

第1章 はじめに

- 第1 一般的な所有者調査・相続人調査
- 第2 共有関係の解消方法
- 第3 所有者不明土地・建物管理制度
- 第4 相続財産清算人制度
- 第5 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 第6 区分所有法
- 第7 成年後見制度

第2章 空き家・空き地の所有者・関係者からの相談**1 単独所有**

- 【1】所有している空き家について、強風で瓦が飛び、けが人が出た場合や火災が発生した場合
- 【2】所有している空き地に不法投棄がされた場合
- 【3】所有している空き家について指導を受けた場合

2 共有

- 【4】共有している空き家の管理の負担を分担したい場合
- 【5】共有している土地を利用したい場合
- 【6】共有名義で相続した空き家を売却したいが、共有者と意見が異なる場合
- 【7】知らない親族と共有名義になっている空き地を利用したい場合
- 【8】相続した空き地の一部の共有者が不明あるいは所在不明の場合
- 【9】兄弟で共有している空き地の持ち分を放棄したい場合

3 借家・借地の所有者

- 【10】建物賃借人が明渡しをせず、施錠し、賃料未払のまま所在不明になった場合
- 【11】相続した土地上の空き家が他人名義で連絡先が分からぬ場合
- 【12】賃貸している建物の賃借人が死亡した場合
- 【13】借地上の建物所有者が死亡し、その相続人が相続放棄をした場合

第3章 隣地の空き家・空き地に関する相談

- 【14】空き家の庭からの越境物がある場合
- 【15】隣家(空き家)の屋根瓦が自宅に落ちてくるおそれがある場合
- 【16】境界確定に当たって、隣家・隣地の所有者が不明な場合
- 【17】塀を修理するため空き家となっている隣地を利用したい場合
- 【18】ライフライン設置のため隣地等を利用したい場合

第4章 空き家・空き地の相続に関する相談

- 【19】相続した空き地を放棄したい場合
- 【20】相続人の一人が不在者財産管理人制度を利用する場合
- 【21】相続後に空き家となる建物をリフォーム等する場合

【22】両親の死後、遺産分割が未了のまま、相続財産として管理してきた空き家の管理費用の請求をする場合

【23】空き家の所有者が外国籍であり、死亡していた場合

【24】空き家の所有者(相続人)が外国在住であった場合

第5章 所有者不明の空き家・空き地に関する相談

- 【25】所有者不明土地・建物管理人制度の利用を検討する場合
- 【26】所有者不明土地・建物管理人の選任を利害関係を有する者として申し立てたい場合
- 【27】所有者不明の隣地と空き家を取得したい場合
- 【28】表題部所有者が不明の空き地を取得したい場合
- 【29】所有者不明の空き地を社会福祉施設の建築用地として利用したい場合

第6章 区分所有建物の空き室に関する相談

- 【30】長屋の一室が空き室となっており、隣の部屋との壁が壊れそうな場合
- 【31】マンションの所有者不明住戸の滞納管理費を回収したい場合
- 【32】マンションの所有者が所在不明で空き室になってしまっており、管理組合の運営に支障がある場合
- 【33】所有者と連絡が取れないマンションの住戸を管理する場合

第7章 後見・民事信託を利用した対応に関する相談

- 【34】空き家の所有者の判断能力が喪失しており、成年後見の利用を検討する場合
- 【35】成年後見人が空き家の管理・処分をする場合
- 【36】将来の空き家管理を見据え、任意後見の利用を検討する場合
- 【37】将来の空き家管理を見据え、民事信託の利用を検討する場合(認知症対策)
- 【38】民事信託を利用し、共有状態の空き家の管理・処分を行う場合

第8章 自治体による空き家・空き地への対応に関する相談

- 【39】自治体が空き家対策の検討に取り掛かる場合
- 【40】自治体が所有者不明の空き家の所有者を調査する場合
- 【41】空き家の所有者が死亡していた場合に自治体が所有者を調査する場合
- 【42】自治体が相続財産清算人・不在者財産管理人制度を利用する場合
- 【43】行政代執行で所有者が行方不明の空き家を除却する場合
- 【44】共有状態の特定空家等に対する行政代執行後の執行費用負担を検討する場合
- 【45】特定空家等に対する行政代執行の費用の回収をする場合

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

相談対応事例**空き家・空き地の諸問題
－事案解決の道筋と実務のポイント－**

編集 愛知県空き家・空き地対策実務研究会

実例を題材にした実践的な対処法を提示!

