2にそれぞれチェックを入れてください。]</div>	
照会を求め理由	<input type="checkbox"/> 不動産競売手続に必要なため <input type="checkbox"/> 訴訟を提起するため <input type="checkbox"/> 承継執行文を付与するのに必要なため <input type="checkbox"/> その他裁判所に提出するため () <input type="checkbox"/> その他 ()

* 本申請書の太線内及び別紙被相続人等目録の太線内につきそれぞれご記入ください。
 * 別紙の被相続人等目録の氏名欄は戸籍等をご確認の上で正確に記入してください(調査はご記入いただいた氏名に基づいて行います。)

被相続人等目録

被 相 続 人 の 表 示	本 籍				
	最後の 住所地	東京都 区			
	ふりがな 氏 名	亡	死亡日	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 昭和	年 月 日
照 会 対 象 者 の 表 示					
1	氏 名		11	氏 名	
2	氏 名		12	氏 名	
3	氏 名		13	氏 名	
4	氏 名		14	氏 名	
5	氏 名		15	氏 名	
6	氏 名		16	氏 名	
7	氏 名		17	氏 名	
8	氏 名		18	氏 名	
9	氏 名		19	氏 名	
10	氏 名		20	氏 名	
[裁判所記入欄]					

コラム ～空家等に対する応急措置とその根拠について～

「特定空家等」（空家法2条2項）では、建物の外壁や屋根瓦が今にも落ちそうな場合や、樹木の枝が伸びて通行の妨げとなっているような場合など、空家法上の助言・指導による改善を待っている暇がなく、応急措置が必要な場面も想定されます。しかし、空家法には即時執行の定めがないため、同法を根拠に応急措置を講ずることはできません。

そこで、各自治体の対策としては、あらかじめ空家条例を制定し、即時執行の規定を定めることが考えられます。例えば、京都市では、「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を制定し、緊急安全措置や軽微な措置を認める規定を定めており、参考になります。

一方で、民法上の事務管理（民法697条以下）を根拠とすることも考えられませんが（Q8-9参照）。しかし、応急措置を講ずる自治体の真意としては、地域住民の安全という公益的な目的にあると思いますので、他人すなわち空家等の所有者等のためにする意思があるのかを疑問視する見解もあります。また、仮に事務管理が成立した場合、事務管理を始めた者は、本人や相続人等が管理を再開するまでの間、その管理を継続しなければなりません。

各自治体としては、自治立法である空家条例を制定し、即時執行の規定を置くなどして、あらかじめ特定空家等に対する応急措置の法的根拠を定めておくのが望ましい対応ではないかと考えています。

第2章

関係者への働きかけ

第1章に記載した空家所有者等の調査及び相続放棄の有無の調査等を行った結果、所有者が行方不明であったり、所有者が死亡したが相続人が不存在であったりする場合には、第一次的に空家の適切な管理を行う責務のある所有者等（空家法3条）に対応を期待することができません。

ところで、市町村は「空家等対策計画」を定めることができ、この計画には住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項を定めるものとされています（空家法6条2項7号）。空家対策を担当している部局に寄せられる相談や苦情の多くは、隣地所有者に代表される地域住民からのものですが、自治体にはこうした地域住民からの相談や苦情に対し適切に対応することが求められます。

また、空家に関係する者は、所有者等に限られず、空家所有者が死亡し相続人全員が相続放棄した場合における相続放棄者や、空家の所有者と底地の所有者が異なっている場合の底地所有者や、抵当権等の担保権が設定されている場合の担保権者等も考えられますので、自治体がこうした関係者に対して情報提供や助言その他必要な援助を行ったり（空家法12条等）、事案によっては助言・指導等を行うことにより（空家法14条）、空家問題の解決を図ることが考えられます。

そこで、相談や苦情を受けた自治体は、隣地住民（Q2）、相続放棄者（Q3）、底地所有者（Q4）及び担保権者（Q5）ら関係者への働きかけにより、関係者による自主的な解決を検討することになります（財産管理人選任申立との関係については、第3章をご参照下さい）。

Q 2 隣地住民への助言

Q 2 - 1 隣地住民が取りうる手段（所在不明）

Q

空家所有者の所在が不明な場合に、隣地住民が空家問題の解決のために取りうる手段にはどのようなものがありますか。

A

空家等に関する問題については、公示送達を利用した訴訟等の手続き、不在者財産管理人選任申立て、失踪宣告の申立てが考えられます。

解説

1 訴訟提起（公示送達による訴訟遂行）

訴訟の相手（被告）の所在が不明な場合でも、一定の要件を満たせば公示送達（民事訴訟法111条）により訴訟を提起・遂行することができます。

公示送達は、裁判が起こされたこと等を裁判所の掲示板に掲示することで訴訟手続きを進行させる方法です。相手の住民票のほか、最後の住居所の調査や近隣からの聴取内容をまとめた調査報告書等の根拠資料により、裁判の名宛人は判明しているもののその所在が不明であるため、通常の手続きにより送達することができないとして裁判所に申し立てます。

隣地住民は空家所有者の所在が不明であっても、この公示送達の方法により訴訟を遂行することができます。判決を取得すれば、判決に記載された空家所有者のすべき措置を相手に代わって行うこともでき（代替執行：Q1-1参照）、空家所有者に不動産等の財産があれば執行に要する費用を回収することも可能です。

もともと、隣地住民の実現できる権利は取得した判決の内容に限られます。また、不在者に代わり財産を管理する者が選任されるわけではなく、解決までの手続きはすべて裁判所を通じて行われるため、一連の過程で所定の費用や時間を要するほか、相手側との話し合いによる柔軟的な解決は期待できません。したがって、隣地住民が求める権利の内容や不在者の財産状況などの事情に応じ、後述する不在者財産管理人選任申立てや失踪宣告の申立てを含めて、いずれの手段が適切かを判断することになります。

2 不在者財産管理人の選任申立て

不動産などの財産を有している者が行方不明で、財産が長期間放置されている場合、不在者の財産保護や利害関係人の利益保護のために家庭裁判所が不在者財産管理人を選任し、この不在者財産管理人が不在者に代わり財産を管理します（詳細はQ7参照）。

申立時に一定の費用がかかりますが、ひとたび不在者財産管理人が選任されれば、隣地住民は、本来不在者に対して請求すべき事項について、不在者財産管理人を相手に要求したり、訴訟を提起することができます。こうした隣地住民からの要求に対し、不在者財産管理人は、裁判所の監督のもと、本来不在者がすべき行為を行ったり、和解や裁判上の手続きを行うほか、裁判所の許可を得て不在者の財産を処分することも可能です。

3 失踪宣告制度

民法は「不在者の生死が7年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。」（民法30条1項）と規定し、一定条件のもと生死不明な者に死亡を擬制することとしています（民法31条）。

不在者が死亡したと擬制される結果、不在者の財産について相続手続きが始まることとなります。隣地住民は、不在者の財産を相続した相続人を相手方として要求を行うこととなります。相続人がいない場合には、結局相続財産管理人の選任が必要となります。

この失踪宣告制度は、不在者財産管理人の選任を前提とするものではありませんので、事案によっては失踪宣告制度の利用もありうるかもしれませんが、不在者の相続人による対応が期待できる事案などに限定されることになるものと思われます。

もともと、この制度はあくまでも不在者の死亡が擬制されるだけであり、また、不在者の生存が確認された場合などには失踪宣告が取り消されることがあります（民法32条1項）。

4 まとめ

いずれの手段が適切かについては、隣地所有者が実現を求める請求の内容、不在者の財産状況、相続人の有無等を調査した上で判断することとなります。

不在者財産管理人は、不在者に代わりその財産を管理し、不在者がすべき裁判内外の行為を行い、裁判所の許可を得て不在者の財産を処分することが可能です。

不在者にめばしい財産がなく、隣地所有者が妨害の除去に要する費用を自

ら負担することを前提に裁判を提起するような場合には、公示送達が適する場合もあります。

また、相続人の存在が判明していて、相続人による対応が期待でき、後に不在者の生存が確認され失踪宣告が取り消されても法的安定性が害されないような事案では、失踪宣告制度を選択する場合もありえます。

Q 2 - 2 隣地住民が取りうる手段（相続人不存在）

Q

空家所有者の法定相続人がいなかったり、全員が相続放棄をしているような場合に、隣地住民が空家問題の解決のために取りうる手段にはどのようなものがありますか。

A

特別代理人制度を利用した訴訟等の手続き、相続財産管理人選任申立てが考えられます。

解説

1 訴訟提起（特別代理人選任申立による訴訟遂行）

(1) 後述する相続財産管理人が選任されていない場合、相続財産に関して特定の訴訟行為をしようとする者は、遅滞のため損害を受けるおそれがあることを疎明して、特別代理人の選任を申し立てることができます（大審院昭和5年6月28日決定、民事訴訟法35条）。

時効中断のために訴訟を提起する必要がある場合や証拠を保全する必要がある場合がこの典型で、相続財産管理人の選任を待っていたのでは時間を要し、隣地住民等の権利を実現できない場合に特別代理人を選任することができます。空家問題との関連では、隣地の建物の外壁や屋根が今にも崩れそうなケースであれば、特別代理人の選任を求めて妨害予防請求訴訟を提起することができます。なお、特別代理人を選任できる場合であっても相続財産管理人を選任でき、また、特別代理人が選任された後に別途、相続財産管理人の選任を申し立てることもできます。

特別代理人の選任申立時に要する費用（予納金等）は、一般的には相続財産管理人の選任を申し立てる場合より低額です。もっとも、相続財産管理人が相続財産の管理や清算を行う権限を有しているのに対し、特別代理人はあくまでも裁判等の訴訟手続きを進めるために選任されるため、その権限は当該手続きに限定されます。したがって、当該手続きと直接関係のない行為は行えません。

(2) 強制執行開始後に空家所有者が死亡した場合には、特別代理人の選任を申立てて執行手続きを進めることができます（民事執行法41条）。強制執行の開始前に相続人不存在となっている場合については、原則として相続財産管理人選任申立となる事案が多いと思われます。

2 相続財産管理人の選任申立て

不動産などの財産を有している者が既に死亡しているものの、相続人がいない場合や、相続人がいても全員が相続放棄しているような場合、家庭裁判所が相続財産管理人を選任します。

相続財産管理人は、裁判所の監督のもと相続財産を管理し、相続人が現れた場合には相続人に相続財産を引き渡し、相続人が現れない場合には請求申出のあった相続債権者や受遺者に弁済します。その上で残余財産があれば特別縁故者に財産分与し、さらに残余があれば国庫へ帰属させます（詳細はQ7参照）。

申立時に一定の費用がかかりますが、相続財産管理人が選任されれば、隣地住民は、相続財産管理人を相手に要求したり、訴訟提起ができます。

こうした隣地住民からの要求に対し、相続財産管理人は、裁判所の監督のもと、本来、所有者がすべき行為を行ったり、和解や裁判上の手続きを行うほか、裁判所の許可を得て相続財産を処分することも可能です。

Q 3 相続放棄者への助言等

Q 3 - 1 相続放棄者の責任

Q

調査をした結果、空家所有者は死亡しており、さらにその相続人も相続放棄をしていることが判明しました。相続放棄をした人は、空家についてまったく責任を負わないのですか。

A

相続放棄をした人（以下「相続放棄者」といいます。）が空家法上どのような義務を負うかについては、複数の見解が考えられます。国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、相続放棄者は空家法3条の「管理者」に該当し、努力義務を負うとされています。

解説

1 民法940条1項は、相続放棄者の管理義務について次のように定めています。「相続放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない」。このように、相続放棄者は、相続放棄をしたことで空家について直ちに何の責任も負わなくなることではなく、「相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで」、相続財産を管理する義務を負うこととされています。

2 この民法940条に規定された管理義務の内容と空家法との関係については、次の異なる2つの解釈の仕方が考えられます。

第1に、相続放棄者は、民法940条により相続財産である空家を管理する義務を負うが、この義務は後に相続人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の解釈が考えられます。この解釈によれば、相続放棄者は、空家法3条の「管理者」には該当するため努力義務は負うものの、相続人ではない市町村長からの助言・指導又は勧告に従う理由はないということになります（見解1）。

第2に、相続放棄者は、民法940条により相続財産である空家を管理する義務を負い、この義務は地域住民などの第三者に対しても負うとの解釈が考えられます。この解釈によれば、相続放棄者は、空家法3条の「管理者」に該当するため努力義務を負い、さらに空家法12条の援助はもとより、同法14条の助言・指導・勧告・命令の対象ともなります（見解2）。なお、この解釈は、相続放棄者一般が空家の管理義務を負うのか、現実に空家を管理している相続放棄者が空家の管理義務を負うのかについて、さらに分かれうるものと考えています。

この点については、国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、前者の見解1に立つことを明らかにしています。

このように、相続放棄者の管理義務の内容をどのように捉えるかについては複数の見解が考えられますが、いずれの見解によっても、相続放棄者は空家法3条の「管理者」に該当し、同条記載の努力義務を負うということができません。

Q 3 - 2 相続放棄者に対する情報提供、助言等 (空家法 1 2 条)

Q

相続放棄者に対して、空家の適切な管理の促進のための情報提供、助言等の援助（空家法 1 2 条）を行うことができますか。

A

相続放棄者に対して、空家法 1 2 条に基づく援助を行うことはできませんが、その内容には注意が必要です。

解説

Q 3 - 1 で述べた見解 1、見解 2 のいずれによっても、相続放棄者は空家法 3 条の「管理者」に該当します。したがって、空家法 1 2 条の援助を行うことは可能です。

ただし、相続放棄者の管理義務の範囲を超える行為について、援助をすることはできません。相続放棄者の管理義務の内容は、相続財産の現状を維持するのに必要な事務に限られるからです。例えば、庭の雑草の除去や簡易な修繕は管理義務の範囲内の行為ということでできますが、家屋を新たに賃貸に供したり、取壊しや売却を行うことは、相続放棄者の管理義務の範囲内とはいえません。したがって、管理義務の内容を超える行為について援助をしようとしても、相続放棄者はそれに応えることができないため、援助をする意味がありません。そればかりか、例えば、市が空家の利活用の一環として賃貸することを提案し、相続放棄者がそれに従って空家を賃貸に供し、相続放棄者自身が賃料を授受してしまったような場合、その行為は民法上の法定単純承認と見なされる可能性があります（民法 9 2 1 条 3 号）。そのような場合には、相続放棄者が、市の助言に従った結果、相続放棄の効果が覆される不利益を負ってしまったことの責任を市に追及する等して、市が紛争に巻き込まれるおそれがあります。そのため、相続放棄者に対して援助をする場合には、その内容が相続放棄者の管理義務の範囲内といえるかどうか、注意が必要です。

なお、相続放棄者が相続財産である空家の管理を負担に感じているような場合には、相続放棄者自らが申立人となって相続財産管理人選任の申立てをすることができるということを、早い段階で助言することが望ましいといえます（もっとも、相続財産管理人選任の申立てをすることで、問題が解決できる事案かどうかは、別途検討が必要ですので、詳細は専門家に相談することを勧めるべきです。）。

Q 3 - 3 相続放棄者に対する情報提供、助言等 (放棄者が複数いる場合)

Q

空家所有者の相続人が複数おり、そのすべてが相続放棄をしていることが分かりました。複数いる相続放棄者のうち、誰が空家法3条の「管理者」に該当しますか。

A

相続放棄者のうち誰が空家法3条の「管理者」に該当するかについては、複数の見解が考えられます。国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、「最後に相続放棄をした者」と解釈しています。

解説

相続放棄者のうち誰が空家法3条の「管理者」に該当するかについては、複数の見解が考えられます。

第1に、「最後に相続放棄をした者」が空家法3条の「管理者」であるとの見解が考えられます。この見解は、空家所有者が死亡したことによって相続が開始し、第1順位の相続人が相続財産である空家の管理を開始するが、第1順位の相続人が相続を放棄すると、第2順位の相続人がその管理義務を引き継ぐことになり、第2順位の相続人も相続放棄をした場合には、第3順位の相続人が管理義務を引き継ぐ、という理解に基づくものと考えられます。

第2に、相続放棄者のうち「現実に相続財産の管理をしている者」に限るとする見解が考えられます。Q3-1の見解2のうち「現実に管理している相続放棄者が空家の管理義務を負う」とする見解は、現実に相続財産の管理をしている相続放棄者は、相続財産の管理を次の順位の相続人などに引き継いでいない以上、「相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで」引き続き空家法3条の「管理者」に該当するという理解に基づくものと考えられます。

この点については、国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、前者の見解（「最後に相続放棄をした者」が空家法3条の「管理者」であるとの見解）に立つことを明らかにしています。

なお、この事務連絡には明らかにされていませんが、同順位の複数の相続人全員が相続放棄をした場合には、同順位のすべての相続放棄者が「管理者」に該当すると考えられます。

Q 3 - 4 相続放棄者に対する情報提供、助言等 (建物の取壊し)

Q

相続放棄者から、このままだといずれ空家が朽ちてしまい周囲に迷惑をかけることになるので、今のうちに取り壊してしまいたいと相談がありました。相続放棄者はどのような手続きを行うことができますか。

A

相続放棄者自らが、家庭裁判所の審判を得て空家を取り壊すことができます。また、相続放棄者が相続財産管理人の選任を申し立てることも可能です。

解説

相続放棄者の管理義務は、相続財産の現状を維持するのに必要な事務を内容とするものですので、相続放棄者が自らの判断で建物を取り壊すことはできません。

しかし、必要な場合には、家庭裁判所に対して、相続財産の保存に必要な処分として建物を取り壊すことを命じるよう請求することができます(民法940条2項、918条2項)。この場合の取壊しの費用は、相続財産の管理に必要な費用と考えられるので、相続財産の中から支出することができます(民法885条)。また、相続放棄者が費用を支払った場合には、相続財産から償還を受けることができます。

