

事業名称	所有者不明等の空き家の解消に向けた財産管理人制度活用モデル事業
事業主体	川口市
連携主体	埼玉弁護士会推薦弁護士（空家問題対策プロジェクトチーム15名）
事業の特徴	・相続人不存在の「特定空家等」に対し、市が利害関係人として相続財産管理人選任申立を実施 ・相続人が不存在だが悪影響の程度が低く「特定空家等」に認定できない空家等や、土地と建物の所有者が異なり、建物所有者が所在不明の空家等に対し、略式代執行以外にどのような法的措置が可能か検討 ・上記申立手続や検討結果等を Q&A 方式でまとめた「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル～財産管理人制度の利用の手引き～」を作成
成果	「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル ～財産管理人制度の利用の手引き～」の作成
成果の公表先	http://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01130/040/akiyatoutaisaku/14803.html （川口 HP） PDF 版のダウンロード可

1. 事業の背景と目的

（1）背景

1）所有者所在不明・相続人不存在の空家等への対応

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法という。）において、市町村は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に関して必要な措置を講じる実施主体として位置づけられた。「空き家」と言えども第一義的な責任を有するのは当然その所有者等であり、市町村は所有者等に情報提供や助言・指導等を行い、適切な管理を求めていくこととなる。

しかし、所有者の居所が不明である場合（所有者所在不明）や、所有者が死亡しており、その相続人が全員相続放棄をして不存在である場合（相続人不存在）には、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在せず、通常の方法では問題を解決することができない。

川口市においてもこうした解決困難事例が蓄積されて来ているが、その対策について十分な知見の蓄積があるとは言えず、対応に苦慮している。

2）空家等対策における略式代執行の問題点

所有者所在不明等の空家等に対して市町村が主体的に実施できる対策として、空家法第14条第10項のいわゆる略式代執行があるが、略式代執行を行った場合、費用の回収は殆ど期待できず、市町村が負担せざるを得ない。

また、一時的に修繕や樹木の伐採などの是正措置を施すことで空家等の状態が改善したとしても、空家自体が除却されるまで、長期に亘って繰り返し悪影響が発生し続けてしまう。

さらに、空家法は空家の敷地も法の対象として定義しているが、建物除却後の土地への対応について何ら規定がされていない。他の法的手法を用いなければ跡地が空き地として残り続け、新たな問題を引き起こしてしまう。

3) 土地と建物の所有者が異なる場合

空家となっている建物とその敷地の所有者が異なる場合で、建物の所有者だけ所在不明等になっており土地所有者の所在が把握できている場合でも、空家法が建物だけでなく土地も含めて「空家等」と定義し法の対象としているにも関わらず、土地所有者の責務について明確に規定していないため、土地所有者に何らかの負担を求めることが困難である。一定の条件下では、土地所有者が空家が建っていることによって住宅用地特例という固定資産税上のメリットを享受しつつ、行政が略式代執行によって建物を除却してくれるのを待つというモラルハザードが誘発される。

(2) 目的

本事業は、川口市内に存在する所有者所在不明等の空き家3ケースをモデルとして対象とし、費用の回収を図ると同時に問題を根本解決するため、財産管理人（不在者財産管理人又は相続財産管理人）制度を活用した解消方策を、埼玉弁護士会推薦の弁護士15名の「空家対策プロジェクトチーム」（以下、PTという）との連携によって検討し、財産管理人制度に係る法的手続き、必要書類等をマニュアル化することを目的として実施した。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

1) 検討モデルの選定と制度活用可能性の検討

① 検討モデルの選定

対象とした3ケースは、所有者所在不明又は相続人不存在で問題解決が困難であり、かつ近隣住民等から市に早期対応を求められているものを選定した。ケース1は、交付決定後の事業期間中に「特定空家等」として認定したが、ケース2は認定しなかった。なお、ケース3については、交付決定前に「特定空家等」として認定済みであった。

② 制度活用可能性の検討

「特定空家等」としての認定可能性、財産管理人制度活用による費用回収の可能性、及び市が財産管理人選任申立の利害関係人となることの妥当性等について検討を行い、所有者所在不明等の空家等の対応策としての財産管理人制度の活用可能性を探った。

2) 財産管理人選任申立に向けた法的手続きの実行

3ケースについて、財産管理人制度の活用を目指し、財産管理人選任申立に必要な情報・文書の収集・整理を行った。

検討の結果、ケース1については、平成28年12月にさいたま家庭裁判所に対して相続財産管理人選任申立を実施したが、ケース2・3については、申立ては実施しなかった。

3) 財産管理人制度活用マニュアルの作成

財産管理人制度に係る法的手続きの流れや申立てに必要な書類等、及び相続財産管理人選任申立を行った結果等について、Q&A方式でマニュアル化を行った。

4) 本事業の手順

交付決定日（平成 28 年 7 月 4 日）以降の事業の手順については表 1 のとおり。

表 1 本事業の手順

事業項目	細 項 目	平成 28 年度											
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
1) 検討モデルの選定と 制度活用可能性の検討	① 検討モデルの選定												
	② 空き家現地視察の実施				●●								
	③ PT と市による検討会の実施					●		●		●			
2) 財産管理人選任申立に 向けた法的手続きの実行	① 財産管理人選任申立に必要な情報・文書の 収集・整理												
	② 財産管理人選任申立委任契約の締結					●							
	③ 財産管理人選任の申立							●					
3) 財産管理人制度活用 マニュアルの作成	① 財産管理人制度活用マニュアル作成業務委託 契約の締結												
	② 財産管理人制度活用に係る不明点の洗い出し												
	③ 財産管理人制度活用マニュアルの執筆・校正												

(2) 事業の取組詳細

1) 検討モデルの選定と制度活用可能性の検討

① 検討モデルの選定

今回の検討モデル 3 ケースを選定した理由については、表 2 のとおり。

表 2 3 ケースをモデルとして選定した理由

ケース 1	・ 空家等の所有者が死亡し、法定相続人も死亡等により不存在であること。 ・ 樹木が近隣の道路等に越境し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていること。
ケース 2	・ 空家等の所有者は死亡し、相続人が全員相続放棄していると推測されること。 ・ 隣地所有者から頻繁に「越境樹木を市が伐採するべき」等の強いクレームがあること。
ケース 3	・ 土地と建物の所有者が異なり、土地所有者とは連絡が取れているものの、建物所有者が所在不明であること。 ・ 建物が著しく傾斜し、「特定空家等」に認定されていること。

② 空き家現地視察の実施

本事業の対象3ケースを、PTに現地視察していただいた。
空家等の状況及び所有者の状況については下記のとおり。

i) ケース 1

(ア) 空家等の状況

- ・ 建物は老朽化しているが、直ちに倒壊するおそれはない。
- ・ 他方で、土地に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている状態である。



