

令和元年7月28日(日)
空き家対策&住宅耐震セミナー
in 南加賀

空き家を取り巻く 法律問題



石川県司法書士会
キャラクター
「シホーマン」



講師 石川県司法書士会所属
金沢みらい共同事務所
司法書士 森 欣史 (もり よしふみ)

○講師の自己紹介



1994年横浜国立大学経営学部卒。1995年より約7年間、名古屋市内の専門学校で常勤講師として公務員試験や行政書士試験の受験指導及び教材作成業務に従事。2006年、石川県金沢市で税理士3名、社会保険労務士1名と共同で「金沢みらい共同事務所」を設立。個人や会社の税務・法務・労務の「ワンストップサービス」の実現を目指す。相続手続や遺言作成業務を数多く手がけ、講演や出張講座なども多数行っている。

司法書士・行政書士
森 欣史 (もり よしふみ)
昭和46年5月生 ふたご座
平成17年1月 行政書士登録
平成18年4月 司法書士登録
平成18年9月 簡裁認定取得

2015年1月8日に初の単独著書、「相続百人一首」を文藝春秋より出版しました。(詳細はQRコードで↓)



(事務所) 金沢みらい共同事務所
金沢市小金町8番16号 万石ビル3階
Tel: 076-251-5982



2

空き家を取り巻く 法律問題

1. 空き家の種類と利用状況
2. 空き家の発生原因①～②
3. 空き家の管理上の問題点①～②
4. 空き家の相続問題①～④
5. 空き家の売却問題(成年後見)
6. 空き家と敷地の境界問題
7. 空き家と相隣関係①～④
8. 空き家の「出口戦略」①～④



石川県司法書士会
キャラクター
「シホーレティ」

3

1. 空き家の種類と利用状況

戸建て空き家等：戸建て住宅で居住世帯のないもの（建築中の住宅を除く）

種類・区分		利用状況		
戸建て住宅	居住世帯のある住宅	ふだん人が住んでいる住宅		
	戸建て空き家等	一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用、交代で寝泊まり	
		空き家	二次的住宅	別荘（週末や休暇時の避暑・保養） 別宅（深夜残業の際の寝泊まり等）
			賃貸用の住宅	入居者募集中（新築・中古問わず）
			売却用の住宅	買い主募集中（新築・中古問わず）
			その他の住宅	長期不在、物置状態、取壊し予定
建築中の住宅	建築中の住宅（新築や建売の住宅）			