このような手続きは相続放棄者自ら行うことが可能です。もともと、相続財産の保存のために建物の取壊しが必要と認められるか否かなど、専門的な判断や裁判所への説明が求められますので、手続きを行うに当たっては、弁護士等の専門家に相談することをお勧めした方がよいでしょう。なお、専門家に相談する際に要した費用(相談料等)は、相続財産の中から支出することはできません。

また、自らこれらの手続きを行うよりも、相続放棄者が相続財産管理人の申立て(第7章参照)を行う方が簡便と考えられる場合もあります。

どのような手段をとることが事案の解決に最も適しているかも含めて、専門家に相談することをお勧めします。

Q 3 - 5 相続放棄者に対する助言・指導

Q

空家法 2 条 2 項の特定空家に該当する空家の所有者が死亡し、その相続人は全員相続放棄をしていることが判明しました。このような場合、相続放棄者に対して、空家法 1 4 条 1 項の助言・指導を行うことはできますか。

A

相続放棄者の管理義務の範囲を超えない行為について、相続放棄者に対して助言・指導を行うことは可能であると考えられます。国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成 2 7 年 1 2 月 2 5 日付け事務連絡において、「空家法第 1 4 条第 1 項…の名宛人にはなるものの、助言・指導を講ずる実質的な意味がない」と解釈しています。

解説

Q 3 - 1 で述べた見解 1、見解 2 のいずれによっても、相続放棄者は空家法 3 条の「管理者」に該当します。したがって、空家法 1 4 条 1 項に基づく助言・指導を行うことができます。

ただし、空家法 1 4 条 1 項の助言・指導は「除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとることとされていますが、Q 3 - 2 で述べたように、相続放棄者の管理義務の範囲を超える行為をとることを助言・指導することはできませんので、注意が必要です。

なお、相続放棄者の管理義務の内容について Q 3 - 1 の見解 1（相続放棄者は第三者に対する法的な管理義務を負わないという国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室の見解）に立った場合、相続放棄者に対して助言・指導をしても、相続放棄者には助言・指導に基づく「必要な措置」を行う権原がないということになります。したがって、相続放棄者に対して助言・指導を行う実質的な意味はありません。

Q 3 - 6 相続放棄者に対する勧告

Q

相続放棄をした人に対して、(Q 3 - 5に引き続き) 空家法 1 4 条 2 項の勧告を行うことができますか。

A

相続放棄者に対して勧告を行うことは可能です。
しかし、相続放棄者が勧告に係る措置を行わないことについて「正当な理由」(空家法 1 4 条 3 項)があるかどうかについては、複数の見解が考えられます。国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成 2 7 年 1 2 月 2 5 日付け事務連絡において、「正当な理由」があると解釈しています。

解説

Q 3 - 1 で述べた見解 1、見解 2 のいずれによっても、相続放棄者は空家法 3 条の「管理者」に該当します。したがって、相続放棄者は、空家法 1 4 条 2 項の勧告の名宛人となります。

しかし、相続放棄者が勧告に係る措置をとらないことについて「正当な理由」(空家法 1 4 条 3 項)があるかどうかについては、複数の見解が考えられます。

第 1 に、相続放棄者の管理義務の内容について Q 3 - 1 の見解 1 (相続放棄者は第三者に対する法的な管理義務を負わないという国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室の見解) に立った場合、相続放棄者は、第三者である市町村長の勧告に従う義務を負いません。したがって、かかる見解に立てば、たとえ管理義務の範囲内の行為であっても、相続放棄者には勧告に係る措置をとらないことについて「正当な理由」があるといえます。そして、この見解に立った場合には勧告を行う実質的な意味はありませんので、勧告を行うこと自体を控えるべきであるといえます。なお、空家法 1 4 条 3 項の勧告を行うことで、固定資産税等にかかる住宅用地特例の適用除外となる効果が発生しますが、そもそも相続放棄が行われ、所有者がいない状態の空家については課税通知をすることができませんので、この点について考慮する必要はないと考えられます。

第 2 に、相続放棄者の管理義務の内容について Q 3 - 1 の見解 2 (相続放棄者は第三者に対しても法的な管理義務を負うという見解) に立った場合、相続放棄者が勧告に係る措置をとらないことについて「正当な理由」はないということになります。

Q 3 - 7 相続放棄者に対する命令

Q

相続放棄をした人に対して、(Q 3 - 6に引き続き) 空家法 1 4 条 3 項の命令を行うことはできますか。

A

相続放棄者が空家法 1 4 条 3 項の命令の名宛人になるかどうかについては、複数の見解が考えられます。国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成 2 7 年 1 2 月 2 5 日付け事務連絡において、相続放棄者は空家法 1 4 条 3 項の命令の名宛人にはならないとしています。

解説

相続放棄者が空家法 1 4 条 3 項の命令の名宛人になるかどうかについては、複数の見解があります。

第 1 に、相続放棄者の管理義務の内容について Q 3 - 1 の見解 1 (相続放棄者は第三者に対する法的な管理義務を負わないという国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室の見解) に立った場合、相続放棄者は市町村長の勧告に係る措置をとらないことについて「正当な理由」(空家法 1 4 条 3 項) があります (Q 3 - 6 参照)。したがって、この見解に立てば、相続放棄者は空家法 1 4 条 3 項の命令の名宛人にはなりません。

第 2 に、相続放棄者の管理義務の内容について Q 3 - 1 の見解 2 (相続放棄者は第三者に対しても法的な管理義務を負うという見解) に立った場合、相続放棄者が勧告に係る措置をとらないことについて「正当な理由」はないということになります。したがって、この見解に立てば、相続放棄者は空家法 1 4 条 3 項の命令の名宛人になります。

もともと、相続放棄者の管理義務の内容については、Q 3 - 1 に記載したとおり複数の異なる見解が成り立ちうるものであり、本マニュアル執筆時点でこの点を明確に述べた法令、文献、裁判例などを把握できていません。そのため、管理義務の範囲内の行為を求める場合であっても、相続放棄者に対して命令を行うことには極めて慎重であるべきと考えます。

Q 3 - 8 相続放棄者に対する行政代執行・略式代執行

Q

空家のすべての相続人が相続放棄をした場合、自治体は行政代執行や略式代執行を行うことはできますか。

A

どのような手続きをとることができるかについては、複数の見解が考えられます。

国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、略式代執行を行うことができるとしています。

解説

空家のすべての相続人が相続放棄をした場合、自治体がどのような手続きを取ることができるかについては、複数の見解が考えられます。

第1に、相続放棄者の管理義務の内容についてQ3-1の見解1（相続放棄者は第三者に対する法的な管理義務を負わないという国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室の見解）に立った場合、相続放棄者は市町村長の勧告に係る措置をとらないことについて「正当な理由」（空家法14条3項）があります（Q3-6参照）。したがって、この見解に立てば、相続放棄者は空家法14条3項の命令の名宛人にはなりません。そのため、自治体としては、当該空家に係る必要な措置を命ぜられるべき者（必要な措置を講ずる権原を有する者）を確知することができない場合に該当するということができるので、空家法14条10項に定められた手続きを行った上で、略式代執行を行うことができると考えられます。

この点、国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、「当該特定空家の管理者が当該『最後に相続を放棄した者』以外に確知できないことについて過失なく立証できるのであれば、当該特定空家等について必要な措置を市町村長が空家法第14条第10項に基づき略式代執行することも可能と考えます」としています。

第2に、相続放棄者の管理義務の内容についてQ3-1の見解2（相続放棄者は第三者に対しても法的な管理義務を負うという見解）に立った場合、相続放棄

者は空家法14条3項の命令の名宛人になります。そのため、自治体としては、空家法14条9項により行政代執行を行うことができます。もっとも、この見解に立っても、建物の除却は相続放棄者の管理義務の範囲を超えることから、建物の除却については、措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合に該当しますので、空家法14条10項に定められた手続きを行った上で、略式代執行を行うことができると考えられます。

Q 3 - 9 略式代執行費用の相続財産からの回収

Q

空家法14条10項に基づいて特定空家の除却を行った場合、その費用を相続財産から回収することはできますか。

A

相続債権者として相続財産管理人の選任を申し立て、費用の支払いを請求することは可能であると考えられます。

解説

略式代執行に要した費用は、行政代執行に要した費用のように強制徴収することができません。そのため、略式代執行の費用を回収するためには、通常の民事債権として権利行使をする必要があります。

すべての相続人が相続放棄をした空家については、その除却のために支払った費用を回収する場合、相続財産からの回収を目指すことになります。この場合には、相続財産管理人の選任を申し立てた上で、相続財産管理人に対して、略式代執行の費用を請求することになります。そして、相続財産管理人が相続財産の換価・処分を行い、他の債権の有無なども調査の上、債権等を支払うだけの財産が形成されれば、費用の回収ができます。

もともと、略式代執行の費用や他の債権者への債務を全額弁済するだけの相続財産が存在しない場合には、費用を全額回収できないことも想定されますので、注意が必要です。

Q 4 底地所有者への助言等 (土地と建物の所有者が異なる場合)

Q 4 - 1 底地所有者への情報提供、助言等 (空家法 1 2 条)

Q

空家である建物と土地の所有者が異なる場合に、底地所有者に対し、自治体が助言等を行う必要がありますか。

A

あります。

解説

空家法 1 2 条において「所有者等」に対して、「情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるもの」とされています。この「所有者等」とは、「空家等の所有者又は管理者」とされており（空家法 3 条）、「空家等」とは居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに付属する工作物のみならず、その「敷地」も含む（空家法 2 条 1 項）ため、空家法 1 2 条における「所有者等」には、底地所有者も含まれます。

したがって、自治体としては、空家の底地所有者に対しても、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めなければなりません。

Q 4 - 2 底地所有者への助言・指導、勧告及び命令

Q

特定空家と底地の所有者が異なる場合に、底地所有者に対し、自治体が空家法14条に基づき助言・指導・勧告・命令を行うことができますか。

A

助言・指導・勧告はできますが、命令は原則としてできません。

解説

空家法14条における「特定空家等の所有者等」には、底地所有者も含まれません（空家法2条、3条。Q4-1参照）。

したがって、自治体は特定空家等の底地所有者に対しても助言又は指導（空家法14条1項）ができます。

また、自治体は特定空家等の底地所有者に対しても必要な措置をとることを勧告することも可能です（空家法14条2項）。なお、勧告がなされると、底地は、住宅用地特例の適用対象から除外されます。

もともと、特定空家そのものについては、底地所有者には、民法上、他人の所有に属する特定空家を除却したり変更を加えたりする権原を原則として有しないので、仮に勧告がなされたとしても、底地所有者としては、正当な理由により勧告に係る措置をとることができません。したがって、自治体は、特定空家等の底地所有者に対しては空家法14条3項に基づき「勧告に係る措置をとること」を命じることはできません。

Q 4 - 3 底地所有者に対する助言・指導 (土地利用権原ごとの検討)

Q

底地所有者に対し、自治体が空家の除却についての助言・指導を行う場合、どのような内容の助言・指導を行うのが適切でしょうか。

A

建物所有者の占有権原の有無・内容により異なります。

解説

1 助言・指導の内容

底地所有者は、原則として、空家所有者に無断で空家を除却することはできません。

仮に、底地所有者が空家を除却することを望むのであれば、空家所有者（及びその相続人）に対して建物収去土地明渡請求を行い、空家所有者がこれに応じない、又は、所在不明等により回答が期待できない場合（空家所有者の所在が不明等の場合の助言については後述します）、裁判にて、建物収去土地明渡請求を行うことが必要となります。

もともと、空家であればいかなる場合でも建物収去土地明渡請求が認められるというのではなく、底地所有者と空家所有者の間の契約関係に基づき当該建物が建築されたものである場合はその契約関係の確認を行い、契約関係が存続している場合は、その占有権原を消滅させる手続き（契約の解除等）を取る必要があります。

(1) 当該土地に賃借権が存在する場合

賃借権とは、賃貸借契約に基づいて、土地利用者に認められる占有権原であり、賃貸借契約とは、地代を支払って土地を利用する契約のことをいいます。

そして、底地所有者による建物除却の請求時において、当該契約の契約期間中である場合は、原則として底地所有者から一方的に契約を解除することは認められません。

例外として、空家所有者が契約の内容に違反している場合（代表的な例としては地代の不払いが続いている場合）は、底地所有者から空家所有者に対して一方的に契約を解除するとの意思を表示し、空家所有者の占有権原を

消滅させることが可能となります。

また、当初の契約期間が満了していても、当然に契約が終了するものではなく、建物が存在していれば、契約を更新したものとみなされますので（借地借家法5条）、契約期間の満了が近い底地所有者は、契約を更新しないことを遅滞なく空家所有者に伝えなければ、契約を終了させ、空家所有者の占有権原を消滅させることはできません（借地借家法5条）。

(2) 当該土地に使用借権が存在する場合

使用借権とは使用貸借契約に基づいて、土地利用者に認められる占有権原であり、使用貸借契約とは、地代を支払わずに無償で土地を利用する契約のことをいいます。親族間で土地を利用させている場合のように、特に取り決めをせず、底地所有者が無料で土地を使わせている多くの場合において、使用貸借契約が存在すると考えられます。

契約期間のある使用借権の場合、当該契約の契約期間中は、原則として底地所有者から一方的に土地の返還を求めることは認められません。しかし、契約期間が過ぎれば底地所有者から返還を求めることができます。

もともと、使用貸借の性質上、契約期間が設けられていない場合が多く、そのような場合は、目的に従った使用・収益を終えた時点において、底地所有者から土地の返還を求めることができます。空家となっている建物については、当初の目的である居住の用等に従った使用・収益を終えていると思われるため、空家問題に限っては、使用借権の存在が問題とされることは多くないかと思われます。

なお、使用貸借の目的が達成されているようなときでも、底地所有者としては、空家所有者に対し、使用貸借が終了していること及び使用貸借を継続させる意思がないことを書面で伝えることは、後に争いになった場合に備えるためにも必須と言えるでしょう。

2 助言・指導に際しての注意点

- (1) まず、いくら空家といえども、底地所有者が裁判によらずに、空家所有者に無断で建物を取り壊すことは違法であり、刑事罰の制裁もあり得ます。くれぐれも無断で取り壊すことがないように助言・指導することが必要となります。
- (2) 次に、裁判で建物収去土地明渡請求が認められても、空家所有者が建物を取り壊してくれない場合は、代替執行という手続きによることになります。代替執行とは、債務者（空家所有者）が債務を履行しない場合に、裁判に基づき、債権者（底地所有者）が第三者に債務の履行をさせることを意味します。

建物収去土地明渡請求にかかる一連の費用（裁判所への手続き費用のみならず、取壊し費用も含む）については、底地所有者は空家所有者に請求が可能ですが、空家所有者が無資力であった場合や空家所有者の財産の所在が分からない場合は、事実上当該費用を底地所有者が支出せざるを得ません。

自治体としては、底地所有者に対し、建物を除却した場合、土地の価値が増加し土地が高価で売却できる可能性があるか等、底地所有者としての費用対効果についても示唆してあげるのが丁寧な対応といえます。

Q 4 - 4 底地所有者に対する助言・指導 (建物について)

Q

底地所有者が、空家所有者に無断で、建物に変更（補修や一部除却）を加えることはできるのでしょうか。

A

原則としてできません。

解説

原則として、空家所有者に無断で空家に補修や一部の除却等の変更を加えることはできません。

例外として、底地所有者が事務管理として建物に変更（補修や一部除却）を加えることができる場合があります。事務管理は、①法律上の義務がないこと、②他人のためにする意思があること、③他人の事務を管理すること、④本人の意思および利益に適合することを要件として認められます（民法697条）。例えば、空家の壁などが剥がれ、飛散する可能性があるような場合、底地所有者が、空家所有者のために壁の補修を行う場合等に事務管理が成立する余地があるといえます。そして、事務管理に係る費用は、当該他人に請求することができますとされています（民法702条）ので、事務管理が成立する場合、底地所有者が修理費用等を空家所有者に請求することができます。

しかし、空家の補修や一部除却について、事務管理が成立するか否かは、上記各要件について詳細な検討を加えた上での判断が必要となりますし、いったん事務管理を開始した者は、当該他人又はその相続人等が管理をすることができるに至るまで、事務管理を継続しなければならないとされていますので（民法700条）、自治体が底地所有者に空家の補修や一部の除却等の変更を加えることを助言する際には、空家所有者の同意を得ることが原則であることを説明した上で、慎重な判断のもと自己責任で行うことをはっきりと伝えることが必要であると考えます。

Q 4 - 5 底地所有者に対する助言・指導 (樹木の繁茂)

Q

空家の敷地に生えている立木が繁茂して、近隣に迷惑をかけている場合、底地所有者として、立木を伐採することはできますか。

A

伐採が可能な場合とそうでない場合があります。

解説

立木は、土地に付合したものとして、原則として土地の所有者に所有権が帰属することになります（民法242条本文）。そのため、立木については、底地所有者が伐採することができますし、立木が隣地に越境している場合などは、底地所有者が枝を伐採する義務があります。

もともと、その立木が、空家所有者が植えたもので、当該立木を植えた時、空家所有者に土地を利用し立木を附属させる権原が認められていれば、当該立木の所有者は、空家所有者となります（民法242条但書）。したがって、このような場合は、底地所有者は立木を伐採することはできません。

