

空家等対策に係る財産管理制度の活用について

令和2年9月4日

令和2年度第1回近畿住宅政策連絡協議会 空き家分科会

弁護士法人青雲法律事務所

弁護士 林 堂 佳 子

山口法律会計事務所

弁護士 東 尚 吾

◆相続財産管理制度・不在者財産管理制度について(制度の説明)

- ・相続財産管理人・不在者財産管理人とは
- ・自治体等による相続財産管理制度等の活用
- ・手続の流れ
- ・財産管理人の権限
- ・権限外行為許可の制度
- ・申立て
- ・予納金(性質・金額・返還等について)
- ・管理業務の終了

◆自治体申立て事案の具体的な流れ(事例紹介)

- ・事例1【略式代執行費用回収】相続財産管理人選任申立て
- ・事例2【共有】不在者財産管理人選任申立て

相続財産管理人・不在者財産管理人とは

【財産管理人の種類】

- ①相続人不存在（不分明）の場合の相続財産管理人（民法952条）
- ②熟慮期間中の相続財産管理人（民法918条2項）
- ③限定承認における共同相続人中の相続財産管理人（民法936条1項）
- ④不在者財産管理人（民法25条）
- ⑤その他

相続人不存在(不分明)の場合の相続財産管理制度

相続人のあることが明らかでないときに、相続財産を法人とみなして、相続財産管理人を選任した後、相続人を検索しつつ相続財産を管理・清算し、相続人が現れないまま、相続財産の清算が終了してなお残余財産があるときは、これを特別縁故者に分与することができるものとし、分与されなかった残余の相続財産を国庫に引き継ぐための制度(民法952条)

不在者財産管理制度

不在者，すなわち従来の住居又は居所を去って容易に帰来する見込みのない者に管理すべき財産があるが，不在者がその財産の管理人を置かなかった場合，又は不在中に委任を受けた管理人や親権者等の管理人の権限が消滅した場合に，家庭裁判所が利害関係人又は検察官の申立てによって管理人を選任し，家庭裁判所の後見的監督の下で，管理人をして不在者の財産の管理・保存に当たらせる制度（民法25条）

自治体等による財産管理制度の活用

- ・債権回収
- ・滞納処分
- ・空き家対策
- ・遺留金の処理
- ・公営住宅明渡し等
- ・用地買収, 境界確定等

手続の流れ

資料2及び資料5参照

財産管理人の権限

【相続財産管理人の権限】

相続財産管理人は、相続財産法人の代表者

民法103条所定の保存行為・利用行為・改良行為の権限を有する(民法958条, 28条)

相続財産管理人が、その権限を超える行為を行うときは、家庭裁判所の許可を得なければならない(民法953条, 28条)

財産管理人の権限

【不在者財産管理人の権限】

不在者財産管理人は、不在者の法定代理人

民法103条所定の保存行為・利用行為・改良行為の権限を有する(民法28条)

不在者財産管理人が、その権限を超える行為を行うときは、家庭裁判所の許可を得なければならない(民法28条)

権限外行為許可の制度

権限外行為の具体例(相続財産管理人の場合)

- ①不動産の譲渡(売却)・贈与
- ②動産の譲渡(売却)・贈与・放棄・自動車の売却・廃車手続
- ③永代供養料の支払, 墓地・墓石購入費用, 改葬費用
- ④寄付(贈与)
- ⑤土地使用契約
- ⑥建物取壊し
- ⑦契約解除
- ⑧債権放棄, 根抵当権の変更契約
- ⑨株式売却, 譲渡, ギフト券の換価
- ⑩出資金持分譲渡契約, 清算金請求権放棄
- ⑪訴訟行為等
- ⑫訴訟外の和解, 示談 など

権限外行為許可の制度

権限内の行為とされる例(相続財産管理人の場合)

- ①概ね評価額1万円以内の換価処分行為
- ②貸金庫契約等, その契約を維持する必要がなく, かつ解除することにより使用料等の負担を免れるもの
- ③代金支払債務の履行, 受領
- ④事務管理費用の支払
- ⑤掃除などの作業依頼
- ⑥社会通念上許容される樹木の剪定, 建物の補修等
- ⑦税金の納付
- ⑧金庫の開錠費用の支払

