

## 【R06 空家等対策支援専門家派遣事業 File06 松本市作成】

令和6年度空家等対策支援専門家派遣事業  
空き家対策における個別事案や法制度に関する司法書士相談 (R6.6.18)

### 【相談内容及び助言】

#### 1 表題部所有者のみの登記の考え方について

市では、老朽化した空き家の解体に対する補助金制度がある。解体する建物が共有名義であれば、他の所有者の解体の同意書を得ている。表題部所有者のみの登記の建物を解体する場合、他の相続人の同意なしで解体してよいのか？また、相談者（Yの相続人）によると、その建物はX→Yに譲る、といった内容の古い手紙を持っているが、効力はあるのか？

#### 【助言】

古くて価値のない建物を解体する事に現実的に文句を言う人は少ないと思うが、同意はもらったほうが安心。その様な手紙には意味があると思う。他者への対抗手段にもなる。

#### 2 懸案空き家①

(1) 所有者はアメリカで死亡したとのことだが、日本の戸籍に反映されていない。アメリカへ帰化したということか？

#### 【助言】

日本の戸籍があるので帰化していない。海外で死亡した場合は、誰かが在外公館や日本の役所へ届出しなければ反映されないと思われる。

(2) 空き家のある関係者は、所有者の遺言書に名前があり、所有権を取得するために動いているが、弁護士や司法書士の様な専門家に頼めば、他人の戸籍を取得できるのか？

#### 【助言】

相続登記のために必要な場合は、職務請求できる。相続関係図を見た限りでは、所有者が死亡した時点で、法定相続人が決まる。その遺言書に効力があるか厳格に判断される。日本の場合は（書ける場合は）直筆でなければならない。

#### 3 懸案空き家②

(1) 戸籍の一部が東京大空襲で焼失している。このケースにおいて、どの財産管理制度を使うべきか？

#### 【助言】

所有者不明建物管理制度を使うことになると思うが、管理対象は行方不

## 【R06 空家等対策支援専門家派遣事業 File06 松本市作成】

明者の共有持ち分だけである。そのため、解体となると、他の共有者の同意が必要。時間がかかるし、解体できるかどうか分からない。民法改正で、財産管理制度が見直され、管理不全土地建物管理制度などができたが、いずれの場合も、所有者の同意がなければ処分できない。

仮に所有者不明建物管理制度を使う場合、その管理人が当然の様に他の相続人と連絡を取り合っただけで解体に向けて交渉するものではない。委任契約やその分の報酬を払わなければならない。

(2) 予納金が返還されない場合、掛かった予納金費用は判明所有者へ償還請求できるとあるが、強制力はあるのか？

【助言】

支払われない場合、訴訟を起こして勝訴すれば、強制力が発生する。

### 4 懸案空き家③について

相続人不存在の農地付き空き家であるが、農地と宅地と切り離して選任及び処分できるのか？

【助言】

できない。相続財産清算人は被相続人の全ての財産が対象となる。農地付き空き家で売却が難しいのであれば、農地部分だけ近くの農家に売るといった事が考えられる。