

空き家の有効活用と トラブル事例

若社長と弁護士の問答

弁護士 児玉 讓

ビルオーナー二世の若社長C氏が、ある日、その友人でビル経営に関する法律問題に詳しい弁護士L氏を訪ね、昨今の空き家問題について茶飲み話を始め、法律談義に発展していきました。

1 「空き家」の社会的現象

社長C氏 友人が郊外の古い町で大家さん業をしているんだけど、付近の人たちは、子供たちは帰ってこないし、高齢化の末に皆が、サービス付高齢者専用住宅とか老人ホームとかに移り住むものだから、ここ20年くらいの間に空き家がどんどん増えてきて町の風景が変わってきた、なんて言っていた。それに、新聞の記事にも空き家問題がいろいろ取沙汰されるようになってきたね。なんか空き家の放置を規制する法律もできたらいいね。うちの方は、オフィス街だから一応大丈夫だけど、この空き家問題というのは深刻のようだね。

弁護士L氏 確かに最近、空き家の話よく聞くね。まだ空き家の放置ということによるトラブル事例の訴訟を担当したり相談を受けたりしたことはないが、いつそうした裁判沙汰が起きてても不思議ではないと思うよ。

C氏 先生もそんな感じをもっているのか。

L氏 統計でみるとね、えっと、これネットを取って見たんだが、総務省統計局の平

成25年住宅・土地統計調査というものがある。これによるとね、平成25年度では全国の総住宅数6063万戸に対して、人の住んでいない空き家数は820万戸となっている。その割合は、13・5パーセントで過去最高とされている。5年ごとに統計が取られているが、そのたびに空き家率は伸びているようなんだ。住宅の30軒に4軒は空き家ということになるね。これが今後も伸びていくだろうということかなあ。自分の住む付近に空き家が4軒もあつてみると、ちよつと不安な気もしないか。

C氏 そういう気はするな。さっきの友人も心配していたけど、空き家という和管理がされていなければ痛みも早いので、風水害や地震などの際に倒れたり建物の一部が飛んだりして周りに大迷惑をかけるよね。それから、他人が勝手に入り込んで寝泊りしたりして火の不始末をしたりとか、隣近所はたまつたもんじゃないよ。あとは、他人にごみなどを投棄されたりしていつの間にかゴミ屋敷になったりすることもあるとか。

L氏 それから、相続によつて代が変わっていくと、たいてい、空き家の土地建物の登記も昔のままとなっていることが多いので、相続人が多かつたり、たとえば海外に行きました、あるいは行方不明になつてますということになると、現在の所

有者を把握することがとても困難になる。それでは、税務署も困るけど、もとの所有者に対して何らかの権利を持つ人たちも困ることになりかねないね。

2 「空き家」の原因

C氏 なるほどね。それにしても、どうしてこう空き家問題といわれるほど空き家が増えてきたんだろうね。さつさと売つたり、テナントを入れたりしたらいいようにも思うけど、それをしなかったから？

L氏 それは、やはり先ほどあなたの友人が語つたように、核家族化で、子供が独立して家に戻らず、高齢者となった親は、やがて「サ高住」とか老人ホームとかが転居してしまうと、結局後が空き家になつてしまう。そして、ここでは、たとえば親が亡くなった後でも誰も住まない、あまり管理もしない、という状況が多いんだろうと思うよ。売ればいいといっても、愛着があればなかなか売ることに踏み切れないだろうし、愛着がなくても場所によつては、なかなか希望通りには売りにくいところもあるでしょう。賃貸すればといつても同様だろうと思う。そうして、結局、誰も住まないままになっていく。

C氏 なるほどね。じゃあ、空き家ではなく、一層のこと更地にしてしまえば、その建物が倒れたりとか、不審者が火を出したり

とかの心配もないんじゃないの。

L氏 そう思うよね。しかし、そこがまた厄介なところで、建物の取り壊し費用といつてもばかにならないんだよ。単に叩き壊せばよいというものじゃない。近所迷惑にならないように設備しないといけないし、道路との関係で利用できるトラックなども違ってくるし。ネットを覗いても、都内の木造2階建ての場合、100万円前後はかるくかかっている。