相続財産管理人の選任申立て

【申立人(申立権者)】

利害関係人又は検察官(民法952条1項)

※「利害関係人」とは、相続財産について法律上の利害関係を有する者

例えば、被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など

平成30年11月15日に施行された所有者不明土地特措法38条により、政令所定の調査を経た所有者不明土地(政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地)について、自治体又は行政機関の長は、民法952条所定の利害関係の有無にかかわらず、相続財産管理人の選任申立てをすることができるようになった。

相続財産管理人の選任申立て

【申立先(管轄)】

相続が開始した地(被相続人の死亡時の住所地[民法883条])を管轄する家庭裁判所
(家事事件手続法203条1項)

【相続財産管理人の選任要件】

- ①相続が開始したこと
- ②相続人のあることが明らかでないこと(相続人の不存在)
- ③相続財産が存在すること
- ④利害関係人又は検察官からの申立てがあること

相続財産管理人の選任申立て

②「相続人のあることが明らかでないこと」(相続人の不存在)

(1) 要件を充たすと解される場合

ア 戸籍上相続人が存在しない場合

戸籍上相続人が存在しない場合は、この要件を充たすと考えられる。

これに対し、戸籍上相続人が一人でも存在すれば、相続人の不存在には該当せず、不在者財産管理の規定や失踪宣告の規定に従って処理されることになる。

相続財産管理人の選任申立て

②「相続人のあることが明らかでないこと」(相続人の不存在)

(1) 要件を充たすと解される場合

イ 戸籍上相続人資格者がいるが相続資格を失っている場合等

戸籍上の相続人資格者が、すべて①相続欠格(民法891条)、②相続人の廃除(民法892条)によって相続資格を失っている場合、あるいは相続の放棄(民法938条)をしたために初めから相続人にならなかったとみなされる場合(民法939条)も、相続人の不存在に該当し、要件を充たすと考えられる。

相続財産管理人の選任申立て

②「相続人のあることが明らかでないこと」(相続人の不存在)

(1) 要件を充たすと解される場合

ウ 戸籍上相続人は存在しないが、相続人が出現する可能性がある場合

例えば、父を定める訴えや認知の訴え等が係属しており(あるいはその可能性があり)、裁判所の判断によっては相続人が出現する可能性がある場合でも、現時点では相続人と認定されていないから、実務上、相続人不存在に該当するとして、要件を充たすと解されている。

ただし、申立人は、通常、戸籍上の確認のほか他の相続人の出現可能性に関する情報を収集することは困難であり、偶々、情報を入手している場合以外は、申立て段階においては特段、調査を要しないと考えられる。

相続財産管理人の選任申立て

②「相続人のあることが明らかでないこと」(相続人の不存在)

(2) 要件を充たさないと解される場合(参考)

ア 戸籍上の相続人は存在しないが、包括遺贈の遺言書がある場合

包括受遺者は相続人と同一の権利義務を有し(民法990条)、包括遺贈があった場合は、遺言者の死亡のときから原則として同人の財産に属した一切の権利義務を承継することとなる。したがって、相続人が存在しなくても、要件を充たさないと解されている(最二小判平成9年9月12日民集51巻8号3887号)。

※自治体による申立て段階での調査には限界があるから、遺言書の存在を把握していた場合には上記点に留意する、ということによいと考えられる。

相続財産管理人の選任申立て

②「相続人のあることが明らかでないこと」(相続人の不存在)

(2) 要件を充たさないと解される場合(参考)

イ 戸籍上の唯一の相続人が表見相続人である場合

戸籍上、相続人として記載されている者が、真実は相続人でないという場合でも、人事訴訟の手続によって相続人でないことが確定するか、戸籍訂正が認められない限り、当然には相続人がいないとはいえず、相続人の不存在には該当しないとするのが実務である。

不在者財産管理人の選任申立て

【申立人(申立権者)】

利害関係人又は検察官(民法25条1項)

