

## 空家等に対して取り得る 近隣住民による法的手続

松田綜合法律事務所不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之  
弁護士 白井 潤一  
弁護士 木船 恵

人口減少・高齢化の進展や地方から都市部への人口移動に伴い、土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化といった現象が引き起こされた結果、いわゆる所有者不明土地（登記等を確認しても所有者が分からない、又は所有者の所在が不明である土地）や、管理不全土地（適正な利用・管理がなされない土地）が、全国的に増加しています。

これらの土地は、公共事業や復興事業の妨げになったり、民間取引が阻害されたりするなど様々な問題が生じることから、新たに所有者不明土地や管理不全土地が生み出されることを予防する目的で、令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）」が成立しました（同月28日公布）<sup>1</sup>。

加えて、所有者不明土地や管理不全土地上の建物は、空家になっていることが多く、管理が十分になされない（それどころか、全く管理されていない）ことから、倒壊等の危険が極めて高く、近隣住民に被害が生じるなどの悪影響が心配されています。

空家対策に関しては、地域住民の生命、財

産等の保護や生活環境の保全、空家等の活用促進を目指し、空家等対策計画の作成等の方法による対策を定める「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が平成26年に成立し、翌平成27年には施行されています。また同法に基づき、国土交通大臣及び総務大臣により「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」も定められています。

かかる空家法の成立により、空家等の所有者又は管理者が「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責務」を負う旨が明らかとなりました（同法第3条）。

もっとも実際に隣接土地及び同土地上の建物の所有者が不明である場合、また所有者は判明しているものの連絡がつかない場合に、同土地上の建物や附属工作物、あるいは土地上の立木等の管理が不十分なため、これらがいまにも倒壊しそうなとき、近隣住民は所有不動産のみならず、自身の生命・身体を守るため、どのような対応を取ることができるのでしょうか。かかる実際の対応策については空家法に定められておらず、私人間の原則的なルールである民法に従い処理することとな

1 当該2つの法令の詳細につきましては、拙著「所有者不明土地等の解消に向けた法改正の概要」（RETIO 2021・秋号 123号）に記しておりますので、ご覧いただけますと幸いです。

ります。

そこで、本号におきましては、近隣に空家等（使用されていない常態の建物及び附属工作物、敷地、敷地上の立木等）が存在する場合に、実際に住民の方が取り得る法的手続につき、具体的場面を想定してご説明いたします。空家等をめぐる実際の問題は様々考えられますので、以下をご参考にさせていただきますと幸いです。

**Q 1** 空家になっている建物名義人と所有者が異なっている場合、管理の申し入れはどちらにすればよいのでしょうか。

**A 1** 建物の占有者又は所有者は、たとえ空家であっても「設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じたとき」は、土地工作物責任（民法第717条第1項）を負うこととなります。そのため、空家の占有者又は所有者は、一般的に建物を管理保存すべき責任を負っているものといえます。なお、前述のとおり、空家法第3条においても、空家等の所有者又は管理者は「周辺の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」責務を負う旨明示されています。

そこで、空家の所有者が判明しているのであれば、原則、所有者に対して管理を申し入れることとなります。すなわち、空家の管理処分権及び管理保存すべき責任については、所有者（所有権者）に帰属することになり、建物名義人（登記名義人）であっても所有権を有していないのであれば、当該空家の管理処分権及び管理保存すべき責任を有していないことから、管理の申し入れは、建物名義人（登記名義人）ではなく、所有者に対して行うことが原則となります。

他方で、空家の所有権を有しない建物名義人（登記名義人）についても、管理責任を負う可能性があると考えます。

これは、建物の旧所有者兼名義人が当該建物譲渡後も所有権移転登記を建物譲受人に移転していなかった事例において、当該建物の土地所有者から当該建物名義人に対する建物収去土地明渡請求を認めた判例があるためです<sup>2</sup>。