それから、更地になると、固定資産税の額が一挙に6倍になるのだ。住宅用地の課税標準の特例という制度があつて、これによると、敷地面積の200㎡までの土地を小規模住宅用地として、課税標準を固定資産価格の6分の1にするという措置が取られているわけ。すると、こうした土地上の住宅建物を取り壊してなくしてしまうと、その特例の適用がなくなるので、土地の固定資産税は本来にもどり、つまり従前の6倍になってしまうわけだ。だから、空き家の所有者としてはなかなか更に更地にはできないんだ。空き家のままにしておくだけ。

C氏 そうか。固定資産税が結構かかってくるんだ。空き家で放置していて何ら利益を生まなくてもしつかり固定資産税を取られるのに、更に取り壊して更地にするのと、いままでの6倍もの課税をされるわけ

か。うーむ。これ自体、所有者にとっては進退窮まるような話だね。

L氏 いやいや、そんなことではまだまだ進退きまわまる話とは言えない。もっと深刻な問題が控えている。

C氏 なにそれ。知らないと思つてそんなに脅かさないように。

L氏 いや失礼。私が言いたいののは、これまで話したような誰も住まないとか、誰も買わない、借りない、更地にもできないといったことから空き家をそのまま放置していた場合に起きる法律問題は、しばしば所有者としての責任問題になってくる、ということなんだ。

C氏 所有者が裁判で訴えられて法的責任を追及されるの？それなら尚更聞き捨てならないな。先生、とくと教えてもらえないか。

3 「空き家」の放置による法律問題

(1) 空き家の倒壊などによる被害

L氏 たとえば、空き家がしばらく管理をしないまま放置していたために躯体部分含めてあちこち痛んで、震度5程度の地震がきて倒壊したとか、台風のために扉や屋根の一部が飛ばされたとかで、付近の通行人や近隣者が死傷したりする場合も出てくるよね。そうした場合、所有者の責任が問題となつてくるわけだ。

C氏 所有者の責任というのは、管理不行き届きだからといった管理責任といったようなことなのかな。

L氏 うーん、まあ実質は所有者の管理責任といったものだろうけど。

C氏 そうしたらさ、所有者の方で海外など遠隔地にいたりして十分な管理ができなかつたとか、そもそも相続で所有者になつたことなど知らなかつたとかいう場合は、所有者に落度、過失が認められるとは言い難いよね。そうすると所有者の責任はないということにならない？

L氏 若社長、ときどき鋭いことを言うね。そうした場合に所有者の過失がないということになるかは問題だけだね。ただ海外にいたるだけなら、たまたま帰国して業者に頼んで管理措置をとればよかつたともいえるからね。ただ、相続したことを知らず所有者になつたことを知らなかつたというような場合は、確かに、所有者としての管理は期待できないだろうから、所有者に過失がないことになるかもしれない。じゃあ、その場合は所有者に責任はないのかということだが、所有者に無過失責任が課される場合があるんだ。

C氏 無過失責任？それは厳しいね。

L氏 うん。民法に土地工作物責任という制度があつて、建物など土地の工作物に設置または保存上の瑕疵、つまりそれを

建てたりその後維持したりする過程で欠陥が生じたときに、それが原因で損害を被つた第三者に対しては、まずその占有者や管理者が過失責任を負い、それらの者の不注意ではなかつた場合は、所有者が無過失責任を負うこととなっている。だから、最終的には、所有者は過失がなくても責任を負うことになる。

C氏 その話は以前にも聞いたことがあるな。
L氏 前にも話したかもしれないが、阪神淡路大震災にからんでちよつと無視できない判例が3つある。

【裁判例その1】 神戸地裁平成10年6月16日判決というやつだが、これは、阪神淡路大震災によりホテルが崩落したことによる宿泊者の死亡事故について、所有者たるホテル経営会社の責任を肯定している。理由は、ホテルの被災した増床は、その増築手法の結果、地震の際に接合部が破壊されやすいという構造的な危険を有していたものであり、建物が、地震に耐えて崩落を免れ建物内を安全な移住空間として保つという通常要求される強度を保持していなかつたと認定して、ホテル建物の設置に瑕疵がある、というものだ。

【裁判例その2】 それからもうひとつ、神戸地裁平成11年9月20日判決は、阪神淡路大震災により昭和39年築の賃貸マンションの1階部分が倒壊しその居住テナン

たりして第三者が損害を被ったりしたら、その被害者は、空き家の所有者に対して、も重過失ありとして責任を追及するだろうね。

C氏 確かに、地震などのケースは比較的小ないかもしれないが、空き家に入られて火事を出されることは日常的にありうることだから、怖いよね。ついでに先ほど出たゴミ屋敷にされたケースでは、所有者の責任つてもものはどうなるかな。