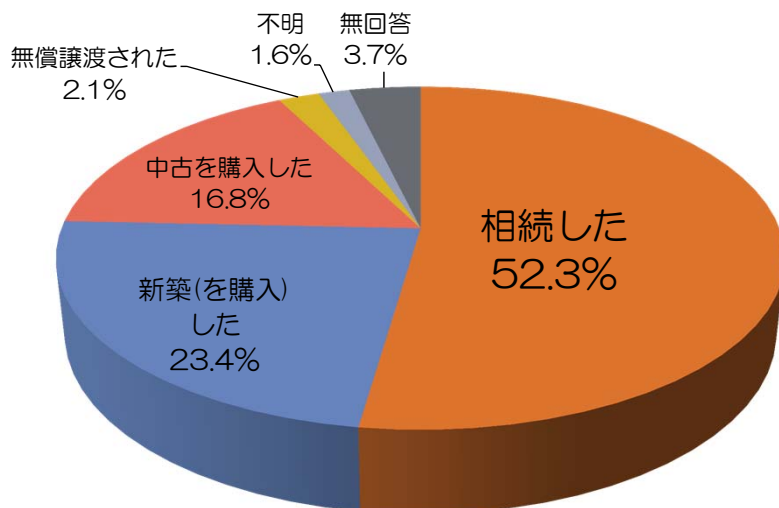
国土交通省「住宅・土地統計調査による定義」より

いわゆる「空き家問題」は上記のうち「その他の住宅」
（→我々がイメージする空き家）で多く発生している。

4

2. 空き家の発生原因①

空き家となった住宅を取得した経緯は？

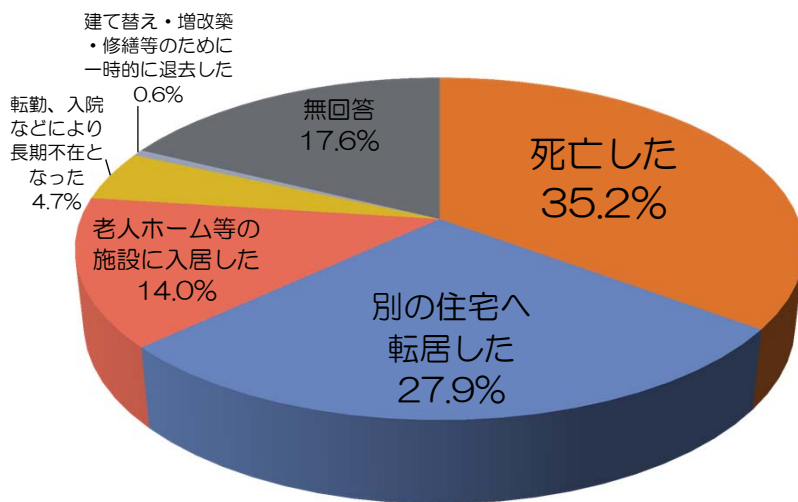


5

国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成

2. 空き家の発生原因②

空き家となった住宅に人が住まなくなった理由は？

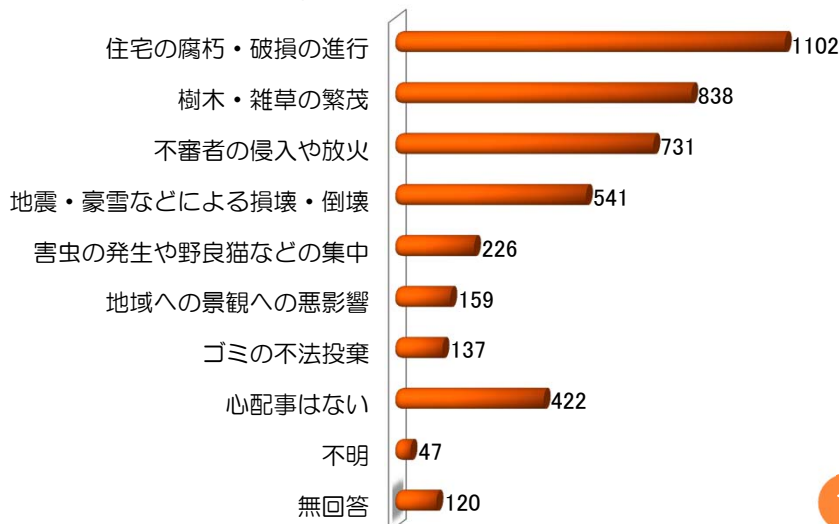


6

国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成

3. 空き家の管理上の問題点①

空き家の管理面での心配事は？

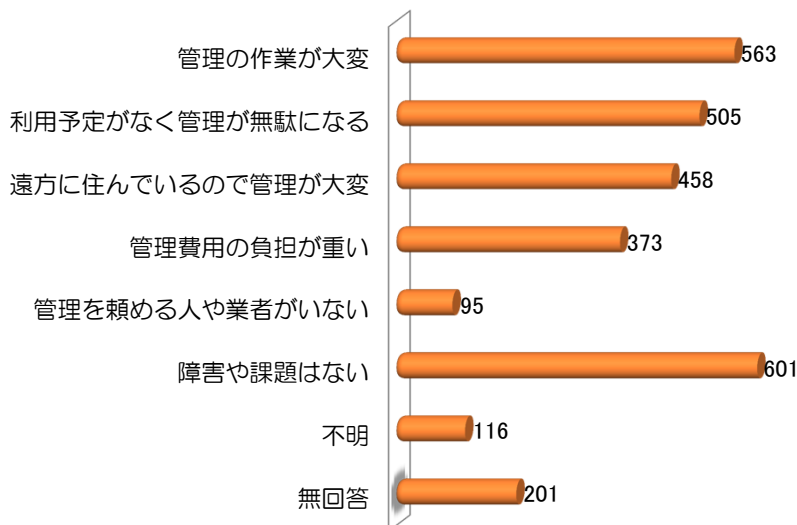


7

国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成

3. 空き家の管理上の問題点②

空き家の管理をする上での障害や課題は？



8

国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成

4. 空き家の相続問題① (相続登記)