Q 4 - 6 自治体からの情報提供

Q

空家の底地所有者が空家所有者に対し空家の除却等を請求をしたいが、空家所有者の所在が分からないという場合、自治体が、底地所有者の求めに応じて空家の底地所有者に対して、空家所有者の情報を教示することはできますか。

A

できません。

解説

仮に、自治体が空家所有者の所在を把握していたとしても、空家所有者の了解なく、空家の隣地所有者・底地所有者の求めに応じて、空家所有者の住所等の情報を教示することは許されません。

空家法10条1項においては、「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」とされており、自治体の外部への情報開示は認められていません。

なお、自治体の個人情報保護条例による空家所有者の住所等の開示についても、通常は「本人の同意」を要件としていますので、空家所有者の同意なく開示が認められることはないものと思います。

Q 4 - 7 底地所有者による独力での空家所有者の住居等の特定

Q

底地所有者が、自ら空家所有者の情報を取得し、相手方を確定することはできますか。

A

できる場合もありますが、困難な場合には弁護士に依頼されると良いでしょう。

解説

まずは、法務局にて対象の空家の登記簿謄本を取得し、所有者の住所・氏名を確認するという方法が考えられます。

しかし、登記簿謄本に記載されている空家所有者の住所は、引っ越し等により現住所ではない場合や、既に当該所有者が死亡している場合も多く存在します。そのような場合は、登記簿謄本に記載された住所を手掛かりに、住民票・戸籍の附票・戸籍謄本等を取得し、空家所有者の所在や相続関係を特定していくことが必要になります。

そして、第三者が、自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために必要な場合（住民基本台帳法第12条の3、同20条、戸籍法第10条の2）は、土地賃貸借契約書等の疎明資料を提示することで、関係人の住民票・戸籍の附票・戸籍謄本等を取得することができます。

なお、弁護士は職務上請求により、これらの書類を取得することができますので、弁護士への依頼の検討を助言することも一つの方法と言えます。

Q 4 - 8 底地権者の取りうる手段 (空家所有者が所在不明)

Q

底地所有者が、空家所有者を調査した結果、当該所有者が行方不明であった場合、どのようにして建物の除却を求めるのでしょうか。

A

公示送達を利用した訴訟等の手続き、不在者財産管理人選任申立て、失踪宣告の申立てが考えられます。

解説

Q 2 - 1 と同じ内容になりますので、そちらをご参照ください。

Q 4 - 9 底地所有者の取りうる手段 (空家所有者の相続人不存在)

Q

底地所有者が、空家所有者を調査した結果、当該所有者が死亡していた場合、どのようにして建物の除却を求めるのでしょうか。

A

特別代理人制度を利用した訴訟等の手続き、相続財産管理人選任申立てが考えられます。

解説

Q 2 - 2と同じ内容になりますので、そちらをご参照ください。

Q 5 担保権者への助言

Q 5 - 1 抵当権者への助言（可否）

Q

空家の不動産登記簿を見ると、抵当権が設定されていますが、自治体は、抵当権者に対して、空家法を根拠に何か助言ができるのでしょうか。

A

空家法6条2項7号の「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」及び同法4条を根拠に助言等ができるものと解されます。

解説

1 抵当権とは

抵当権とは、債権者が債務者又は第三者が債務の担保に供した物をその使用収益にまかしておきながら、債務が弁済されない場合にその物の価値によって優先的弁済を受けることのできる担保物権です。つまり、抵当権は、債権者自らが目的物の使用収益をすることなく（占有することなく）、その目的物の交換価値だけを把握する権利です（民法369条1項）。

2 抵当権者に対し、空家法12条による「情報の提供、助言その他必要な援助」を行うことができるかについて

空家法12条は、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする」としています。そして、情報の提供・助言・援助を行う対象としての「所有者等」とは、空家等の「所有者又は管理者」であるとされています（空家法3条）。前述したとおり、抵当権は、目的物（空家及びその敷地など）を直接占有することなく、その交換価値だけを把握する権利ですので、抵当権者は、所有者又は管理者ではなく、空家法にいう「所有者等」にはあたりません。よって、抵当権者は、空家法12条における「情報の提供、助言その他必要な援助」を受ける対象者ではないため、同条を根拠にして、自治体が抵当権者に対して、情報の提供ないし助言等を行うことはできません。

3 その他の条文を根拠に、抵当権者に対して助言等を行うことはできるかについて

空家法6条1項は、「市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる」としており、そして、同条2項で、「空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする」として、そのうち同項7号では、「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」を定めるものとされています。

さらに、空家法4条は、「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」と定めています。

これらの条項からすれば、住民から空家等の相談・苦情を受け付けた際、当該空家が特定空家等になることを未然に防ぐべく、迅速かつ適切な対応の一つとして、市町村が当該空家の抵当権者に対して、情報の提供や助言を行うことは許されるものと思われます。

Q 5 - 2 抵当権者への助言（内容）

Q

自治体は、抵当権者に対して、どのような助言ができるのでしょうか。

A

担保権の実行としての不動産競売（民事執行法第3章）を申し立てることができる旨の情報提供ないし助言ができます。

解説

1 抵当権者が当該空家に対してできること

抵当権は、ある債権を担保するために不動産に設定される物権であり、その不動産の交換価値を把握する権利です（Q 5 - 1 参照）。よって、抵当権者は、債権の満足を得られない場合（債務者から弁済を受けられない場合）、不動産を競売に付することができます（民事執行法第3章。以下「担保不動産競売」といいます。）。そして、抵当権の対象物件である不動産が長期間空家となっている場合、所有者等の所在が不明あるいは死亡しているなどの理由により、抵当権者の債権は完済に至っていないことが多いと思われます。そこで、自治体としては、当該空家の抵当権者に対して、担保権不動産競売を申し立てるか否かを打診することが考えられます。ただし、不動産登記簿上、抵当権設定登記がなされていても、すでに被担保債権（抵当権によって担保されていた債権）が完済されている場合、当然のことですが、もはやその抵当権により担保不動産競売の申立てをすることはできません。

2 担保不動産競売の申立て

(1) 申立ての手続き・必要書類等について、東京地方裁判所民事第21部の以下のホームページを参照してください。

http://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/minzi_section21/syosiki_hudousan/index.html

(2) 申立ての手続きについて主だった点を挙げておきます。

① 管轄

不動産の所在地を管轄する地方裁判所に申し立てます（民事執行法188条、44条1項）。

② 申立手数料

抵当権1個につき4000円です（民事訴訟費用等に関する法律3条別表第1・11イ）。

③ 予納金

前述した東京地方裁判所では、

請求債権額2000万円未満の場合	60万円
請求債権額2000万円以上5000万円未満の場合	100万円
請求債権額5000万円以上1億円未満の場合	150万円
請求債権額1億円以上の場合	200万円

とされています。ちなみに、この予納金は、不動産が売却され配当となった場合、優先的に戻ってきます。

Q 5 - 3 根抵当権の場合

Q

空家に設定されている登記が「**抵当権設定**」登記ではなく、「**根抵当権設定**」登記あるいは「**(根) 抵当権設定仮登記**」である場合、**抵当権者**に対する助言等と異なりますか。

A

根抵当権を実行するには、根抵当権によって担保される債権が確定し、かつ、債権の弁済期が到来していることを要します。そのため、根抵当権者に対して担保不動産競売の申立てを助言する場合には、まず、この点を確認する必要があります。

また、(根) 抵当権設定仮登記の場合には、担保不動産競売の申立て手続きが煩雑になることや、また同手続きにおいて不利益を受けるおそれもありますので、専門家の相談を受けるよう助言するのがよいでしょう。

解説

1 根抵当権設定登記の場合

根抵当権とは、一定の範囲に属する不特定の債権を、極度額の限度において担保する抵当権です（民法398条の2第1項）。抵当権が特定の債権を担保するためのものであるのに対し、根抵当権は、①特定の継続的取引契約から生ずる債権、②債務者との一定の種類取引から生ずる債権、③特定の原因に基づいて債務者との間に継続して生ずる債権など、一定の範囲に属する不特定かつ複数の債権につき、定められた金額の範囲内で担保するものです。

根抵当権を実行するには、根抵当権によって担保される債権が確定し、かつ、債権の弁済期が到来していることを要しますので、根抵当権者に対して担保不動産競売の申立てを助言する場合には、まず、この点を確認する必要があります。

2 (根) 抵当権設定仮登記の場合

仮登記とは、本登記をするための要件が揃っていない場合に、その順位を予め保全するためにされる登記のことです（不動産登記法105条、106条）。

抵当権設定登記をする場合はその債権額に応じて、根抵当権設定登記をする場合はその極度額に応じて、それぞれ1000分の4の登録免許税を納付しなければならないため（登録免許税法9条別表第1、1(5))、債権者によっ

ては、相当額になる登録免許税の納付を避けるため、順位を保全するために仮登記をすることがしばしばみられます（ちなみに、仮登記の登録免許税は、不動産1個につき1000円です。登録免許税法9条別表第1、1（12）へ）。

抵当権の仮登記権利者は、民事執行法181条1項1号又は2号の文書（担保権の存在を証する確定判決あるいは公正証書の謄本）を提出しなければ担保不動産競売の申立てをすることはできません。また、仮登記のまま担保不動産競売の申立てをして、配当手続きを迎えても、仮登記権利者に配当されるべき金銭は供託され、配当にはあずかれません（民事執行法91条1項5号）。

このように、（根）抵当権設定仮登記がなされている場合は、抵当権設定登記の場合と異なり、担保不動産競売の申立て手続きが煩雑になることや、また同手続きにおいて不利益を受けるおそれもありますので、弁護士等の専門家の相談を受けるよう助言するのがよいでしょう。

第3章

自治体が行う主体的な 解決方法

所有者の所在不明や相続人不在の事案において、第2章で述べたような関係者への働きかけを行ったにもかかわらず空家問題の解決に至らなかった場合には、自治体が主体的に解決に向けた対応をとる必要があります。

具体的には、略式代執行と財産管理人制度（Q7～9）の活用が考えられます。いずれの手法を用いるべきかは、空家等の売却可能性（第5章参照）を考慮の上、費用対効果を検証して選択する必要があります（Q6）。

財産管理人制度を活用するためには、自治体が、利害関係人として（Q8）、所有者等が所在不明である場合には同人の最後の住所地を、相続人不存在の場合には被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に申立てを行う必要があります（Q7）。申立後に、予納金を裁判所に予納すると、財産管理人が選任されて、財産管理人による管理が開始します（Q9）。

Q 6 自治体による解決方法

Q 6 - 1 自治体を取りうる手段

Q

所有者の所在不明や相続人不存在の事案において、関係者への働きかけを行ったにもかかわらず空家問題の解決に至らなかった場合には、自治体は、空家問題解決に向けてどのような対応をとることができますか。

A

略式代執行と財産管理人制度の活用が考えられます。

解説

1 略式代執行について

(1) 略式代執行とは、市町村長が、空家法14条3項に基づき同条1項所定の措置を命じようとする場合において、過失なくしてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失なくして助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、空家法14条3項所定の命令を行うことができないときを含みます。）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができるとするものです（空家法14条10項）。この規定により、「過失なくしてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」は、助言若しくは指導→勧告→命令→代執行という空家法に定められた手続きを行うことなく、代執行を行い空家を除却等できることとなります。

この「確知することができない」とは、「措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいう」ものと解されており（ガイドライン）、自治体が空家法10条に基づき例えば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などを利用し、空家法9条に基づく調査を尽くした場合であれば、相続放棄された相続人不存在の場合も（パブコメ回答p23）、所有者の所在不明の場合も含まれます（なおQ9-8参照）。

(2) なお、略式代執行により特定空家等の除却を行うことで、土地が更地となって土地の価値が上がり、売却が可能となるケースも想定されます。そのような換価価値がある場合（Q 10も参照ください）には、土地を売却した代金から略式代執行の費用を回収することも考えられますので、略式代執行後に財産管理人選任申立を行うことも考えられます。

2 財産管理人制度について

財産管理人制度の詳細につきましては、Q 7をご参照ください。

コラム

～公売～

家庭裁判所に財産管理人を選任してもらい、自治体が公売により空家を処分する方法も考えられます。

ただし、公売を行うには空家が売却可能でなければならぬところ、売却が可能であれば相続財産管理人による任意売却の方が高額で売却できる可能性が高いですし、相続放棄等がなされるほど売却の見込みがない物件であれば公売によっても買い手が見つからないことも考えられるため、空家問題解決のために公売が利用されることはそれほど多くはないものと考えられます。

Q 6 - 2 略式代執行と担保権

Q

空家等の土地や建物に抵当権がついています。このような場合でも、空家等の除却のために空家法 14 条 10 項に基づいて略式代執行を行うことはできますか。また、このような場合でも、選任された財産管理人が空家を売却することはできますか。両者にはどのような違いがありますか。

A

土地や建物に抵当権がついている場合でも、第三者である自治体は略式代執行を行うことができます。したがって、抵当権者の意向とは無関係に、自治体は略式代執行を行うことができます。

他方、財産管理人が任意売却にあたって抵当権を抹消するには、基本的に抵当権者の同意が必要となります。

解説

略式代執行を含む「特定空家等に対する措置」は、客観的事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が措置を行うにあたっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はありません（ガイドライン第3章、2（3））。

他方、財産管理人が選任された場合は、財産管理人の権限は、原則として保存行為及び利用及び改良を目的とする行為に限定され（民法28条、103条、953条）、家庭裁判所の許可を得れば財産の処分行為を行うことができますが、不在者の一種の法定代理人である不在者財産管理人や相続財産法人の代表者である相続財産管理人による不動産の除却・売却は、第三者である行政庁が公益上の理由から行う略式代執行とは異なりますので、抵当権者に抵当権抹消のための同意を得る必要があります（抵当権の被担保債権が既に完済されている場合や、被担保債権額以上で売却できる場合は抵当権者の同意を得やすいと思いますが、抵当権抹消に伴い抵当権者に支払うべき金額の存否及び多寡で、交渉が難航する場合もあります（Q10参照））。

Q 6 - 3 略式代執行と財産管理人制度 (両者の関係)

Q

問題となる空家が「特定空家等」に該当する場合、空家法14条10項に基づいて略式代執行を行うことができますが、このような場合でも、略式代執行を行わずに、財産管理人制度を利用することができますか。

A

できます。

解説

空家法上認められた略式代執行と民法上認められた財産管理人制度は、根拠となる法律が異なり、その目的・効果も異なりますので、空家法14条10項に基づいて略式代執行を行うことができる場合でも、略式代執行を行わずに、財産管理人制度を利用することは可能です。

ただし、略式代執行の対象となる特定空家等は、固定資産課税情報等を活用してもなお、所有者等を確認することができない特殊な状態のものであるため、たとえば不動産としての価値がほぼないものや、固定資産税滞納等をはじめ不動産に関連づけられる複数の債務が存在するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものがあると思われます。このような状況に鑑み、財産管理人を選任するか否かは、個別の事案に即して各自治体において判断する必要があります(パブコメ回答p23)。

Q 6 - 4 手続き選択のポイント

Q

所有者が行方不明であったり、相続人が不存在である場合、空家法に基づく略式代執行の方法と、財産管理人の選任による対応のいずれを採用すべきでしょうか。

A

空家等の売却可能性（第5章参照）を考慮の上、費用対効果を検証し、手続き選択を行う必要があります。

解説

略式代執行の対象となる特定空家等は、固定資産課税情報等を活用してもなお、所有者等を確認することができない特殊な状態のものであるため、たとえば不動産としての価値がほぼないものや、固定資産税滞納等をはじめ不動産に関連づけられる複数の債務が存在するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものがあると思われます。このような状況に鑑み、財産管理人を選任するか否かは、個別の事案に即して各自治体において判断する必要があります（パブコメ回答 p 23）。

そこで、「売却することで債権が十分に回収」できるかどうかについて、財産管理人制度活用のメリット・デメリットの視点から考察してみたいと思います。

1 財産管理人制度活用のメリット

不動産が換価可能であれば、結果的には自治体が費用を負担することなく、所有者不明や相続人不存在の事案においても空家問題の解決が図れます。

すなわち、相続財産管理人選任申立てにあたっては、裁判所に予納金を納める必要があります。この額は、各家庭裁判所により異なりますが、さいたま家庭裁判所では、原則100万円の予納を求めています。この予納金は、基本的には相続財産管理人の報酬及び管理費用に充てられるものであり、空家等がこれらを上回る金額で売却された場合には、還付されることとなるので、結果的には自治体の費用負担はなくなります。

そのため、略式代執行では、自治体が自己の費用負担と責任において手続きを進める必要がありますが、財産管理人制度を活用すれば、結果的に費用負担をほとんどせずに財産管理人の責任において売却等の手続きをとってくれる可能性があります。

2 財産管理人制度活用のデメリット

ところが、空家等が換価が困難な不動産の場合には、財産管理人制度の利用にはデメリットが出てきます。

- (1) まず、自治体が財産管理人選任申立てを行ったとしても、換価が困難で手続きの進行が膠着した場合、当面の空家の修繕費用及び除却費用並びに樹木伐採費用等を申立人である自治体が負担を求められることもありえます。なぜなら、確かに財産管理人が選任されれば、相続財産管理人が、相続財産である空家の管理を行うことにはなりますが、裁判所に納めた予納金は、基本的には相続財産管理人の報酬及び管理費用に充てられるものであり、予納金の中から空家の修繕費用等を支出することは予定されていないからです。

したがって、空家等の修繕等につき緊急の必要がある場合には、通常の予納金以上の費用負担も考えなければならず、自治体が支出する金額の総額としては略式代執行の方が少なく済む可能性があります。