※「利害関係人」とは、不在者の財産管理について法律上の利害関係を有する者

例えば、不在者の配偶者、不在者とともに共同相続人となっている者、債権者など

平成30年11月15日に施行された所有者不明土地特措法38条により、政令所定の調査を経た所有者不明土地(政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地)について、自治体又は行政機関の長は、民法25条所定の利害関係の有無にかかわらず、不在者財産管理人の選任申立てをすることができるようになった。

不在者財産管理人の選任申立て

【申立先(管轄)】

不在者の従来住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所(家事事件手続法145条)

【不在者財産管理人の選任要件】

- ①不在者自身において財産を管理することができないこと
- ②利害関係人又は検察官からの申立てがあること
- ③管理すべき財産が存在すること

予納金(性質・金額・返還等について)

【予納金とは】

申立時に判明している流動資産が少ない場合に、裁判所の指示に基づき納める金銭をいう。これは、財産管理に要する費用(管理人報酬を含む)は管理財産から支出されることとされているが、管理人選任の時点で一定程度の金額がなければ財産管理人が円滑に事務を行うことができないことから求められるものである。

予納金(性質・金額・返還等について)

【予納金の目安】大阪家庭裁判所の場合

自治体申立てによる相続財産管理人選任事件における予納金の目安は、以下のとおりである。

①不動産の処分事案は30万円

(確実な流動資産がある場合、さらに減額の余地がある)

②流動資産30万円以上の遺留金事案は予納金不要

なお、これらの目安は、自治体申立てが高い公益性を有することから設定されたものである。申立人が自治体若しくはこれに準じる者でない場合にはあてはまらない。

※複雑困難な管理事務が予想される場合や高額な費用を要する管理事務が見込まれる場合については、上記の記載よりも高い予納金額(追納も含む)が決定されることもある。

予納金(性質・金額・返還等について)

【予納金の目安】大阪家庭裁判所の場合

自治体申立てによる不在者財産管理人選任事件における予納金の目安は、以下のとおりである。

①不動産の処分事案は20万円

(確実な流動資産がある場合、さらに減額の余地がある)

②流動資産20万円以上の遺留金事案は予納金不要

なお、これらの目安は、自治体申立てが高い公益性を有することから設定されたものである。申立人が自治体若しくはこれに準じる者でない場合にはあてはまらない。

※複雑困難な管理事務が予想される場合や高額な費用を要する管理事務が見込まれる場合については、上記の記載よりも高い予納金額(追納も含む)が決定されることもある。

予納金(性質・金額・返還等について)

【予納金の返還】

予納金の返還がある場合は、管理終了時に返還される。ただし、管理財産から管理費用を支出できることが明らかとなった場合には、申立人に対して、手続きの終了を待たずに予納金を返還する場合もある。

管理財産から管理費用を全額支出できない場合には、不足分を予納金から支出することになるので、手続終了後、予納金から不足分を差し引いた額が返還される。

管理業務の終了

【相続財産管理人の管理終了事由(家事手続法208条, 125条7項)】

- ①相続人(包括受遺者を含む)が現われて、相続を承認したので、その相続人に財産を引き継いだとき
- ②債務超過により、相続財産について破産手続開始決定がなされた後に、破産管財人に対して管理財産を引き継いだとき
- ③相続債務等の弁済により相続財産が皆無となったとき
- ④特別縁故者への相続財産分与の審判により管理財産全部が分与されたとき
- ⑤残余財産を国庫に引き継いだとき
- ⑥換価困難等により相続財産は残存するが、管理人による管理を継続する相当性や必要性が認められないとき

管理業務の終了

【不在者財産管理人の管理終了事由(家事手続法147条)】

- ①不在者が財産を管理することができるようになったとき
- ②管理すべき財産がなくなったとき
- ③その他財産の管理を継続することが相当でなくなったとき
- ④不在者が自ら管理人を置いたとき

自治体申立て事案の具体的な流れ(事例紹介)