(イ) 所有者の状況

- ・ 事業開始前に、川口市が空家法第10条第3項を根拠に入手した戸籍謄本等によって、土地及び建物の所有者は平成11年に死亡し、その相続人も死亡等により全くいないことが確認されていた。

ii) ケース 2

(ア) 空家等の状況

- ・ 空家等の所有者は平成19年に死亡し、その後相続人らによる空家等の管理はなされていない。
- ・ 樹木が繁茂し、隣地の駐車場に越境している。
- ・ 平成24年頃より、地域住民から「空家が物騒で火事が心配」といった情報提供がある。
- ・ 隣地駐車場所有者からは繰り返し「市が越境した樹木を伐採するべき」等の苦情がある。



(イ) 所有者等の状況

- ・ 川口市が空家法第10条第3項に基づいて入手した戸籍謄本等により、被相続人は平成19年に死亡したこと、被相続人の子2名が法定相続人であることが判明していた
- ・ 平成27年に、子2名に対し、空家等の管理を促すべく問い合わせを行い、「親族一同全て相続放棄した」旨の回答を受け、相続人が不存在であることが推測されていた。
- ・ 事実確認のため、本事業期間中に、さいたま家庭裁判所に空家法第10条第3項に基づいて相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会をし、被相続人に相続人がいないことが明らかとなった。

iii) ケース 3

(ア) 空家等の状況

- ・建物は老朽化し大きく傾き、1 階部分は窓ガラス等が欠落し建物内部が露出しており、保安上だけでなく景観上でも、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。
- ・平成 28 年 3 月、川口市が「特定空家等」として認定済み。

(イ) 建物所有者等の状況

- ・建物の所有者である A は平成 19 年ごろから所在不明で、川口市が空家法第 10 条第 3 項を根拠に調査を行い、戸籍謄本等から、平成 19 年に A が住民票の手続をしていることが判明したが、それ以降の足跡は確認できない。
- ・A の子 2 名からも事情聴取したが、平成 17 年頃から音信不通であり、A とは関わりたくないとのこと。

(ウ) 土地所有者の状況

- ・平成 19 年、建物所有者 A は法人 B に対し、土地のみを売却、所有権移転登記手続を行っており、現在の土地所有者は B。
- ・土地所有者 B は、毎年固定資産税（年数千円程度）を支払っているが、近隣住民から直接苦情を言われたこともなく、放置してきた、とのこと。
- ・略式代執行で建物を除却した場合、空家法の目的は達せられるが、土地所有者 B が、事態を放置したことで反対に利益を受けることとなり、望ましくない。



向かって右方向に傾斜

③ P T と市による検討会の実施

P T と市で計 3 回の検討会を実施した。検討項目や内容等については表 3 のとおり。

表 3 検討会の検討項目及び内容等について

検討項目	対象	結果	検討内容
「特定空家等」 としての認定 可能性	ケース 1	○	・ 樹木が近隣の道路等にはみ出しており、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状態であるため、「特定空家等」として認定できる
	ケース 2	×	・ 樹木が近隣の道路等へ越境しておらず、私有地である隣地への越境のみでは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るとは認められない ・ 加えて樹木の周辺の生活環境への影響は小さく、「特定空家等」として認定できない
	ケース 3	○	・ 本事業開始前に特定空家等として認定済みである ・ 理由は、建物が 1/20 を超えて傾斜し、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であること ・ 弁護士からの異論も特段なし

財産管理人制度 活用による費用 回収の可能性	ケース 1	○	・土地の評価額が、予納金（相続財産管理人の報酬）と更地にするための費用（建物の除却費及び樹木の伐採費等）を上回る ・従って、土地の売却代金から予納金を支払うことができ、市の費用負担なく建物の除却及び樹木の伐採等を実施できる可能性が高い
	ケース 2	×	・土地が接道要件を充足しない狭小地であり、不動産査定の結果、解体費用を下回る価値しかなく、売却は困難 ・土地に買い手が付かなかった場合、相続財産管理人の報酬に加え、相続財産管理人による樹木の伐採や建物除却などの管理に伴う実費も予納金から支出されるため、略式代執行よりも市の費用負担が高額となってしまう ・以上のことから、相続財産管理人制度活用による費用回収は困難
	ケース 3	×	・建物所有者は所在不明、底地権者とは連絡が取れている ・地代が払われておらず、借地権は存在しない（底地権者との交渉に利用できない） ・底地権者に、現価格での売却や、建物除却費の負担を交渉したが、応じなかった ・底地権者が売却に応じ、建物の除却費用を負担することに同意しない限り、市が支払う予納金から建物の除却費用を支払うことになってしまうため、不在者財産管理人制度活用による費用回収は困難
市が財産管理人 選任申立の利害 関係人となるこ との妥当性	ケース 1	○	・ケース 1 は「特定空家等」に該当し、川口市は、空家法第 14 条に基づき助言・指導、勧告、命令等の措置を行うべきだが、ケース 1 の所有者は死亡、法定相続人も不存在であり、名宛人が存在しない ・従って、法的措置を可能にするには相続財産管理人の選任を申立てる必要があるため、川口市は利害関係人と言える
	ケース 2	×	・僅少な租税債権を根拠として利害関係人となることは可能だが、土地の売却が困難である以上、予納金や税の回収が出来ないため、申立てに利益が無く、実施するべきではない ・ケース 2 は「特定空家等」に該当せず、川口市は空家法に基づく法的措置の名宛人を定める必要があることを根拠に利害関係人として申立てることができない。なお、市が当該「空家等」に係る利害関係人となれるかどうかは不明
	ケース 3	○	・ケース 3 は「特定空家等」に該当し、川口市は、空家法第 14 条に基づき助言・指導、勧告等の法的措置を行うべきだが、ケース 3 の建物所有者は不在者であり、名宛人が存在しない ・従って空家法第 14 条の措置を可能にするには不在者財産管理人の選任を申立てる必要があり、川口市は利害関係人と言える

財産管理人制度 利用についての 結論	ケース 1	○	・「特定空家等」に該当するため利害関係人となることに妥当性があり、かつ土地が高額で売却可能で財産管理人制度活用による費用回収の可能性が高く申立ての利益があるため、財産管理人選任申立を実施する
	ケース 2	×	・租税債権を利害関係としたとしても土地の売却が困難である以上、申立てに利益がなく、財産管理人制度は利用すべきではない。 ・相続財産管理人がされたとしても、売れない土地・建物を管理し続ける状態に陥るため、リスクは犯すべきではない。 ・「特定空家等」に該当しないため、空家法に基づく利害関係はない。
	ケース 3	×	・「特定空家等」に該当するため利害関係は認められるが、現状では財産管理人制度活用による費用回収の可能性がないため、申立ては実施しない。

