

5 管理されていない、管理できない土地・建物への対応

弁護士 野々山 宏

Q5-1

隣家が空家で管理されていません。雑草が生え放題で、ゴミも投棄されていて異臭を放っています。不審者が出入りする恐れもあります。法務局へ行って所有者を調べたところ既に死亡していました。どうしたらよいでしょうか。

A5-1

相続人を調査して、警告するなどして対応を求め、生活するうえで支障をきたしたり、受忍限度を超える状態であれば、相続人に対して損害賠償を求めることができます。場合によっては行政措置の対象となる可能性もあります。

解説

まずは、法務局で隣家の不動産の登記事項証明書を取得して所有者を確認し、所有者に適切な管理を求めることになる。所有者が死亡している場合には、利害関係人であることを説明して隣家の所有名義人などの戸籍謄本を取得して相続人を調査する。事実上の管理を求めるなら、相続人全員でなくても判明している相続人に管理を求めれば良い。

管理されていないことによって生活に支障が生じる程度になり、受忍限度を超えるようであれば、所有者に対して不法行為による損害賠償請求ができる。ただし、受忍限度を超えているかどうかはケースバイケースとなる。

場合によって、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家対策特別措置法」という。)による対応がありうる。空家を放置すると近隣の生活環境の保全に不適切な場合などを「特定空家」と定義して(同法2条2項)、市町村長が、立入調査(同法9条)や、所有者に対する、①助言、②指導、③勧告、④命令を行うことができること定められている(同法14条)。

さらに、現在、法制審議会で、民法等を改正して、土地・建物の管理が不相当で他人の権利や法律上の利益が侵害されるような場合には、裁判所に利害関係人が請求して、管理不全土地(または建物)管理人に管理

を命ずる処分を創設することが検討されている(管理不全土地の所有者に対する措置請求)。

Q5-2

隣の空家の相続人を調べてもらいましたが、多くの共有者がいて行方不明となっている人もいます。また相続を放棄して相続人がいない状態になっている持分もあります。空家の管理をしてもらうにはどうしたらよいでしょうか。

A5-2

現行の民法では、不在者財産管理人制度(民法25条)や相続財産管理人制度(民法952条)を利用することになります。

ただし、手間と費用がかかり現実的ではないので、現在、民法を改正して、所有者不明(共有の一部を含む。)の不動産の管理人を選任して管理する制度を創設する方向で検討がされています。

解説

死亡した隣家の不動産の登記名義人の相続関係を調査しても、調査自体に時間がかかるうえに、多くの相続人がいたり、その住所が判明しなかったり、全員が相続放棄をして相続人がいないこともあり、これが空家の権利調整を困難にしている。

現行の民法では、住所が判明しない者には、不在者財産管理人制度(民法25条)があり、相続人が誰もいない場合には相続財産管理人制度(民法952条)がある。いずれも、家庭裁判所に利害関係人か検察官が申し立てることになるが、資産としての財産管理に主眼があり、また、隣家所有者が利害関係人に当たるかの問題がある。そのうえ、財産管理の対象が特定の不動産だけでなく当該不在者や被相続人の全ての財産になり、手間と費用がかかり空家の不動産管理にとって現実的な制度ではない。

そこで、現在、民法を改正して、所有者不明(共有の一部を含む。)の土地や建物を管理する方策として、管理に特化した、所有者不明土地(または建物)管理人を選任する制度を創設する方向で検討がされている。所有者(共有者)またはその所在が不明な場合に、裁判所は、必要と認めるときには、利害関係人の請求によって、所有者不明土地(または建物)管理人による当該不動産の管理を命ずる処分を行う制度が予定されている。この場合の「利害関係人」は、当該不動産の管理に関する利害であり、現行の財産管理人制度の利害関係より広いと解される。

Q5-3

隣の空家が長年放置されて、我が家に傾いてきています。所有者は判明したので警告をしていますが、対処してくれません。このままでは、私の家に倒れかかってきます。どうしたら良いでしょうか。

