

平成29年10月11日 15時～16時20分

於・空き家対策担当者及び相談員研修会

所有者不明空き家の場合，土地・建物所有者が異なる  
場合，及び法人破産の場合の対応方法，  
並びに行政代執行・略式代執行後の債権回収について

山口市春日町2066番1 藩庁門ビル2階

中山・石村法律事務所

TEL 083-923-5240

FAX 083-922-8768

弁護士 中山修身

弁護士 横澤秀明

序 行政の抱える問題（課題）解決のための二つのアプローチ（中山）

「空家」関連の問題は，本来「民法」で処理できる「私的」領域の事象である。従って，行政権の立場からすれば，「私的自治」のこととして，「民事不介入」ないし「法（公法・刑法）は家庭に入らない」といったことが原則といえる。しかし，「介護の社会化」といった要請を必要とする事象があつて，給付行政対応のみならず，様々な虐待防止法による行政の見守りを超えた介入が立法され，成年後見といった私法の根本部分についても，市町村長の家庭裁判所への申立権が承認されるに至った。

今回我々に与えられたテーマである「代執行」は，元々は，収用など行政が必要とする需要に対して認められる公権力の行使である。しかし，「空家」法制は，直接，行政が必要とする不動産についてのものではない。また，除去命令など，公物管理のための措置でないことも，除去前後の対象も「私有物」，「私的管理

（占有）物」であることからして、明白である。しかし、様々な原因や事象から伝家の宝刀として、抜かれることのほとんどなかった代執行が、空き家法制に取り入れられた。ただ、この公法的アプローチは、かなり異例である上、本来、私人側が金銭等の負担をして処理するべきものであることは、明白である。

従って、中山らとしては、①代執行等は補充的に使われるべきであり、②監査や住民監査制度の観点からすれば、効率よく、行政のコストが回収されるべきと考える。担当者からすると、発生したコストの回収は、「債権の管理の怠り」との非難を蒙らないように対処されねばならない。

以上からすると、今回の講演は、「代執行によるコスト回収」のためではあるが、「コストをそもそも発生させない」ことを眼目の一つとする。つまり、「私人の処理を私人側から進める」、「対象者への支援を私法により進める」という観点や具体的手法を持ち帰っていただきたい。いただいた多くの質問も私法的小説アプローチに関するものが大半と感じている。

## 1 この問題の発生した原因・・・法制度からの理解・・・

### （1）相続法制の欠陥（バグ）

#### ① 相続登記ないし遺産分割について強制装置がない。

例えば、相続税法における申告義務期間と不履行へのペナルティと比較されたい。

#### ② 相続（遺産）共有と通常共有制度の分離・・・ルール及び解決の場の分離

#### ③ 民法第249、251、252条の曖昧さ

### （2）所有権法制の問題

所有権放棄と登記制度の不合致。

共有物の処理方法の不明瞭・・・上記（1）③と異なり、マンション法はようやく整備されつつある。

### （3）これら法制度の不備により、「不動産価格の下落による『負』動産化」、

「都市と農山村の分離隔絶」といった困難な社会事象が処理できないといえる。より広くは、家族の問題、つまり「介護の社会化」を必要とした社会現象が原因であることは、いうまでもないだろう。

(注1) 山口県では、山林部に公図がない、といった他県にはない問題がある。これは東北の大震災で地図自体が機能を失ったといった事象と同じである。

(注2) 福祉の現場における「ゴミ屋敷」、「引きこもり」、「独居老人・孤独死」という事象と共通している事象ということを経験マンは、十分理解されていると思う。

(注3) 固定資産税徴収の現場においても、困難事例が増えていると承知しているが、共通の原因であろう。ただ、報道は税負担が『負』動産化』の要因といった、課税庁からすると本末転倒の議論をしていると言えよう。

2 この2つのアプローチが必要となること、そしてこの2つによって本講演の目的（債権回収のみならず、税の徴収を含む。）が最終的に果たし得ることを理解していただきたい。

