

# 空き家の有効活用と トラブル事例

## 若社長と弁護士の間答

弁護士 児玉 謙

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氏を助ね、昨今の空き家問題について茶飲み話をし始め、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、空き家の話はよく聞かぬ。また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らしたことはないが、いつそうした裁判沙汰が起きてもお不思議ではないと思うよ。

C氏 先生もそんな感じをされているのか。  
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。これによるとね、平成25年度では全国の総住宅数606.3万戸に対して、人の住んでいない空き家数は82.0万戸となっている。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。自分の住む付近に空き家が4軒もあつてみると、ちょっと不安な気もしないか。

### 2 「空き家」の原因

C氏 そういつ気はするな。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、他人にのみなごを投棄されたりしていつの間にか「3層敷」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つてることが多いので、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。

C氏 なるほどね。それにしても、どうしてこの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。さささと売ったり、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に転居してしまうと、結局後が空き家になつてしまう。そして、そこでは、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っては、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。賃貸すればいつまでも同様だろうと思う。そうして、結局、誰も住まなくなっていく。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、建物の取り壊し費用といつてもはかにならないようだよ。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遡ってくるし。ネットを覗いても、都内の木造2階建ての場合、100万円前後はかるべからつてくる。

それから、更地にすると、固定資産税の額が一筆に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新しくしてしまつて、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倍になつてしまふわけだ。だから、空き家の所有者としてはなかなか更地にはできないんだ。空き家のままにしておくわけ。

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つ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つてくる、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

(一) 空き家の倒壊などによる被害  
L氏 たとえば、空き家がしばしば管理をしないまま放置していたために躯体部分を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。  
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、ときどき親いことを言うね。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ね。ただ海外にいただけなら、たまに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せら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ょっ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、地震に耐えて崩壊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こと認定して、ホテル建物の設置に瑕疵がある、というのだ。

【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

ト数名が死傷した事故について、賃貸人・所有者の責任を損害の5割の範囲で認められた。理由としては、ちよと難しいが、本件建物は、設計上も壁厚や壁間が不十分であり、実際の施工においてもコンクリートブロック壁の鉄筋の量が十分でない上、その鉄筋が柱や梁の鉄骨に溶接等されていなく、補強コンクリートブロック造構に不備があり、結局、本件建物は、建築当時を基準と考えても、建物が通常有すべき安全性を有していなかったものと推認されるから、設備の瑕疵がある、というものだ。もし、建築当時の基準で通常有すべき安全性を備えていたなら、テナンからの死傷の原因となった一階部分が完全に押しつぶされる形の倒壊には至らなかった可能性もあるから、テナンからの死傷は、地震という不可抗力によるものではなく、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの地震とが競合してその原因となった、と判断している。そこで、裁判所は、損害の5割の範囲で所有者の責任を認めたのだ。

【裁判例その3】しかし、地震の例ではなく、豪雨のケースだけ、所有者の全面的な責任を認めた裁判例もある。数十年前に一度程度の稀な規模の降雨により隣地の石垣が崩れてきて家を覆され土地が土砂に埋められて損害を被った事例だけ、

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はも重過失ありとして責任を追及するだろう。うね。

C氏 確かに、地震などのケースは比較的少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。ついでに先ほど出した「3区敷にされたケースでは、所有者の責任つてもはどうかかな。

(3) 他人の「3」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ころってなると、いついつか通行人や近隣の者でも、空き家とか生活「3」ミミとかを投げ込んでしまう事態となりがねないよね。それが積もり積もって空き家がいつの間に「3」区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。夏場などはくにひどくなるだろ。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ったり、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つてはたまつたもんじゃありません。空き家の所有者に対して当然文句を言いたく

全面的に隣地の石垣の所有者の責任を認めている。ここでは、隣地石垣の所有者としては、石垣の築造のあった昭和10年以來向の補修もしておらず、被害者サイトの依頼に対して特は何の補修もしなかった、という事情があつたんだ。訴訟では、隣地石垣の所有者は、数十年に一度程度の稀な規模の降雨による石垣の崩れだから不可抗力だとか、自分の責任は罰程度だとか、主張したけれども、裁判所は石垣は保存について通常有すべき安全性を欠いていたとして、土地の工作物の瑕疵だと認定し、所有者の全面的な責任を認めている。自然災害だから、という反論は全く考慮されていまいわ。

それで、さきほど挙げた、空き家を管理をしないまま放置していたために躯体部分合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だけ、今のところ判決はないけど、管理しなかつたために躯体部分合めてあちこち痛んできたと判断されたときは、建物の保存上の瑕疵として、所有者が責任を負わされることになるだろうね。