A5-3

隣家所有者に対して、所有権に基づく妨害予防請求または妨害排除請求ができます。倒壊によって、損害が生じた場合には、工作物責任等の不法行為(民法709条、717条など)に基づく損害賠償の請求ができます。

また、「特定空家」の要件にあたる場合には、空家対策特別措置法に基づく措置(助言、指導、勧告、命令)を所有者に対して講じるよう、自治体に求めています。

解説

傾いてきた隣の空家が、当方の所有地に進入したり、建物を損壊する恐れがある場合、土地所有権に基づく物上請求権としての妨害予防請求を行使して、隣家所有者に倒壊予防措置を求める。これらの請求は裁判外で求めても実現できなければ、最終的に訴訟で求めることになるが、傾きが顕著で訴訟等をしている時間がないときには、倒壊予防措置と、もし相手がそれをしない場合には相手の費用で執行官による工事をさせる内容の仮処分申請をして、工事を実施することができる。

隣地の家屋が当方の所有地に倒壊してきたときには、土地所有権に基づく妨害排除請求をするが、この場合にも仮処分申請をすることもありうる。また、倒壊によって建物が損壊した場合には、土地の工作物の設置または保存に瑕疵があって損害が生じているので、隣地所有者(通常占有者でもある。)に対して、工作物責任等の不法行為(民法709条、717条など)に基づく倒壊建物の除去費用と自宅の修補費用を請求できる。

また、空家対策特別措置法では、「特定空家」の要件(①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、②そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④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である状態)にあたる場合には(同法2条2項)、市町村長に、特定空家の所有者に対して措置(助言、指導、勧告、命令)を講じる権限が付与されている(同法14条)。「命令」をしても当該所有者が措置を

履行しない場合には、代替執行をすることができる(同法14条9項)。これらの措置を執るよう自治体に求めていくこともできる。

Q5-4

両親が死亡し、遠方の郷里に遺産の土地・建物がありますが、今後誰も住む予定がありません。周辺は人口が減少しており売却も難しくなっています。どのように対応したら良いでしょうか。

A5-4

遺産分割協議で当該不動産を相続する者を決めて、安くても良いので売却することや、親に他に見るべき資産が無ければ相続放棄(民法915条1項)の手続きをすることが考えられます。共有となった以後に共有持分を放棄する方法(民法255条)もあります。ただし、登記手続きには他の共有者の協力が必要です。

現在、民法を改正して、一定の要件の下で土地の所有権の放棄を認め、国に帰属させる制度を創設する方向で検討がされています。

解説

相続放棄は、被相続人のすべての遺産を放棄することになるので、当該不動産の所有者であった被相続人に他に見るべき資産がなければ、相続の開始があったことを知ったときから3ヶ月以内に相続放棄の手続きを家庭裁判所にすることができる(民法915条1項)。被相続人に他にも資産がある場合には、相続人間で遺産分割協議をして、当該不動産を相続する者を決めて、安くても良いので売却することになる。

相続放棄がされずに共有となっている場合でも、共有持分の放棄(民法255条)が定められている。共有者の持分の放棄は、放棄の意思表示のみによって効果が生じる単独行為であるが、共有不動産の持分放棄による所有権移転登記は、放棄する義務者と他の共有者である権利者との共同申請の形式が取られているので、持分放棄の登記については他の共有者の協力なくしてはできないということになる。

現在、少子高齢社会のもとで、適切に管理されない土地の増加が予想され、これを防ぐために、①土地の帰属に争いがなく、②境界が特定されていること、③第三者の権利が設定されていないこと、④現状・将来とも管理が容易な状態であること、⑤土地所有者が努力しても譲渡できなかったことなど一定の要件のもとで土地の所有権の放棄を認めて、国に帰属させる制度を創設する方向で民法改正が検討されている。

参考資料

- ・法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)の改正等に関する要綱案」
<http://www.moj.go.jp/content/001340751.pdf>