- (2) また、特定空家等で財産管理人選任申立てをして管理人が選任された場合でも、空家の売却ができず、修繕や除却費用も捻出できない場合には、結局空家の修繕や除却は行われません。むしろ相続財産管理人としては、費用がないため空家の修繕及び除却並びに樹木の伐採ができない反面、空家等が存在する限り空家から生ずる損害の賠償を請求される可能性があるため、換価を試みてもそれが困難な場合、自治体による代執行が早急に行われることを期待すると考えられます。

したがって、財産管理人選任申立てをすれば財産管理人により適切な管理が行われると安易に期待すべきではなく、財産管理人が選任されても、結局危険な状態にある空家を代執行により除却せざるをえないという展開になることも想定しておく必要があります。

以上のとおり、換価困難な空家の場合、結局財産管理人の報酬等も負担し、なおかつ代執行の費用も負担しなければならなくなる可能性も想定して対処を考える必要があるのです（自治体としては、代執行の費用は財産管理人に対して請求することが考えられますが、支払えるだけの相続財産がない場合には、結局自治体は代執行の費用を回収することができません。）。

- (3) なお、上述のように予納金は還付が予定されているといっても、相続放棄により相続人不存在となったような事案においては、法定相続人が所有権を放棄した物件ですから、不動産が財産管理人の報酬及び管理費用を賄えるだけの金額で売却できる可能性も高くなく、現実的には予納金が還付されることを期待しない方が無難だと思われれます。

- (4) また、相続財産管理人の手続きは、申立ての動機となった空家問題の解決が終わったとしても、すぐに財産管理人の選任が取り消されるわけではなく、法に定められた手続きを終えなければ、財産管理人の任務は終了しません。
- (5) したがって、空家等の売却可能性の有無及び程度等に鑑みて費用対効果を検証し、空家等が売却困難であり相続財産管理人制度の活用では費用がかかりすぎるが見込まれる場合には、当初から略式代執行を行った方がメリットがあることとなります。

3 不在者財産管理人について

不在者財産管理人の事案でも、検討するポイントは基本的には同じです。

もともと、不在者財産管理人の事案では、予納金の額は相続財産管理人の場合よりも低いことが多いものと思います。反面、不動産の売却にあたっては、裁判所の許可を得る必要がありますが、相続人不存在の事案と異なり、その必要性については厳格に判断される可能性があります。

第4章

財産管理人選任申立

第3章で検討した結果、財産管理人選任の申立てを行うことを決めた場合、申立書を作成し、必要書類を添付して裁判所へ提出します（Q7）。

この申立ては、「利害関係人」でなければなりません（Q8）。

裁判所が財産管理人を選任すると、財産管理人は定められた権限に従い、財産の管理を開始します。不在者財産管理人は管理終了時まで、相続財産管理人は換価が終了するまで空家等を管理することになります（Q9）。

財産管理人が、空家の除却等の処分を直ちに行うことができるかどうかは、管理の対象となる財産の状況や空家の状態によります。場合によっては、必要な処分を行うことが困難なこともあります。そのため、財産管理人が選任されれば自動的に空家問題が解決するというわけではありません。したがって、財産管理人の業務の流れを理解し、問題となっている空家が、財産管理人を選任することで解決できる状況にあるかどうかをよく検討した上で、申立てを行う必要があります。

Q 7 財産管理人制度の概要・手続きについて

Q 7 - 1 財産管理人制度（概要）

Q

不在者財産管理人制度及び相続財産管理人制度の概要を教えてください。

A

不在者財産管理人制度とは、従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。

相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続きを行う制度です。

解説

1 不在者財産管理人制度の概要

財産を所有している者が行方不明で、財産が長期間放置されている場合、財産の朽廃や散逸によって不在者自身や不在者に対する債権者等の利害関係人が不利益を受けることがあります。

そこで、不在者が財産を管理することができず、その財産に管理人がいない場合には、不在者の財産保護や利害関係人の利益保護のため、利害関係人又は検察官の請求により（Q 8 参照）、裁判所が不在者財産管理人の選任等の処分を行うことができます（民法 25 条 1 項）。

選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、相続放棄の申述、不動産の売却等を行うことができます（不在者財産管理人の職務については Q 9 - 5 参照）。

「不在者」とは、従来の住所又は居所を去って容易に戻る見込みのない者をいい、長期の家出人や音信不通となった者などがこれに当たります。不在者であることの証明については、Q 7 - 2 の 1 (3) イ③ (p 69) を確認してください。

2 相続財産管理人制度の概要

被相続人に相続人のあることが明らかでない場合、前記同様、財産の朽廃や散逸によって相続人や相続人に対して債権を有する者（相続債権者）等が不利益を受けることがあります。

そこで、相続人のあることが明らかでない場合（戸籍上相続人が1人でも存在する場合には該当しませんが、相続人全員が相続放棄をした場合は該当します。）には、利害関係人又は検察官の請求により（Q8）、裁判所が相続財産法人の代表者として相続財産管理人を選任します（民法952条1項）。

相続財産管理人は、相続財産の管理、清算等を行うとともに（相続財産管理人の職務についてQ9-6参照）、相続人の捜索も行います。この捜索によって相続人が現れた場合には、その者に相続財産を引き渡します。

相続債権者や受遺者に対する請求申出の催告期間を経過しても相続人が現れない場合には、請求の申出のあった相続債権者や受遺者に対し弁済を行い（民法957条1項2項）、残余財産があれば特別縁故者への財産分与を行い（民法958条の3第1項）、それでも残余財産があれば、当該財産を国庫へ帰属させることとなります（民法959条）。

Q 7 - 2 財産管理人制度（申立方法、必要書類）

Q

空家等の所有者及び相続人の調査の結果、財産管理人の選任の申立てを行いたいと思います。各制度の申立方法について教えてください。

A

1 不在者財産管理人選任の申立て

(1) 管轄（申立先裁判所）

不在者財産管理人選任の申立ては、「不在者の従来住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所」に対して行います。日本国内に不在者の居所がなく、又は居所が知れないときは、その最後の住所地を管轄する家庭裁判所の管轄に属します。

2以上の家庭裁判所が管轄権を有するときは、先に申立てを受け、又は、職権で手続きを開始した家庭裁判所が管轄します。

上記により管轄が定まらない場合は、不在者の財産の所在地を管轄する家庭裁判所又は東京家庭裁判所の管轄に属します。

(2) 申立てに要する費用

ア 収入印紙（申立書に貼付します。）

800円分

イ 予納郵券

さいたま家庭裁判所の場合、合計3350円(平成29年2月時点)以下の内訳で納める必要があります。

500円×3枚、100円×1枚、82円×20枚、10円×10枚、2円×5枚

ウ 予納金

(ア)不在者の財産の管理費用や財産管理人の報酬は、不在者の財産の中から支弁するのが原則です。したがって、多額の流動資産（高額の前金等）があつて、当該財産から管理費用や財産管理人の報酬を支弁できる場合は、予納金は不要となります。

(イ)他方で、不在者の財産からこれらの費用の支弁が見込めない場合は、申立人が予納金を支払う必要があります。

さいたま家庭裁判所（家事訟廷事務室、TEL:048-863-8844）における予納金の取扱いについては、相続財産管理人の場合は原則100万円（平成29年2月時点）とされていますが、不

在者財産管理人の場合、特に定まった金額はなく、事案によって個別具体的に判断されています。

予納金の金額は各地の家庭裁判所の運用やその事案により異なりますので、申立前に管轄の家庭裁判所へ問い合わせる必要があります。

なお、管理人候補者と調整が付いている場合は、その調整された金額になる可能性が高いといえます。

(3) 必要書類

ア 申立書

以下の裁判所ホームページから申立書をダウンロードして利用することも可能です。

http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_05/index.html

記載例については後記【参考書式】をご参照ください。

イ 標準的な申立添付資料

- ① 不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）
- ② 不在者の戸籍附票
- ③ 不在の事実を証する資料

【不在者の証明】

不在者の証明は、戸籍の附票や住民票により住所地を調査し、親族に問い合わせるなどして、不在者の従前の生活状況、不在となった経緯、不在者の搜索状況、将来帰来する可能性等を確認し、これらの調査結果をまとめた書類や、警察署長の発行する家出人届出受理証明書、不在者宛ての郵便物で「あて所に尋ね当たらず」などの理由で返送されたものなどにより証明します。

- ④ 財産目録に記載した不在者の財産に関する資料

不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、その他不動産に関する資料（公図、査定書等）、預貯金や有価証券の残高がわかる書類（通帳の写し、残高証明書等）等

- ⑤ 申立人の利害関係を証する資料

・ 事務管理に基づく費用償還請求権を有することを利害関係として申立てを行う場合

その事務管理に要した費用がわかる見積書、領収証等

・ 租税債権を有することを利害関係として申立てを行う場合
公課証明書等

- ・「特定空家等」に該当することを利害関係として申立てを行う場合
「特定空家等」の認定に関する資料、空家の現況写真等

【参考書式】

不在者財産管理人選任審判申立書

平成○年○月○日

さいたま家庭裁判所 御中

申立人 川口市長 ○○○○ ⑩

申立人

所在地 〒332-8601 埼玉県川口市青木2丁目1番1号

名称 川口市

代表者 川口市長 ○○

不在者

本籍 埼玉県川口市○○

従来の住所 ○○

氏名 ○○ ○○

生年月日 昭和○年○月○日

不在者財産管理人選任審判申立事件

貼用印紙額 800円

第1 申立の趣旨

不在者の財産管理人を選任するとの審判を求める。

第2 申立の理由

1 不在者の所在が不明であること

不在者は、平成○年○月頃、○○して以来、連絡が途絶えており、不在者の親族等に照会して行方を探したが、所在は判明せず、生死も不明である。

2 不在者の財産の存在

別紙財産目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）がある。

3 申立人が利害関係人であること（Q8-9参照）

（例）事務管理に基づく費用償還請求権を理由として申し立てる場合

申立人は、本件不動産が倒壊するおそれがあったため、平成○年○月○日、立入禁止のテープや飛散防止のためのブルーシートを貼付するなどの措置を行い、措置に要する費用として、○○円を立て替えた。これらの措置は、申立人が不在者のために行ったものであり、事務管理に該当するから、申立人は不在者に対し費用償還請求権を有する（民法697条1項、702条1項）。

ところが、不在者は行方不明であるため、申立人は費用償還請求権を行使することができない。

そこで、申立人としては上記費用償還請求権を行使するため、不在者に代わる名宛人として、不在者財産管理人の選任を申し立てる必要がある。

よって、申立人は利害関係人といえる。

4 以上より、申立人は申立の趣旨記載のと通りの審判を求める。

なお、不在者財産管理人は、御庁において適当な人物を選任願いたい。

添 付 資 料

- 1 戸籍謄本 ○通
- 2 不在の事実を証する資料 ○通
- 3 全部事項証明書（土地）○通
- 4 全部事項証明書（建物）○通
- 5 公図 ○通
- 6 不動産業者作成の査定書（不動産の時価がわかるもの） ○通
- 7 写真撮影報告書 ○通
- 8 見積書・領収証（事務管理に要した費用がわかるもの） ○通

以上

【別紙】

財 産 目 録

(土地)

- | | | |
|---|-----|-----|
| 1 | 所 在 | ○○ |
| | 地 番 | ○○ |
| | 地 目 | ○○ |
| | 地 積 | ○○㎡ |

(建物)

- | | | |
|---|------|-----|
| 2 | 所 在 | ○○ |
| | 家屋番号 | ○○ |
| | 種 類 | ○○ |
| | 構 造 | ○○ |
| | 床面積 | ○○㎡ |

以上

2 相続財産管理人選任の申立て

(1) 管轄（申立先裁判所）

相続財産管理人選任の申立ては、「相続が開始した地を管轄する家庭裁判所」に対して行います。相続は被相続人の住所において開始するので、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所の管轄に属します。

日本国内に被相続人の住所がないとき、又は、その住所が知れないときは、その居所地を管轄する家庭裁判所、日本国内に居所がなく、又は、居所が知れないときは、その最後の住所地を管轄する家庭裁判所の管轄に属します。

2以上の家庭裁判所が管轄権を有するときは、先に申立てを受け、又は、職権で手続きを開始した家庭裁判所が管轄します。

上記により管轄が定まらない場合は、相続財産の所在地を管轄する家庭裁判所又は東京家庭裁判所の管轄に属します。

(2) 申立てに要する費用

ア 収入印紙

800円（申立書に貼付します。）

イ 予納郵券

さいたま家庭裁判所の場合、1980円（平成29年2月時点）以下の内訳で納める必要があります。

500円×2枚、100円×1枚、82円×10枚、10円×5枚、2円×5枚

ウ 予納金

(ア) 相続財産の管理費用や財産管理人の報酬は、相続財産の中から支弁するのが原則です。したがって、多額の流動資産（高額の預金等）があつて、当該財産から管理費用や財産管理人の報酬を支弁できる場合は、予納金は不要となります。

(イ) 他方で、相続財産からこれらの費用の支弁が見込めない場合は、申立人が予納金を支払う必要があります。

さいたま家庭裁判所（家事訟廷事務室、TEL:048-863-8844）では、財産管理人候補者が付いていない場合は、原則として、予納金を概ね100万円と設定しています（平成29年2月現在）。

もっとも、予納金の金額は各地の家庭裁判所の運用やその事案により異なりますので、申立前に管轄の家庭裁判所へ問い合わせる必要があります。

なお、管理人候補者と調整が付いている場合は、その調整された金額になる可能性が高いといえます。

(3) 必要書類

ア 申立書

以下の裁判所ホームページから申立書をダウンロードして利用することも可能です。

http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_15/index.html

記載例については、後記【参考書式】をご参照ください。

イ 標準的な申立添付資料（「戸籍謄本」には除籍謄本や改製原戸籍謄本を含みます。）

- ① 被相続人の住民票除票又は戸籍附票
- ② 被相続人の出生時から死亡時までの継続したすべての戸籍謄本
- ③ 【被相続人に子がいる場合】
 - ・ 被相続人の子の戸籍謄本
 - ・ 被相続人の子に、相続開始前に死亡した者がいる場合には、その者の出生から死亡時までの継続したすべての戸籍謄本と、その者の直系卑属（子）である者（代襲相続人）の戸籍謄本
 - ・ 代襲相続人が、相続開始前に死亡していた場合にはその直系卑属の戸籍謄本
 - ・ 被相続人の子に、相続開始後に死亡した者がいる場合には、その者の出生から死亡時までの継続したすべての戸籍謄本と、その者の相続人である者の戸籍謄本
- ④ 被相続人の父母の出生時から現在（又は死亡時）までの継続したすべての戸籍謄本
- ⑤ 被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍謄本
- ⑥ 【被相続人に兄弟姉妹がいる場合】
 - ・ その兄弟姉妹の戸籍謄本
 - ・ 兄弟姉妹に、相続開始前に死亡した者がいる場合には、その者の出生から死亡時までの継続したすべての戸籍謄本と、その者の直系卑属（子）である者（代襲相続人）の戸籍謄本
 - ・ 兄弟姉妹に、相続開始後に死亡した者がいる場合には、その者の出生から死亡時までの継続したすべての戸籍謄本と、その者の相続人の戸籍謄本
- ⑦ 【法定相続人が相続放棄をしている場合】

相続放棄の受理証明書又は相続放棄の申述の有無についての照会申請に対する回答書（照会方法について、Q 1－4 参照）

- ⑧ 遺産目録に記載した不在者の財産に関する資料
不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、その他不動産に関する資料（公図、査定書等）、預貯金や有価証券の残高がわかる書類（通帳の写し、残高証明書等）
- ⑨ 申立人の利害関係を証する資料
- ・ 事務管理に基づく費用償還請求権を有することを利害関係として申立てを行う場合
その事務管理に要した費用がわかる見積書、領収証等
 - ・ 租税債権を有することを利害関係として申立てを行う場合
公課証明書等
 - ・ 「特定空家等」に該当することを利害関係として申立てを行う場合
「特定空家等」の認定に関する資料、空家の現況写真等

【参考書式】

相続財産管理人選任審判申立書

平成○年○月○日

さいたま家庭裁判所 御中

申立人 川口市長 ○○○○ ⑨

申立人

所在地 〒332-8601 埼玉県川口市青木2丁目1番1号

名称 川口市

代表者 川口市長 ○○

被相続人

本籍 埼玉県川口市○○

最後の住所 ○○

氏名 ○○ ○○

生年月日 昭和○年○月○日

死亡年月日 平成○年○月○日

死亡時の職業 不明

相続財産管理人選任審判申立事件

貼用印紙額 800円

第1 申立の趣旨

被相続人の相続財産管理人を選任するとの審判を求める。

第2 申立の理由

1 相続の開始

被相続人は平成○年○月○日に死亡した。

2 相続人の不存在

被相続人は、昭和○年○月○日に○○と婚姻したが、平成○年○月○日に離婚した。その後、再婚することなく、平成○年○月○日に死亡した。

○○との間に、長男○○、長女○○がいるが、両名は、平成○年○月○日付けで相続放棄を行っている。

後順位の法定相続人として、被相続人の兄弟姉妹6名が存在するが、全員、平成○年○月○日付けで相続放棄を行っている。

以上のとおり、相続人全員が相続放棄をしており、結果として相続する者がいない。

3 相続財産の存在

別紙遺産目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）がある。

4 遺言の存否

不明である。

5 申立人が利害関係人であること

（例）租税債権を理由として申立てを行う場合（Q8-7参照）

申立人は、本件不動産について固定資産税を賦課しており租税債権を有する。ところが、前記のとおり、本件不動産の所有名義人である被相続人はすでに死亡しており、相続人は全員相続放棄をしている。