## 第1 私法的アプローチの概要（中山）

### 1 当職の担当した財産管理の実例（別紙1，2）

※ 今回は相続財産管理人ケースのみ紹介

※ 所有者（主にディベロッパーや不動産屋）が破産して、破産手続内で処理されないケースは、第4で説明する。

### 2 管理人業務の概略

(1) 司法研修所編・財産管理人選任事件の実務上の諸問題1～20頁（添付資料1）を参照されたい。戸主相続から相続共有に民法が変わったため、昭和

末頃から事件数が急増し、さらにバブル崩壊後一層増えたという傾向が窺える。

(2) その他のケースによる論点

- ① 不在者か相続財産か … 登記簿上の登記年月日と死亡時の推測
- ② 登記簿の読み違い
- ③ 特別代理人という手続との比較
- ④ 報酬 … 申立人の予納金による方法
- ⑤ 会社の（特別）清算人 … 開発業者の倒産により多数ある

3 行政の私的アプローチとのかかわり方や、利用のメリット

(1) 行政は、申立人（民法上は「利害関係人」）としてかかわり、家裁による管理人選任後は、管理人を法主体として交渉していけば良いのである。したがって、問題解決の「きっかけ」を作る役割を果たせば、後は自らが主役となって解決プロセスを担う義務、必要はなくなる。「私的自治」を使い、上手く公共目的を果たせば良い。

(2) 「利害関係」の有無

ア 微妙な差は、別紙1のF市と県の2つの違いを参考にされたい。

ただ、県ケースでも「隣人」を説得して、申立てを手伝うレベルで「私的自治」で処理できたはずである。この「隣人」が、本来、自らの所有権を守る行動をしない場合に、公的資金を投入することは「監査」において説明をつけねばならない。

イ 別紙1は、平成16～17年の事例であるが、行政としても「隣人」をどんな専門職へ誘導するか、という悩みがあったようだ。しかし、10年を経て、山口県内に170人強の弁護士が各地域に適当に分散している。山口県弁護士会法律相談センターは、毎日の民事・家事当番弁護士を紹介している。法テラスもある。

また、山口県土地家屋調査士会は、「財産管理人支援センター」を平成

29年度中に設立し、業務を始めると聞いている。

### (3) 管理人に誰になるのか

行政としては、上記のように「きっかけ」を作ったとしても、その管理人を相手に交渉ないし役割分担して、行政課題を解決することになる。したがって、誰が管理人になるかは極めて重要と言える。これについては、2つの方法がある。こういう情報を持つ弁護士に相談すべきである。

#### ① 自薦方式

家裁に、申立人が推薦する方式である。家裁の申立書の書式に、この記載欄がある。

当職は、この30年間、用地買収目的が大半であるが、行政から相談を受け、行政を申立人とする申立書を協力して作成し、この方式で管理人になったケースを多数扱っている。用地買収のケースでは、「管理人が売主、公共団体が買主」の契約をし、その過程で抵当権者らと交渉、裁判を行って、担保を抹消し、公共団体へ引き渡す、というものである。この抵当権者の大半は、高利貸しが死亡していたり、幽霊会社だったりして、空き家事象と同一の課題に直面し、不動産の相続財産管理人として更に抵当権者らの管理人（相続、不在者あるいは清算人）の選任を申し立てる、というケースが多い。

(注) 成年後見でもこの自薦方式がとられている。しかし、「自薦」された親族や第三者専門職の後見人が、多々非違行為に及ぶ。そこで、東京家裁では、平成28年度より、「弁護士会の推薦名簿に登載された」弁護士でない場合の「自薦」では、当該弁護士を選任しない、という扱いをしている。これが相続財産管理人等に及ぶ可能性がある。推薦名簿に登載されるのは、経験年数のほか、弁護士会特定の研修を受講し、賠償責任保険の加入の有無が要件になることが多い。

