

その空家、大丈夫？



空家問題に強い弁護士が答える！

長屋の所有者の方！

長屋にまつわる空家Q&A

Q 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、主として長屋の所有者の方向けに、ご自身の長屋、あるいは近隣の長屋が空家になっている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。

● 「空家法」は長屋にも適用されるの？

Q1 私は三戸長屋の真ん中の建物を所有して住んでいますが、隣の住戸が長年誰も住んでおらず、手入れもされていないため、次第に傷んできました。対策の法律があると聞きましたが、長屋の空住戸に対しても、その法律を使って、市役所で何か対応してもらえるのでしょうか。

A1 連棟の長屋は、裏表紙の「コラム」で説明している通り、いわゆる「空家特措法」の対象にはなりません。八尾市独自の条例によりその空住戸の所有者等に、適切な管理を求め、市が必要な措置を取ることができます。

ただし、空家特措法も八尾市の条例も、まず第一に、「空家の管理は所有者等が責任をもって行うべきこと」が定められています。隣家が空家になり傷んでいても、直ちに八尾市が対応するのではなく、まずはその空家の所有者等が、修繕その他の対処をする必要があります。隣でご不安を感じておられる方には、ご自身の権利を守るため、空家の所有者等に連絡を取って修繕を求める等、まずはご自身で動いていただくようご協力をお願いします。

(大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム所属)

発行  八尾市 協力

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



●長屋の隣の住戸がボロボロの空家。どうしたらいいの？

Q2 私の住んでいる長屋の隣の住戸が空家のまま放置されているため、玄関のガラス戸がいつの間にか割れ、中にごみが放り込まれています。このままでは、知らないうちにごみが腐敗したり、害虫が発生したり、不審者が寝泊まりするようになってくるのではないかと不安です。隣の住民として、できることはありますか。

A2 「物の管理はその所有者が行う」のが「法の原則」ですので、このような場合でも、その空家の所有者に対処してもらうのが原則です。他人の所有物を勝手に管理・修繕したり、建物に立ち入って「ごみ」を片付けたりすることはできません。

したがって、ご自身で隣の空家の所有者を探し、連絡を取って改善を要望していただくというのが、本来法が求めている対処方法です。

ただし、長屋の場合には、居住中の住戸の所有者が、一定の範囲内で同じ長屋の空家の管理や修繕ができたり、あるいはその義務を負ったりする場合があります。この点は、次のQ&Aを参照してください。

●長屋の柱や梁が壊れてきたら、どうしたらいいの？

Q3 長屋の隣の住戸が、空家のまま長らく放置されているため、外壁が崩れ、骨組みの柱や梁が露出してきました。また、先日の台風で瓦も飛び、屋根の下地がむき出しになっています。このままでは私の家にも悪影響が出るのではないかと心配です。どうしたらいいでしょうか。

A3 長屋のうち、ご自身がお住まいの住戸の部分は、それぞれの所有物ですが、建物全体を維持するために必要な柱、壁、基礎や土台、屋根等は、「共用部分」として、法律的には、長屋の所有者全員の共有物です。

「共用部分」は、長屋の所有者全員に、修繕をする権利と、その裏返しとして修繕の義務があります。そのため、共用部分の傷みについては、いったん費用の持ち出しになりますが、ご自身で修繕を行うことができます。

かかった修繕費用は長屋全体に占める空家の持分割合（三戸長屋の1戸が空いている場合は3分の1）に従って、分担すべき費用を支払ってもらうよう、空家の所有者に請求できます。

●屋根や外壁の破損を放置して、誰かがケガをした場合の責任は？

Q4 私もお金に余裕がなく、隣の住戸の屋根や外壁の修繕等はしたくありません。そのまま放置して、もし通行人に落ちた瓦や外壁材が当たり怪我をしたら、私も責任を負うことになりますか。

A4 前のQ&Aのとおり、建物全体を維持するために必要な柱、壁、基礎や土台、屋根等は、長屋の所有者全員の共有であり、そこが傷んでいる場合には所有者全員に修繕等をすべき義務がありますので、それをせずに瓦が落ちるなどして通行人がけがをしたら、長屋の所有者全員が責任を負う

こととなります。

また、修繕など適切な管理が行われていないと、八尾市から条例に基づいて必要な修繕等を行うように助言、指導、勧告、命令を受ける場合もあります。早期に対処された方がよいでしょう。

