

## 5. 情報共有及び意見交換

## 近畿地方所有者不明土地連絡協議会

令和元年7月11日

近畿弁護士会連合会 報告者 入江寛（大阪）

■所有者不明土地を含んだ案件について（市町村から所有者探索等問題解決の依頼を受けて対応した事例）

1 相続財産管理人の検察官申立により不動産売却により解決した案件（滋賀県）

相続人不明の空家を、市が、検察庁に「相続人が分からない死亡者がいる」旨の通知を出し、検察庁から家庭裁判所に相続財産管理人選任申立てをなし、弁護士が選任され、その後当該不動産を売却して解決した。

2 市が滞納税徴収、空家修理費回収等のため、当該不動産の公売を予定して、不在者財産管理人選任申立を行った案件（大阪）

大阪弁護士会（空家対策等プロジェクトチーム）（以下「大阪空家PT」）は、市から国土交通省による平成30年度空家対策の担い手強化・連携モデル事業により、所有者が約17年行方不明の案件で、不在者財産管理人申立と申立マニュアル作成の依頼を受けた。申立をなし弁護士が不在者財産管理人に選任され継続中である。協会が作成したマニュアルは、HPに公開されている。

（<https://www.city.yao.osaka.jp/0000046086.html>）

3 市が空家の登記名義人が不明となっている十数件の不動産について、大阪空家PTに、所有者探索作業及び財産管理人制度の活用の適否の検討についての報告を依頼した案件（大阪、上記事業）。

大阪空家PTで全ての案件について、調査、検討を行い、市に報告を行った。

4 大阪府下自治体と大阪空家PTの事例研究会において、以下等、対応している。

（1）相続登記未了物件への対応

（2）指導の途中に確知した相続人全員が相続放棄した場合の略式代執行の可否。

（3）空家の指導をする段階で、相続放棄を家庭裁判所に照会する利害関係の有無。

（4）「不在者財産管理人制度」「相続財産管理人制度」を利用する場合の費用。

（5）土地建物名義人全員死亡し、相続人も戸籍上確知できないが、固定資産税は名義人の親族が支払っている案件で、当該親族を名宛人として勧告の措置を行うべきか、略式代執行の可否・得失、相続財産管理人の選任申立の得失等。

（6）土地建物名義には死亡し、その相続人は十数人いるところ、1人が行方不明。特定空家であり、建築物の除去を求めて勧告まで行っているが、空家特措法第14条3項の「正当な理由」の有無、代執行また略式代執行を行うための要件、費用の徴収方法。

（7）建物は1人の名義だったが相続人は全員相続放棄、土地は建物名義人を含む何十人もの共有名義で相続調査をしているが継続中。土地と建物の「所有者」が異

なる空家等への対応方法、略式代執行の可否、財産管理人選任の可否・得失、土地の共有の場合の相続放棄による法律関係（民法 255 条）検討。

(8) 長屋の一部空家にかかる所有者調査の可否（空家特措法第 10 条 1 項関係）

(9) 登記簿上の所有者の戸籍を調査するも該当せず、近隣の聞き取りでも情報ない案件で、行政の取り得る方法（相続財産管理人選任、略式代執行）

(10) 借地で建物（現在空家）を未登記で建築した者が行方不明の場合の調査方法、今後の取り得る方法（不在者財産管理人選任、略式代執行）。

(11) 土地建物の所有者の方が外国人で、亡くなった場合の相続人の調査方法

(12) 表札及び土地の登記事項、固定資産の税情報から推定される所有者が既に死亡しており、知人が当該物件の贈与を受けたと説明する案件で、当該知人に責任を問うことの可否、所有者確認方法。

(13) 老朽化が著しい 2 軒が連棟の長屋において、1 軒の所有者が不明。所在判明している所有者が自身の家屋のみを切り離して解体する事となった場合、隣家の所有者の同意が必要と思われるが、その対処方法（不在者財産管理人選任等）。

■所有者不明土地問題に関連している事例、活動等（市町村に対するもの以外も含め）

1 大阪弁護士会（相続財産管理人制度に関するプロジェクトチーム（大阪空家PTの主な委員も兼務））において、7月9日午後1時30分～4時30分、自治体等担当者向けに、相続財産管理人・不在者財産管理人制度について、自治体申立を中心としたセミナーを、大阪家庭裁判所から裁判官・書記官を講師として招いて行う。前半の講演・報告の中で、所有者不明土地問題も扱うともに、後半の意見交換で、所有者不明土地問題に関して、自治体からの質問にも対応する。

2 大阪府下自治体と大阪空家PTとの事例研究会

A 平成28年10月13日実施 上記4(1)～(4)

B 平成29年12月15日実施 上記4(5)～(7)

C 平成30年7月13日実施 上記4(8)～(13)

D 令和2年1月21日実施予定

以上