

平成27年12月25日

各都道府県・政令市
空家等施策 御担当者 様

国土交通省住宅局
住宅総合整備課
総務省地域力創造グループ
地域振興室

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関する御質問について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）につきましては、現在、各地域の御要望を踏まえ、地方公共団体を対象とした法の説明会を順次行ってきたところでございますが、今般、ある地方公共団体の主催する説明会の中で、別添のような趣旨の御質問がございました。

この御質問及び回答内容については、全ての地方公共団体で共有した方が今後の円滑な空家法施行に繋がることから、今般、当該御質問及び回答内容について周知することといたしました。

つきましては、別添のとおり御質問及びその回答を送付させていただきますので、本回答を参考に、貴団体におかれましては、空家等対策の一層の推進に取り組んでいただきますよう、よろしく願いいたします。また、貴団体内の関係部局及び貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても、本回答を周知頂きますようお願いいたします。

なお、回答の内容に御不明な点がございましたら、下記担当者あてに随時御連絡頂ければ幸いです。

(担当)
国土交通省住宅局住宅総合整備課
江原、細萱、谷口、菊地、中本
連絡先：03-5253-8502

御質問	回答
<p>特定空家等と判断される建物所有者の全ての相続人が相続を放棄していたとしても、相続財産管理人が選任されていない場合は、当該相続を最後に放棄をした者を所有者等とみなして、当該特定空家等に対する措置の助言・勧告を講じたり、当該措置を命じたりすることは可能か。</p>	<p>民法第940条第1項により、相続放棄者は「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」とされています。したがって、例えば相続人が5人いるケースにおいて、4人が相続放棄した後最後に相続を放棄した者は、他に相続人となる者がいなくなることから、相続財産管理人が選任されるまでの間、民法第940条第1項に基づく財産管理義務（以下「民法第940条義務」という。）を負うこととなります。</p> <p>一方、空家法第3条においては、「空家等の所有者又は「管理者」は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているところ、この「管理者」の中には空家等を事実上管理している者（例えば、空家等の管理代行サービスを所有者から引き受けている法人など）を広く包含するものと解されています。</p> <p>したがって、民法第940条義務を負う「最後に相続を放棄した者」も、空家法第3条の「管理者」に含まれるものと考えられます。</p> <p>また、「（相続）放棄者による管理行為は民法第103条の範囲に限られ、処分行為は含まれていない」（『新版注釈民法（27）』P635）とされており、民法第940条義務は基本的に相続人間のものであり、例えば相続財産の近隣住民など第三者一般に対する義務ではないことから、民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」は、<u>まず空家法第3条の努力義務を負うこととなりますが、民法第940条義務はあくまで「相続人間のものであり、第三者一般に対する義務ではない」ことから、「最後に相続を放棄した者」については、そのような民法第940条第1項により義務付けられた範囲以上の努力義務を空家法上負うことはないと考えられます。</u></p> <p>以上の整理に従えば、仮に民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」が空家法第14条第1項に基づく助言又は指導や同条第2項に基づく勧告を市町村長から受けたとしても、そもそも当該「最後に相続を放棄した者」には第三者一般との関係で民法第940条義務を負っているわけではないことから、<u>当該「最後に相続を放棄した者」に空家法第14条第1項又は第2項に基づく「必要な措置」を行う権原はない（すなわち、当該「最後に相続を放棄した者」は市町村長による助言・指導又は勧告の名宛人にはなるものの、必要な措置を講ずる権原がないことから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない）と考えられます。</u>また、「必要な措置」を行う権原がないことは空家法第14条第3項の「正当な理由」に該当することから、そのような者に対して市町村長は当該必要な措置を命ずることはできないと考えられます。</p> <p>（参考） ○民法第940条第1項（相続の放棄をした者による管理） 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。</p> <p>○民法第103条（権限の定めのない代理人の権限） 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。 一 保存行為 二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為</p>
<p>上述のような場合に、市町村長は特定空家等に対して空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことは可能か。</p>	<p><u>当該特定空家等の管理者が当該「最後に相続を放棄した者」以外に確知できないことについて過失なく立証できるのであれば、当該特定空家等について必要な措置を市町村長が空家法第14条第10項に基づき略式代執行することも可能と考えます。</u></p>