#### ② 他薦方式

公共目的で申し立てるわけなので、専門職で中立性があり、かつ倫理

的に確かな職能団体から選んでもらうという方式である。

山口地裁が、清算人を選ぶ場合は、山口県弁護士会の推薦名簿によっている。山口家裁は、成年後見人と同様、相続財産管理人や不在者財産管理人については、弁護士会、司法書士会の名簿（但し、推薦名簿ではない。）などから選んでいる。

今般、山口県土地家屋調査士会は、「財産管理人支援センター」を立ち上げて、研修を行い、山口家裁に名簿を提出すると聞いている。別紙2のようなケースでは、土地家屋調査士が就任することにより、処理の迅速性が得られよう。

#### （4）行政の負担する費用の回収方法

ア 申立費用は、「相続財産管理人の負担とする」という審判や、管理人から「共益費用」として優先的に回収する方法をとり得る。

イ 空き家の解体費用も、別紙1のF市のケースのように、「敷地」の売却代金から回収できる。もちろん、全額回収できるか否かは、財産の大小などによる。

ウ 「空家」が借地関係の敷地にある場合

① そもそも、「地主」が一次的に対処すべき問題である。

② 「地主」側が相続人多数という場合も、実は同様である。

土地所有権を根拠に、「空家」の収去土地明け渡しを請求する場合、相続人の1人が、土地の保存行為（民法第252条但書）として単独でできる。

このような「地主」へも、まずは弁護士紹介、法テラス処理を目指すべきだし、そうすれば、行政として容易な処理と言える。

#### 4 行政内部の各部署間の連携が必要である。

私法的アプローチをとろうとすれば、一つの物件にかかわる人を様々な部署が関連していれば、役所内での「ケース会議」が有用である。そして、別の部

署が管理する公・私債権を使い分けて、同時回収等を目指すことができる（別紙4－質問7）

## 第2 空家対策や所有者不明土地対策における行政的アプローチ（横澤）

※ 別紙1のF市ケースは、法・条例があれば、どこまで出来たか、出来なかったかを考えられたい。万能ではないことに留意されたいが、この点が、国土交通省による平成28年に公表された「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策」（地方公共団体向けガイドライン・添付資料2）の解決しようとするテーマであろう。

※ 日経新聞平成28年4月10日「迷子の土地全国で拡大」参照（添付資料3）

### 1 空き家対策法と「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策」ガイドラインの関係

① 家屋と土地の違い…家屋は具体的危険の発生源。ただ、2条1項で「空屋等」には敷地を含む。

#### ② 「公」と「民」の役割分担

a 空き家対策の究極の方法は代執行であり、行政からすると、「伝家の宝刀」とされる。この法では、「緩和代執行」（法第14条第9項）や略式執行（法第14条第10項）として作られている。しかし、本音でいうと、普通の公務員はやりたくない筈であろう。

b 行政の手法は、一般的には、まず、民・民による解決（ないし、相談への対応）、行政指導（事前協議も行政指導の一つ）を経て、権力的行政行為へと進む。

このように、問題解決手続として、民と公の役割分担をしたほうが良いし、役割分担を明確化しておくべきといえよう。

③ いずれも、最終的には、所有権始末の問題となる。「始末」というのは、登記等による観念的管理・処分のみならず建物や土地の物的外形の確定と

物の破壊ないし「杭打ち」といった事実行為も含めている。なお、所有権の国等への放棄をより自由にすべきとの立法主張（ないし民法の解釈変更主張）がある（論究ジュリスト平成27年秋号15号）。

## 2 建築基準法等によるアプローチ

建築基準法によれば、既存不適格物件として、除去命令（同法10条③）の対象となる。空家対策法・条例の「隣接」のアプローチである。

なお、空き家が道路法等の公物管理法の対象となれば、それら行政法規を使い得る。

## 3 空き家対策法に基づく代執行完了までの手続概要

### （1）特定空家等の認定

法第9条の立入調査権等を駆使して、特定空家等に該当するかを判断することになる。

### （2）助言又は指導（法第14条第1項）

### （3）勧告（法第14条第2項）

### （4）命令（法第14条第3～8項）

### （5）代執行（法第14条第9項）又は略式代執行（法第14条第10項）

### （6）代執行費用の徴収（後記4項）

## 4 代執行費用の徴収手続（法第14条第9項及び行政代執行法第6条第1項が準用する国税滞納処分の例（国税徴収法第141条～）についての、金子宏著『第22版租税法』948, 949頁参照）

（1）代執行の費用の徴収については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有し（行政代執行法第6条第2項）、国税滞納処分の例による強制徴収が認められている（同法第6条第1項）。

