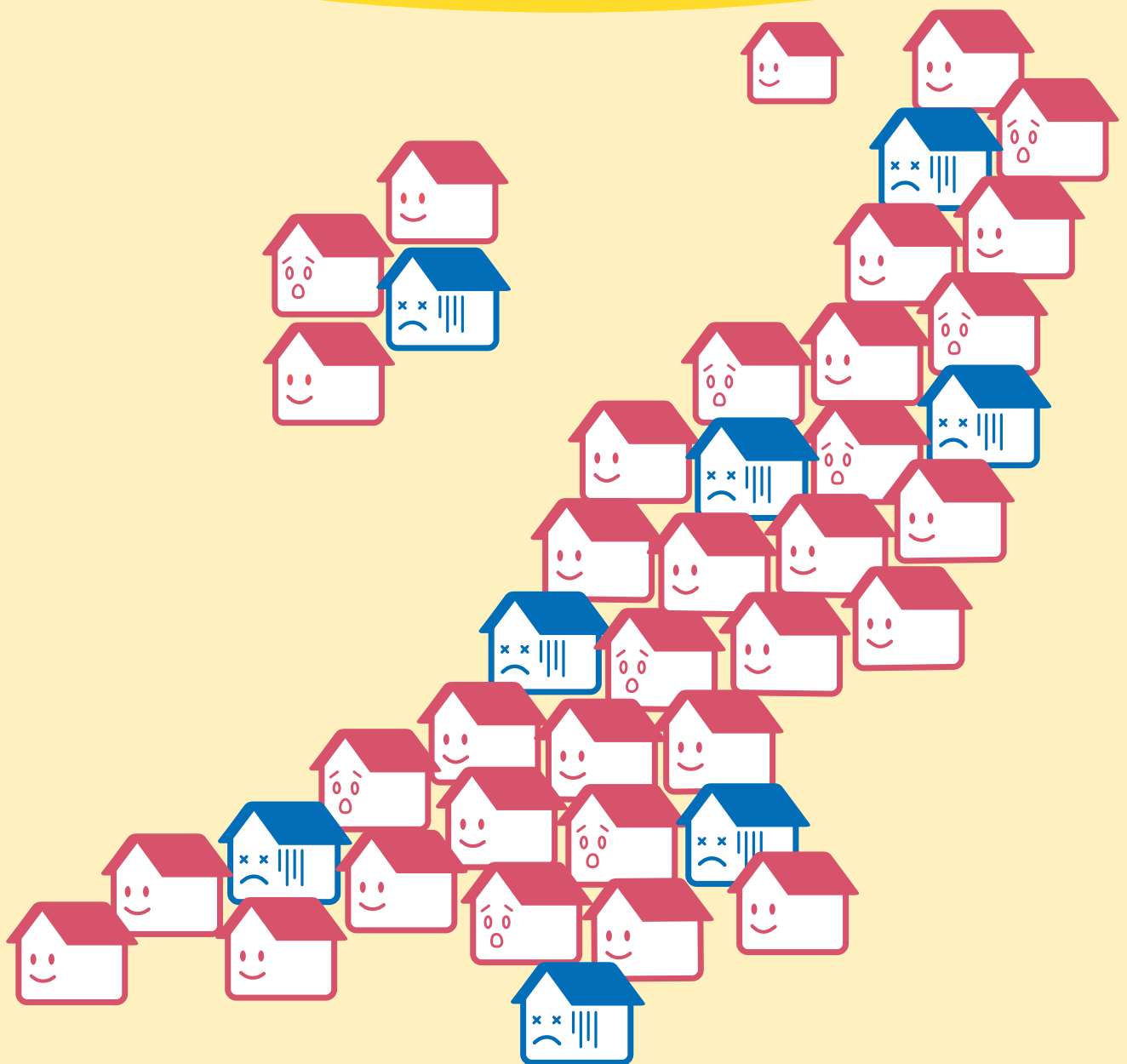


弁護士がサポートします!

