



## 空家問題に強い 弁護士が答える

＼土地を貸している方！／

# 貸地にまつわる 空家Q&A

**日**に日に増えるご近所の空家。あなたも目にしたり、ニュースを聞いたりしたことも多いはず。

管理がされていない空家が私たちの街に増えれば、近隣の方に迷惑をかけたり、地域的美観や衛生、安全を損ねたりするだけでなく、法律上の責任問題に発展することも。

このパンフレットでは、主として土地を貸しておられる方向けに、貸地上の建物が空家になった場合の対処法について、空家問題に詳しい弁護士が、具体的事例に沿って解説しています。

地主さん！  
その空家、大丈夫？



(大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム所属)

弁護士 林 裕之 弁護士 岡筋泰之  
弁護士 岡本英子 弁護士 中林祐太  
弁護士 鈴木興治

発行  八尾市 協力





**Q1** 長年、所有している土地を貸しています。土地には、借りていた方が自分で家を建てて住んでいたのですが、現在、空家になっています。今後、空家が原因でトラブルになった場合、土地所有者である私にもなにか責任はあるのでしょうか。

**A1** もし、所有しておられる土地上に建っている空家が倒壊するなどして、第三者に損害を与えたときには、まずはその空家の所有者が損害賠償責任を負いますが、一定の場合には、土地所有者にも損害賠償責任が生じることがあります。

また、A4記載の通り、「特定空家等」に指定され、その後指導・勧告に従わなかった空家の敷地は、固定資産税の軽減措置対象から外れる場合があります。

土地所有者の方は、これらのように、所有する土地上に空家があることで責任や不利益が発生する場合がありますので、空家の所有者の方等に連絡をとって、修繕などを求める等対応が必要です。



**Q2** Q1の空家の所有者を調べようと、法務局に行ったところ、空家が未登記である事がわかりました。土地所有者としては、空家の所有者を調べたいのですが、どうすればいいですか。未登記の空家が崩れた場合でも、土地所有者が責任をとらなければならないのですか。

**A2** 未登記の空家が建っている場合、登記から所有者を調べることはできませんので、土地所有者ご自身で現在の所有者を調査するのは困難なことが多いです。弁護士等の専門家に依頼し、対応をすることを強くおすすめします。

なお、土地所有者の責任は、土地の上の空家の登記の有無に左右されません。未登記の空家が建っている場合でもA1と同様の責任がありますので、ご注意ください。



**Q3** 土地に建っている空家について所有者を調べましたが、よくわからないままとなっています。市からも空家について対応するようと言われていたので、撤去をしたいのですが、そんなことができるのでしょうか。もし、できるとすればどうすれば良いのでしょうか。

**A3** 八尾市では、空家の所有者に対して、空家の適正な管理を求めて指導や勧告などを行っています。その一環として、空家の土地所有者の方にも、空家に対する対応をお願いすることもございます。

しかしながら、土地所有者とは別に空家の所有者がいる場合は、その空家を勝手に撤去すると、空家の所有権を侵害してしまうこととなりますから、原則として、土地所有者が土地に建っている他人の空家を勝手に撤去することはできません。

そのため、土地所有者の対応としては、空家の所有者を調査し、賃貸借契約を解除した上で空家を撤去して土地を明け渡すことを求める訴訟を提起するといったものが考えられます。

しかしながら、土地所有者ご自身でそれらの対応を取ることは非常に困難かと思われます。弁護士等の専門家に依頼した場合の具体的な対応やその方法といったことに関しては、A6をご参照下さい。



**Q4** 土地上に建っている空家を撤去すれば、固定資産税が上がってしまうので、そのままにしたいのですが、それでも大丈夫ですか。

**A4** 空家をそのままにしたことにより倒壊等が生じた場合、土地所有者に責任が生じる可能性があることについては、A1をご参照ください。

土地にある空家が空家等対策の推進に関する特別措置法上の「特定空家等」と認定され、特定空家の除却・修繕・樹木等の伐採を行うよう市から指導・勧告を受けたにも関わらず、これに従わなかったときは、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外され、その場合、いずれにせよ土地所有者の固定資産税額が上がってしまうことになります。