（2）財産の差押えの前提となる財産調査



滞納処分としての財産の差押は、徴収職員の権限とされているが（国税徴収法第47条第1項参照）、徴収職員は、財産の差押にあたって、滞納者の財産を調査する必要がある。

① 質問及び検査（同法第141条）

任意調査ではあるが、応じない場合には罰則有り（同法第118条第1号）

② 搜索（同法第142～146条）

①と異なり強制調査である。

③ 官公署等への協力要請（同法第146条の2）

※ 民事執行法上の手続では、せいぜい財産開示手続（民事執行法第196条以下）しかない。

## 5 回収について

（1）通常の代執行の場合、空家対策法に基づく命令（法第14条第3項）に従わなかった自然人ないし法人は「生きている」はずである。

したがって、この者に対し、滞納処分を行っていけばよい。

※ 代執行時と滞納処分の「ラグ」、執行逃れのための財産逸失への対処法

※ 他人名義であったり、他人名義になっていたら？

※ 詐害行為取消訴訟（民法第424条）とは？

（2）略式代執行の場合

ア 「過失がなく」「確知することができない」場合（法第14条第10項）であり、少なくとも不動産登記簿情報等一般に公開されている情報、住民票情報等市町村が保有する情報、及び法第10条に基づく固定資産課税情報等を活用しても所有者等を特定するに至らなかった場合である（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）参照）。

イ 財産調査によって換価可能な財産を探索するのは困難なことが多いと思われる。その場合は、滞納処分の停止（国税徴収法第153条第1項）を行うことを検討することになるだろう。

ウ 換価可能な財産がある場合には、滞納処分を行うにしても、処分の名宛人が不在のままでは進められず、財産管理人等（上記第2参照）が必要になってくる。

そうすると、結局、費用回収という金の問題は、私的アプローチの問題に収斂し、冒頭に述べた、「コストをそもそも発生させない」ことを眼目の一つとする「私人の処理を私人側により進める」、「対象者への支援を私的に進める」という観点が重要になってくる。この意味で、現場担当者として私的アプローチの内容を理解し、助言又は指導（法第14条第1項）できる必要があるし、各市の顧問弁護士にも相談すべきであろう。

（小括）

行政としては、行政法的アプローチでやれる範囲と、そうでない範囲があり、起点ないし終点は、「所有権」であるから、私法アプローチで処理・管理するほかないのである。そうすると、行政としては、早い段階から、「所有権」管理の手法で、対処することを考え、そしてできることを知っておく必要がある。

### 第3 （仮称）（一社）管理権不明不動産対策センターとの連携（中山）

#### 1 目的及び事業

別紙3のとおり（定款案抜粋）

#### 2 役員構成

弁護士，土地家屋調査士，元県庁職員である建築士，社会福祉士

※ 何故、「社会福祉士」が必要と考えるか？

3 活動の実例及び予定

※ 新聞記事の解説（添付資料4）

4 行政との連携の必要性

第4 個別の質問への回答（横澤）

別紙4のとおり

以上

## F 市申立の相続財産管理人

### 1 平成 16 年の相談事案

市道に面した老朽建物が、市道側にも傾いており、瓦等の落下事故があり、近隣住民からも、苦情が寄せられていた。所有者が死亡したが、病院代等も滞納していて、相続人が相続を放棄した。市の判断により解体、撤去等処分の可否について相談があった。

※道路法による管理は困難と判断した。

2 市が申立人となり、相続財産管理人候補者を当職に指定した申立を行うこととした。山口家庭裁判所平成 16 年（家）第 1023 号となり、平成 17 年 3 月 3 日、当職が選任された（予め、利害関係や収入等を家裁に回答することになっている）。