2) 相続財産管理人制度の申立等の法的手続きの実行

被相続人に相続人のあることが明らかでない場合、財産の朽廃や散逸によって相続人や相続人に対して債権を有する者（相続債権者）等が不利益を受けることがあるため、相続人のあることが明らかでない場合には、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が相続財産法人の代表者として相続財産管理人を選任する（民法第 952 条第 1 項）。

相続財産管理人は、相続財産の管理、清算等を行うとともに、相続人の捜索も行う。この捜索によって相続人が現れた場合には、その者に相続財産を引き渡す。

相続債権者や受遺者に対する請求申出の催告期間を経過しても相続人が現れない場合には、請求の申出のあった相続債権者や受遺者に対し弁済を行い（民法第 957 条第 1 項、第 2 項）、残余財産があれば特別縁故者への財産分与を行い（民法第 958 条の 3 第 1 項）、それでも残余財産があれば、当該財産を国庫へ帰属させることになる（民法第 959 条）。

① 相続財産管理人選任申立の必要書類

相続財産管理人選任の申立書については、以下の裁判所ウェブサイトからダウンロード可能である。

（裁判所ウェブサイト）相続財産管理人の選任の申立書

http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_15/index.html

② 不在者財産管理人選任申立の必要書類

不在者財産管理人選任の申立書については、以下の裁判所ウェブサイトからダウンロード可能である。

（裁判所ウェブサイト）不在者財産管理人選任の申立書

http://www.courts.go.jp/saiban/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_05/index.html

3) 実際に申立を行った事例

① 川口市が実施したこと

ケース 1 の相続財産管理人選任申立に関し、川口市が実施したことについては下記のとおりである。

- ・財産管理人選任申立の委任契約を代理人弁護士と締結
- ・申立に必要な添付資料の内、事業期間前に入手済みのものについて、代理人弁護士に提供
- ・ケース 1 を特定空家等として認定

② 代理人弁護士が実施したこと

同じく代理人弁護士が実施したことについては下記のとおりである。

- ・財産管理人選任申立の代理人を川口市から受任
- ・川口市が未収集の添付資料を揃える
- ・特定空家等としての措置の名宛人の必要性を理由として「相続財産管理人選任審判申立書」を作成し、添付資料と合わせてさいたま家庭裁判所宛てに郵送

なお、ケース 1 の申立てに使用した「相続財産管理人選任申立書」については、

P 1 3 (3) 成果 2) マニュアルの内容 ③ 相続財産管理人選任申立に必要な書類にて掲載。

③ 事業期間に実施した手続きの際に苦労した点

ケース 1 については、申立手続きについて弁護士を通じて行った上、不動産査定の結果、建物解体や立木伐採費用を加味しても十分に予納金が戻ってくる額で売却できる可能性が高く、申立に利益があることが明白であり、また、悪影響の度合いが比較的高く特定空家等として認定することについても議論の必要がほとんどなかったことから、苦労した点は特段なかった。

なお、申立を自前で実施しようとする場合は、相続人の人数によっても変わるが、戸籍謄本の収集・判読から親族関係図の関係までの事務量が大きな負担になると考えられる。

④ 今後の予定

今後の予定については下記のとおりである。

なお、選任された相続財産管理人や裁判所がいつ手続きを採るかによって公告等の起算日が変わるため、確実にいつ頃終空家等が売却され、また財産の清算が終了するのかについては現時点では明らかではないが、目安としてスムーズに進んだ場合の時期を括弧内に示す。

【平成 29 年 2 月～】

- 1 平成 29 年 2 月 10 日、相続財産管理人選任審判
- 2 選任審判後、裁判所は、遅滞なく相続財産管理人選任した事実につき公告を行う（民法第 952 条第 2 項）
- 3 相続財産管理人が、その管理すべき財産の目録を作成する（民法第 953 条・第 27 条第 1 項）

【平成 29 年 5 月～】

- 4 相続財産管理人は、上記 2 の公告があった後 2 か月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、遅滞なくすべての相続債権者及び受遺者に対し一定の期間内（2 か月以上）にその請求の申し出をすべき旨を公告する（民法第 957 条第 1 項）

＊相続財産管理人は上記 2 の公告があった日を裁判所からの通知で知る

- 5 相続財産管理人は相続財産（本件については不動産）を換価する。なお、換価には裁判所の権限外行為許可が必要となる。

＊接道要件に大きな支障は無いものの、協定上の問題が若干あるため、換価までに相当程度の時間が必要となる可能性がある

【平成 29 年 8 月～】

- 6 裁判所は上記 4 の期間満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、相続財産管理人の請求によって相続人があるならば一定の期間内（6 か月以上）にその権利を主張すべき旨を公告する（民法第 958 条）。

【平成 30 年 3 月～】

- 7 被相続人と特別の縁故があった者は上記 6 の期間満了後 3 か月以内に裁判所に対し清算後残存すべき相続財産の全部または一部を与えるよう請求することができる（民法第 958 条の 3）。

＊相続財産管理人は上記 6 の公告があった日を裁判所からの通知で知る

【平成 30 年 7 月～】

- 8 相続財産管理人は上記 7 の規定により処分されなかった相続財産があれば当該財産を国庫に帰属させる（民法第 959 条）。

【平成 30 年 8 月ごろ終了】

（3）成果

1）マニュアルの作成目的

本マニュアルは、所有者所在不明等の空家等に対応する方法が分からない市町村担当者を主な対象とし、弁護士との連携の下、財産管理人制度の申立方法、家庭裁判所による財産管理人の選任、及び財産管理人による管理の実施といった、制度の利用方法について Q&A 方式で解説したものである。

加えて、所有者所在不明等ではあるが財産管理人制度利用が適さない場合、財産管理人制度以外の方策によって、どのように空家を解消できるのかについての解説や、本事業の大正とした 3 ケースの事例紹介についても併せて掲載することで、所有者所在不明等の空き家の解消に資することを目的としている。