事例1 【略式代執行費用回収】 相続財産管理人選任申立て

事例2 【共有】 不在者財産管理人選任申立て

事例1 【略式代執行費用回収】

- ・A市は、老朽化した危険な建物について、その所有者に対し、空家法に基づく助言指導を行おうとしたが、土地建物の所有者は登記上判明しているものの、同所有者は既に死亡していた。
- ・所有者の法定相続人はいずれも相続放棄しており、連絡のとれた法定相続人によれば、遺言もないとのことである。
- ・A市は、空家法14条10項に基づく略式代執行を実施することとなり、危険な地上建物を除却し、代執行費用として300万円を支出した。
- ・A市は、略式代執行費用を回収したいが、相続人不存在である以上、直ちに回収できない状況にあり、現在、相続財産管理人の選任の申立てを検討している。
- ・相続財産としては、底地があるが、所有者は生前、生活保護を受給していることが判明しており、他に多額の資産があるとは考え難い。

事例1 【略式代執行費用回収】

- (1) 略式代執行費用の債権の性質
- (2) 相続財産管理人選任申立ての準備
- (3) 相続財産管理人選任申立ての留意点
- (4) 申立後の流れ

事例1 【略式代執行費用回収】

(1) 略式代執行費用の債権の性質

非強制徴収債権

自力執行権がなく、直ちに強制執行ができないため、債務名義を取得し、民事執行法に基づく強制執行手続きに付して、財産の差押え・換価を行っていく必要がある。

⇔行政代執行費用(空家法14条9項、行政代執行法)

事例1 【略式代執行費用回収】

(2) 相続財産管理人選任申立ての準備

申立権・・・相続財産法人に対する債権者として、法律上の利害関係あり

予納金・・・一般に100万円、ただし大阪家裁の運用

申立書、添付財産目録の雛形(裁判所HP)

https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_15/index.html

事例1 【略式代執行費用回収】

(2) 相続財産管理人選任申立ての準備

① 申立書について（資料8～10）

申立の趣旨

「被相続人の相続財産管理人を選任するとの審判を求める。」

申立の理由・実情

- ・相続財産法人に対する債権を有していること
- ・相続財産を換価のうえ、債権の弁済を受けることを目的としていること

事例1 【略式代執行費用回収】

(2) 相続財産管理人選任申立ての準備

②添付書類について（資料4）

- ・相続人不存在の疎明資料

 - 相続関係図、戸籍謄本類、相続放棄申述受理証明書など

- ・債権を有することの疎明資料

 - 略式代執行費用を支出したことを証する資料

- ・判明している相続財産に関する疎明資料

 - 不動産の登記事項証明書

 - 現金・預貯金・株式等に関する資料（生活保護受給中の情報照会）

 - 負債に関する資料（同上）

事例1 【略式代執行費用回収】

(3) 相続財産管理人選任申立ての留意点

① 土地の換価可能性の情報収集

・・・換価できなければ費用回収も図れない。

土地の現況調査

土地にかかる各種法令上の制限の確認

不動産業者や近隣住民へのヒアリング 等

② 他の債権の情報収集

当然に他の債権に優先して回収できるわけではない。

事例1 【略式代執行費用回収】

(4) 申立後の流れ

- ・資料2
- ・相続財産管理人による債権調査、換価、弁済
- ・債権の優先関係について

事例2 【共有】

・空家となっている木造建物があり、屋根が朽ちており、いずれ台風や地震がくると、瓦屋根の部材の飛散や落下で、周辺にも被害が及ぶかもしれないとして、近隣住民から市の窓口に相談があった。

・B市の空家担当者が調査したところ、同建物の登記名義人は既に死亡している。相続人調査により、法定相続人が3名いることが判明し、そのうちの1名と連絡が取れた。その相続人によれば、「建物名義人は10年以上前に死亡した。何とか対応しないといけないと思っているが、お金もない。他の相続人に連絡を取り、そのうち1名は話ができたが、その者もお金もない。もう1名は所在不明で、連絡すらつかない。」という。