土地の上の空家が特定空家等に指定されている場合には、土地の利用価値を高めるためにも、土地所有者の責任として、早急に空家に対する対応をとられることをおすすめします。



**Q5** 貸している土地から、道路にむかって樹木が出ています。雑草もかなり生えており、なんとかして欲しいと言われることがあるのですが、これは土地所有者の責任でなんとかしなければならぬのでしょうか。

**A5** 民法の規定により、土地の境界線からはみ出している樹木の伐採については、土地所有者の責任とされています（隣地や道路のスペースを侵害していることになるので、隣地や道路の所有者・管理者との関係では、土地所有者の責任とされています。）。

雑草についても、土地の境界線からはみ出していたり、害虫の被害などが生じている場合は、隣地の所有者の土地所有権を侵害していることになりますので、土地所有者に責任が生じます。

しかしながら、貸している土地であれば、賃借人に連絡し、適切な管理をお願いすることが一番でしょう。

土地の賃借人が、相続等の理由により不明である場合には、訴訟などを経て、土地の明け渡しを受けた上で対処する必要があります（土地の賃借人との関係では、勝手に樹木等を切除することが賃借人の権利を侵害することになりかねないからです。）。

このように、樹木や雑草が生い茂った状態になってしまうと、その対応に、かなりの労力や費用がかかることが予想されますので、土地についても貸した後にそのままにすることなく、定期的に現地を見に行く等の管理も行うことを心がけましょう。

## Memo

---

---

---

---

---

---

---

---

**Q6** 貸している土地上に建っている空家を何とかしようと思っています。しかし、何からすれば良いか、誰に頼んだら良いのか、何が出来るのかといったことがわかりません。どこに相談すれば良いでしょうか。

**A6** 土地所有者であったとしても、他人名義の不動産であれば空家を勝手に撤去するといったことはできません。法律にしたがって、適切に対応する必要があります。

具体的には、賃貸借契約を解除して建物収去土地明渡請求訴訟を提起する、空家の所有者が不在であれば不在者財産管理人を選任するよう申し立てる等の方法があります。

しかしながら、それらの方法を専門家の支援なしで行うことは非常に困難を伴います。

もし、土地上に建物がありそれが空家になってしまった場合には、弁護士等の専門家にご相談されることをおすすめします。

**Q7** 土地上の建物を空家にしないためにはどうすればいいですか。

**A7** これまでの回答にありましたように、貸している土地上の建物が空家になってしまおうとその解決のためにはかなりの労力と費用がかかってしまいます。そのため、普段から空家にならないように年に数回は現地を見に行くなど、ご自身の土地が今どういった状況で利用されているのかを確認する等、継続的に対策をしていく必要があります。

なにより、賃貸借契約を締結した後も、賃借人の方と定期的に連絡を取り、契約の更新の際には近況を聞くなど、良好な関係を築いていくことが大切です。

もし、賃借人の方が退去されるとなった場合においても、空家を撤去して明け渡すことにごodawらず、空家として残るのであればご自身で買い取ったり、新たな賃借人へ売却をしてもらうなど、柔軟な対応を考えていただくことも有用な空家防止策となります。

貸している土地上の建物が空家にならないために対策を行うことは、空家の発生防止のみならず、土地の有効活用というご自身の権利を守ることにもつながります。貸せばそれで終わりとするのではなく、貸した後も、きちんと維持管理を行うことを心がけましょう。



- 貸している土地の上に空家が建っている。どうすればいいんだろう。
- 未登記建物をなんとかしたいが何からすればいいかわからない。

「『空家』に強い弁護士」への相談窓口があります！

【大阪弁護士会】

空家・財産管理人無料電話相談受付

☎ **06-6364-5500**

(受付日時) 平日 午後1時～午後4時

八尾市の  
空家等担当窓口

住所 〒581-0003 八尾市本町1丁目1番1号 八尾市役所西館1F 八尾市建築部住宅政策課  
TEL 072-924-3783 FAX 072-924-2301 E-mail [jyutakuseisaku@city.yao.osaka.jp](mailto:jyutakuseisaku@city.yao.osaka.jp)