2) マニュアルの内容

① マニュアルの章立て

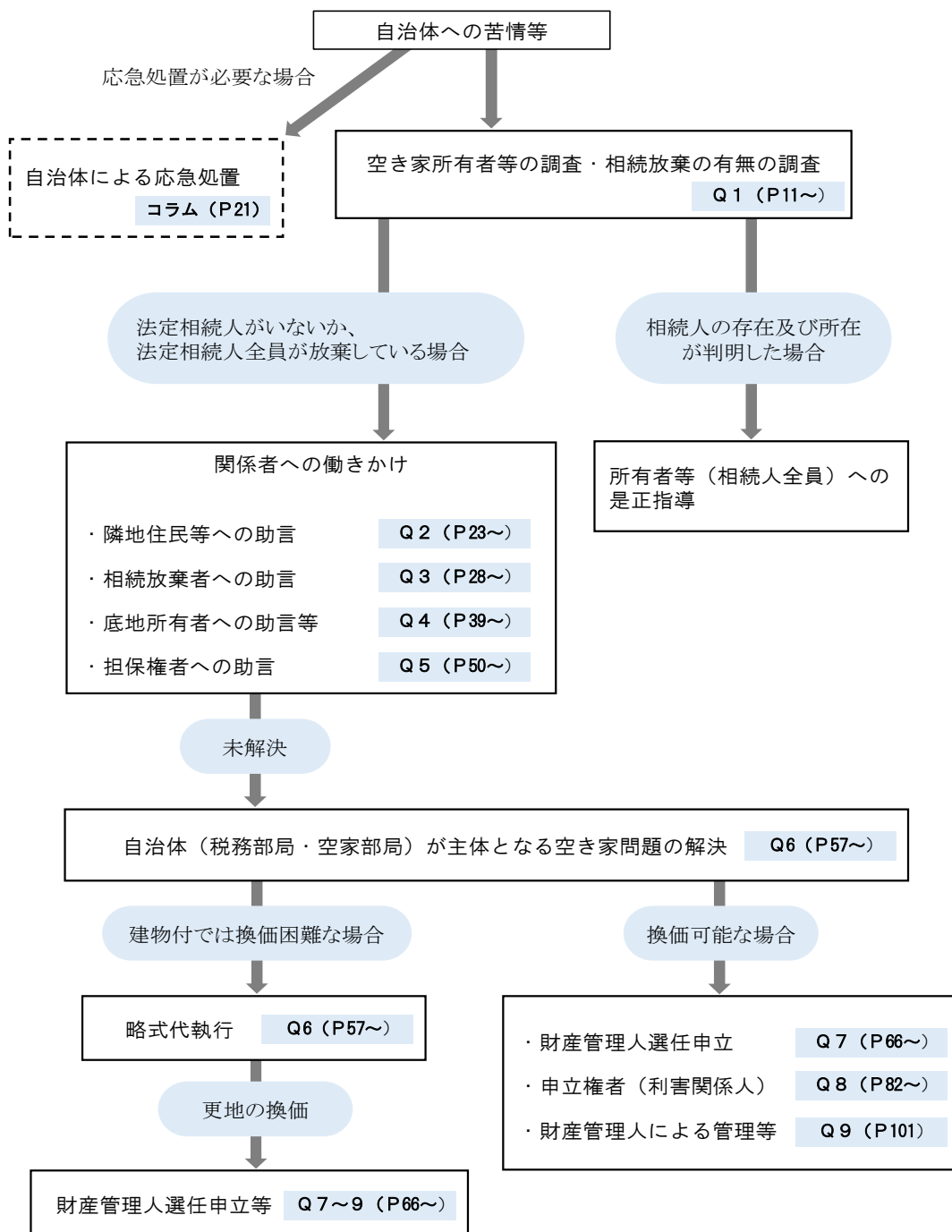
表4 マニュアルの章立て

第1章 空家所有者等の調査 Q1 空家所有者等の責任・所在調査、相続放棄の有無の調査 Q1-1 空家所有者の責任（隣地住民に対して） Q1-2 隣地住民の取りうる手段（樹木の繁茂） コラム 越境する枝と根で処理が異なるのはなぜ？ Q1-3 空家所有者等の調査（所在調査） Q1-4 空家所有者等の調査（法定相続人調査） コラム 空家等に対する応急措置とその根拠について 第2章 関係者への働きかけ Q2 隣地住民への助言 Q2-1 隣地住民が取りうる手段（所在不明） Q2-2 隣地住民が取りうる手段（相続人不存在） Q3 相続放棄者への助言等 Q3-1 相続放棄者の責任 Q3-2 相続放棄者に対する情報提供、助言等（空家法12条） Q3-3 相続放棄者に対する情報提供、助言等（放棄者が複数いる場合） Q3-4 相続放棄者に対する情報提供・助言等（建物の取壊し） Q3-5 相続放棄者に対する助言・指導 Q3-6 相続放棄者に対する勧告 Q3-7 相続放棄者に対する命令 Q3-8 相続放棄者に対する行政代執行・略式代執行 Q3-9 略式代執行費用の相続財産からの回収 Q4 底地所有者への助言等（土地と建物の所有者が異なる場合） Q4-1 底地所有者への情報提供、助言等（空家法12条） Q4-2 底地所有者への助言・指導、勧告及び命令 Q4-3 底地所有者に対する助言・指導（土地利用権原ごとの検討） Q4-4 底地所有者に対する助言・指導（建物について） Q4-5 底地所有者に対する助言・指導（樹木の繁茂） Q4-6 自治体からの情報提供 Q4-7 底地所有者による独力での空家所有者の住居等の特定 Q4-8 底地権者の取りうる手段（空家所有者が所在不明） Q4-9 底地所有者の取りうる手段（空家所有者の相続人不存在） Q5 担保権者への助言 Q5-1 抵当権者への助言（可否） Q5-2 抵当権者への助言（内容） Q5-3 根抵当権の場合	第3章 自治体が行う主体的な解決方法 Q6 自治体による解決方法 Q6-1 自治体が行う手段 コラム 公売 Q6-2 略式代執行と担保権 Q6-3 略式代執行と財産管理人制度（両者の関係） Q6-4 手続き選択のポイント 第4章 財産管理人選任申立 Q7 財産管理人制度の概要・手続きについて Q7-1 財産管理人制度（概要） Q7-2 財産管理人制度（申立方法、必要書類） Q7-3 財産管理人制度（準備、調査） Q7-4 財産管理人制度（予納金の追納） Q7-5 財産管理人制度（測量費用等の負担） Q7-6 財産管理人制度（予納金の返還） Q8 申立てにあたっての「利害関係」 Q8-1 申立権者 Q8-2 「利害関係人」とは Q8-3 自治体が利害関係人になりうる場合 Q8-4 租税債権を理由とした申立て（税務部局に対する調査の可否） Q8-5 租税債権を理由とした申立て（債権額による相違） Q8-6 租税債権を理由とした申立て（金額が特定できない場合） Q8-7 租税債権を理由とした申立て（申立書の記載方法） Q8-8 租税債権以外の債権を理由とした申立て（可否） Q8-9 租税債権以外の債権を理由とした申立て（事務管理） Q8-10 空家法を根拠とした申立て（特定空家等に該当する場合・可否） Q8-11 空家法を根拠とした申立て（申立書の記載方法） Q8-12 空家法を根拠とした申立て（必要書類） Q8-13 空家法を根拠とした申立て（特定空家等に該当しない場合・可否） Q8-14 租税債権を理由とした申立てと空家法を根拠とした申立て Q8-15 検察官による申立て Q9 選任後の手続きの流れ等 Q9-1 誰が管理人となるか等（所在不明） Q9-2 誰が管理人となるか等（相続人不存在） Q9-3 不在者財産管理人選任後の手続き Q9-4 相続財産管理人選任後の手続き Q9-5 不在者財産管理人の職務内容 Q9-6 相続財産管理人の職務内容 Q9-7 不在者財産管理人の責任 Q9-8 相続財産管理人の責任 Q9-9 財産管理人の空家に関する善管注意義務 Q9-10 申立人や債権者がないうること Q9-11 財産管理人による空家の売却 Q9-12 財産管理人の管理責任の終期
--	---