(2) 他人の立ち入りによる失火などによる

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「3」区敷の環境汚染の事態もまた、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、となるよ。それを防止すべく合理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する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ず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へるということになるだろうね。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。この「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要「べらー」枚だが、その法律の実施につ

被害

L氏 あるいは他の例、浮浪者などが空き家に簡単に立ち入り、喫酒したりして、火の不始末から火災を起こし近所に類焼して死傷者も出たような場合も、所有者に重過失が認められれば、その責任が問われる。

C氏 でも所有者は、自分が火の不始末をしたわけじゃない。まるで犯罪者の片棒担ぎをしたと同じような、あるいは犯罪者の片棒を担ぎせよという話じゃないの。

L氏 まあ、所有者の側はそう思うかもしれない。しかし、浮浪者などが空き家に簡単に立ち入ることができたんだから、そうできないように、所有者としては、きちんと施設するとか、侵入できずなところは直すとか、最低限の管理はできたはずじゃないの。それは容易なことだろ。にも拘らずそれをしなかつたというの、やはり所有者の落度であり重過失とも評価されるかもしれない。失火責任法というのがあつて、近隣被害者への失火責任については重過失が要件となつているが、所有者にそれが認められると責任を問われるも仕方ない。被害者の側に立つてみると、そもそも所有者さん、あなたが常識的に容易な管理をしておいてくれたら、こんなことにはならなかつたはずだ。」と当然に思うだろう。

C氏 まあ、そうした論の方が説得力はあつた。こちらについては、何か参考になるような裁判例はないの？

L氏 直接に空き家の所有者の責任を問うような裁判例は見当たらないかな。でも、参考になるものはあつたよ。

C氏 ぜひ聞いて。

L氏 大阪高裁の平成9年10月31日判決のケースだけど、これは、10歳と6歳の子供が空き家に入り込んで遊んでいるうちに、そこにあつた可燃性の液体を見つけて、これをガース缶に移しストローで吸つて火をつけて遊んだりしていたところ、液体が着火し、床面が炎上して空き家が全焼したというものだ。空き家の所有者が、子供らの両親に対して義務監督違反として損害賠償請求したところ、裁判所はこれを認めつつも、空き家所有者の過失を認めて50パーセントの過失相殺を認めた。ここでは、空き家所有者は、空き家には外部からの立ち入りは容易だったので、その管理はやらさんであつたし、可燃性の液体まで放置していたことは猶更そうであつて、その過失として考慮されるものとして、

措置をとれとの命令がくる。それでも何もしていないと、いよいよ、行政の代執行がなされて、家の前で二歩もどかないぞと頑張つても自治体の関係者または煙わられた人たちが実力で排除され、空き家は取り壊される、ということになる。

C氏 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。こ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、さき「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やるべきだね。

5 「空き家」の有効利用

C氏 しかし、空き家だつて、立派に賃貸だと思つたよ。賃貸なら、当然にその有効利用もなされるべきな。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的にするようにして、さききの法律の話だ

# 癒されたい?

## DAIKOの間接照明

I Love   
Indirect  
Lighting

STYLISH LIGHTING  
LIFE 2014-2015  
間接照明 NEW LINE UP

ダブルライン NEW まくちゃん

既製品に合わせたハイパワーLEDタイプ  
壁掛けついた隠蔽的な照明タイプ

さんかくライン NEW

器具下部へのLED光束と  
器具上部へのLED光束

まくちゃんスタンド NEW

ソファやベッドに  
設置可能な照明タイプ

かまぼこライン

光が広がる  
照明タイプ

スイングライン

フレキシブルに  
LED光束を照射

もくさん NEW

器具のような照明タイプ

デコライン

シンプルで洗練  
コーディネート可能

はりりろくさん NEW

壁に貼る照明タイプ  
器具のような照明タイプ

ミミライン

壁に貼る照明タイプ  
器具のような照明タイプ

間接照明の女王  
家元 あき (IACI 次長)



大光電機株式会社  
本社/Tel.(06)6222-6240 Fax.(06)6222-6252

DAIKO  
www.daikoelectric.co.jp

## 空き家の有効活用とトラブル事例

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ていない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けだ。

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 あっ、それ新聞が何かで読んだことがある。

Ｌ氏 たとえば、ネットで調べてみたんだが、島根県の「Uターン住まい支援事業」という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工夫してやっていたんだね。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けだ。

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あるよ。こうした場合も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、ひょっとして空き家の改装と云ったって手続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口を閉じて勝手に改修したりはできないんだ。

Ｃ氏 でも、思うんだけど、都内などでは空き家も今後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

しょうと云ってたっ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。そう。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ね。たとえば、空き家が増えるの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

考えた方がある。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、空き家が増えるの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くなる。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」という書籍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10冊か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。空き家問題と云うのは、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。

【完】