父母が共に亡くなり、空き家となった実家を売ろうとしたら、敷地の名義が祖父母のままでした。どうすればいいですか？

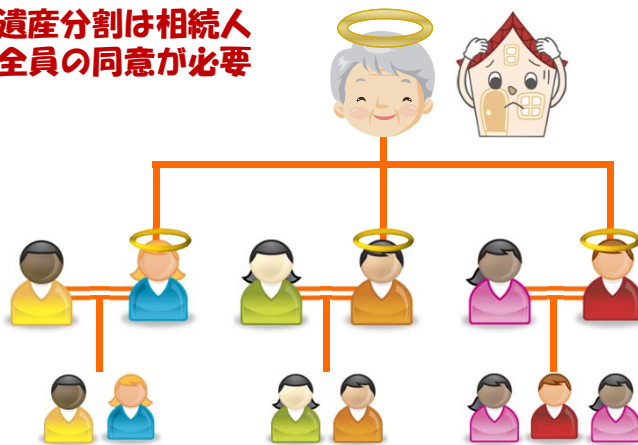
祖父母の相続人全員と連絡をとって、遺産分割協議を行ったうえで、敷地を相続人名義に登記する必要がありますが、相続人の人数が多いと…



9

4. 空き家の相続問題① (相続登記)

遺産分割は相続人全員の同意が必要



相続した不動産を被相続人名義のまま放置しておく、相続人の人数が増え、親族関係も薄くなるため、相続登記が困難になります！

不動産 故人名義でほっといて
世代が下って 売りに売れない

4. 空き家の相続問題② (行方不明)



亡き兄の家が空き家になっています。兄は独身で子供がなく、相続人は私と姉の子になるようですが、どこに住んでいるのかわからない人もいます。

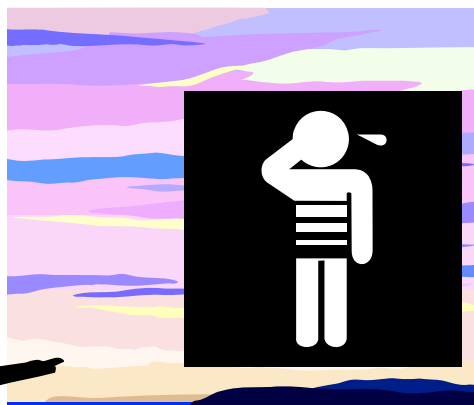
まずは両親とお兄様の戸籍をとって、相続人を調べましょう。そして、相続人の現住所を「戸籍の附票」で調べてお手紙を送ってみてください。



11

4. 空き家の相続問題② (行方不明)

相続人を探しても見つからない場合は？



相続人の中に「行方不明の人」がいると・・・
→家庭裁判所で「不在者財産管理人」の選任が必要

彷徨うは故人じゃなくて相続人
見つからないまま遺産分割

4. 空き家の相続問題③ (相続放棄)



父が亡くなりました。父の持ち家は老朽化していて価値がなく、場所も不便なので誰も相続したくないようです。相続放棄をすればいいですか？

相続放棄をすると家を相続しなくても済みますが、預貯金や株式などの遺産も相続できなくなります。また、他の相続人にも影響が出ます。



13

4. 空き家の相続問題③ (相続放棄)

被相続人の子供が全員
相続放棄をすると…



先順位の相続人全員が相続放棄をすると、後順位の相続人が空き家を相続することに！

おじ死亡 なぜか私に 資産税
おじの子供が 相続放棄で

4. 空き家の相続問題④ (相続放棄)



それでは、父の相続人全員が相続放棄をすれば、誰も空き家を相続しなくて済みますか？

お父様の妻や子、兄弟姉妹や甥姪など相続人全員が相続放棄をすれば空き家は誰も相続しなくて済みますが、管理責任を負い続けることもあります。



15

4. 空き家の相続問題④ (相続放棄)