そこで、申立人としては上記租税債権を取り立てるため、相続財産法人の代表者として名宛人となる相続財産管理人の選任を申し立てる必要がある。

よって、申立人は利害関係人といえる。

6 以上より、申立人は申立の趣旨記載のと通りの審判を求める。

なお、相続財産管理人は、御庁において適当な人物を選任願いたい。

添 付 資 料

- 1 戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 計○通
- 2 親族関係図 ○通（書式は後記事例報告1を確認して下さい。）
- 3 全部事項証明書（土地）○通
- 4 全部事項証明書（建物）○通
- 5 公図 ○通
- 6 査定書 ○通
- 7 写真撮影報告書 ○通
- 8 相続放棄の有無に関する照会・回答書
- 9 公課証明書

以上

【別紙】遺産目録（省略）

Q 7 - 3 財産管理人制度（準備、調査）

Q

財産管理人の選任申立てを行うまでに、準備しておくべきことはありますか。

A

空家等の現況に至る経緯等の調査のほか、空家等の除却や管理に要する費用、売却可能性等を事前に把握することも大切です。

解説

まずは、事前に相続放棄者や地域住民から聴き取りを行うことにより（第2章参照）、空家等の現況に至る経緯等を詳細に調査することが重要です。

調査の結果、空家等の除却や管理を目的として財産管理人選任の申立てを行う場合は、Q 7 - 2に記載した申立書や添付資料の準備のほか、不動産の売却価格の査定書、解体や伐採その他管理に要する費用の見積書を用意しておくこと、財産管理人への引き継ぎをスムーズに行うことができます。この点、弁護士に申立手続きを依頼すれば、弁護士がこれらの書類を用意することができます。

また、隣地所有者が不動産の購入を希望する場合は買主候補者になってもらうことにより、財産管理人選任後、空家等を早期に効果的に除却（売却）できる場合があります。

Q 7 - 4 財産管理人制度（予納金の追納）

Q

財産管理人が選任された後、申立人である自治体は、裁判所から予納金の追納（管理費用の負担など）を求められることはありますか。それは、どのような場合ですか。

A

原則として、ありません。しかし、事例によっては、裁判所が申立人である自治体に対し、費用負担の協力を求める場合があります。

解説

原則として、裁判所が、申立人に対し、申立時に納めた予納金以上の負担を求めることはありません。もっとも、不在者の財産や相続財産が僅少であるため、特定空家等の管理に要する費用を不在者の財産や相続財産から支弁できないが、倒壊等の危険な状況を改善する必要性や緊急性が高いため財産管理人が応急措置を講ずる場合などには、裁判所が、申立人である自治体に対し、費用の負担について協力を求める場合があります。

これに対し、申立人である自治体が予算の都合などで予納金を追納することができない場合、その点のみをもって申立人が空家の倒壊による法的責任を負うことはないと考えられますが、選任された財産管理人は必要な管理措置を講ずることができませんので、このような事態になる可能性が高い場合には、事前に、財産管理人選任の申立てを行うことが事案解決に資するかを慎重に検討し、事案に応じて略式代執行（空家法14条10項）を行うべきであるといえます（Q 6 - 4 参照）。

Q 7 - 5 財産管理人制度（測量費用等の負担）

Q

財産管理人が空家等の売却を行うにあたって、測量や境界確定の手続きが必要となった場合、測量や境界確定に伴う費用等は誰が負担しますか。

A

不在者の財産や相続財産で負担します。

解説

財産の管理費用は、不在者の財産や相続財産から支弁することが原則です。そのため、財産管理人は、管理する財産や不動産の売買代金の中から、測量や境界確定の費用等を支弁することを想定して買主を探索し、条件が整った場合に、裁判所の許可を得て不動産を売却することになります。

予納金は財産管理人の報酬の担保としての性格が強いため、予納金から測量や境界確定の費用等は無制限に支弁することはできません。もともと、費用を不在者の財産や相続財産から支弁できないが、空家等の倒壊など危険な状況を改善する必要性や緊急性が高い場合に、申立人である自治体がこれらの費用を自ら予納し負担することは否定されないと思われます。

Q 7 - 6 財産管理人制度（予納金の返還）

Q

最終的に、申立人である自治体に対し、予納金は返金されますか。返金される場合、いつ返金されますか。

A

予納金に残余がある場合には返金されます。基本的には財産管理人による管理が終了した段階となりますが、場合によってはそれ以前に返金を受けられる場合があります。

解説

財産管理人による管理が終了し（※）、財産管理人の報酬や管理費用を精算した結果、予納金に残余がある場合には、返金を受けることが可能です。また、不動産の売却により売買代金を回収した結果、不在者の財産や相続財産から財産管理人の報酬や管理費用を支弁できる状態になれば、予納金の還付を受けられる場合があります。

※管理の終了について（Q 9 - 3、9 - 4 も併せてご確認ください。）

1 不在者財産管理人の場合

不在者が現れたときは不在者に、不在者について失踪宣告がされたとき及び不在者が死亡したことが確認されたときは不在者の相続人に、それぞれ財産が引き継がれますので、財産管理人による管理は終了することになります。また、管理すべき財産がなくなったときも同様に、財産管理人による管理は終了します。

2 相続財産管理人の場合

相続人が出現して相続を承認した場合、相続債権者等に弁済して管理すべき相続財産がなくなった場合や国庫帰属により相続財産がなくなった場合等に、財産管理人による管理は終了します。

Q 8 申立てにあたっての「利害関係」

Q 8 - 1 申立権者

Q

誰が財産管理人の選任を申し立てることができるのでしょうか。

A

「利害関係人」又は「検察官」です。

解説

民法952条1項及び25条1項が財産管理人の申立権者を「利害関係人」又は「検察官」と規定しています。

Q 8 - 2 「利害関係人」とは

Q

「利害関係人」にはどのような人が該当するのでしょうか。

A

「利害関係人」とは法律上正当な利害関係を有する者をいいます。具体的には、相続財産管理人の場合には、相続債権者、相続債務者、相続財産上の担保権者、受遺者、特別縁故者などが「利害関係人」にあたり、不在者財産管理人の場合には、配偶者、推定相続人、債権者、共同債務者、親族などが「利害関係人」にあたります。

解説

相続財産管理人における「利害関係」は、相続財産を管理人のいないまま放置するのは適切ではないとして、実務上、広く認められています。

また、不在者財産管理人における「利害関係人」は失踪宣告（民法30条）などと比べ広く解してよいとされています。財産管理人の選任それ自体によって不利益を受ける者は通常いないため、申立のできる「利害関係人」を限定的に解する必要がないというのがその理由です。

Q 8 - 3 自治体が利害関係人になりうる場合

Q

空家対策のため、自治体が「利害関係人」として財産管理人の選任を申し立てることができるのはどのような場合でしょうか。

A

大別して、債権者としての利害関係を理由に申し立てる場合と、空家法に基づく利害関係を理由に申し立てる場合があります。

利害関係	債権者としての利害関係	租税債権 (Q8-4~Q8-8)
		事務管理に基づく費用償還請求権 (Q8-9)
		空家法に基づく利害関係 (Q8-10~Q8-14)

解説

上記図のように「利害関係」は、①「債権者としての利害関係」を理由に申し立てる場合と、②「空家法に基づく利害関係」を理由により申し立てる場合に、大別できます。

まず、①「債権者としての利害関係」を理由に申立てができます。具体的には自治体が「債権者」に該当する場合です。この場合は、さらに債権の内容によって、固定資産税等の租税債権の場合と事務管理に基づく費用償還請求権の場合に分かれることになります。

また、②「空家法に基づく利害関係」を理由に申し立てることが考えられます。すなわち、今般制定された空家法により自治体に特定空家等に対する法的措置をとることができるようになりました。自治体が特定空家等の所有者等に対し、命令等の法的措置を行うには、その名宛人となるべき特定空家等の管理者が必要となることから、その名宛人となるべき特定空家等の管理者の選任を必要とすることを利害関係として財産管理人の選任を申し立てることもできるものと考えられます。もっとも、この点については、これを否定する見解も考えられますので、詳しくはQ 8 - 10をご参照ください。

Q 8 - 4 租税債権を理由とした申立て (税務部局に対する調査の可否)

Q

今回制定された空家法では固定資産税に関する情報を自治体の内部で目的外利用できるようになったと聞きました。そこで、空家法を根拠に、税務部局等に対し租税債権の有無やその金額などの税情報の提供を求めることはできないのでしょうか。

A

空家法を根拠に、税務部局に対し、租税債権の有無やその金額などの税情報の提供を求めることは難しいと考えられます。

解説

従前、地方税法 22 条の秘密漏示罪との関係で、税務部局が固定資産税に関する情報開示に消極的なケースもありました。

今回制定された空家法 10 条 1 項には「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部利用することができる。」との規定が設けられました。これにより、空家対策のため固定資産税に関する情報が自治体の内部で活用されることが期待されています。

もっとも、空家法 10 条は自治体に税情報の無制限な利用を認めたものではありません。「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成 27 年 2 月 26 日付国住備第 943 号・総行地第 25 号)との国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長作成の通知は「空家等の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報」を「空家等の所有者(納税義務者)又はその必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる」とし、対象建物の所有者等を探索する限度での税情報の利用しか認められないとしています。

上記解釈によると、空家法 10 条によったとしても、対象建物の所有者等を探索する上で必要のない、租税債権の有無やその金額などの税情報を内部利用することは難しいと考えられます。

したがって、空家法 10 条を根拠に租税債権の有無やその金額といった税情報までの開示を求めることは難しいと考えられます。

(参照条文 地方税法 22条)

地方税に関する調査（不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和四十四年法律第四十六号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、二年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処する。

Q 8 - 5 租税債権を理由とした申立て (債権額による相違)

Q

租税債権が少額です。このような場合でも自治体は利害関係人に該当するのでしょうか。

A

利害関係人に該当します。

解説

租税債権額の多寡は申立ての要件ではありません。たとえ少額であっても債権の存在を確認できるのであれば、申立ては可能です。

ただし、財産管理人の申立てにあたっては申立費用や予納金が数十万円から事案によっては100万円以上かかり（Q 6 - 4、Q 7 - 2など参照）、予納金は戻ってこないことも多いことから（Q 6 - 4、7 - 5参照）、少額の租税債権を有することを利害関係とする申立てには、一般的に慎重になるべきことが多いと思われます。

Q 8 - 6 租税債権を理由とした申立て (金額が特定できない場合)

Q

租税債権が存在することは間違いなのですが、その金額が特定できていません。このような状況でも財産管理人の選任を申し立てることはできるのでしょうか。

A

申立ては可能です。

解説

租税債権額まで特定していることは、申立ての要件ではありません。租税債権の金額が特定できていなくとも、その存在を証明できれば財産管理人の選任を申し立てることは可能です。

その場合、租税債権額が特定できないまま財産管理人の選任を申し立て、選任された財産管理人を相手方として納税の告知などを行うこととなります。

もちろん、財産管理人選任申立てにあたって「利害関係人」であることを証明する資料の提出が必要になりますので、金額の特定ができていなくとも自治体が不在者や被相続人に対し債権を有していることを証明する資料を裁判所に提出する必要があります。

なお、申立自体には、租税債権額の特定は必要ありませんが、財産管理人の申立てにあたっては申立費用や予納金が数十万円から事案によっては100万円以上かかり(Q6-4、Q7-2など参照)予納金は戻ってこないことも多いことから(Q6-4、7-5参照)、租税債権の回収見込み、予納金の負担との採算について事前の検討が必要です。

Q 8 - 7 租税債権を理由とした申立て (申立書の記載方法)

Q

租税債権が存在する場合、財産管理人選任申立書の「申立の理由」欄にはどのような記載をすればよいでしょうか。また、その記載はどの程度詳細に記載する必要がありますか。

A

自治体が租税債権を有していることを記載すれば足ります。
なお、添付資料として公課証明書などをあわせて提出します。

解説

1 裁判所備付けの書式によっては「申立人が利害関係を有する事情」が不動文字で列挙されて記載されていますので、列挙事項のうち「債権者」の記載に○をし、申立の理由欄の中に、例えば、相続財産管理人の場合には、

「申立人（自治体）は、本件建物について固定資産税を賦課しており租税債権を有する。ところが、本件建物の所有名義人はすでに死亡し、加えてその相続人はすべて相続放棄している。そこで、申立人としては上記租税債権を取り立てるため、その名宛人として相続財産管理人の選任を申し立てる必要がある。」

といった記載で足りるでしょう。

また、不在者財産管理人の場合には、

「申立人（自治体）は、本件建物について固定資産税を賦課しており租税債権を有する。親族等に照会したところ、本件建物の所有名義人は、財産管理人をおかないまま、平成〇年〇月以来音信が途絶えており、その所在が判明しない。そこで、申立人としては上記租税債権を取り立てるため、その名宛人として不在者財産管理人の選任を申し立てる必要がある。」

といった記載で足りるでしょう。

2 なお、「利害関係人であることを証する資料」として、当該不動産に固定資産税が賦課されていることが分かる資料が必要です。具体的には公課証明書等を提出します。

Q 8 - 8 租税債権以外の債権を理由とした申立て (可否)

Q

調査の結果、空家所有者に対する租税債権がないことが分かりました。このような場合には、自治体が債権者であることを理由として財産管理人の選任を申し立てることはできないのでしょうか。

A

租税債権以外に債権を有していれば、債権者として財産管理人の選任を申し立てることができます。

解説

自治体が利害関係人に該当するのは、租税債権を有している場合だけに限られません。

租税債権以外の債権（例えば、事務管理に基づく費用償還請求権）を有している場合もなお「債権者」として財産管理人の選任を申し立てることができます。

Q 8 - 9 租税債権以外の債権を理由とした申立て (事務管理)

Q

事務管理に基づく費用償還請求権とは何ですか。どのような場合に当該債権が発生するのでしょうか。

A

事務管理とは他人の事務を管理することをいい、事務管理者は本人のために有益な費用を支出した場合、その費用の償還を請求することができます。これが事務管理に基づく費用償還請求権になります（民法697条、702条）。

自治体が倒壊のおそれのある空家について立入禁止のテープや飛散防止のためのブルーシートを貼付するなどした場合、事務管理に基づく費用償還請求権が認められることがあります。

ただし、事務管理に基づく費用償還請求権が認められるためには要件があり、常に認められるわけではないことに注意が必要です。

解説

空家に関し地域住民から苦情申入れを受けることが多い自治体としては、苦情対策としてひとまず自治体の費用負担で空家に対し何らかの保全措置を施すことがあるでしょう（コラム「空家等に対する応急措置とその根拠について」p 21参照）。

こうした場合、事務管理に基づく費用償還請求権が成立することがあります。事務管理が成立するためには①義務なくして②他人のために③事務を行い、これが④本人の意思に反しないことが必要です。

この点、空家に対する保全措置などは地域住民の苦情申入れを受けて自治体が行うことが多く、それは空家の所有者等のために行うものではなく「②他人のために」という要件を満たさないのではないかなどとして、事務管理の成立を否定する見解もあります。

しかし、倒壊のおそれのある空家を放置し、それが原因で第三者に被害を及ぼした場合、所有者等は被害者から損害賠償請求を受けることとなりますので、それを回避するためという意味では、なお「②他人のため」をみたくケースもあると考えられます（宮崎伸光編著・ちば自治体法務研究会著「自治体の『困った空き家』対策解決への道しるべ」学陽書房p 105参照）。

例えば、自治体が倒壊のおそれのある空家について立入禁止のテープや飛散防止のためのブルーシートを貼付するなどした場合がこれにあたるものと考えられます。

他方、これを超えて当該建物自体を解体したような場合、「④本人の意思に反しない」という要件をみたさず、事務管理に基づく費用償還請求権の成立は困難と考えます。

Q 8 - 1 0 空家法を根拠とした申立て (特定空家等に該当する場合・可否)

Q

対象不動産が特定空家等に該当する場合、自治体は、債権がない場合には、財産管理人の選任を申し立てることはできないのでしょうか。

A

対象不動産が特定空家等に該当する場合、自治体が、財産管理人を申し立てることができる「利害関係人」にあたるとも考えられます。もっとも、この点については公的な見解が出されているわけではありません。

また、仮に空家法の法的措置の名宛人を定める必要があることを根拠として申立てを考えると、そもそも当該不動産が「特定空家等」に該当するかどうかの判断は慎重に行う必要がありますし、売却が困難と見込まれる場合には予納金を踏まえて慎重に判断する必要があります。

解説

1 (1) 対象不動産が特定空家等に該当する場合、自治体が、財産管理人を申し立てることができる「利害関係人」にあたるかについては、現時点では公的な見解が出されていないわけではありません。

(2) この点について、次のように考えれば、肯定することもできます。

空家法14条は、市町村長が、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、及び行政代執行といった法的措置をとることを認めています。

市町村長がこうした法的措置をとるためにはその名宛人が必要です。この場合の名宛人は対象不動産の所有者等となります。しかし、所有者等が行方不明であったり、所有者等が死亡して相続人がない場合には、市町村長は法的措置をとることができません。そこで、法的措置をとるための名宛人となるべき空家等の管理者を定める必要があります、この観点から自治体が利害関係人に該当することになります。

したがって、肯定する立場で考えると、特定空家等に関しては自治体が利害関係人に該当し、債権の有無にかかわらず財産管理人の選任を申し立てることも可能という結論になります。