② 財産管理人フローチャート

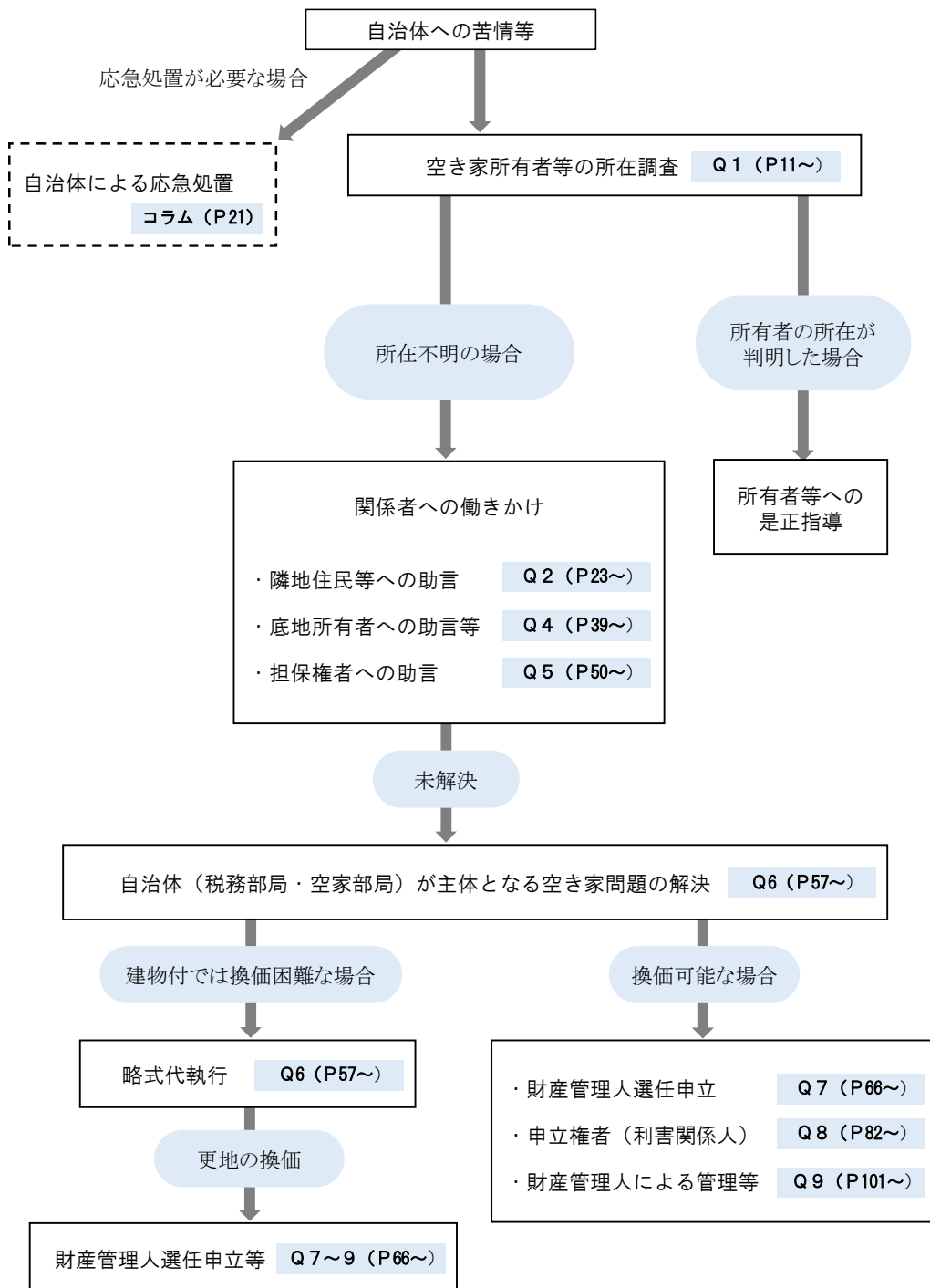
i) 相続財産管理人フロー

図1 相続財産管理人フロー（建物所有者が死亡しているケース）



ii) 不在者財産管理人フロー

図2 不在者財産管理人フロー（建物所有者が所在不明のケース）



③ 相続財産管理人選任申立に必要な書類

i) 相続財産管理人選任申立書

相続財産管理人選任申立書

平成○年○月○日

さいたま家庭裁判所 御中

申立人手続代理人弁護士 ○ ○ ○ ○ ㊞

申立人
所在地 〒332-8601 埼玉県川口市青木2丁目1番1号
名称 川口市
代表者 川口市長 ○○

上記手続代理人の表示 別紙手続代理人目録のとおり

被相続人

本籍 埼玉県川口市○○
最後の住所 埼玉県川口市○○
氏名 ○ ○ ○ ○
生年月日 昭和○年○月○日
死亡年月日 平成○年○月○日
死亡時の職業 不明

相続財産管理人選任申立事件
貼用印紙額 800円

第1 申立の趣旨

被相続人の相続財産管理人を選任するとの審判を求める。

第2 申立の理由

1 相続の開始

被相続人は平成○年○月○日に死亡した。

2 相続人の不存在

被相続人には配偶者はいない。加えて、被相続人には子どもはおらず、また被相続人の親は相続開始時既に死亡しており、被相続人には兄弟姉妹もいなかった。
よって、被相続人には法定相続人がいない。

3 相続財産の存在

別紙遺産目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）がある。

4 遺言の存否

不明である。

5 申立人が利害関係人であること

(1) 本件不動産は特定空家等であること

本件不動産は、遅くとも被相続人が死亡した平成○年○月○日以降は使用されておらず、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）2条1項の「空家等」の要件を充たす。

そして、本件不動産に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしており、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るから、法2条2項の「特定空家等」の要件を充たす。