相続の放棄をした者は、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(民法940条1項)。



結局、空き家の管理責任を免れないこともあります。さらに、相続放棄をしている以上、売却したり取り壊したりすることもできません。

相続人 その全員が放棄した
では財産はどうすればいい？

5. 空き家の売却問題（成年後見）



夫が認知症になったので、夫婦で介護付老人ホームに入所する費用を自宅を売って賄いたいのですが、自宅は夫名義です。どうすれば売れますか？

家庭裁判所で夫のために成年後見人の選任手続きを行ってください。ただし、後見人が本人の自宅を売る場合には、事前に家庭裁判所の許可が必要です。



17

5. 空き家の売却問題（成年後見）

不動産の売却には所有者本人の
意思能力(判断能力)が必要

所有者本人が認知症
になっていると…

家庭裁判所で成年後
見人の選任が必要

居住用不動産の売却
には、さらに家庭裁
判所の許可が必要



「我が家では 夫のものは 妻のもの」
認知症では まかり通らぬ

成年後見人の選任には一定の時間と費用が必要。
その間、不動産の売却はできないことに…

6. 空き家と敷地の境界問題



父母が共に亡くなり、空き家となった実家を売ろうとしたら、敷地の境界線のことと隣人と揉めていたことがわかりました。どうすればいいですか？

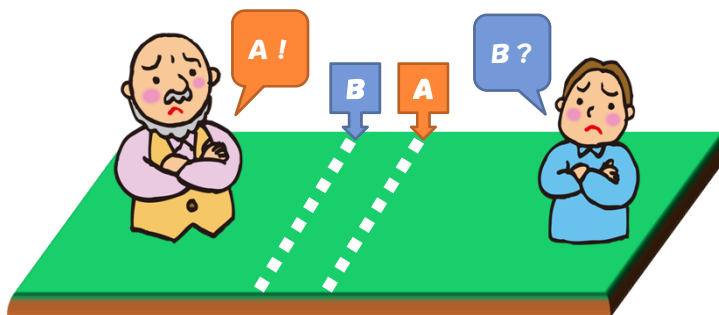
土地家屋調査士に依頼して、境界確定測量をしなければなりません。隣人が協力してくれない場合、法務局の筆界特定制度を利用するか、裁判によって決着をつけることとなります。



19

6. 空き家と敷地の境界問題

土地の境界を確定させるためには、隣地所有者の立会の下で境界確定測量をする必要があります。



事情を知っていた人が死亡していたり認知症になっていたりすると、隣地との境界を確定する際に不利になることもあります。

この土地のどこからどこまでうちのもの？
死んだ親父に今更聞けない

7. 空き家と相隣関係①



最近近所で不審火が発生しています。隣の空き家に放火されて、私の家まで延焼してしまったら、隣家の所有者に損害賠償を求められますか？

隣家の所有者に故意または重大な過失がない限り、損害賠償を求めることは難しいです。火災保険などで自己防衛しましょう。



21

7. 空き家と相隣関係①

民法第709条の規定は失火の場合にはこれを適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときはこの限りにあらず（失火の責任に関する法律）。