(3) 他人のゴミの投棄による周辺環境の汚染被害

L氏 空き家だつたりして誰も管理している様子がないということになると、ついつい通行人や近隣の者でも、空き缶とか生活ゴミとかを投げ込んでしまう事態となりかねないよね。それが積もり積もつて空き家がいつの間にかゴミ屋敷にされたような場合、そこからの悪臭や害虫の発生もあつたりする。夏場などはとくにひどくなるだろう。そして、そうした環境の悪化のために、隣のアパートの借り手が出て行つたり、新たな借り手が出てこなかったりというケースを考えてみよう。

C氏 そうしたときには特に困るよね。

L氏 アパートを所有して経営している人にとってはたまつたもんじゃないよね。空き家の所有者に対して当然文句を言いたく

なる。いや、これまで黙っているはずもないから再三管理しろと要求しているのが普通だ。ところが空き家の所有者はこれを管理してこなかったから、そうしたゴミ屋敷の環境汚染の事態となった。そうすると、所有者の管理の懈怠と環境汚染、アパートの借り手の退去、などとは因果関係がありそうだね。所有者としても、隣のアパートのオーナーの損失は予見可能だった、となると、それを防止すべく常識的な管理をすべき注意義務があつた、ということになり、そうした注意義務の違反ということで不法行為責任を問われる可能性がある。

4 「空き家」問題への対策

C氏 いままで、空き家の放置により生じる法律問題について話を聞いたけど、まあ、所有者としては事件になり裁判所に訴えられてから事の重大性がわかり、判決とかを受けてやつと対策を考えることになるんだろ。しかし、最近、空き家の放置を規制する法律ができたんだよね。

L氏 それだよ。昨年11月に立法化されている。えつと、「空家等対策の推進に関する特別措置法」というものだ。今年平成27年2月から施行されている。ここに、「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」ぺらぺらとか、その法律の実施につい

て詳細に述べたガイドラインなどの取り寄せ資料がある。えつと、これらによると、「空家等」とは、建物などで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及び敷地をいうものときれ、その中でも、「特定空家等」といつて、倒壊など著しく保安上危険となるかもししくは、著しく景観を損なっているか、その周辺的生活環境の保全上放置することが不適切とされる空き家については、種々行政の規制がなされることになっている。

C氏 どういう規制なの。まさか所有者を逮捕したり、罰金を科したり、あるいは多額の賠償金を課したりか？

L氏 いやそうした刑事罰はないし、賠償金が課されることもない。

C氏 ふーん、じゃあ、行政のいうことを聞かない所有者に対して行政が空き家を取り壊すとかかな。

L氏 うん、この法律では「特定空家等」に対しては最悪そうした規制はある。もちろん、最初は、空き家を取り壊すか、修繕するか、とにかく事態に即した適切な処置をしたらどうか、との自治体の助言・指導が所有者らになされる。それを無視していると、今度は、自治体から勧告がくる。それでも無視していると、今度は、自治体から、しかるべくこれこれの措置をとれとの命令がくる。それでも何もしないでいると、いよいよ、行政の代執行がなされて、家の前で一歩も動かないぞと頑張つても自治体の関係者または雇われた人たちから実力で排除され、空き家は取り壊される、ということになる。

C氏 ふーん、そこまで無視したらまずいよね。近隣にも迷惑だし、代執行されても仕方がないな。

L氏 いや、それだけじゃない。自治体からさきほどの勧告をうけると、土地の固定資産税の軽減措置もなくなつてしまうんだ。

C氏 えつ、それは大変だ。そちらの方が厳しいな。

L氏 確かに。空き家でも、被害が出て訴訟沙汰にならないように、それから、さっきの「特定空家等」に認定されないように、普段からそれなりの管理をしておくべきだね。

5 「空き家」の有効利用

C氏 しかし、空き家だつて、立派に資源だと思ふんだよ。資源なら、当然にその有効利用もなされなきゃならない。一から建てなきゃならないというよりも、既存の建物を改修したりして利用した方がはるかに低コストなわけだ。だから、空き家の放置は問題だとして空き家を目の敵にするようにしてさ、さっきの法律の話だ