そこで、申立人は、平成○年○月○日、本件不動産を法2条2項の「特定空家等」に認定した。

(2) 法的措置の名宛人が必要であること

本件不動産は川口市内にあるため、本来であれば、周辺の生活環境の保全を図るため、申立人は、法に基づき、その所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対し、助言又は指導、勧告、命令等の法的措置（法14条）を行うべきところである。

しかしながら、本件不動産の所有者である被相続人は既に死亡していることに加え、被相続人には法定相続人がいない。そのため、申立人が行おうとする上記法的措置の名宛人となるべき者が存在しない。

そこで、本件不動産について助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を可能にするため、被相続人について相続財産管理人の選任を申し立てる必要がある。

(3) よって、申立人は利害関係人といえる。

6 以上より、申立人は申立の趣旨記載のとおり審判を求める。

なお、相続財産管理人は、御庁において適当な人物を選任願いたい。

添付資料

- 戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本 計○通
 - 親族関係図 1通 ⇒ 次頁に掲載
 - 全部事項証明書（土地）1通
 - 全部事項証明書（建物）1通
 - 公図 1通
 - 不動産の時価を証する不動産業者作成の査定書 1通
 - 「特定空家等」の認定に関する川口市作成の書面 1通
 - 写真撮影報告書 1通 ⇒ 次頁に掲載
- 【別紙 手続代理人目録】
【別紙 遺産目録】 ⇒ 次頁に掲載

ii) 親族関係図

被相続人〇〇〇〇 親族関係図

〇〇〇〇の最後の本籍 埼玉県川口市〇〇

〇〇〇〇の最後の住所 埼玉県川口市〇〇

父△△△△
 大正〇年〇月日生
 平成〇年〇月〇日死亡

被相続人△△△△
 昭和〇年〇月日生
 平成〇年〇月〇日死亡

母△△ △△
 大正〇年〇月日生
 平成〇年〇月〇日死亡

作成日 平成 28 年●月●日
 作成者 ●●●● 印

iii) 写真撮影報告書

写真撮影報告書

平成〇年〇月〇日

さいたま家庭裁判所 御中

申立人手続代理人弁護士 ○ ○ ○ ○

本件不動産を対象として撮影した写真 5 葉を添付する。

なお、写真の撮影日、撮影者は以下のとおりであり、写真に記した本件不動産を特定するためのメモは当職が記載したものである。

撮影日 平成〇年〇月〇日

撮影者 川口市都市計画部住宅政策課空き家対策係 ○〇〇〇

(本報告書2枚目には、公図を用いて、写真をどの方向から撮影したかを示したものを添付した。)

(本報告書3枚目以降には、本件不動産の写真(地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることが分かるもの)を添付した。)

iv) 遺産目録

【別紙】 遺産目録

(土地)

1	所 在	〇〇
	地 番	〇〇
	地 目	〇〇
	地 積	〇〇㎡

(建物)

2	所 在	〇〇
	家屋番号	〇〇
	種 類	〇〇
	構 造	〇〇
	床 面 積	〇〇

以上

ⅴ) 相続財産管理人選任申立に必要な書類一覧

表 5 相続財産管理人選任申立に必要な書類一覧

	添付書類		備 考
1	被相続人の住民票除票又は戸籍附票		
2	被相続人の戸籍謄本		出生時から死亡時までの継続した全てのもの
3	○被相続人に生存している子がある場合	生存している被相続人の子の戸籍謄本	最新のもの
	○相続開始前に死亡した被相続人の子がある場合	相続開始前に死亡した被相続人の戸籍謄本	出生時から死亡時までの継続したすべてのもの
		相続開始前に死亡した被相続人の子の直系卑属であるもの(代襲相続人)の戸籍謄本	最新のもの
	○相続開始後に死亡した被相続人の子がある場合	相続開始後に死亡した被相続人の子の戸籍謄本	出生時から死亡時までの継続したすべてのもの
		相続開始後に死亡した被相続人の子の相続人である者の戸籍謄本	最新のもの
4	被相続人の父母の戸籍謄本		出生時から現在(又は死亡時)までの継続したすべてのもの
5	被相続人の祖父母の戸籍謄本		死亡の記載のあるもの
6	○被相続人に生存している兄弟姉妹がある場合	生存している被相続人の兄弟姉妹の戸籍謄本	最新のもの
	○相続開始前に死亡した被相続人の兄弟姉妹がある場合	相続開始前に死亡した被相続人の兄弟姉妹の戸籍謄本	出生時から死亡時までの継続したすべてのもの
		相続開始前に死亡した被相続人の兄弟姉妹の直系卑属である者(代襲相続人)の戸籍謄本	最新のもの
	○相続開始後に死亡した被相続人の兄弟姉妹がある場合	相続開始後に死亡した被相続人の兄弟姉妹の戸籍謄本	出生時から死亡時までの継続したすべてのもの
		相続開始後に死亡した被相続人の兄弟姉妹の相続人の戸籍謄本	最新のもの
7	○法定相続人のうち、相続放棄をしているものから提出があった場合	相続放棄の受理証明書	
	○法定相続人のうち、家庭裁判所に照会を行った結果、相続放棄をしているものがあつた場合	相続放棄の申述の有無についての照会申請に対する回答書	
8	遺産目録に記載した被相続人の財産に関する資料		・不動産登記事項証明書 ・固定資産評価証明書 ・その他不動産に関する資料(公図、査定書等) ・預貯金や有価証券の残高がわかる書類(通帳の写し、残高証明書等)
9	申立人の利害関係を証する資料	○事務管理に基づく費用償還請求権を有することを利害関係として申立てを行う場合	・事務管理に要した費用がわかる見積書 ・領収証 など
		○租税債権を有することを利害関係として申立てを行う場合	・公課証明書 など
		○「特定空家等」に該当することを利害関係として申立てを行う場合	・「特定空家等」の認定に関する資料 ・空家の現況写真 など

※ 表中「戸籍謄本」には除籍謄本や改製原戸籍謄本を含む。

vi) 不在者財産管理人選任申立に必要な標準的な添付書類

表6 不在者財産管理人選任申立に必要な標準的な添付書類

	添付書類	備 考
1	不在者の戸籍謄本 (全部事項証明書)	
2	不在者の戸籍附票	
3	不在の事実を証する資料	不在者の証明は、戸籍の附票や住民票により住所を調査し、親族に問い合わせるなどして、不在者の従前の生活状況、不在となった経緯、不在者の搜索状況、将来帰来する可能性等を確認し、これらの調査結果をまとめた書類や、警察署長の発行する家出人届出受理証明書、不在者宛ての郵便物で「あて所に尋ね当たらず」などの理由で返送されたものなどにより証明する。
4	財産目録に記載した不在者の財産に関する資料	・不動産登記事項証明書 ・固定資産評価証明書 ・その他不動産に関する資料(公図、査定書等) ・預貯金や有価証券の残高がわかる書類(通帳の写し、残高証明書等) など
5	申立人の利害関係を証する資料	○事務管理に基づく費用償還請求権を有することを利害関係として申立てを行う場合 ・その事務管理に要した費用がわかる見積書、領収証 など ○租税債権を有することを利害関係として申立てを行う場合 ・公課証明書 など ○「特定空家等」に該当することを利害関係として申立てを行う場合 ・「特定空家等」の認定に関する資料、空家の現況写真 など

