

所有者不存在の管理不全な空家の解体について
～民法の相続財産管理人制度を活用しました！～

本市第1号！

空家対策を進めるうえで、所有者不明・不存在の管理不全な空家への対応が大きな課題のひとつとなっています。このたび、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がある神奈川区松見町に所在する所有者不存在の空家について、民法の相続財産管理人制度を活用することで当該建物を解体しました。

1. 経緯

日時	内容
平成25年4月	近隣住民の相談により当該空家を把握し調査
平成30年10月	台風により、屋根・壁が飛散し、老朽具合が悪化
平成30年12月	空家法 ^(※) に基づき、特定空家等に認定 所有者（相続人）の不存在を確認
平成31年3月	横浜家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立て
令和元年6月	横浜家庭裁判所による相続財産管理人の選任
令和元年8月	横浜家庭裁判所に権限外行為許可（売却等の処分行為）の申立て・審判
令和元年9月	当該土地及び建物の売買契約
令和元年10月	売却先による解体工事着手
令和元年11月	解体工事完了

(※) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日公布）

2. 相続財産管理人制度の活用

空家の管理や除却は、本来所有者（相続人を含む）の責任で行われますが、当該空家は所有者が不存在であり、適切な管理がされていませんでした。

(1) 相続財産管理人制度とは

相続人が存在しないとき、利害関係人の申立てにより家庭裁判所が選任した相続財産管理人が、本来の所有者に代わって債務等を清算し、残った財産を国庫に帰属させる制度です（民法第952条ほか）。

今回、特定空家等に認定したことにより、本市が利害関係人として、相続財産管理人の選任を申し立てできるようになりました。

相続財産管理人は、家庭裁判所より権限外行為を許可されることで、売却等の処分行為を行うことができます。

(2) 相続財産管理人制度の活用のポイント

- 敷地に市場性がある場合、売却益で解体費等をまかなえるので、公費負担がない。
- 早期解体が見込まれ、最終的に行政代執行に至ることを回避できるため、行政負担も軽減される。



お問合せ先

建築局建築指導課 建築安全担当課長 村上 まり子 Tel 045-671-4530

民法に基づく相続財産管理人制度の内容と仕組みについて

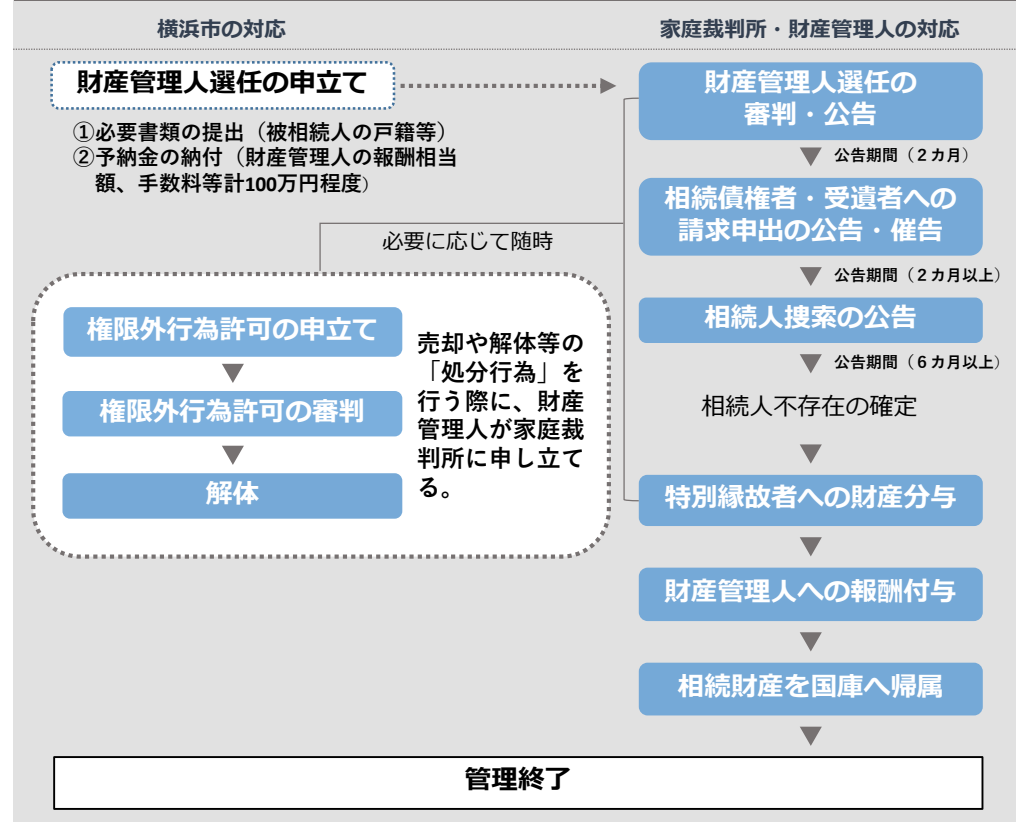
1 相続財産管理人制度の概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続を放棄し、結果として相続するものがなくなった場合も含まれる）には、家庭裁判所は申し立てにより相続財産の管理人を選任する。

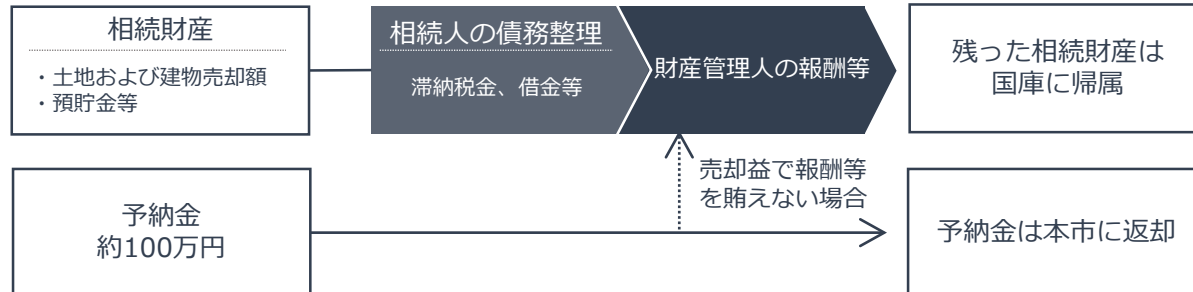
相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる。（民法第952条ほか）

- 申立人 横浜市長
- 申立先 横浜家庭裁判所
- 申立てに使用した費用 約100万円
- 相続財産管理人の報酬 原則、相続財産より支払われる。相続財産より支払うことができない場合は、本市が家庭裁判所に納付した予納金より支払われる。

2 申立てから解体までの流れ（略図）



3 債務清算のフロー



相続人の債務が相続財産を超過した場合、その清算は債権額の割合に応じて按分比例して配当弁済される。

本市が家庭裁判所に納付した予納金は、財産管理人の報酬等に充てられない限り、返却される予定である。