けど、自治体の勧告、命令を無視して取り壊しや修繕などしないしていると代執行で取り壊しますよ、とか何かネガティブな発想に立っているだけではダメだと思っただよね。

L氏 そう、世間では、既に、空き家の有効利用のためのいろいろな取り組みがなされているのは確かなんだ。その一つがUターン・Uターンを企画している地方自治体の施策としての「空き家バンク」というやつだ。

C氏 あつ、それ新聞か何かで読んだことがあるぞ。

L氏 たとえば、ネットですべてみたんだが、島根県の「U・Iターン住まい支援事業について」という簡潔な紹介レジュメがあった。これによると、県内へのUターン者等の住まいを確保するため、市町村等が空き家等を借り受け又は買い上げる等して、建物を修繕しUターン者等の定住住宅として活用していく場合に、その修繕費に対して助成を行う、とある。ここでは、市町村やNPO法人などを事業主体として、これらが空き家を所有者から借り受けたり買い受けたりして、人が普通に住めるように改修、修繕するんだな。そうした10年以上の間、Uターン者等に賃貸する。この改修、修繕について、県が費用を1か所あたり250万円を上

限として補助するということが書いてある。平成22年度から活用実績が報告されている。

C氏 ほう、そんな前からいろいろと工夫してやっってるんだね。じゃあ、東京のような都会ではどうなんだろう。Uターン者に賃貸するということはあまりないんだろうから。それに空き家の数も半端じゃないと思っただよね。

L氏 たとえば、空き家住宅を介護施設とか高齢者専用住宅あるいはシェアハウスとかに改装して有効利用する例がいろいろとあるようだね。こうした場合は普通、建築基準法に基づいて大規模な修繕、模様替えとして、確認申請して確認を得なければいけないし、介護施設や老人ホームなどの場合は、他の法律も関わってきたりするので、ひとくちに空き家の改装と言ったって手続き的には容易ではない。空き倉庫について用途変更の申請もしないで勝手にシェアハウスに改造して多くの若者を入居させて、違法なシェアハウスとして問題になったことがあったけど、空き家住居だからと言って勝手に他の用途に改装したりはできないんだ。

C氏 でも、思っただけど、都内などでは空き家も今後も増加していくだろうしその数は半端じゃないだろう。そうすると、個別的に各自の創意工夫で有効利用しま

しようとやってたつて間に合わないんじゃないか。

L氏 若社長、なかなか鋭い提案をしますね。確かに、空き家の有効活用については、何か抜本的な対策というか都市計画的な観点から対策が立てられるべきだと思うね。そうだ。政府の対策といえば、確か今年の6月の日経に、政府が空きビルの再利用のために、建築基準法上の規制を緩和する計画をしているとの記事があった。古い建物でたとえば耐震基準が古くて既存不適格となっている建物の場合、本来なら、増築する場合は、建物全体の構造計算をやりなおして現在の基準に合わせなければならぬんだが、これを見直して、増築しても建物全体の耐震性などが十分なら構造計算をしなくても再利用できるようにする、とかいう計画のようだ。

C氏 なるほど、でもそれは個別的な空きビルの改修のしやすさの話だね。

L氏 そうだった。都市計画的な観点からの抜本的な対策の話だったね。たとえば、空き家が増えるいは年寄りの独り暮らしが増えているエリアについて再開発の手法として、土地建物の所有者たちが権利を持ち寄り、事業者がこれをもとにエリアの容積率を上げて高齢者賃貸住宅や介護施設を建設し、これを権利者に施設入居や資産保有のかたちで還元していくといっ

た考え方ががある。しかし現行法上は、こうした手法は、都心部など市街地の再開発の場合のものであって、空き家が増えるいは年寄りの独り暮らしが増えている区域に適用されるものではない。でもこれが実現されれば、広く、空き家の所有者も権利を再開発に生かすことができ、従前のように管理をどうするかなどで悩まなくてよいことになる。こうした考え方は、牧野知弘という人が祥伝社新書の「空き家問題」という著書の中で提唱している案なんだ。この本は、空き家問題について実によく書かれた優れた文献だと思うが、その中で、こうした都市計画的な発想での活用が提案されているので、一読に値すると思うよ。

C氏 いや、いろいろとお話を聞かせてもらってよく分かった。空き家問題というのは、結構深い問題のようだね。オレの場合は、自分の貸しビルが空き家にならないようにいろいろ勉強するよ。

L氏 しっかりね。若社長。