(3) 他方で、否定する立場で考えると、肯定説が根拠とするような手続き的な利益は「利害関係」に含めるべきではなく、自治体が財産管理人の申立権者になるには民法・空家法等を改正し、市町村に申立権を付与する等立法的解決がされるべきであり、空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てることはできないという結論になります。

(4) この点、未だ空家法が施行されて日が浅く、これについて十分な議論がなされているとは言えません。空家問題対策プロジェクトチームの中でも肯定・否定両方の意見が出されました。

なお、本マニュアルを作成するにあたり、空家問題対策プロジェクトチームが市の代理人となって対象不動産が特定空家等に該当することを理由に利害関係を主張して相続財産管理人の選任を申し立てたところ、無事に選任決定を得ることができました（第6章・事例1参照）。

2 (1) ところで、空家法を根拠として財産管理人選任申立てを考える場合であっても、そもそも「特定空家等」と認定するか否かの判断は慎重にする必要があります。すなわち、空家法は「特定空家等」とそれ以外の空家とを明確に区別し、前者のみに自治体に法的措置をとることができるとしたことを意識しなくてはなりません。例えば、相続人が存在しない空家に関し、地域住民からの苦情対応等に苦慮していることから、事後の対応を財産管理人に委ねてしまおうなどと考え、安易に当該不動産を「特定空家等」と認定して財産管理人の選任申立てをすることなどは、空家法の予定するところではなく、厳に慎まなければなりません。

(2) また、市町村が「利害関係人」に該当するとしても、それだけで必ず申立てが認められるとは限りません。

ア 財産管理人の選任にあたっては、選任の「必要性」も要件となると考えられています。

例えば、相続財産が僅少であって管理諸費用にも不足するような場合については、相続財産管理人選任の「必要性」がないものとして、申立ては却下されることがあります（東京家裁昭和42年12月25日審判参照）。

イ また、売却等による処分が到底できないが修繕等の応急対応が必要である空家だけが相続財産である場合などの場合は、申立てが不相当と考えられますので、裁判所から申立ての取下げを促される可能性があります。

ウ 申立てをする際は、「利害関係人」に該当するか否かという観点のみならず、その申立てをして財産管理人に財産の管理をさせることの必

要性や、申立ての相当性についても、申立書の記載内容や疎明資料から裁判所に分かるようにすることが必要です。

そして、財産管理の必要性や相当性が認められない申立てについては、裁判所の財産管理人の選任決定を得られない可能性があることを認識しておく必要があります。

Q 8 - 1 1 空家法を根拠とした申立て (申立書の記載方法)

Q

空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てる場合（Q 8 - 1 0 参照）、その申立書の「申立の理由」欄に利害関係人にあたることをどのように記載をすればよいでしょうか。

A

自治体が対象不動産を特定空家等に認定したこと、空家法に基づく法的措置の名宛人となるべき空家等の管理者が存在しないこと等を記載します。

解説

市町村が、「利害関係人」となることを認める見解を前提とした場合、例えば、「本件建物は老朽化していることに加え、外観上も傾斜しており、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある。そこで、申立人は、平成〇年〇月〇日、本件建物を空家等対策推進に関する特別措置法にいう「特定空家等」に認定した。同法に基づき、その所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対し、助言又は指導、勧告、命令等の法的措置（同法14条）を行うべきところである。

ところが、本件建物の所有者である被相続人は既に死亡していることに加え、被相続人には法定相続人がいない。そのため、申立人が行おうとする法的措置の名宛人となるべき空家等の管理者が存在しない。

そこで、本件建物について助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を可能にするため、被相続人について相続財産管理人の選任を申し立てる必要がある。」といった記載が考えられます。

Q 8 - 1 2 空家法を根拠とした申立て (必要書類)

Q

空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てるにあたり、利害関係人に該当することを証明するためにどのような資料が必要ですか。

A

自治体が当該不動産を特定空家等と認定した文書が必要になります。
これ以外にも、当該不動産が特定空家等にあたること分かる資料（写真撮影報告書、自治体担当者の報告書等）が添付されていると、裁判所にもより事情を理解してもらいやすくなるでしょう（第6章・事例1参照）。

Q 8 - 1 3 空家法を根拠とした申立て (特定空家等に該当しない場合・可否)

Q

対象不動産は空家法にいう「特定空家等」には該当しません。こうした空家について空家法12条における情報の提供、助言その他必要な援助をする名宛人となるべき所有者等が存在しないこと、又は当該所有者等が行方不明であることを根拠に、自治体が財産管理人の選任を申し立てることはできますか。

A

「特定空家等」に該当しない空家等について、空家法12条等を根拠に財産管理人の選任を申し立てることは難しいと考えます。

解説

財産管理人選任の申立権者となるための「利害関係」とは「事実上の利害関係」では足りず、「法律上の利害関係」をさすものと解されています。

この点、空家法12条は、特定空家等に該当しない空家等についても、自治体に情報の提供や助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする規定しています。しかし、この規定は、空家法14条のように自治体に「必要な措置」の実現に向けた助言又は指導、勧告、命令等の法的措置をとることを認めたものではなく、自治体に努力義務を課したにすぎません。これだけをもって自治体に「法律上の利害関係」があるとみることは難しいものと考えます。

したがって、特定空家に該当しない空家等についてまで、自治体が、空家法12条等を根拠に財産管理人選任を申し立てることは難しいと考えます。

Q 8 - 1 4 租税債権を理由とした申立てと 空家法を根拠とした申立て

Q

特定空家等に関しては、自治体は、債権がなくとも、空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てることが可能とも考えられるとのことでした（Q 8 - 1 0）。

そうであるとする、特定空家等に関していえば、自治体は債権者であることを根拠に財産管理人の選任を申し立てることにメリットはないのでしょうか。

A

債権者であることを根拠に財産管理人の選任を申し立てることは、依然としてメリットはあります。

解説

空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てる場合、対象不動産が特定空家等に該当するか否か調査検討し、自治体において対象不動産が特定空家等に当たることを認定することが必要になります。こうした手続きには、相当の作業と時間を要します。他方、租税債権の債権者であることを根拠とする場合、債権の有無を確認し、公課証明書等を申立書に添付することで足りる。申立ての準備の容易さを考えると、なお債権者であることを根拠とするメリットがあるといえます。

また、特定空家等であっても、空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てることができないと考える立場もあります（Q 8 - 1 0）。

さらに、特定空家等に該当しない空家等に関しては、空家法を根拠に財産管理人の選任を申し立てることは難しいと考えられます（Q 8 - 1 3）。しかし、債権者であることを根拠にする場合、特定空家等に該当しない空家等についても財産管理人の選任を申し立てることが可能になります。

したがって、財産管理人の選任申立てをどの部局が担当するのか、また資料入手の難易等を勘案し、申立ての理由を選択すべきでしょう。

Q 8 - 1 5 検察官による申立て

Q

空家対策のため、「検察官」が財産管理人の選任を申し立ててくれることは期待できるのでしょうか。

A

検察官が積極的に空家問題解決のために、財産管理人の選任申立てをすることを期待するのは難しいと考えます。

解説

財産管理人を申し立てる際、申立権者は家庭裁判所から予納金の納付が求められます。検察官が財産管理人の選任を自ら申し立てるのは、その予納金が確保されている場合や、相続財産を清算した結果残余財産が国庫帰属になることが想定された案件になるのが通常と思われます。

ところが、空家問題では、予納金にあてられるような金融資産が残されていないか、少なくとも自治体においてその存在が明らかでないことがほとんどであると考えられます。

したがって、空家対策において、検察官が財産管理人の選任を申し立てることはあまり期待できないと思われます。

また、検察庁は、検察官が財産管理人選任申立てをするのは、利害関係人がいない場合に限定しているようです。自治体が利害関係人にあたるような場合、検察庁は自治体が申立人となって申し立てるよう促しているようです。そのため、自治体が検察庁に申立てを依頼しても、租税債権等の債権があれば自治体が利害関係人となるため、検察官に申立てをしてもらうことは難しいと考えられます。

さらに、利害関係人が存在しない場合であっても、申立てについては検察庁の裁量もありますので、必ず検察官に申立てをしてもらえるとは限りません。

Q 9 選任後の手続きの流れ等

Q 9 - 1 誰が管理人となるか等（所在不明）

Q

不在者財産管理人はどのような人が選任されますか。自治体（申立人）は、財産管理人となる人を指定できますか。

A

財産管理人に資格制限はありません。基本的には、自治体は財産管理人となる方を指定できません。

解説

1 誰が財産管理人に選任されるかについて

財産管理人に資格制限はありません。不在者の子、配偶者、父母等の親族が選ばれる場合もあります。財産管理人は、一人の場合も複数人の場合もあります。

2 自治体（申立人）が財産管理人を指定できるかについて

法律上、申立人には、財産管理人を指定する権利はありません。また、財産管理人の解任・改任を要求する権利也没有（民法26条の「利害関係人」の「請求」は、裁判所の職権発動を求めているに過ぎないと解されています。）。

もっとも、実務では、利益相反のおそれがない限り、申立人の推薦する候補者がそのまま選任されることが多いです。

申立人と不在者との間に利害関係がある場合や、業務が複雑等の事情がある場合、弁護士などの専門家が選任されます。空家の処分等が予定されている場合には、弁護士が選任される事案が多いでしょう。専門家が選任される場合、財産管理人の報酬が発生します。

Q 9 - 2 誰が管理人となるか等（相続人不存在）

Q

相続財産管理人はどのような人が選任されますか。自治体（申立人）は、財産管理人となる人を指定できますか。

A

財産管理人に資格制限はありませんが、実際には弁護士などの法律専門家が選任されます。基本的には、自治体は財産管理人となる方を指定できません。

解説

1 誰が財産管理人に選任されるかについて

財産管理人に資格制限はありません。被相続人の親族が選任されることは通常ありません。債権者や特別縁故者など、利益相反のおそれがある者は選任されません。

実際は弁護士などの法律の専門家が選任されます。財産管理人は、一人の場合も複数人の場合もあります。法人も財産管理人になることができます。

2 自治体（申立人）が財産管理人を指定できるかについて

法律上、申立人に、財産管理人を指定する権利はありません。解任・改任を要求する権利もありません。実務上も、申立人からの候補者を認めることは通常ありません（不在者財産管理人とは異なり、相続財産管理人には、資産を換価・回収し、債務を弁済する等、複雑・多岐にわたる専門的事務が予定されているためです）。

ただし、実務上、申立人と財産管理人予定の弁護士との間で、報酬予定金額まで事実上合意できている場合で、利益相反のおそれがない場合、申立人の希望する弁護士が財産管理人に選ばれる場合もあります。

Q 9 - 3 不在者財産管理人選任後の手続き

Q

不在者財産管理人選任申立後の手続きの流れを教えてください。

A

1 申立人から申立書が提出されると、裁判所が申立書類に不備がないかチェックします。不備があれば、申立人に対し、追完指示がなされます（戸籍謄本が不足している場合等）。

裁判所が、不在者が発見可能か否か、調査・照会します（前科記録、運転免許証の有無の照会等）。

その後、予納金額が決定し、申立人に通知されます。金額の目安については、Q 7 - 2 をご参照下さい。予納後、裁判所が財産管理人を選任します（民法 25 条 1 項）。

申立てから選任までの期間は、通常、2、3 か月程度とされています。

2 選任後、財産管理人は、記録の閲覧・謄写をします。

また、不在者の財産・負債、収支状況を調査し、把握します。

財産管理人は、財産目録の作成・報告（民法 27 条 1 項）をし、債権債務を調査します。

財産管理人は、不在者の財産の管理（民法 27 条 3 項、28 条）をします。

財産管理人の業務は、保存行為、利用・改良行為が中心であり、処分行為まですることは稀です。なお、処分行為には、裁判所の許可が必要です（民法 28 条、103 条）。

財産管理人は、裁判所に対し、通常、年 1 回程度の定期報告を行います。

財産管理人は、裁判所に対し、報酬付与の申立を行い、裁判所の判断により報酬が支払われます。この報酬請求は、多くの場合管理業務の終了時点でなされます。

3 管理終了事由が発生した場合、管理終了時の管理財産の引継ぎを行います。その後、裁判所は、選任処分の取消し（家事事件手続法 147 条）をします。

なお、管理終了事由には、

- ・ 不在者が財産を管理することができるようになったとき（家事事件手続法147条）
- ・ 管理すべき財産がなくなったとき（家事事件手続法147条）
- ・ 不在者が自ら委任管理人を置いたとき（民法25条2項）
- ・ その他、財産の管理を継続することが相当でなくなったとき（家事事件手続法147条）
- ・ 失踪宣告（民法30条、31条）

があります。

失踪宣告がされた後、相続人が不存在の場合や、全ての相続人が相続放棄した場合、不在者財産管理人が相続財産管理人に移行する場合もあります。

＜不在者財産管理人選任事件の手続きの流れ＞

	申立人	家庭裁判所	不在者財産管理人
申立 段階	申立書の提出 資料の追完 審問への出頭 予納	申立書のチェック 資料追完の指示 職権による調査 審問 予納金の決定 財産管理人選任審判	
管理 期間 中	予納金の追納	報告書の受領 追加予納金の決定 権限外許可の審判 定期報告書の受領	記録の閲覧・謄写 資産・負債、 収支状況の調査 財産目録の作成・提出 保存行為、利用・改良行為 権限外許可の申立て 処分行為 定期報告（年1回程度）
終了 段階	予納金の受領	報酬付与の審判 財産管理人選任処分 取消しの審判 余剰の予納金の返還	報酬付与の申立て 財産の引継ぎ 管理終了報告

Q 9 - 4 相続財産管理人選任後の手続き

Q

相続財産管理人選任申立後の手続きの流れを教えてください。

A

1 申立人から申立書が提出されると、裁判所が申立書類に不備がないかチェックします。不備があれば、申立人に対し、追完指示がなされます（戸籍謄本が不足している場合等）。

予納金額が決定し、申立人に通知されます。金額の目安については、Q 7 - 2 をご参照下さい。予納後、裁判所が財産管理人を選任します（民法 9 5 2 条 1 項）。

申立てから選任までの期間は、通常、1 か月前後とされています（申立書類の不足がなく、速やかに予納金を納付した場合）。

2 財産管理人の選任後、裁判所により、財産管理人選任の公告がされます（民法 9 5 2 条 2 項）。

財産管理人は、記録の閲覧・謄写をします。

相続財産に不動産があれば、財産管理人は、不動産の登記手続き（所有名義の変更）をします。

財産管理人は、財産目録の作成・報告（民法 9 5 3 条・2 7 条 1 項）をし、債権債務を調査します。

裁判所の公告から 2 か月を経過した後、財産管理人は、相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告、催告をします（民法 9 5 7 条 1 項）。

当該公告から 2 か月を経過した後、裁判所は、相続人搜索の公告をします（民法 9 5 8 条）。但し、相続財産が債務超過であることが明らかでない場合は、当該公告は行われません。

財産管理人は、相続財産の管理（民法 9 5 3 条・2 7 条 3 項、2 8 条）をします。具体的には、口座の解約、債権の回収、不動産の売却、動産の処分・廃棄などです。

不動産の売却など、処分行為を行うには、裁判所の許可が必要です（民法 9 5 3 条・2 8 条、1 0 3 条）。

財産管理人は、裁判所に対し、報酬付与の申立を行い、裁判所の判断により報酬が支払われます。この報酬請求は、多くの場合管理業務

の終了時点でなされます。

また、財産管理人は、相続債権者や受遺者に対し、弁済（配当）を行います（民法957条2項・928～935条）。

3 特別縁故者がいる場合には、裁判所が、特別縁故者に対し、財産を分与します（民法958条の3）。

残余財産があれば、国庫帰属します（民法959条）。

予納金に余剰があれば、申立人に返還されます。予納金の返還時期についてはQ7-6をご参照ください。

なお、さいたま家庭裁判所では、通常、2年以内の終結を目処にしているとのことです。但し、不動産が処分できない等の事情により、長期化する事案もあります。

<相続財産管理人選任事件の手続きの流れ>

	申立人	家庭裁判所	相続財産管理人
申立 段階	申立書の提出 資料の追完 審問への出頭 予納	申立書のチェック 資料追完の指示 職権による調査 審問 予納金の決定 財産管理人選任審判 財産管理人選任 審判の公告	
管理 期間 中	債権届出 予納金の追納	報告書の受領 追加予納金の決定 権限外許可の審判 相続人搜索の公告	記録の閲覧・謄写 不動産の所有名義の変更登記 資産・負債、収支状況の調査 財産目録の作成・提出 相続債権者・受遺者に対する 請求申出の催告・公告 保存行為、利用・改良行為 権限外許可の申立て 処分行為
終了 段階	弁済の受領 予納金の受領	報酬付与の審判 特別縁故者への分与 財産管理人選任処分 取消しの審判 余剰の予納金の返還	報酬付与の申立て 相続債権者・受遺者への弁済 特別縁故者への分与特別縁故者へ の分与についての意見 残余財産の国庫への引継ぎ 管理終了報告

Q 9 - 5 不在者財産管理人の職務内容

Q

不在者財産管理人は、どのような職務を行いますか。また、どのような空家等の管理ないし処分を期待できますか。

A

1 一般的な職務

次のようなものがあります。

- ・ 財産目録の作成（民法27条1項）
- ・ 財産状況の報告・管理の計算（家事事件手続法146条2項）
- ・ 保存行為（例）建物の修繕、債務の履行、被告としての応訴など
- ・ 利用・改良行為（例）現金を銀行に預金する、債権の受領など
- ・ 処分行為（例）自動車の売却、訴訟の提起、遺産分割協議、不在者の子の生活費の支出など