3. 評価と課題

(1) 相続人不存在の「特定空家等」について

1) 当初の目的の達成度

相続人不存在の「特定空家等」であるケース1については、川口市が利害関係人として相続財産管理人選任申立を行ったところ、選任の審判が下され、財産管理人選任申立に関する法的手続きについて明らかとなり、マニュアル化できた。

なお、ケース2については、土地の売却が困難である以上、財産管理人制度利用に利益がなく、売れない空家等を管理し続けるリスクも犯すべきではないと判断されたため、申立は実施しなかった。

(2) 土地所有者と建物所有者が異なる空家について

1) 借地権について

ケース3について、不在者財産管理人制度を活用し、不在者が有する借地権に相当する費用を土地所有者に支払わせることによる行政の費用負担の軽減策をマニュアル化することを目的としていたが、ケース3は地代が支払われておらず、借地権の存在は不明であった。

なお、一般的に、所有者が不在者となっている空家は地代が払われておらず、また建物所有者がその土地の使用等を終えていると考えられ、底地所有者が借地権相当の支払いをすることなく土地の返還を求めることができるため、空家問題において借地権(賃借権や使用借権)の存在が問題となることは多くないと考えられる。

2) 不在者財産管理人選任申立について

ケース3は「特定空家等」として認定されており、川口市は利害関係人として不在者財産管理人選任申立を行うことが可能であったが、土地所有者が建物の除却費用を負担することを了承しない限り、市の費用負担が、略式代執行によって建物を除却したときよりも不在者財産管理人に支払う予納金の分だけ高額となってしまうため、申立てを行うことには利益がないと判断され、申立は見送った。

(3) その他の成果

財産管理人制度について以外にも、隣地住民や相続放棄者等の責任や対応方法の考察を実施し、マニュアルに掲載している。その内容については、表7～9のとおり。

表7 隣地住民がとりうる手段（所有者行方不明）

手 段	特 徴
公示送達による訴訟 (民事訴訟法第111条)	・空家所有者の所在が不明でも訴訟を遂行できる。 ・空家所有者に代わり必要な措置を執行できる。 ・裁判手続きに費用や時間を要するが、隣地所有者が自ら費用負担をしてでも妨害除去を望む場合は有効。 ・相手方との話し合いによる柔軟的な解決が期待できない
不在者財産管理人の選任申立て	・申立てに一定の予納金等の費用が必要。 ・空家所有者に要求すべき事項について管理人相手に要求できる。 ・管理人は、和解や裁判上の手続き、不在者の財産処分も可能。
失踪宣告制度	・7年間生死不明のとき、利害関係人の請求により、死亡したものとみなされる（民法第30条第1項、同第31条） ・不在者の相続人による対応が期待できる場合は有効。 ・相続人が不存在の場合、結局相続財産管理人を選任しなければならないので、本制度の利用場面は限られる。

表8 隣地住民がとりうる手段（相続人不存在）

手 段	特 徴
特別代理人選任による訴訟 (大審院昭和5年6月28日決定、 民事訴訟法第35条)	・相続財産に関して特別代理人の選任を申立てることができる。 ・特別代理人に対して、空家による妨害予防請求訴訟を提起できる。 ・予納金が相続財産管理人よりも低額。 ・相続財産管理人は相続財産の管理・清算の権限を持つが、特別代理人は訴訟のために選任されるため、当該手続きに限定される。
相続財産管理人の選任申立て	・強制執行開始後に空家所有者が死亡した場合、特別代理人の選任を申立てて執行手続きを進めることができる。（民事執行法第41条）。 ・強制執行の開始前に相続人不存在となっている場合は、原則として相続財産管理人選任申立となる。
	・申立てに一定の予納金等の費用が必要。 ・空家所有者に要求すべき事項について管理人相手に要求できる。 ・管理人は、和解や裁判上の手続き、不在者の財産処分も可能。