# 空き家問題 予防と解決Q&A



新潟県弁護士会  
Niigata Bar Association



# 空き家・空き地を放置すると、何か問題があるの？

「空き家・空き地を放置していても別に問題ないのでは」と思っていませんか？ 実は、空き家・空き地は重大なトラブルの原因となることがあります。

## 近隣住民や通行人に害を及ぼす可能性

放置された空き家はすぐに傷み始め、急速に老朽化します。そのため、地震や、台風・集中豪雨・大雪などの際に、建物や塀が倒壊したり、屋根瓦や雨樋、外壁などが飛散したりしやすくなります。



また、長い間放置され手入れされない庭には、樹木や雑草が生い茂り、蜂や蚊などの害虫が繁殖したり、ネズミやハクビシンなどの野生動物が棲み着いたりします。

見るからに「荒れた」空き家は、ゴミの不法投棄場所にもなりやすく、悪臭を放つなど、近隣の住民に多大な迷惑を及ぼすことになりかねません。

こうした管理の行き届かない空き家が増えると、近隣の住民や通行人に、不測の損害を与えかねず、万が一損害等が生じた場合は、空き家の所有者は、工作物責任(民法 717 条)や不法行為責任(民法 709 条)など、法的な責任を問われることも考えられます。



## 犯罪の温床になる可能性

空き家やアパートの空き室を特殊詐欺グループが現金の送付先として利用する事件が実際に起こっています。

また、空き家や空き店舗は、放火の標的になりやすいと言われていています。空き家には、このように犯罪の温床となるリスクがあります。

門扉が施錠されておらず、窓ガラスが割れているなど、不特



定多数の者が簡単に侵入できる状態で放置された空き家があると、見知らぬ第三者が住み着いたり、たまり場として利用されたりすることで、地域の治安悪化を招くおそれもあります。

## 地域経済などへの悪影響

建物が老朽化し、樹木や雑草が生い茂る空き家があると、周囲の景観が著しく損なわれ、防災機能の低下等も懸念されます。地域に空き家が目立つようになると、新しく家を借りて住もうとする人、自宅を建てようとする人、新たに事業や商売をはじめようとする人達はその地域を敬遠するようになってしまい、人口流入や地域活性化の妨げとなるおそれもあります。場合によっては、地価の低下が起きる可能性もあります。



## 特定空家の認定を受ける可能性

平成 27 年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家等対策特別措置法)により、空き家のうち特に問題の大きいものは、自治体から「特定空家等」と認定され、修繕・解体等の指導・勧告・命令を受けることがあります。

### 「特定空家等」の認定対象となるケース

- 倒壊など著しく保安上の危険があるもの
- 著しく衛生上有害となるおそれがあるもの
- 著しく景観を損なうもの
- その他、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切なもの

もしこれに従わなければ、行政代執行の方法により強制的に解体され、その費用を請求される可能性もあります。

また、自治体から勧告を受けると、特定空家等の敷地については住宅用地に係る固定資産税等の軽減措置の対象から除外されることになりました。例えば 200m<sup>2</sup> までの小規模宅地は固定資産税が6分の1に軽減されていますが、この軽減措置がなくなるのです。

# 弁護士と空き家問題

空き家問題の専門家というと、不動産業者等を思い浮かべる方が多いかもしれません。しかし、空き家問題の解決には、法律の専門家である弁護士の関与が欠かせない場面が少なくありません。

## 弁護士の業務

弁護士法は、弁護士に対して「基本的人権の擁護と社会正義の実現」という使命を負わせるとともに（同法1条）、弁護士以外の者が他人の法律問題に介入することを厳しく規制しています（同法72条）。これは、他人の法律問題に介入できる者を、重い社会的使命を担う弁護士に限定することによって、法の公正な運用を実現し、国民の権利や利益を確保するとの趣旨に基づくものです。

空き家問題には、法律問題をクリアしなければ解決できないケースが多々あります。これらの問題を一括して受任し、代理人となって、あらゆる法的手続を駆使しながら最終的な解決まで導けるのは弁護士だけです。

## 弁護士の関与が必要なケース

### 1 所有者がはっきりしない場合 .....

相続が生じたにもかかわらず遺産分割をしていない空き家、相続人全員が相続を放棄した空き家、所有者が行方不明で連絡が取れない空き家など、所有者や相続人の調査や確定が必要なケースがあります。