・B市の空家担当者は、所在の判明している法定相続人2名に対し、空家法3条には所有者等の責務が定められていることを何度も説明し、弁護士に相談し、不在者財産管理人の申立てを進めるなども助言したが、2名とも、「遠隔地に住んでいる」「お金がない」「高齢で病気がちで動けない」と言い、解決のめどが立たず、時間だけが費やされていた。

・なかなか解決しない状況のなか、周辺住民からは、「先日の大雨で屋根が一部落ちているようだ」「空家法ができたのだから、B市がきちんと対応すべきだ。」と頻繁に連絡がくるようになった。

事例2 【共有】

- (1) 遺産共有の権利関係
- (2) 空家法に基づく権限行使
- (3) 不在者財産管理人申立ての準備
- (4) 不在者財産管理人申立ての留意点
- (5) 申立後の流れ

事例2 【共有】

(1) 遺産共有の権利関係

「共有」(民法249条以下)とは

共有者の管理に関する事項

→保存(民252条但書)、管理(民252条本文)、変更(民251条)・処分

共有物に関する負担(民253条)

遺産共有(民898条)における持分

民249条以下の「共有」と性質を異にするものではない。

法定相続分(民900条)、具体的相続分(民906条)の確定

事例2 【共有】

(2) 空家法に基づく権限行使

①所在の判明している相続人に対する権限行使

- ・求める措置の内容

 - 保存行為は単独可能

 - 管理、変更・処分の場合は単独不可

- ・命令発出要件(空家法14条3項)

 - 「勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合」

②所在不明の相続人に対する権限行使

 - 行政代執行と略式代執行の併用？

事例2 【共有】

(3) 不在者財産管理人申立ての準備

申立権・・・空家法に基づく責務を負う地位(権限行使できる地位)

予納金・・・一般におおむね30～50万円、ただし大阪家裁の運用

申立書、添付財産目録の雛形(裁判所HP)

https://www.courts.go.jp/saiban/syosiki/syosiki_kazisinpan/syosiki_01_05/index.html

事例2 【共有】

(3) 不在者財産管理人選任申立ての準備

①申立書について（資料8、9、11）

申立の趣旨

「不在者の財産管理人を選任するとの審判を求める。」

申立の理由

- ・不在者の共有財産である「特定空家等」に該当し危険除去が必要であること
- ・他の共有者が存在するが、利害調整が必要であること
- ・不在者の財産管理人を選任し、財産管理人が他の共有者と協議し、必要な措置を講じてもらうために申し立てたこと

事例2 【共有】

(3) 相続財産管理人選任申立ての準備

②添付書類について（資料7）

- ・利害関係性の疎明資料

 - 特定空家等該当性に関する資料(写真、図面、危険度判定表など)

- ・不在の事実の疎明資料

 - 所在調査に関する資料(現地調査、親族への聴取調書など)

- ・不在者の財産に関する疎明資料

 - 不動産の登記事項証明書

 - 現金・預貯金・株式等に関する資料（他の共有者からの聴取、資料提供）

事例2 【共有】

(4) 不在者財産管理人選任申立ての留意点

① 管理人に求める業務の想定と調査

- ・遺産分割協議の前提として他の共有者の意向把握
- ・修繕を求める場合

管理費用の見通しやその工面の問題(現況調査、費用見積もり、予納金への影響)

- ・売却処分を求める場合

処分を求めることが不在者の利益に適うことの説明

処分可能性の検討(現況調査、法令上の制限、換価可能性のヒアリング)

② 代執行手続きとの比較

財産管理人による柔軟かつ迅速な解決を期待できる可能性

事例2 【共有】

(5) 申立後の流れ

- ・資料5
- ・不在者財産管理人による管理方針の検討
 - 他の共有者との遺産分割協議
 - 修繕？不動産の処分？

最後に

- ・自治体が申し立てることの有用性(空家法に基づく権限行使との上手な使い分け)
- ・申立ての際の十分な準備が、その後の財産管理人による柔軟かつ円滑な対応に繋がること
- ・困ったときは家庭裁判所や弁護士会にご相談を。

ご清聴有り難うございました。