処分行為をするには、裁判所の許可が必要です（民法28条、103条）。

なお、利益相反行為は、裁判所の許可の有無にかかわらず、行うことはできません（例えば、不在者と財産管理人が共に相続人となる場合の遺産分割協議など）。

利益相反行為となる場合には、特別代理人を選任するか、財産管理人を改任します。

2 空家等の管理、処分など

次のような行為が期待されます。

<保存行為、利用・改良行為（裁判所の許可は不要）>

- ・ 鍵の保管
- ・ 空家の修繕
- ・ 火災保険の締結
- ・ 雑草の抜き取り、立木の枝の切除
- ・ 水道光熱費の支払

<処分行為（裁判所の許可が必要）>

- ・ 立木の伐採・撤去（明らかに無価値の場合は、許可申立ては不要）
- ・ 建物の取り壊し
- ・ 不動産の売却

Q 9 - 6 相続財産管理人の職務内容

Q

相続財産管理人は、どのような職務を行いますか。また、どのような空家等の管理ないし処分を期待できますか。

A

1 一般的な職務

次のようなものがあります。

- ・財産目録の作成（民法953条・27条1項）
- ・財産状況の報告・管理の計算（家事事件手続法208条・125条、民法954条、956条2項、959条・956条2項）
- ・保存行為（例）建物の修繕、債務の履行、被告としての応訴など
- ・利用・改良行為（例）現金を銀行に預金する、債権の受領など
- ・処分行為（例）自動車の売却、訴訟の提起、遺産分割協議など
処分行為をするには、裁判所の許可が必要です（民法953条・28条、103条）。

なお、利益相反行為は、裁判所の許可の有無にかかわらず、行うことはできません（例えば、相続財産法人と財産管理人が共に相続人となる場合の遺産分割協議など）。

利益相反行為となる場合には、特別代理人を選任するか、財産管理人を改任します。

- ・債権者・受遺者への弁済（配当）（民法957条2項・928～935条）。

なお、弁済については、優先権を有する債権者が第一順位で弁済を受けることができます（民法957条2項・929条）。公租公課については、破産法等の場合と異なり、条文上、優先権がある旨の規定はありません。実務上も、裁判所としての統一見解はなく、財産管理人の裁量に委ねられています。したがって、差押え等がなされていないければ、他の一般債権者との按分弁済となる場合もあります。

- ・特別縁故者への分与に対する意見（家事事件手続法205条）。

2 空家等の管理・処分

次のような行為が期待されます。

<保存行為、利用・改良行為（裁判所の許可は不要）>

- ・ 鍵の保管
- ・ 登記名義の変更
- ・ 空家の修繕
- ・ 火災保険の締結
- ・ 雑草の抜き取り、立木の枝の切除
- ・ 水道光熱費の支払

<処分行為（裁判所の許可が必要）>

- ・ 立木の伐採・撤去（明らかに無価値の場合は、許可申立ては不要）
- ・ 建物の取り壊し
- ・ 不動産の売却

Q 9 - 7 不在者財産管理人の責任

Q

不在者財産管理人は、誰に対して、どのような法的責任を負いますか。

A

不在者及び裁判所に対して、解説に記載の責任を負います。

解説

不在者に対して、委任契約と同様の責任を負います。具体的には、以下のとおりです。

- ・善管注意義務（家事事件手続法 1 4 6 条 6 項・民法 6 4 4 条）
- ・受取物の引渡義務（家事事件手続法 1 4 6 条 6 項・民法 6 4 6 条）
- ・金銭を消費したときの責任（家事事件手続法 1 4 6 条 6 項・民法 6 4 7 条）

また、裁判所に対し、以下の義務を負います。

- ・裁判所からの命令（財産の保存に必要な処分）に服する義務（民法 2 7 条 3 項）
- ・担保提供義務（民法 2 9 条 1 項）

Q 9 - 8 相続財産管理人の責任

Q

相続財産管理人は、誰に対して、どのような法的責任を負いますか。

A

相続財産法人及び裁判所に対して、解説に記載の責任を負います。

解説

相続財産法人に対して、委任契約と同様の責任を負います。具体的には、以下のとおりです。

- ・善管注意義務（家事事件手続法208条・125条6項・民法644条）
- ・受取物の引渡し義務（家事事件手続法208条・125条6項・民法646条）
- ・金銭を消費したときの責任（家事事件手続法208条・125条6項・民法647条）

また、裁判所に対し、以下の義務を負います。

- ・財産目録の作成義務（民法953条・27条1項）
- ・財産状況の報告義務（家事事件手続法208条・125条2項）
- ・財産保存上必要な処分命令に服する義務（民法953条・27条3項）
- ・担保提供義務（民法953条・29条1項）

Q 9 - 9 財産管理人の空家に関する善管注意義務

Q

財産管理人が空家等の不動産について負う善管注意義務は、いつから生じますか。また、その具体的な内容はどのようなものでしょうか。

A

財産管理人は、空家等の不動産について、選任時から、善管注意義務を負います。財産管理人は、火災保険への加入、施錠、鍵の管理、不法占有者の排除等を行ったり、越境している枝の切除、脱落飛散のおそれのある屋根や壁の補強工事、臭気の発生しているごみの撤去等の活動等を行う必要があります。

解説

1 財産管理人は、選任時から、不在者（不在者財産管理人の場合）又は相続財産（相続財産管理人の場合）に対して、善管注意義務（家事事件手続法146条6項・民法644条、家事事件手続法208条・125条6項・民法644条）を負います。具体的には、次のとおりです。

2 空家等の不動産は、不在者又は相続財産法人の資産であるとともに、崩落・倒壊等により第三者に損害を与えるリスクも有しています。そのため、財産管理人は、不動産の価値がある場合には、その価値が減少しないように注意しなければなりません。例として、火災保険への加入、施錠、鍵の管理、不法占有者の排除等の活動が挙げられます。

また、財産管理人は、第三者に損害が生じないように注意しなければなりません。例として、越境している枝の切除、脱落・飛散のおそれのある屋根や壁の補強工事、臭気の発生しているゴミの撤去等の活動が挙げられます。

3 なお、倒壊のおそれが高く、売却可能性もない不動産の場合、財産管理人は、選任直後から、倒壊防止のための対策に奔走せざるを得なくなります。

したがって、申立人としては、財産管理人が負う義務や責任も考慮すべきであり、対処困難な空家等について、単に名宛人がいない等の理由で、安易に申立てを行うことは避けるべきです。

Q9-10 申立人や債権者がなしうること

Q

申立人や債権者は、どのようなことが請求できますか。

A

債権の請求、訴訟の提起や、裁判所が相当と認めた場合には事件記録の閲覧・謄写ができます。

解説

1 債権の請求、訴訟の提起ができます。

不在者財産管理人選任申立事件の場合、債権者は、自己の債権が弁済期にある場合には、弁済を請求することができます。債権の存在と金額が明らかであり、不在者に資力がある場合には、財産管理人は、裁判所の許可を得て、弁済することになります。

相続財産管理人選任申立事件の場合、債権届出の公告期間満了前であれば、債権者は、自己の債権を、届け出ることができます。優先権のない債権の場合には、他の債権者との間で、按分弁済を受けることになります。

抵当権や先取特権などの優先権のある債権を有する債権者は、財産管理人による弁済を待たずに、担保権を実行することができます。

また、債務も有する債権者は、相殺（民法505条）することができます。

債権額に争いがある場合や時効中断の必要がある場合などは、債権者は、不在者又は相続財産法人を相手取って、訴訟を提起することもできます。

2 記録の閲覧・謄写ができます。

財産管理人は、原則として、不在者又は相続財産法人及び家庭裁判所に対して義務を負っていますが、申立人や債権者に対しては、報告義務を負っていません。

したがって、申立人や債権者は、財産管理人に対し、財産目録の提出や定期報告、管理終了報告を、自らに対して行うように求める権利はありません。もっとも、実務上、申立人や債権者が、事件の進捗状況、弁済の見込み等について、財産管理人に問い合わせた場合、財産管理人から、任意の回答を得られることはあります。

ところで、利害関係のある第三者は、家庭裁判所に対し、記録の閲覧・謄写を請求することができます（家事事件手続法47条）。

したがって、申立人や債権者は、利害関係を疎明し、かつ、裁判所が相当と認めた場合には、提出済みの財産目録や報告書等を閲覧・謄写することができます（同条1項、2項、5項、7項）。

Q 9 - 1 1 財産管理人による空家の売却

Q

財産管理人は、空家等を売却することができますか。不在者財産管理人と相続財産管理人の場合で異なる考慮が必要となりますか。

A

裁判所の許可を得て売却を行うことができますが、許可を得るにあたっては不在者財産管理人と相続財産管理人との場合で異なる考慮が必要です。

解説

1 空家等を売却できるかについて

空家等の売却は、処分行為に当たるので、裁判所の許可がなければできません（民法953条・28条、103条）。

実務上、買主及び売却価格が相当であることを疎明できれば、裁判所の許可を得て、売却することができます。

2 不在者財産管理人と相続財産管理人との違いについて

相続財産管理人の場合、資産を換価して相続債権者に弁済し、残余財産があれば国庫に引き継ぐことが求められています。したがって、相続財産管理人は、不動産を換価・処分することを念頭に業務を遂行します。そして、売却手続きが適正であり、売却価格が相当であれば、通常は問題なく裁判所の許可が得られます。

これに対し、不在者財産管理人の場合、不在者自らが管理できるようになるまで、資産を維持していくことが求められています。したがって、不動産についても、換価せずに不動産のまま管理していくことが原則となります。したがって、不動産を換価するために裁判所の許可を得るためには、不動産の売却が不在者の利益になる事情を、財産管理人から裁判所に主張する必要があります。

特定空家等の場合であれば、建物としての資産価値は通常ないことに加え、現状のまま放置することで、地域住民等に損害を与え、損害賠償義務を負うリスクがあるため、売却することは不在者の利益になるものと考えられます。したがって、裁判所の許可を得られる可能性は比較的高いでしょう。

これに対し、特定空家でない空家等の場合、直ちに許可が得られるかは疑問です。不在者が将来帰来する可能性の有無、将来当該空家が特定空家となる可能性の程度、直ちに空家を処分する必要性・緊急性の程度など、個別具体的な事情を総合衡量して、裁判所が決めることとなります。

Q 9 - 1 2 財産管理人の管理責任の終期

Q

空家等の売却がなされない場合、財産管理人は、いつまで空家等の管理を行うことになりますか。また、相続財産管理人の場合、空家等が存在したままで、国は不動産の国庫帰属に応じてくれますか。

A

不在者財産管理人の場合、管理終了事由が発生するまで空家の管理を行います。

相続財産管理人の場合、実務上は、国は不動産の国庫帰属に応じてくれませんので、不動産が売却できるまで、空家の管理を行います。

解説

1 不在者財産管理人の場合

管理終了事由が発生するまで、管理義務を負います。具体的には、不在者が発見されるか、失踪宣告がされる時まで、管理義務を負うこととなります。

2 相続財産管理人の場合

残余相続財産があれば、国庫帰属するのが法の建前です（民法959条）。しかし、「残余相続財産が国庫に帰属する時期は…相続財産管理人において残余相続財産を国庫に引き継いだ時であり、したがって、残余相続財産の全部の引継が完了するまでは、相続財産法人は消滅することなく、相続財産管理人の代理権もまた、引継未了の相続財産についてはなお存続する」とされているため（最高裁昭和50年10月24日判決）、財務局が引き受けをしない限り換価されなかった相続財産は国庫に帰属しません。そして、財務局は、実務上は極めて例外的な場合を除き不動産のまま引き受けることはありません。したがって、財産管理人としては、不動産が売却できるまで、不動産の管理を行うこととなります。

そして、特に空家の場合、建物の状態が悪く、また売却が困難であることが多いので、現在の運用を考えると、財務省が空家が存在したままの状態不動産を引き受けることは到底考えられません。そうすると、財産管理人は、解決の見込みのないまま、長年にわたって、管理を続けざるを得ない事態が生じ、時間的にも金銭的にも不必要に多くのコストがかかるおそれがあります。したがって、売却困難な空家をそのまま国庫帰属させて空家問題を解決することを期待して、安易に相続財産管理人選任の申立てを行うことは避けるべきでしょう。

第5章

売却可能性

空家の関係者にとっても、自治体にとっても、空家問題の解決方法を検討するにあたっては、空家及びその敷地が売却可能であるかどうかにより選択肢が大きく異なります。なぜなら、空家を売却したときの利益（売却益）が、その手続きに要する負担を上回る場合にこそ、空家の関係者が主体的に空家解決に向けた行動を起こす動機付けになるからです。また、空家に売却益があれば、自治体が申立人となって財産管理人制度を利用した場合に、自治体が負担した予納金が還付される可能性があるからです。

逆に、空家の売却可能性がほとんどない場合、早い段階から略式代執行を見据えた対応が必要になります。

そこで、本章では、どのような要素が売却可能性に影響を与えるかを確認したいと思います。

Q 1 0 売却が困難な物件

Q

売却が困難な物件には、どのようなものがありますか。

A

一般的に、以下のような物件は売却が困難です。

解説

① 不動産登記事項証明書の「権利部（乙区）」欄に、抵当権など所有権以外の権利（制限物権）に関する事項が記載されている物件

不動産に制限物権が付着している場合、当該不動産の買主は所有権を制限されるため、そのままでは売却が困難です。

この場合、当該制限物権について抹消登記ができないかを検討します。一般的には、全部事項証明書に記載された設定登記の年月日が古いものほど、弁済や消滅時効などを原因に消滅請求や抹消登記請求ができることが多いです。また、設定登記の年月日が新しいものであっても、権利者の協力が得られれば抹消を実現できる場合があるので、権利者の調査を行います。

なお、例えば担保権者と連絡が取れた場合でも、当該制限物権について抹消登記ができない場合には、担保権者に対し担保権の実行を働きかけることが有効です（Q 5 参照）。

他方、担保権者と連絡が取れない場合等には、担保権者に対する訴訟提起等が必要になるなど、担保権の抹消手続きには困難が伴うことが予想されます。弁護士に相談することをお勧めします。

② 空家の敷地が「道路」に2メートル以上接していない物件

都市計画区域及び準都市計画区域内の建物の敷地には、建築基準法42条に規定する「道路」への接道義務があります（同43条1項本文）。空家の敷地が接道義務を果たしていない場合、当該空家を取り壊した後に新たな建物の建築ができず（いわゆる再建築不可物件）、買主が土地の利用方法を制限されるため、売却が困難です。

この場合、既に存在する協定道路への参加や、接道義務の例外の許可申請（同43条1項ただし書）を国土交通省令で定める基準（建築基準法施行規則10条の2の2）に照らして検討します。

なお、空家（建物）の状態が比較的良好で、再建築せずに当面利用できるときは、敷地が接道義務を果たしていない物件であっても売却できる場合があるので注意が必要です。

③ 空家の敷地と隣地との境界が不明な物件

境界が不明な物件は、隣地所有者との間で現に境界紛争が生じていたり、将来紛争に発展したりする可能性があるため、買主から忌避されやすく、売却が困難です。

この場合、筆界特定制度（筆界特定登記官が筆界の位置を特定する制度）の利用や境界確定訴訟（裁判所が判決で公法上の境界を確定する訴訟）を検討します。

なお、隣地との境界が不明であっても、隣地所有者が購入者となる場合には問題が生じないため、隣地所有者への売却を積極的に検討すべきです。

④ 土地と建物の所有者が異なる物件

空家として問題となっている建物は、通常、土地所有者に対する地代の支払いが行われておらず、土地利用権は使用貸借契約か、解除事由が存在する賃貸借契約と考えられます。そのため、空家（建物）を土地利用権付建物として売却することはできません。

この場合、土地所有者の協力が得られ、土地と建物を同時に売却する状況が整えば売却の見込みが高まるので、土地所有者に対し、売却への意向を調査します。

また、土地と建物の所有者がいずれも所在不明又は相続人不存在の場合、自治体が土地と建物それぞれに、同時に財産管理人の選任申立てを行い、選任された財産管理人が土地と建物を同時に、又は建物を除却して土地を更地にすることで売却が可能になります。ただし、自治体が負担する予納金の額が高額になると思われ（土地と建物の両方について予納金が必要になったり、除却費用を含めた予納金を求められたりする可能性があります。）、申立て前に十分な検討が必要です。

⑤ 狭小物件（目安として敷地50平米以下）

⑥ 樹木が繁茂しており高額の伐採、根切り費用がかかる物件

⑦ 居宅内に大量の残置物、設置物、埋設物があり、高額の処分費用がかかる物件

⑧ 心理的瑕疵のある物件

殺人、自殺、事故死、孤独死、火事、水害などがあつた物件、いわゆる事故物件は、一般的に価格評価は2割～3割安くなってしまうといわれていますが、場合によっては通常の半値以下になることもあります。

また、近隣に、反社会的勢力の施設がある場合、反社会的勢力の構成員が住んでいる場合、宗教的施設がある場合、葬儀場・火葬場がある場合、ゴミ処理施設・産業廃棄物施設等がある場合、墓地がある場合、工場等がある場合等も、売却を困難にする事情となる場合があります。

第6章

事例報告

空家問題対策プロジェクトチームは、本マニュアル作成と並行してまったくタイプを異にする3件の空家問題の解決に取り組みました。そして、その解決方法を検討することで、本マニュアルの意義及び内容を確認することができました。