◆愛知県弁護士会主催「空き家問題110番」に寄せられた相談から、対処に悩んだ事例を取り上げています。

◆事案解決に向けた「対応の段取り」を簡潔に示し、実務上の留意点を解説しています。

◆空き家・空き地をめぐる様々な難題に対処してきたエキスパートによる執筆です。



WEBサイトはこちら



A5判・総頁290頁
定価4,730円(本体4,300円)送料410円
ISBN978-4-7882-9533-9

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 4,290円(本体3,900円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

内容見本 [A5判縮小]

56 第2章 空き家・空き地の所有者・関係者からの相談

【3】所有している空き家について指導を受けた場合

事例 私は、田舎に住んでいた両親から、実家を相続しました。特に住む必要もないですし、老朽化も進んでいましたので、そのままにしていたところ、実家のある市から、建物が老朽化しており、倒壊の危険があるので、適切な管理等の対応を求めるという手紙が来ました。

よく読むと、私の所有している実家が特定空家等に該当するから改善のための措置をとるよう指導するなどと書いてありました。どうしたらよいでしょうか。

対応の段取り

- 1 受けた通知の内容を確認する
特に、通知の根拠となっている法律、通知を行った原因、担当部署の連絡先を確認する
- 2 通知の原因となった事実が正しいか確認する。可能な限り

57 第2章 空き家・空き地の所有者・関係者からの相談

解説

1 行政からの通知の種類を把握する

(1) 通知の種類

空き家について、老朽化による倒壊を理由に適切な管理等の対応を求める通知として、法律上根拠のあるものとしては、以下のようなものが考えられます。

- ① 空家特措法に基づく助言又は指導（以下「指導等」といいます。）
- ② 建築基準法に基づく指導等

上記のような、法律上定められた指導等以外にも、特に法律の根拠が記載されていない、管理についてのお願いや、お問合せといった体裁の手紙が送られてくることもあります。事実上の問合せやお願いも放っておけば、空き家が管理されずに放置されているとして、①、②のような指導等を受けることになります。

その他、消防法に基づいて、火災の予防上必要な場合にされる命令（消防5①）等も空き家に対してされる可能性がある行政処分です。しかし、火災の予防という目的が限定されており、空き家に対する措置としてはあまり使用されていないようです。令和4年度に上記命令がされた件数はわずか4件でしたし、その対象も特殊浴場等でした（総務省消防庁「令和5年版消防白書」資料1-1-61）。

本事例では、手紙に、「特定空家等に該当するから改善のための措置をとるよう指導する」といった記載があります。この特定空家等というのは、空家特措法上の用語ですので、本事例で相談者に送られた手紙は①の指導等を通知するものと判断できます。

なお、空家特措法上、市町村長は、指導や勧告等（空家対策推進22①～③）に必要な報告を空き家等の所有者等に求めることや、空き家への立入調査ができます。これらの調査に関する通知を受けることもあります。

107 第3章 隣地の空き家・空き地に関する相談

【14】空き家の庭からの越境物がある場合

事例 隣家の庭の木の枝が私の家の敷地に入り込んでいます。隣家の人に切るなどの対応をしてもらいたいのですが、空き家のようで、誰にお願いをしたらよいか分かりません。どうしたらよいですか。

- ・越境している部分を勝手に切ってしまうも問題ないですか。
- ・越境しているのが木の根やエアコンの室外機の場合はどうですか。
- ・隣家の庭の木から毎年たくさん落ち葉が私の家の敷地に飛んできて掃除が大変なのですが、我慢するしかないのでしょうか。