このような場合、所有者や相続人を調査するところまでは弁護士以外でもできますが、関係者と交渉したり、家庭裁判所で調停や審判などの手続を行ったりする際に代理人となることができるのは、弁護士に限られます。

### 2 所有者の意見がまとまらない場合 .....

遺産分割により空き家が複数の相続人の共有となることがよくあります。このような空き家を処分するためには、共有者全員の同意が必要ですが、処分の方針について意

見が割れることがあります。

このような場合、代理人として他の共有者と交渉し、交渉がまとまらない場合に共有関係を解消するための訴訟手続ができるのは弁護士だけです。\*



### 3 所有者の判断能力が低下した場合 .....

所有者が認知症等によって判断能力が低下し、有効な意思表示ができなくなった場合、そのままでは空き家を処分することはできません。このような場合、家庭裁判所に成年後見開始の審判の申立てをする必要があります。

他方で、このような事態にならないように、あらかじめ民事信託制度、財産管理委託契約、任意後見契約、遺言、ホームロイヤール契約など対策をとっておくこともできます。

成年後見開始の審判の申立てにとどまらず、その事前事後のあらゆる対策について包括的な代理業務ができるのは弁護士に限定されています。



### 4 強制的な措置が必要な場合 .....

所有者が危険な空き家の修繕等に応じない場合、空き家を不審者が不法占拠している場合、借地人が地代を滞納したまま空き家を放置して音信不通となった場合など、話し合いでの解決が難しいケースがあります。

このような場合でも、訴訟や強制執行などを利用すれば早期に解決できることもあります。対応が難しいケースを解決に導くには、弁護士の関与が欠かせません。



\*ただし、簡易裁判所における訴額 140 万円以下の民事事件に限り、認定司法書士にも訴訟代理権が認められています。

# 世代別「空き家」お悩み事例 Q&A

一口に空き家問題と言っても、その内容は様々です。ここでは、典型的な6つのケースについて、Q&A形式で、問題解決のための方法や手続、依頼を受けた弁護士がどのような対応をしていくのかなどの点について見ていくことにしましょう。ケースごとに、解決のためのポイントもまとめましたので、参考にしてください。



## CASE 1 70歳代男性

将来の空き家への備えを考えておきたいのですが

P.5



## CASE 2 60歳代男性

どうする？ 空き家となった亡祖父の家

P.5



## CASE 3 50歳代女性

母が認知症に。空き家になった実家の処分について

P.6



## CASE 4 40歳代女性

借地人が死亡。借地契約はどうなる？

P.6



## CASE 5 30歳代男性

私の家に被害が！ 空き家所有者への損害賠償請求について

P.7



## CASE 6 20歳代女性

隣の危険な空き家の持ち主がわからない。どうする？

P.7



## CASE 1

70歳代男性



### 将来の空き家への備えを考えておきたいのですが

Q

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たくない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。

A

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。

対策方法には、

- 1 家族に財産管理・処分を任せる**民事信託制度**
- 2 弁護士等に財産管理を任せる**財産管理委託契約**
- 3 判断能力の低下に備えて後見人を決めておく**任意後見**

#### 契約

- 4 自宅の相続人をあらかじめ指定する**遺言書**の作成
- 5 空き家対策を含めた様々な問題を継続的に弁護士に相談できる**ホームロイヤー契約**
- 6 信託会社に住宅の管理を信託する**不動産管理信託制度**……などがあります。どのような対策がご自身に適しているかは、空き家問題に詳しい最寄りの弁護士にご相談ください。

#### POINT

- 判断能力が低下する前の対策が大切
- 管理と承継の双方について検討する
- 様々な対策のうちどれがご自身に適しているかは弁護士に相談を



## CASE 2

60歳代男性



### どうする？ 空き家となった亡祖父の家

Q

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。

A

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、放っておかずに、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、相続人同士の話し合い（**遺産分割協議**）でできますが、ご自身で行うことが難しい場合は、弁護士にご依頼ください。弁護士は、他の相続人の連絡先を調査した上で、相続人全員と遺産分割の交渉を行います。交渉で解決できない場合には、裁判所の調停や審判等の法的な手続を利用することになります。調査しても連絡の取れない相続人がいる場合は、**CASE 6** 記載の手続を利用するこ