同判例においては、土地所有者が当該土地上の建物について重大な利害関係を有していること及び対抗問題と類似の関係にあることを前提に建物の名義人に対する建物収去土地明渡請求を認めていることから、土地所有者と建物名義人との関係に限定した判断とも読み取れます。もっとも、同判例の判旨からは、土地所有者と建物名義人との利益衡量を行った結果の判断とも読み取れるため、諸般の事情から当事者間の利益衡量を行い、建物名義人についても近隣住民との関係で、空家の管理責任を負うと判断される可能性があるといえます。

したがって、建物名義人に対して管理を申し入れることも考えられますが、所有者が判明しているということであれば、所有者が空家の管理処分権及び管理保存すべき責任を負うこととなりますので、まずは所有者に対して管理の申し入れを行うべきと考えます。

**Q 2** 隣地の空家所有者は近くに住む高齢者なのですが、入退院を繰り返しており、管理がされていません。所有者の息子さんたちも遠方に住んでいるようで、管理がされていない状態ですが、どうすればよいのでしょうか。

**A 2** 空家であれ、建物の管理処分権及び管

2 最高裁平成6年2月8日第三小法廷判決（民集48巻2号373頁）

理保存すべき責任が帰属するのは、所有者です。そのため、まずは所有者に対して、管理を申し入れることとなります。

もっとも、所有者が高齢者であり、管理を行うことが現実的に不可能な状態ということであれば、当該所有者の親族等に連絡し、親族等において実際の管理を進めてもらうことも考えられます。

なお、所有者である高齢者が、建物の管理や処分等に関する事理弁識能力（法律行為の結果を判断するに足りるだけの精神上的能力）を欠く常況にある場合、近隣住民は、空家の管理を実施してもらうべく、当該高齢者の親族に対し、親族の立場において後見開始の申立てを行うよう促すことが考えられます。実際に、所有者たる高齢者の親族が後見開始の申立てを行った場合には、家庭裁判所が後見人を選任することになりますので、選任された後見人において、空家の管理、たとえば工事業者に対して建物や外構等の修繕工事の発注、植栽や建物内外の清掃に関する発注等を行うこととなります。

これに対し、所有者や親族等に連絡をしたものの、残念ながら空家の管理が一向に実施されず、当事者間の連絡では進まない場合には、所有者に対して妨害予防請求や妨害排除請求等を求める法的措置を検討することも可能です。

また、空家について、倒壊の危険性があるなど適切な管理を行う必要があるといえる場合には、自治体に相談し、自治体における空家法に従った対応を求めることも有効な手段の一つと考えられます。

**Q 3** 所有する不動産の売買（売却）を予定しており、隣地との境界の確認を行いたいのですが、隣地上の建物は空家になっており、隣地及び空家の所有者の所在が分かりませ

ん。この場合、境界の確認に向け、どのように調査をすればいいのでしょうか。

**A 3** 法務局において、空家の登記情報を取得することにより、登記上の建物所有者を確認することも可能ですが、隣地の土地所有者と空家の所有者が異なることもありますので、隣地との境界の確認を行う場合には、空家及び土地の登記情報を取得し、空家所有者、土地所有者双方確認したほうがよいでしょう。

また、登記上所有者を確認できた場合であっても、所有者が登記上の住所から転出していたり、既に亡くなっており相続人を別途調査しなければならなかったりするときもあります。

登記上の所有者の現住所を確認するためには、住民票の写し又は戸籍の付票の写しを取得する必要があります。また所有者の相続人を調査するためには、戸籍謄本等を取得する必要があります。

なお、住民票の写しや戸籍謄本等は市町村長から取得することができますが、他人の住民票の写しや戸籍謄本等を請求するためには、「自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するため」（住民基本台帳法第12条の3第1項1号、戸籍法第10条の2第1項1号）でなければなりません。裁判所において境界確定の訴えを提起するような場合には、かかる要件に該当するものと考えられます。