対応の段取り

- 1 いずれのケースも、まずは、越境物の所有者を確認し、所有者に対して対応を依頼する
- 2 所有者が対応しない、あるいは、所有者と連絡が取れない場合には、自ら対応することを検討する
 - ⑦ 木の根については、自ら切除することができる
 - ⑧ 木の枝については、所有者が対応をしない場合、空き家の所有者が誰か分からない場合、所有者の所在が分からない場合及び緊急の場合には、自ら枝を切除することができます
 - ⑨ それ以外のものについては、訴訟等をしないと強制的に排除をすることができない

195 第6章 区分所有建物の空き室に関する相談

【31】マンションの所有者不明住戸の滞納管理費を回収した場合

事例 私は、Xという分譲マンションに住んでおり、管理組合の理事長に選任されました。Xの一室の所有者が不明で、誰も使用していない状態で、管理費が未納となっています。管理組合として、どうしたらよいでしょうか。

対応の段取り

- 1 管理組合の地位と管理費の性質について、法的な取扱いを確認する
- 2 所有者とその所在を調査する
 - ・所有者とその所在が判明した場合は、改めて所有者と連絡を取って支払を求める
 - ・所有者と連絡を取っても支払わない場合は、回収方法を検討する（訴訟による回収、支払督促による回収、先取特権の行使による回収、競売による所有者交代による回収等）
- 3 調査しても所有者が不明な場合は、現在の住所のみが不明な状況なら公示送達による裁判を検討する
 - ・完全に所有者が不明な場合で、改正区分所有法の施行（令和8年4月1日）以降は、所有者不明専有部分管理制度の利用が検討できる

196 第6章 区分所有建物の空き室に関する相談

解説

1 管理組合と管理費

(1) 管理組合の地位

管理組合は、一般的には、区分所有者が、全員でその建物及び付属施設の管理を行うために構成する団体（区分所有3）です。国土交通省の公開している「マンション標準管理規約（単棟型）」（令和6年6月7日改正版。以下「標準管理規約」といいます。）でも、管理組合が区分所有法3条に定める団体であることを明示する条項があります（標準管理規約6①）。

また、マンションによっては、管理組合が法人化している場合もあります（区分所有47①）。

本事例の管理組合は、法人化はしていないですが、区分所有法3条に定める団体であるものとします。

(2) 管理費回収の必要性

管理費は、マンションの管理の経費に充てるため徴収される費用です。ロビー、居室外の通路、エレベーター等の共用部分の維持管理費用や、マンションの共用部分に係る火災保険の保険料、管理会社に業務を委託する場合の委託料など、マンションに居住する上で重要な費用を支払うため、その回収は管理組合にとって重要な業務の一つです。

(3) 請求の主体

管理組合が管理組合法人でない場合、誰が管理費を請求できるかと

249 第8章 自治体による空き家・空き地への対応に関する相談

【41】空き家の所有者が死亡していた場合に自治体が所有者を調査する場合

事例 X市の職員です。市内にある空き家の所有者が死亡し、調査の結果、相続人が複数いました。この場合、どの相続人に対して、連絡を取っていけばよいのでしょうか。また、相続人が相続放棄した場合、空き家の管理は誰もしなくなるのでしょうか。

また、この空き家はかなり朽廃が進んでいて、特定空家等に該当する可能性が高いです。この場合の手続などについて、教えてください。

対応の段取り

- 1 相続人全員に連絡を取ることが望ましいが、難しい場合は連絡が取れそうな者から優先的に連絡を取ることも検討し、相続の結果、空き家の所有権承継者となった者の特定を試みる
- 2 相続放棄について、その有無は、管轄の家庭裁判所に照会による確認をし、相続放棄者に空き家の管理について連絡する
- 3 特定空家等に該当する場合、空き家と法定相続人の状況等に応じて、空き家所有者に対する除却命令（空家対策推進22）の措置の際の名宛人等について検討する