第三者による放火の場合、隣家の責任を問うのは難しい。ただし、隣家が灯油などの危険物を屋外に放置しているような場合には例外もあります。

火事来れば 鐘が鳴るなり 消防車
失火の責任 水に流され

7. 空き家と相隣関係②



隣の空き家の雨樋が壊れていて、屋根からの雨水が直接うちの庭に降り注いでいます。改善を求めたいのですが、所有者がわかりません。

隣の建物の登記事項証明書を取り寄せて所有者の住所氏名を調査し、雨樋の修理など改善を求めるお手紙を出してみましょう。



23

7. 空き家と相隣関係②

土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはならない(民法218条)。



隣地の所有者は相手方に対し、雨樋の設置などを相手の費用負担で求めることができます。

五月雨を集めて流し隣側
文句言っても水掛け論に

7. 空き家と相隣関係③



隣の空き家のブロック壁の一部が倒れてきて、私の家の庭や壁に被害が出ました。損害賠償を求めたいのですが、どうすればいいですか？

まずは管理者や所有者にお手紙を出して見て、誠意ある回答が得られない場合には裁判も検討しましょう。また、市役所等にも相談しましょう。



25

7. 空き家と相隣関係③

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う（民法117条1項）。



ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない（無過失責任）。

古家や壁がミニミニきしむ音
どちらの側にひっくり返るか？

7. 空き家と相隣関係④



隣の空き家の庭の樹木が伸び放題で、こちらの庭にも侵入してきています。害虫の駆除や落葉の掃除が大変です。どうすればいいですか？

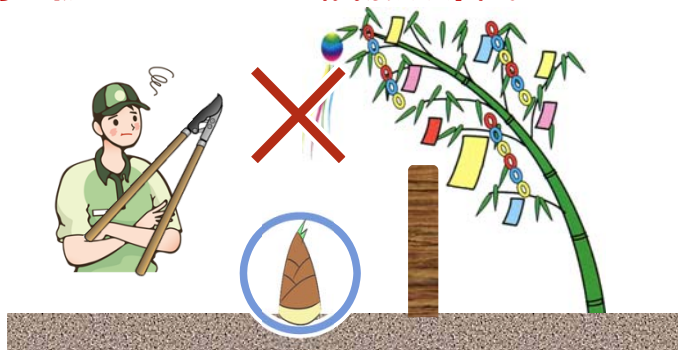
侵入してきた木の根に関しては自分で切ることができますが、枝に関しては隣地の所有者に切ることを求めるのが民法上のルールです。



27

7. 空き家と相隣関係④

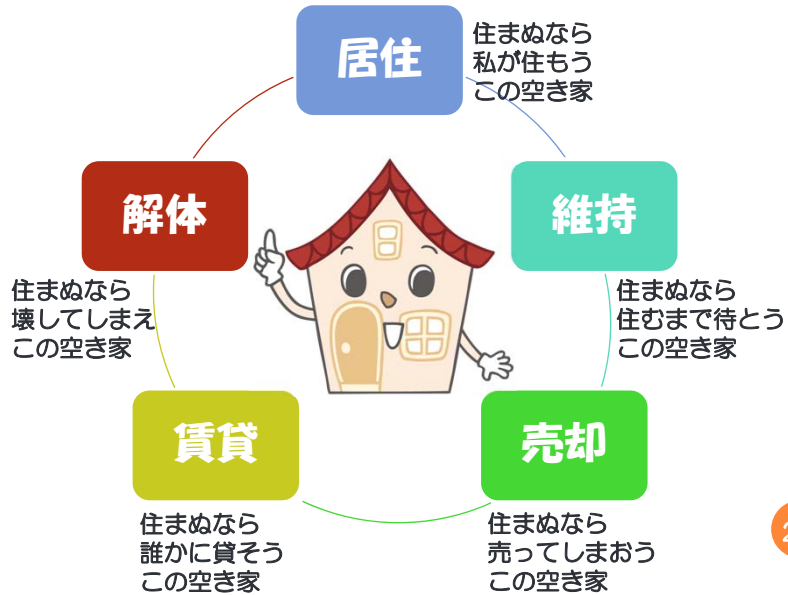
隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる（民法233条）。