また、弁護士や司法書士等については、受任している事務に関する業務を遂行するために必要がある場合には、住民票の写しや戸籍謄本等の取得が認められていますので（住民基本台帳法第12条の3第2項、3項、戸籍法第10条の2第3項）、弁護士等に依頼する方法もあります。

**Q 4** 隣地の空家の傾きが発生し倒壊によ

り、自宅の家屋に接触しそうな場合、どのような対策をすればいいのでしょうか。もし、接触して自宅の家屋の一部に修繕が発生した場合、空家の所有者に対して修繕費用の請求はできるのでしょうか。

**A 4** 空家が、空家法第2条第2項に定める特定空家等（※）に該当する場合には、市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」をすることができ（同法第14条1項）、また助言又は指導をしたにもかかわらず改善されないと認めるときは、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕等必要な措置をとることを「勧告」することができます（同条2項）。さらに市町村長は、勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて勧告に係る措置を「命令」することができます（同条3項）。加えて、必要な措置の命令をした場合において、措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、「行政代執行」（行政が、空家所有者に代わり、義務（建物解体等）の履行をすること）を行うこととなります（同条9項、10項）。

※特定空家等：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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的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認められる空家等

※空家対策の実効性を図るため、本年（2021年）6月30日、国交省は空家等の所有者等の特定に係る調査手法及び所有者等を特定でき

ない場合の措置等を新たに追記した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を公表しました。

このように、隣地の空家が特定空家等に該当する場合には行政による対応が可能となりますので、空家の傾きにより倒壊し、自宅の家屋に接触しそうなときは、まずは行政に状況を説明し、対策について相談することが適切です。

次に、空家所有者との直接の関係に関しては、A1にてご説明したとおり、建物の占有者又は所有者は、たとえ空家であっても「設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じたとき」は、土地工作物責任（民法第717条第1項）を負うため、空家の占有者又は所有者は、一般的に建物を管理保存すべき責任を負っているものといえます。

そのため、隣地の空家の傾きが発生し、自宅の家屋に接触しそうな場合、空家所有者に対して、「傾きを是正し、（私の）自宅に接触することがないように、また傾きにより倒壊することを予防するよう」申し入れる対策が必要になります。

さらに、残念ながら傾きにより空家が自宅の家屋に接触してしまい、自宅の修繕が必要になった場合には、空家所有者に対して、傾きがある（あるいは傾きを補正しなかった）点に、「設置又は保存に瑕疵がある」として、民法第717条の土地工作物責任に基づき、自宅の修繕費用相当額の損害賠償請求が可能となります。

なお、空家所有者に対して、傾きの是正（修繕）を求めているものの、空家所有者が一切対応してくれないため、空家所有者による是正（修繕）を待ってられないほどに傾きが深刻化し、いまにも空家が自宅に接触（衝突）

しそうな場合には、自宅の損傷や倒壊を回避すべく、自ら空家の修繕をする（工事業者に対して空家の修繕工事を依頼する）ことも考えられます。

この場合、空家所有者との間で、「修繕工事は私（被害家屋所有者）が発注する、工事費用は空家所有者が負担する」旨合意し、明示する合意書を締結しておくことがトラブル回避に必要といえます。

もっとも、空家所有者と連絡がつかない、あるいは空家所有者が修繕工事の実施に承諾してくれない場合、何もしないままでは空家が倒壊し、自宅に接触（衝突）してしまい、自身の生命・身体に危険が及ぶ可能性が極めて高く、直ちに修繕しなければならない緊急性が高いときは、やむを得ず空家所有者の承諾のないままに空家の修繕工事を行ったとしても、違法性が否定される可能性があると考えます。そのため、空家所有者から「私の許可なく勝手に、所有する空家を修繕や解体されたので、所有権侵害の不法行為である。そのため損害賠償請求する。」と主張されても、「違法性が否定されるため、損害賠償義務を負うことはない。」との反論が可能となる場合もあります。