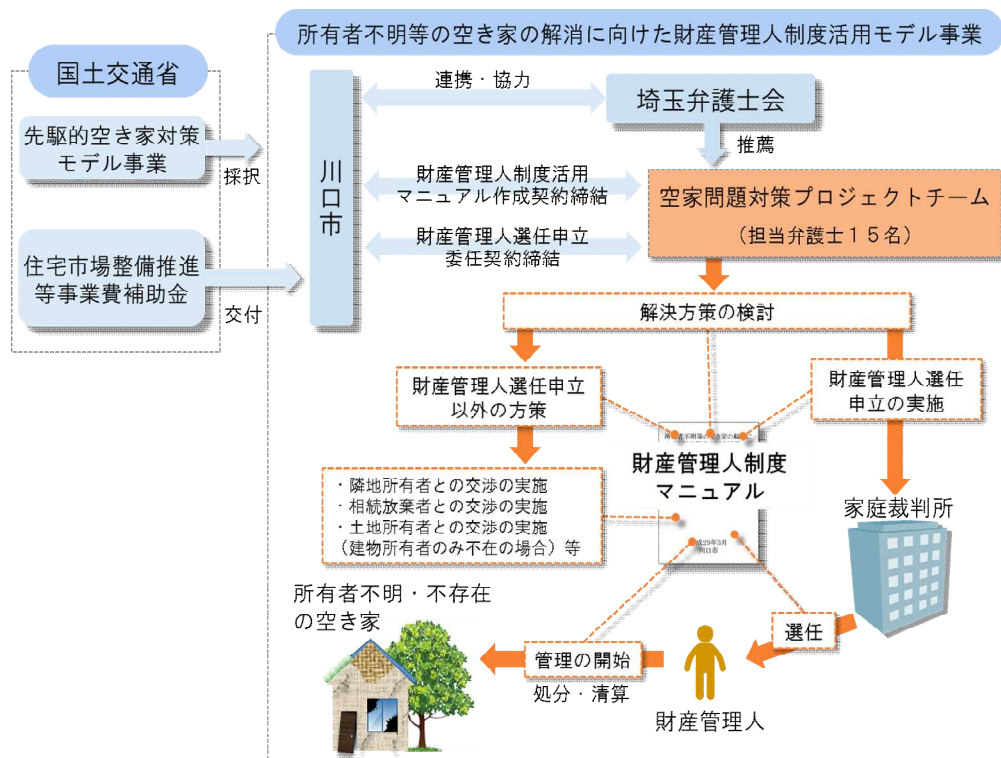
表 9 相続放棄者の責任

民法第 940 条第 1 項	相続放棄をした者は、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
見解 1 (国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室 平成 27 年 12 月 25 日付け事務連絡)	○相続放棄者は、民法第 940 条により相続財産である空家を管理する義務を負うが、この義務は後に相続人となる者等に対する義務であり、地域住民などの第三者に対する義務ではない ・相続放棄者は、空家法第 3 条の「管理者」に該当するため、管理義務の範囲内での努力義務を負い、空家法第 12 条の助言の対象となる ・しかし、相続人ではない市町村長からの助言・指導又は勧告に従う理由はない
見解 2	○相続放棄者は、民法第 940 条により相続財産である空家を管理する義務を負い、この義務は地域住民などの第三者に対しても負う ・相続放棄者は、空家法第 3 条の「管理者」に該当するため、管理義務の範囲内での努力義務を負い、空家法第 12 条の助言の対象となり、さらに同法第 14 条の助言・指導・勧告・命令の対象ともなる ・管理義務の内容については複数の見解が成り立ちうるため、助言、指導、勧告、命令の実施については慎重であるべき。

(4) 埼玉弁護士会推薦弁護士との連携について

事業の全体イメージについては図 3 のとおりである。本事業は、法律実務に携わる弁護士 15 名の方々との連携・協力体制があったからこそ、多岐に渡る法的論点や手続きについて詳細・的確にまとめることができた。弁護士と市町村の連携は業務に欠かせないものであり、今後も可能な限り連携・協力関係を継続していきたいと考える。

図 3 本事業のイメージ



4. 今後の展開

(1) 残された課題と解決に向けて

1) 売却が困難な場合、「特定空家等」として認められない場合

① 課題

相続人不存在等の空家等でも、略式代執行以外に財産管理人制度など解消方策が存在し、売却可能な空家等であれば、制度活用によって行政の負担も最小限で解消できることが分かった。

また、「特定空家等」として認定されていれば、市町村が、法的措置の名宛人を定める必要性を理由として、債権を持つことなく利害関係人として認められることも分かった。

しかし、売却が困難な空家等で、かつ「特定空家等」として認定されていない場合は、市町村にとって有効な解決手段が存在しないことも同時に判明した。

相続人不存在等で、かつ売却可能性がない空家等は宙に浮き続け、隣地住民等に悪影響を与え続ける。隣地住民等が自力で財産管理人選任申立をするなど解決手段も存在するが、空家等による悪影響と、申立等に掛かる時間や費用等の負担とを比較すると、隣地住民等は事態を受忍せざるを得ないのが現実である。

② 対策

相続人不存在等で、かつ売却可能性がない空家等は財産管理人制度が利用できない。対策としては、隣地住民等が空家等を取得した場合の税制上の優遇措置や補助制度の創設によって負担を軽減し、隣地住民等による取得を促進することが考えられる。

2) 建物と土地の所有者が異なる場合

① 課題

建物所有者と土地所有者が異なり、かつ建物が相続人不存在等の場合、土地所有者にとって、土地の価値が高ければ機会費用が失われるのを避けるため建物収去土地明渡請求を起こすメリットがあるが、土地の価値が低く売却が困難なときは、何もせず事態を放置し続けることが最善手となる場合がある。こうした土地は固定資産税等も低額で、「勧告」による特例解除も効果が薄い。一般的に空家に借地権は存在せず、空家に対する措置を実施する権原がない土地所有者に「命令」を行うこともできない。

② 対策

土地所有者のモラルハザードを防止するため、土地所有者の責務を明確化する必要がある。

3) 相続放棄者の責務

① 課題

相続放棄者は、次の相続人が管理を始めることができるまでその空家等を管理する責任があるが、それは第三者に対する管理責任ではないと国によって解釈されており、管理責任は限定的だと考えられる。

相続人は、もし被相続人の財産がプラスであれば空家等を含めて獲得する権利を有しているにも関わらず、財産がマイナスの場合は、その空家等についても全く責任を放棄できてしまう。一方、隣地住民等は、空家等から直接的に様々な悪影響を被るだけでなく、外部不経済によって自己の不動産価値を下げられ、さらに、多大な自己負担をして訴訟や相続財産

管理人制度を利用しなければ問題を解決できない状態に陥る。相続放棄が遺族の生活を守るための制度であるためとはいえ、この両者を並べると権利と責務のバランスが悪い。

② 対策

最後の相続放棄が相続財産管理人選任申立とセットでないと行えないようにする、不動産を相続人不存在状態にする時点で法務局等への申出を義務付けるなど、家庭裁判所に申述するだけで相続放棄できてしまう現状を改め、相続放棄者にも一定の責務を定める必要がある。

4) 財産管理人制度を空家等対策として用いる場合の問題点

① 課題

財産管理人制度利用のため、市町村はまず予算を獲得する必要があるが、本制度は解決までに長期間を要するため、空家等対策の緊急性が高い場合は説明が付きづらく、反対に緊急性が低い場合は対策の必要性自体が認められないため、いずれにせよ予算化が困難であることが予想される。

また、持ち主のなくなった空家等を国庫に帰属させるための手続きの費用を、悪影響を受けている空家等の隣地所有者や、空家等が問題化してから後付けで対策を迫られる市町村が負担せざるを得ない制度である点も、空家等対策として利用しづらい原因となっている。

② 対策

財産管理人制度を改正し、利用のハードルを下げる必要がある。

また、相続放棄者の責務を定めるなど、相続人不存在になってから相続財産管理人が選任されるまでのラグをできるだけなくす工夫をすることで、空家等が長期間放置され問題化するのを予防できる。所有者の所在が宙に浮く原因の一つとなっている相続登記手続き上の問題と併せて、制度の改善が求められる。

なお、所有者が確知できないことが略式代執行の条件とされているため、略式代執行で空家を除却した跡地については、相続財産管理人制度を利用せずとも速やかに帰属先を決定できる仕組みも併せて構築していくべきであろう。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		昭和8年4月1日	
代表者名		川口市長 奥ノ木 信夫	
連絡先担当者名		椎木 琢也	
連絡先	住所	〒332-8601	埼玉県川口市青木2-1-1 川口市役所住宅政策課
	電話	048-229-7805（直通）	
ホームページ		http://www.city.kawaguchi.lg.jp/	