ただし、必要以上に切り取ったことで竹木が枯れてしまった場合には、権利の濫用になることも。

夏草や害虫どもの夢の国
隣の庭では手出しできない

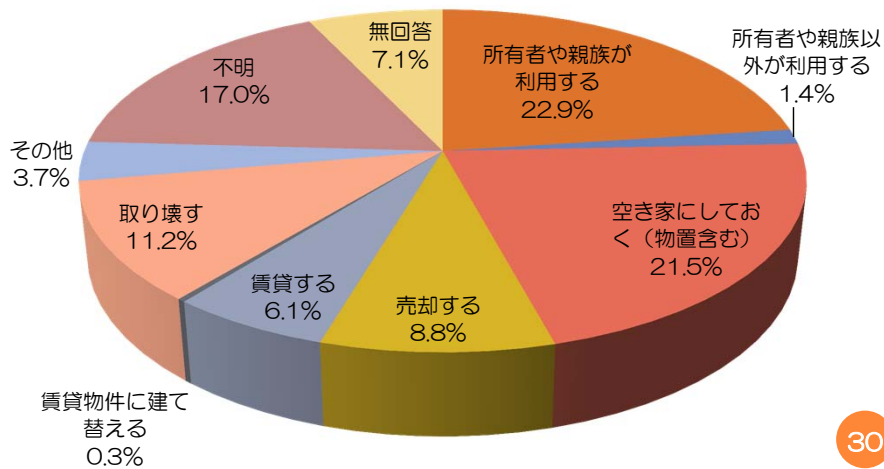
8. 空き家の「出口戦略」①



29

8. 空き家の「出口戦略」②

空き家の今後5年程度のうちの利用意向

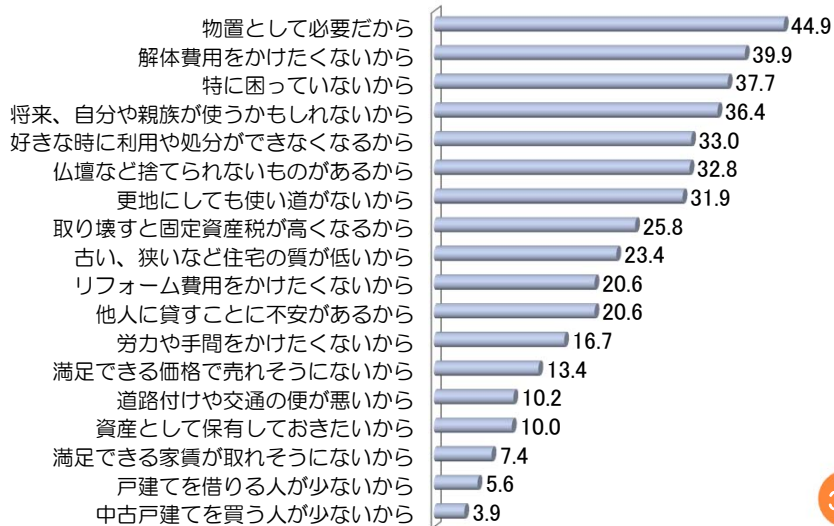


国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成

30

8. 空き家の「出口戦略」③

空き家にしておく理由

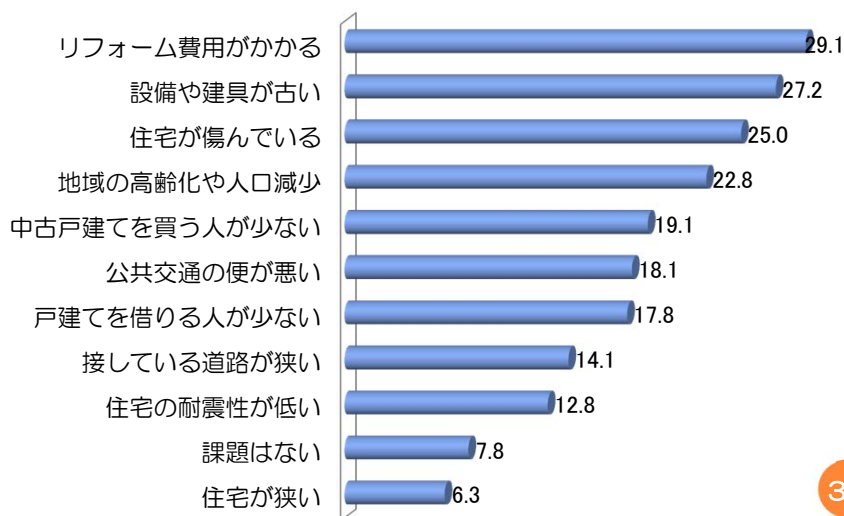


31

国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成

8. 空き家の「出口戦略」④

賃貸・売却意向がある場合の課題



32

国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成