それだけでなく、この場合、倒壊を防ぐために実施する空家の一部解体やフェンスの設置等予防措置に要する工事費用相当額については、事務管理（民法第697条）を根拠に、空家所有者に対して請求することも考えられます。

上記緊急性が高い場合等のご説明をしましたが、隣地所有者が、空家所有者の承諾なく（合意書締結なく）空家の修繕工事を実施することは極めて例外的な事情で、空家所有者とのトラブルは避けられませんので、専門家に相談いただく必要がございます。

**Q5** 近くの空家が管理されずに放置されており、かなり老朽化していたのですが、この度、強風で屋根の一部や瓦が飛んできたため、自宅が損傷し、私自身も怪我をしました。この場合、空家の所有者に対して損害賠償請求することはできるのでしょうか。また、空家が第三者に賃貸されている場合には、第三者（賃借人）に対しても損害賠償求できるのででしょうか。

**A5** A1にてご説明したとおり、建物の占有者又は所有者は、土地工作物責任（民法第717条第1項）に基づき、一般的に建物を管理保存すべき責任を負っているといえます。

そして、当該土地工作物責任は、隣地住民に対してのみ負うのではなく、一定の物理的距離があったとしても、土地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が生じたときは、当該他人に対して責任を負うこととなります。

したがって、近くの（隣地ではない）空家の屋根の一部や瓦が飛んできたため、自宅が損傷し、また怪我をした場合、空家の所有者に対し、土地工作物責任に基づき損害賠償請求することができます。

また、土地工作物責任は、所有者のみならず占有者も負うことから（民法第717条第1項）、空家が第三者に賃貸され、当該第三者が占有者と認められる場合には、第三者（賃借人）に対しても損害賠償請求することが可能となります（契約書上＝名義上、賃借人となっているにすぎず、実際は空家を利用していない第三者についても占有者と認定される可能性がありますので注意が必要です）。

なお、占有者は、「損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは」、発生した損害につき土地工作物責任を負うことはなく、所有者が土地工作物責任を負うこととなりま

すが、管理されずに放置された結果、老朽化した空家について、占有者（賃借人たる第三者）が「損害の発生を防止するのに必要な注意をした」と認められる場面はかなり限定される（通常は「損害の発生を防止するのに必要な注意をした」とは認められない）と考えます。

**Q6** 毎年冬になると、隣地の空家の屋根から自分の庭に雪が落ちてきます。雪が落ちて来ないようにしたいのですが、どうすればいいでしょうか。

**A6** 民法では、「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。」（同法第218条）とされており、雪も雨水と同様と解釈されるため、空家のある隣地所有者が、隣地（相談者の土地）に雪が落ちるような屋根を設置しているのであれば、同条に違反することとなります。

そこで、隣地の空家の屋根から雪が落ちてくる土地所有者（ご相談者）は、空家のある隣地所有者に対し、土地所有権に基づく妨害排除請求権の行使として、防雪柵の設置をする、屋根の形態を変える等、雪がこちらの庭に落ちてくることのないようにする措置を取るよう請求することができます。

それにもかかわらず空家のある隣地所有者が上記請求に応じない場合に、防雪柵の設置等を実現するためには、訴訟を提起するか、あるいは緊急を要するとして仮処分の申立てをするといった裁判手続を経ることとなりますので、当該裁判手続を積極的に行うことにより早期解決を求めることが適切と考えます。

なお、隣地の空家の屋根からの落屑によって建物や附属設備が損傷する、あるいは怪我をするといった被害が実際に生じてしまった場合は、空家の所有者や空家所在土地の所有

者に対して、損害賠償請求をすることも可能となります。

**Q7** 近所の空家が火事になり、それが原因で自分の家の一部も延焼した場合、空家の所有者に対して損害賠償請求ができるのでしょうか。

**A7** 「失火ノ責任ニ関スル法律」（失火責任法）によれば、「民法第七百九条ノ規定ハ失火ノ場合ニハ之ヲ適用セス但シ失火者ニ重大ナル過失アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス」とされていますので、空家の所有者に重過失がある場合を除いて、延焼により被害を受けたとしても、空家所有者に対する損害賠償は認められないこととなります。