●共有部分の修繕費、返してもらえる？

Q5 空いている隣の住戸の屋根の傷みが激しいため、私が費用を出して修繕しましたが、隣の住戸の所有者の行方が分からず、修繕費用を返してもらおう連絡ができません。どうしたらよいのでしょうか。

A5 修繕費用の支払いを実現するためには、空家部分の所有者を相手取って、民事訴訟を起こす必要があります。

まず、空家部分の登記を取り、所有者の住所を確認します。登記に書かれている住所では連絡がつかず、その他の手がかりもなく、所有者の行方が分からないのであれば、「公示送達」という方法で裁判を進める方法もあります。

所有者の行方が分からないまま、支払いを命じる判決をもらい、確定すれば、その空家部分を競売にかけて、売れた場合に代金から費用を回収することもできます。あるいは、ご自身で競落して、その空家部分を取得することもできます。

訴訟の手続や、その準備段階としての空家部分の所有者の住所の確認については、弁護士がお役に立つと思います。

●隣の空家の所有者が死亡していたら？

Q6 長屋の隣の住戸が長らく空家のまま管理がされておらず、屋根の傷みがひどくなってきたので、こちらで修繕をしました。費用の負担をお願いしたいと思い、登記簿から所有者の住所・氏名を調べ訪ねたのですが、ご近所の方のお話によると、どうも所有者はすでに亡くなられているようです。どうしたらいいのでしょうか。

A6 空家の管理を求め、あるいは支出した共用部分の修繕費用を支払ってもらいたいというとき、登記簿上の所有者が亡くなられている場合には、まずは相続人の存否を確認し、相続人がいらっしゃれば、相続人あてに連絡を取ることになります。

調査の結果、所有者の方に相続人がいない又は全員が相続放棄しているという場合、家庭裁判所に申立てをし、相続財産管理人を選任してもらうという方法があります（ただし、裁判所に対する予納金等が必要になります）。

相続財産管理人は、文字どおり、亡くなられた方の財産（預貯金や不動産など全ての相続財産）から、債権者に対して支払いをするなどして、最後に残った財産を国庫に帰属させる仕事をします。相続財産管理人は、亡くなられた方の不動産については売却を検討しますので、あなたご自身がお隣部分を買収するということが可能になります。

相続人の調査を含む相手先への連絡や交渉、相続財産管理人選任の申立ては、弁護士にご相談ください。

●『迷惑空家』にしないために、今できることは？

Q7 近所に、荒れ果てた長屋の空住戸があります。だいぶ昔、おばあさんが一人暮らしをしていたそうですが、老人ホームに入居してから空家になり、そのまま亡くなられたそうです。その方にはお子さんがいるようなのですが、そのお子さんもどこに住んでいるのかわからず、同じ長屋に住んでいる人たちも、どこに連絡したらいいのか困っているそうです。私が、ご近所に迷惑を掛けないために、今のうちにしておくべきことはありますか。

A7 定期的に必要な手入れをし、建物の状態を維持しておくことを心がけましょう。
また、ご自身が所有する家の登記が、きちんとご自分の名義になっているか確認しましょう。
家を買われた時や新築された時、定期的に修繕等をした時の契約書類、登記の申請をした時の書類等、家に関する資料をまとめて整理・保管しておくことも有用です。
将来的にご自身で家の管理ができなくなられた時に家のことを引き継いでもらおうと思う方を決め、その方に、家に関する資料をどこに置いてあるかを伝えておけば、引き継がれる方も安心です。
もしもの時に、長屋のほかの住民の方が、お子さんやご親族に連絡が取れるよう、希望する連絡先の一覧も作成しておけば役に立つでしょう。
もし家の管理を託せる方がいない場合には、お宅を含めたご自身の財産の整理について、弁護士にご相談ください。

column

法律や条例における「長屋」の取扱い

空家等対策特別措置法(空家特措法)は、その対象とする「空家等」について、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と定められています。

そして、長屋やマンションは、「1棟全体で1つの建築物」であるため、そのうちの一部でも(つまり、長屋の1戸でも)使用されていると、「空家」にはあたらないというのが、空家特措法の考え方です。しかし八尾市では、独自の条例を制定して、区分所有の長屋については、一部が空いているだけでも、その空住戸の所有者等に、適切な管理を求めたり、そのために必要な措置を取ったりすることができるようになっています。

- お隣さんとの交渉は
- 長屋(共有部分)の修繕費用の回収は
- 空家所有者の調査は
- 相続財産管理人・不在者財産管理人の選任申立は
- ご自身の不動産の引継ぎや信託、整理、相続(いわゆる「終活」)は

お任せください!



『『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