とになります。

**相続放棄**で気をつける点は、**1** 空き家だけの放棄はできない、**2** 期限がある\*、**3** 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が継続する、という3点です。

弁護士にご依頼いただければ、相続放棄手続のほか、相続人の調査、他の相続人との引継交渉、相続人全員が相続放棄した場合の相続財産管理人の選任申立てなど一連の手続を代理できます（**CASE 6** も参照してください）。

相続するか放棄するかでお悩みの場合は、空き家問題に詳しい最寄りの弁護士にご相談ください。

#### POINT

- 所有者は早期に確定した方がよい
- 相続放棄は期限と放棄後も一定の管理義務が継続する点に注意
- 遺産分割・相続放棄とも、弁護士が対応できる業務は幅広い



\*自己のために相続の開始があったことを知った時から原則3か月以内（伸長できる場合あり）に家庭裁判所に相続放棄の申述をする必要があります。

## CASE 3

50歳代女性



### 母が認知症に。空き家になった実家の処分について

Q

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。

A

契約を結ぶには意思能力が必要であり、この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）。意思能力というのは、自己の行為の法的な結果を認識・判断できる能力です。

認知症といっても程度や症状は様々ですので、直ちに意思能力が否定されるわけではありませんが、このケースでは認知症がかなり進行しているとのことですから、意思能力が失われている可能性が高く、現状のままでは、自分で不動産を売却することも、ご家族や弁護士などの第三者に売却を委任することもできません。

このような場合、まずは家庭裁判所に**成年後見開始**の

審判を申し立て、選任された成年後見人に実家を売却してもらう必要があります。

ただし、居住用不動産を処分するには家庭裁判所の許可が（成年後見監督人がいる場合はその同意も）必要になりますので、成年後見開始の審判の申立てをする前に、その許可等が下りる見込みがあるか見通しを立てる必要があります。

弁護士にご依頼いただければ、成年後見開始審判の申立て手続を代理するだけでなく、家庭裁判所の判断の見通しを含め、豊富な実務経験を基に様々なアドバイスやサポートをすることができます。

### POINT

- 空き家所有者に意思能力がない場合は成年後見人の選任申立てが必要
- 居住用不動産処分には家庭裁判所の許可が必要
- 弁護士に相談し、処分の見通しをつけておくと安心



## CASE 4

40歳代女性



### 借地人が死亡。借地契約はどうなる？

Q

父から土地を相続しました。その土地には借地人のAさんの家が建っているのですが、数年前から地代の支払いが止まっています。調べてみると、Aさんは亡くなり、家は空き家のまま放置されているようです。

建物を解体し、更地にして返してもらいたいのですが、どうすればよいでしょうか。

A

借地契約は、借地人が死亡しても終了せず、相続人が借地権を承継します。そのため、まずはAさんの相続人を探し、地代の滞納を理由に**借地契約の解除**を通知して、建物の収去（解体）と土地の明渡しを求める必要があります。

弁護士にご依頼いただければ、不動産登記簿、住民票、戸籍などを調査して相続人を探し、契約解除や建物収去・

土地明渡しの交渉を行います。交渉で解決できない場合は、裁判所の調停や訴訟等の法的手続を利用することになります。

Aさんに相続人がいなかったり、相続人全員が相続を放棄していたりする場合、あるいは、相続人が判明したもののその所在や生死が判明しない場合などは、**CASE 6**記載の手続を利用し、選任された財産管理人を相手に交渉等を行うことになります。

### POINT

- 借地契約は借地人が死亡しても終了しない
- 契約解除や建物収去・土地明渡しの請求は相続人に対して行う
- 相続人の調査から交渉、法的手続までを一括で弁護士に依頼できる



## CASE 5

30歳代男性



### 私の家に被害が! 空き家所有者への損害賠償請求について

Q

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?