なお、失火責任法上の重過失とは、判例上、「通常人に要求される程度の相当な注意をしないでも、わずかの注意さえすれば、たやすく違法有害な結果を予見することができた場合であるのに、漫然これを見すごしたような、ほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態」を指すものと解されており（最判昭和32年7月9日民集11巻7号1203頁）、寝たばこの危険性を認識しながら続けて火災を起こした例や、てんぷら油が入った鍋をガスコンロで加熱したまま長時間その場を離れて火災を起こした例等において重過失が認定されています。

空家が火事になった場合に、上記の重過失が認定されることはあまりないように考えられますので、延焼した近隣住民による空家所有者に対する損害賠償請求が認められる可能性は低いと言わざるを得ません。

もっとも、隣地の空家について火災の危険性が高いような状況が見受けられる場合、空家法上の特定空家となっている可能性も高く、その場合は自治体からの助言・指導、勧

告、命令、代執行等による解決を図ることもあり得ますので、近隣住民においては早期に自治体に相談をすることも重要と考えます。

**Q 8 【空家所有者からのご相談】** 空家にしていたものの、久しぶりに手入れに戻ったところ、庭の観賞用樹木が隣地所有者によって、伐採されていました。この場合、隣地所有者に対して、原状回復費用や損害賠償を請求することができるのでしょうか。

**A 8** 原則として、無断で他人の樹木を伐採するのは所有権の侵害になりますので、隣地所有者が、空家所在土地に立ち入り、無断で樹木を伐採した場合には、空家所有者は隣地所有者に対して損害賠償請求をすることが可能となります。

**Q 9** 隣地に空家があります。一切管理されていないため、隣地上の樹木が私の土地との境界を越えています。越境しているのであれば、隣地及び空家の所有者の許可を取らずに枝や根を切ってしまうても大丈夫ですか。

**A 9** 樹木の枝や根が越境している場合には、現行民法では、越境された土地所有者は越境した根を自ら切り取ることができる（民法第233条2項）一方、枝については自ら切除することはできず、竹木の所有者に対し切除を請求することができるのみとなっています（同条1項）。そのため、竹木の所有者が自主的に枝を切除してくれな

い場合に越境された土地所有者が枝を切除するためには、「訴訟提起し請求認容判決を得たうえで、強制執行をする」という複雑な手続きを経なければなりません。

もともと、令和3年4月21日に、「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」が成立し（同月28日公布）、当該改正により、隣地から越境してきた竹木の枝についても自ら切除できる要件が新たに設けられるに至りました（改正民法第233条3項）<sup>3</sup>。

そのため、今後（同改正法の施行後<sup>4</sup>）は、越境された枝についても切除することができます<sup>5</sup>。

また、特別な例として、樹木が隣地に倒れそうになっており、台風等の災害により深刻な被害が出るおそれが生じている場合に、隣地所有者に対処を要求しても即座に対応が無いような場合には、緊急避難的措置として隣地所有者の承諾がない伐採も違法ではないとされることもあります（そのため、損害賠償請求を受けることもない）。

とはいえ、トラブル回避のためにも、可能な限り伐採の前に隣地所有者の承諾を得ておくことが望ましいといえます。

以上

---

3 ①竹木所有者に対して枝を切除するよう催告したものの、相当期間内に切除しないとき、②竹木の所有者が不明又は所在不明なとき、③急迫の事情があるときには、自ら枝を切除できる（改正民法第233条3項）。

4 執筆時点において上記法律の施行期日は未定ですが、原則として公布後2年以内の政令で定める日となります。

5 同改正法の詳細につきましても、拙著「所有者不明土地等の解消に向けた法改正の概要」（RETIO 2021-秋号 123号）にてご覧ください。