具体的な事例を参考に検討していただくことが、本マニュアルを読まれる方々の理解の助けになるのではないかと思います、ここに記載することとしました。

1 相続財産管理人選任申立をした事例

(1) 事例の概要

土地建物の所有者は平成11年に死亡しており、その相続人がまったくいませんでした。空家は、老朽化していますが、直ちに倒壊するおそれはありませんでした。他方で、土地に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている状態でした。

(2) 相続人の調査

既に川口市が空家法10条3項を根拠に調査を行っており、戸籍謄本等により、土地建物の所有者は平成11年に死亡しており、その法定相続人がまったくいないことが確認できました。

(3) 現地調査

現地調査により、事例の概要記載の状態が確認できました。特に、繁茂している立木の大きさ、量を現実と感じ取ることができ、さらに現地調査当日は雨が上がったばかりであったことからやぶ蚊が大量に発生しており、間接的な被害も認識できました。

(4) 売却可能性に関する調査

ア 接道要件等

接道要件等に関する大きな支障はないことが確認されました。

イ 不動産の査定

現地調査をしてみると、不動産の形状は良く、利用価値も高いことに気づかされました。そのため、不動産業者に依頼をして不動産の査定をしてもらおうと、建物解体や立木伐採費用を加味しても十分に予納金が戻ってくる額で売却できる可能性があることが分かりました。法定相続人が存在し、全員が相続放棄したような事案と異なり、法定相続人が誰もいないことから、空家が放置されてしまったものと理解できました。

(5) 手続きの選択

本件不動産は、建物解体や立木伐採費用を加味しても十分に予納金が戻ってくる額で売却できる可能性が高いこと、また税務部局での公売等の予定は今のところなかったことから、隣地所有者等の関係者への働きかけを行うことなく、空家部局のみで相続財産管理人選任申立を行うこととしました。

(6) 相続財産管理人選任申立

本件不動産は、土地に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている状態であったことから、平成28年11月に特定空家等に認定されました。そのため、川口市に相続財産管理人選任申立を行う「利害関係」が認められました。

そこで、次のような申立書を裁判所に提出して申立てを行いました。

相続財産管理人選任申立書

平成〇年〇月〇日

さいたま家庭裁判所 御中

申立人 手続代理人 弁護士 ○ ○ ○ ○ 印

申立人

所在地 〒332-8601 埼玉県川口市青木2丁目1番1号

名称 川口市

代表者 川口市長 ○○

上記手続代理人の表示 別紙手続代理人目録のとおり

被相続人

本籍 埼玉県川口市○○

最後の住所 埼玉県川口市○○

氏名 ○ ○ ○ ○

生年月日 昭和〇年〇月〇日

死亡年月日 平成〇年〇月〇日

死亡時の職業 不明

相続財産管理人選任申立事件

貼用印紙額 800円

第1 申立の趣旨

被相続人の相続財産管理人を選任するとの審判を求める。

第2 申立の理由

1 相続の開始

被相続人は平成〇年〇月〇日に死亡した。

2 相続人の不存在

被相続人には配偶者はいない。加えて、被相続人には子どもはおらず、また被相続人の親は相続開始時既に死亡しており、被相続人には兄弟姉妹もいなかった。

よって、被相続人には法定相続人がいない。

3 相続財産の存在

別紙遺産目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）がある。

4 遺言の存否

不明である。

5 申立人が利害関係人であること

(1) 本件不動産は特定空家等であること

本件不動産は、遅くとも被相続人が死亡した平成〇年〇月〇日以降は使用されておらず、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）2条1項の「空家等」の要件を充たす。

そして、本件不動産に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしており、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあるから、法2条2項の「特定空家等」の要件を充たす。

そこで、申立人は、平成〇年〇月〇日、本件不動産を法2条2項の「特定空家等」に認定した。

(2) 法的措置の名宛人が必要であること

本件不動産は川口市内にあるため、本来であれば、周辺的生活環境の保全を図るため、申立人は、法に基づき、その所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対し、助言又は指導、勧告、命令等の法的措置（法14条）を行うべきところである。

しかしながら、本件不動産の所有者である被相続人は既に死亡していることに加え、被相続人には法定相続人がいない。そのため、申立人が行おうとする上記法的措置の名宛人となるべき者が存在しない。

そこで、本件不動産について助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を可能にするため、被相続人について相続財産管理人の選任を申し立てる必要がある。

(3) よって、申立人は利害関係人といえる。

6 以上より、申立人は申立の趣旨記載のと通りの審判を求める。

なお、相続財産管理人は、御庁において適当な人物を選任願いたい。

添 付 資 料

- 1 戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 計〇通
- 2 親族関係図 1通
- 3 全部事項証明書（土地）1通
- 4 全部事項証明書（建物）1通
- 5 公図 1通
- 6 不動産の時価を証する不動産業者作成の査定書 1通
- 7 「特定空家等」の認定に関する川口市作成の書面 1通
- 8 写真撮影報告書 1通

【別紙 手続代理人目録 省略】

【別紙 遺産目録 省略】

【添付資料 2】

被相続人〇〇〇〇 親族関係図

〇〇〇〇の最後の本籍 埼玉県川口市〇〇
〇〇〇〇の最後の住所 埼玉県川口市〇〇

~~父△△△△
大正〇年〇月〇日生
平成〇年〇月〇日死亡~~

~~被相続人〇〇〇〇
昭和〇年〇月〇日生
平成〇年〇月〇日死亡~~

~~母△△△△
大正〇年〇月〇日生
昭和〇年〇月〇日死亡~~

作成日 平成28年●月●日
作成者 ●●●● (印)

【添付資料 8】

写真撮影報告書

平成○年○月○日

さいたま家庭裁判所 御中

申立人手続代理人弁護士 ○ ○ ○ ○

本件不動産を対象として撮影した写真5葉を添付する。

なお、写真の撮影日、撮影者は以下のとおりであり、写真に記した本件不動産を特定するためのメモは当職が記載したものである。

撮影日 平成○年○月○日

撮影者 川口市都市計画部住宅政策課空き家対策係 ○○○○

(本報告書2枚目には、公図を用いて、写真をどの方向から撮影したかを示したものを添付した。)

(本報告書3枚目以降には、本件不動産の写真(地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることが分かるもの)を添付した。)

2 相続放棄者への働きかけを行った事例

(1) 事例の概要

本件土地建物（以下「本件空家等」といいます。）の所有者（以下「被相続人」といいます。）は平成19年に死亡しましたが、その後、相続人らによる空家等の管理はなされておらず、空家等は老朽化し、土地に定着した樹木が繁茂して隣地（駐車場）に越境した状況でした。

このような状況について、平成24年頃より、地域住民から川口市に対し「3～4年くらい前に家主が亡くなり空家となっている。物騒で火事が心配である。」といった情報提供があったほか、隣地所有者からも川口市に対し、繰り返し「川口市に越境した樹木を伐採してほしい。」といった要請がありました。

(2) 相続人の調査

既に川口市が空家法10条3項に基づいて相続人の調査を行っており、戸籍謄本等により、被相続人は平成19年に死亡したこと、被相続人の子2名が法定相続人であることが確認できました。

そこで、平成27年4月、川口市より子2名に対し、本件空家等の管理を促すべく問い合わせを行ったところ、子らより「親族一同全て相続放棄をした」旨の回答を受けました。

その後、事実確認のため、川口市からさいたま家庭裁判所に対し、空家法10条3項に基づいて相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会をしたところ、子2名だけではなく、その次の順位の法定相続人である被相続人の兄弟姉妹6名及び代襲相続者1名も相続放棄をしていたことが確認できました。

以上の調査により、被相続人には相続人がいないことが明らかとなりました。

(3) 現地調査及び「特定空家等」の該当性

空家問題対策プロジェクトチームは、現地調査を通じて、「事例の概要」記載の状態を確認しましたが、空家法2条2項の「特定空家等」に該当する事情は認められませんでした。

なお、本件空家等については、土地に定着した樹木が繁茂して隣地（駐車場）に越境した状況であることから、前記のとおり、隣地所有者から川口市に対し要請がある状態でしたが、私有地である隣地への越境のみでは「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」に該当しないものと判断しました。

(4) 売却可能性に関する調査

弁護士が不動産業者に依頼をして不動産の査定をしてもらいましたが、土地は接道

要件を充足しておらず、狭小地でもあったため、建物の解体費用を考慮すると、売却は著しく困難であるとのことでした。

(5) 手続きの選択

空家問題対策プロジェクトチームにおいては、①「特定空家等」に該当しないため、法的措置の名宛人（空家等を実質的に管理すべき者）を定める必要性があることを根拠に、自治体である川口市が「利害関係人」として申し立てることはできない、②僅少な租税債権を有することを根拠に「利害関係人」として申し立てても、空家等を売却することは困難であるため僅少な租税債権すら回収できない可能性が極めて高い反面、100万円も予納する必要があるため、このような場合には申立ての相当性がないことから、財産管理人制度は利用できないものと判断しました。

以上の検討を踏まえ、本件では、空家法3条及び12条に基づいて、相続放棄者に対し、現状（特に樹木の越境状態）を改善するための助言等を行うこととしました（Q3-1参照）。

(6) 相続放棄者への助言等

相続人は、相続放棄をしたとしても、民法940条により不動産については一定の管理義務を負うものと解されており、国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室作成の平成27年12月25日付け事務連絡によれば、相続放棄をした人は、空家法3条の「管理者」に該当し、3条の努力義務を負うとされているため（Q3-1参照）、次の書式により、空家法3条及び12条に基づいて、川口市から最後の相続放棄者のうち生存している6名に対し、越境した樹木の伐採を求める旨の書面を送付しました。

本書執筆時点で、回答を得られていませんが、相続放棄者に樹木の伐採に応じてもらえた場合には、その旨を川口市から隣地所有者に報告する予定です。

他方、相続放棄者から回答を得られない場合には、川口市から隣地所有者に対し、隣地所有者が利害関係人となって財産管理人選任の申立を行う方法などを教示するほか、隣地所有者に直接専門家に相談をしてもらうべく弁護士会の法律相談センターなどの利用を案内する予定です。

【書式】

川 住 発 第 号
平成 年 月 日

故 ○○ ○○ 様
ご親族 ○○ ○○ 様

川口市都市計画部
住 宅 政 策 課 長

ご連絡（お願い）

本書は故○○○○様の相続人であった皆さまにご送付いたします。

故○○○○様は、生前、下記不動産を所有していましたが、法定相続人であった皆さま全員が相続放棄されたため、同不動産を管理する方が事実上存在せず、その結果、同不動産上の樹木が繁茂・越境し、近隣の住民から苦情が寄せられております。

つきましては、○○様に、下記不動産上の越境した樹木を伐採していただきたいと考えております。

なお、一般的に、相続放棄をされた方でも、被相続人の方の不動産について、一定の管理責任を負うと考えられていますので、当市は、相続放棄をされた方に対しても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めていただくようお願いしています（空家等対策の推進に関する特別措置法第3条、第12条）。

大変お手数ではございますが、本書を受領されましたら、川口市都市計画部住宅政策課空き家対策係までご連絡いただけますようお願い申し上げます。

記

【不動産の表示】

所 在：○○○○
地 番：○○○○
地 目：○○○○
地 積：○○○○

お問い合わせ番号 H ○○- ○○○
川口市役所 住宅政策課（鳩ヶ谷庁舎4階）
空き家対策係 ○○、○○
電話（直通）○○○-○○○-○○○○

3 底地所有者への働きかけを行った事例

(1) 事例の概要

ア 建物の所有者であるAは、およそ平成19年以降所在不明になっています。

イ 建物は、登記上は平家建てですが、実際には2階建てでした。また、建物は老朽化しており、明らかに傾いていました。そして、1階部分は窓ガラス等が欠落し建物内部が露出しており、壁一面ビニールシートで覆われている状態でした（川口市の職員がビニールシートで覆う措置をしていました。）。将来的に、建物が倒壊するおそれも考えられました（もっとも、平成23年3月に発生した東日本大震災の前から同様の状態であり、震災による倒壊や傾斜の進行は起きなかったということでした。）。

建物の倒壊の危険や景観の面からも、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている状態でした。なお、敷地には、大きな立木はなかったものの、丈の低い雑草が生えていました。

平成28年3月、川口市が、特定空家等に認定しました。

ウ 敷地は、登記上の地積が約30㎡と、狭小です。平成19年以前は、土地建物ともに、不在者であるAの所有名義でしたが、同年5月、Aは、法人であるBに対し、土地のみを売却し、所有権移転登記手続きを行っており、現在の土地所有者はBでした。

借地権の有無については不明であるが、借地権の存在を推知しうる事情はありませんでした。

エ また、Bへの土地売却に先立って、平成15年に、第三者の債務を被担保債権とした根抵当権設定の仮登記が、土地建物双方になされていました。

(2) 不在者Aの調査

既に川口市が空家法10条3項を根拠に調査を行っていたところ、戸籍謄本等により、平成19年に、Aが住民票の異動手続き（転出届のみ行われ、転入届はなされていない。）をしていることが判明しましたが、それ以降のAの足跡は確認できませんでした。

また、川口市は、Aの子からも事情聴取しましたが、平成17年頃より音信不通であるとのことでした。

(3) 現地調査

現地調査により、上記（1）「事例の概要」記載の状態が確認できました。特に、現地調査を行ったことにより、建物の傾き具合や、老朽化の程度を現実に関心することができました。

また、隣地との境界も、外観上、明確ではないことが分かりました。

(4) 土地所有者Bから聴取した事情

Aは、元々、Bの代表者の知人であった。AのBに対する債務がありましたが、返済

の目処が立たなかったため、A B間で話し合い、債務額を上回る価格で本件土地を売買し、BがAに対し、売買代金と残債務額の差額を現金で渡したそうです。売買当時、既に、抵当権の被担保債権は完済していると聞いていました。

売買当時、根抵当権者（法人）の住所を訪ねたそうですが、その住所には、法人は既に存在していなかったとのことでした。

その後は、毎年、固定資産税（年数千円程度）を支払う以外、何もせずに過ごしており、近隣住民から直接苦情を言われたこともなかったそうです。

（5）売却可能性に関する調査

ア 接道要件等

既に川口市が調査を行っており、接道要件等に関する大きな支障はないことが確認されました。

イ 不動産の査定

現地調査をしてみると、土地は狭小であるとともに、隣地との境界が不明確であって、市場価値が低いこと、建物は老朽化が著しく、市場価値がまったくないことが容易に推測できました。

不動産業者に依頼をして不動産の査定をしてもらうと、現状有姿の場合で数十万円程度にしかならないことが判明しました。また、更地にした場合には、もう少し高額で売却できる可能性があるものの、隣地の建物との隙間が狭いため、建物の取壊し費用も高額となり、結局、売却価格から取り壊し費用を差し引いた手取金額は、相当低額になってしまうことが判明しました。

狭小物件であるため、住居としての利用は難しく、倉庫や駐車場としての利用、又は隣地所有者による利用が考えられるとのことでした。

ウ なお、不動産業者を通じて、各隣地所有者に意見照会しましたが、購入希望者は現われませんでした。

（6）手続きの選択

ア 借地権の存在も不明確であり、かつ、建物の状態も劣悪なことから、本件建物自体は無価値であり、建物のみを売却することは不可能であると考えられました。

イ 他方、略式代執行により建物を除却した場合、「地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る」という空家法の目的は達せられるものの、事態を放置していた土地所有者Bが、労なくして更地化という多大な利益を受けることとなり、モラルハザードの面からは望ましくないと考えられます。

なお、土地所有者Bが、自ら不在者財産管理人の申立てを行う等した上で、建物除去土地明渡請求を行い、更地化するという選択肢もありえます。しかし、建物の撤去義務を負っていない土地所有者が、多くの費用や手間を全て負担してまで、直ちに当該手続きに乗り出すことはあまり期待できません。

そこで、土地所有者Bの協力が得られるのであれば、建物について川口市が不在者

財産管理人選任の申立てをした上、不在者財産管理人と土地所有者Bが、共同して土地建物を第三者に売却するとの方針が考えられます。当該方針であれば、略式代執行の場合に比べて川口市の支出を低額に抑えられる上、土地所有者Bに対しても一定程度の負担と責任を負わせることになり、モラルハザードを防止できます。買主は、速やかに空家を取り壊して利用することが予定されているので、危険状態の解消という目的も達成できます。

この場合、土地所有者Bの意向が重要となります。そこで、まずは、土地所有者との折衝を行うこととしました。

(7) 土地所有者Bとの折衝

当初、土地所有者Bは、相当程度の利益が得られない場合には、売却するつもりはないと述べていました。

その後、前述の査定結果を踏まえて、Bと再度折衝し、Bの希望する程度の利益が得られる見込みはほとんどない旨を説明しましたが、査定結果のような金額での売却に難色を示しました。

そこで、Bに対し、不動産価格や取壊し費用の見込み等について、自ら調査することを提案し、Bはこれを了承しました。今後、Bによる調査を経た後、再度折衝を行う予定です。

所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル
～財産管理人制度の利用の手引き～

■ 空家問題対策プロジェクトチーム

弁護士 近 藤 宏 一	弁護士 池 田 克 志
弁護士 川 井 理砂子	弁護士 桑 原 昌 宏
弁護士 坂 根 洋 平	弁護士 高 澤 史 生
弁護士 高 宮 大 輔	弁護士 田 代 篤 司
弁護士 谷 垣 智 之	弁護士 塚 田 壮 一
弁護士 時 田 剛 志	弁護士 藤 川 久 之
弁護士 松 浦 麻里沙	弁護士 吉 廣 慶 子

■ 川口市 都市計画部 住宅政策課 空き家対策係