A

空き家の所有者は、空き家の「**瑕疵**」(通常備えるべき安全性を有しないこと)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いけません(民法717条・**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**」があるといえます。

このケースでは、隣家が放置されて傷んでいたために、雪の重みで屋根瓦が落下しているため、空き家に「**瑕疵**」があったことは明らかと思われます。したがって、隣家の所

有者に対し、車庫の修理費用を請求することができます。

所有者がわからない場合には、その所在を探るところから弁護士に手続を依頼するとよいでしょう。依頼を受けた弁護士は、不動産登記簿等をもとに所有者を探します。所有者が判明した場合、まずは損害賠償請求に関する交渉を行います。交渉で解決できない場合には、裁判所に調停・訴訟等を申し立てることになります。

また、所有者が既に死亡していて相続が発生している場合などは、**CASE 6** 記載の手続を行うこととなります。

### POINT

- 不動産所有者は「**工作物責任**」を負う
- 所有者の調査から損害賠償請求の交渉、必要に応じて調停や訴訟まで弁護士に依頼できる



## CASE 6

20歳代女性



### 隣の危険な空き家の持ち主がわからない。どうする?

Q

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。

A

市町村は、**空家対策特別措置法**に基づき、空き家の所有者等に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き、対応を求めるとよいでしょう。

それでも解決できない場合は、弁護士に所有者との交渉をご依頼ください。弁護士は、不動産登記簿などから所有者を探し出して交渉を行い、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。所有者の所在や生死が判明しない場合には「**不在者財産管理人**」、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を放棄している場合には「**相続財産管理人**」の選任申立てを家庭裁判所に行い、選任された管理人と交渉を行います。

これら財産管理人は、家庭裁判所の許可を条件に、空き家の解体や売却を行うこともできますので、買い取りたい場合もこの制度を利用できます。

詳しい手続や費用などについては、空き家問題に詳しい最寄りの弁護士にご相談ください。

### POINT

- まずは市町村に相談する
- 弁護士には所有者の調査・交渉・法的手続を依頼できる
- 所有者が所在・生死不明の場合や相続人が存在しない場合、家庭裁判所に管理人の選任を申し立てる



# 窓口案内

空き家問題に関するお困りごとがございましたら、弁護士までお気軽にご相談ください。

弁護士は、相続問題・不在者問題・不動産問題・その他法律問題全てについて、ご相談をお受けすることができます。

## 相続問題

- ・相続放棄
- ・遺言
- ・相続人不明
- ・税務
- ・登記 など

## 不在者問題

- ・生死不明
- ・遠隔地住居 など

## 不動産問題

- ・境界
- ・共有者
- ・借地借家 など

## その他法律問題

- ・金銭貸借
- ・債務整理
- ・損害賠償請求 など

弁護士による面談での法律相談は**事前予約制**であり、**相談は原則として有料**（30分：税別5,000円が目安）ですが、相談者様の収入や資力等により、**無料**でご相談をお受けすることができる場合があります。

なお、ご相談は県内各地からお受けしており、**空き家問題等に精通した弁護士**が対応いたします。お住まいの地域の近くの精通弁護士をご紹介することや、自治体やNPOなど各団体での各種セミナーや勉強会に、弁護士を講師やアドバイザーとして派遣することもできます。

詳しくは、下記へお電話またはメールにてお問い合わせください。



## 新潟県弁護士会

Niigata Bar Association

リーガルサービスセンター 空き家・空き地相談センター



## お問い合わせ・相談予約窓口

事務局TEL **025-222-5533**

受付時間 平日（月～金）午前9:00～午後5:00 \*年末年始・夏季休暇等を除く

事務局住所 〒951-8126 新潟県新潟市中央区学校町通1番町1番地

メールアドレス **akiyabengoshi@niigata-bengo.or.jp**

HPアドレス <https://www.niigata-bengo.or.jp/>



お問い合わせの際は、

①お名前 ②ご住所 ③お電話番号

④ご相談内容（所有者・隣人・賃貸人などのお立場、問題となっている空き地や空き家の状況など）

をお伝えください。いただいた個人情報は、相談をお受けするにあたって必要かつ相当な範囲でのみ使用し、その他の目的では使用いたしません。

## 相談までの簡単な流れ

お電話・メールで  
お問い合わせ

お名前・ご住所・お電話番号・  
ご相談内容をお聞きます。

担当弁護士より  
ご連絡・派遣

担当弁護士と  
面談相談