

各団体からの意見・市への提案

群馬司法書士会

司法書士 堀川 寛人 様

【意見】

司法書士として、直接空き家のことをご相談いただくことはあまりありませんが、ご相談をお受けして、話を伺っていると空き家問題が顕在化してくることがあります。司法書士業務で空き家に関係するのは、財産管理業務が多いと思います。相続が開始している物件について、相続人がいることは明らであるが、その行方が不明となっている場合は、不在者財産管理人を選任する必要があります。不在者財産管理人の選任には利害関係人による申し立てが必要になりますが、適切な申立人がいないと空き家が放置されます。これに対し、そもそも相続人のあること自体が明らかでない場合は、相続財産管理人を選任する必要があります。この場合においても利害関係人がいないと申し立てができず、空き家の管理は難しくなります。

相続業務から空き家の問題に行き着くこともあります。亡くなった方について明らかに負債の方が多い場合や亡くなった方が処分可能性のない不動産を所有している場合については、相続人は相続放棄をすることが多いと思います。前者の場合、費用対効果を検討し、メリットがあると判断すれば債権者が相続財産管理人の選任申立てを行うこととなります。後者の場合には、相続人全員が放棄をしまえば不動産は空き家となってしまいうでしょう。相続放棄をしたので、その不動産はもう自分には関係ないと思う方もいるでしょうが、民法第940条（相続放棄をした者による管理）により、次の管理者が管理を始めるまで管理を継続しなければならない旨が定められています。つまり、相続放棄をしたとしても次の管理者に引き継ぐまでは、管理する義務を免れないということになります。本来であれば相続放棄をした者が利害関係人となり、相続財産管理人選任の申し立てを行うべきですが、予納金の問題等もあるため、そのまま放置されているのが現状だと思われます。

また、独居の高齢者の方が施設に入所し、その家が空き家になる場合、成年後見人などの財産管理人に空き家の管理や処分をお願いすることになります。財産管理人をつけるためには、成年後見制度でいえば本人、配偶者及び4親等内の親族等による申し立てが必要になります。成年後見制度を利用される方は、自分の行う行為について、その結果を認識する能力を欠いている状態ですので、本人が成年後見の申し立てをすることはできません（法律行為を行うには、自分の行為の結果を認識できなければなりません）。あとは4親等内の親族に申立人となっていただく必要がありますが、協力してくれる親族がいないと財産管

理人を申し立てることができず管理が困難になります。ただし、成年後見制度については、一定の要件を満たせば市長による申立ても可能です。

不在者財産管理人、相続財産管理人を選任する場合、利害関係人による申立てが必要であることから、利害関係人の範囲は広く解釈されています。例えば、対象者に税金の滞納がある場合、市町村が債権者として利害関係人に該当します。また、民法第697条（事務管理）に基づき、市町村が対象者の利益になることを行った場合は、その事務管理に要した費用を償還請求することができます。市町村が事務管理による償還請求権を有する場合には、利害関係人として、財産管理人選任の申し立てをすることが可能となります。

加えて、空家等対策の推進に関する特別措置法という法律により、対象となる空き家が「特定空家等」に該当すれば、市町村は、その所有者または管理者に対し、助言または指導、勧告、命令等の法定措置を行う義務がありますので、債権を有していなくても利害関係人になります。また、そう簡単なことではありませんが、対象となる空き家が「特定空家等」に該当しなくても空家等対策の推進に関する特別措置法の目的を達成するため、それを直接の根拠とした申立ても可能であると考えられますので、検討していただければと思います。

【市への提案】

- ・市が財産管理人を選任する申し立てを行う
- ・市長が成年後見人などを選任する申し立ての件数を増やす