### 3 以下主な事務の流れ

平成 17 年

3 月 25 日 選任の官報掲載

4 月 7 日 財産目録調整・提出（不動産、預金 22 万円余、負債 93 万円）

4 月 28 日 不動産の撮影報告書提出

6 月 16 日 官報に「相続債権者受遺者への請求申出の催告」掲載

7 月 25 日 建物の解体許可審判（7 月 8 日に申立をしたことへの許可。解体費用。閉鎖登記簿手続費用は、市が家裁へ費用として予納し、それを管理人口座へ移して支払った）。

9 月 14 日 相続人搜索の公告請求（民法 958 条） … 10 月 24 日官報掲載

平成18年

6月7日 敷地を売却するという権限外行為許可審判（4月7日に申立書を提出しているが、売買代金が「やむを得ない」金額だという説明をしている。公共が買収するためのケースだと、鑑定書を提出するが、うるさい審判官は、それが「正しい」という釈明を求めることがある）。

12月13日 土地代金から、市が解体用等として予納していた金員を立替金として、弁済したことの報告を家裁へ行う（権限内債務弁済行為として）、（市から請求書は出してもらった）。

※ これにより、市は全額を回収できたのである。

平成19年

1月30日 報酬決定審判

2月6日 管理終了報告書

#### 4 同時期にあった県の相談ケース

(1) 大島郡にて半壊した家屋が、民有地上に倒れかかっているが、どうしたらよいか。民有地間に「通路」はあるが、「赤線」ではない。公道側には半壊家屋は傾いていない。

(2) F市ケースと違い、県・町が利害関係人と言い難い。当時は、「隣人が、所有権に基づく、妨害排除・予防の訴えを起こす」ということしか思いつかず、不在者管理人、相続財産管理人とは別の「特別代理人」で処理することの提案をした。

実際、どうなったかを聞いておらず、建築基準法による除去命令は思いつかなかった。

なお、大島郡は、ハワイ等への移民が多いため、所有名義の混乱が生じていて、あるケースで悩んでおり、未解決である。家裁も悩んでいる。

以上

## 山口家庭裁判所船木出張所ケース

- 1 事業に失敗した被相続人の相続人が、全て相続放棄（司法書士関与）した。  
依頼者の債権・賃貸物件の回収のため、同人を利害関係人として、相続財産管理人の申立てをさせ、当法律事務所が相続財産管理人に就任した。
- 2 依頼者要望課題以外の、就任後明らかになった新しい課題（放置された宅造地（らしい土地）（地目は原野）や山林を所有していることが判明）
  - （1）所在する位置不明。本人が死亡しているから、遺族も知らない。
  - （2）山番もあった。  
…山口県における「公図」不存在が処理を難しくする一例である。最近、秋吉台のドリーネ周辺の案件に着手したが、耕地番のドリーネがそもそも現地でどこにあるのかの認定をしないと次へ進めないのである。
  - （3）土地家屋調査士に依頼して、調査／確認をした。
  - （4）売却できるか交渉をした。
- 3 経過  
平成23年  
4月28日 選任審判  
5月27日 財産目録提出  
5月30日 選任が官報掲載  
9月22日 権限外行為（依頼者の目的とする不動産の処分）許可審判  
12月8日 土地家屋調査士から調査中間報告 … 所有名義、原野の所在地の所在と範囲の調査。山番の土地に挟み込まれた部分であった。  
12月20日 裁判所へ調査士に依頼して調査したことを報告。依頼した理由

は、「売却ないし国庫帰属させるためには、場所の特定と境界確認が必要である」こととし、裁判所も了解し、費用の支出も了承した。

平成27年

3月2日 債権者への配当（配当率14.2%）

3月14日 報告書 … 平成26年度名寄帳を取り寄せたら、新たに2筆が判明したが（原野・山林）、位置も不明であること、平成23年に調査した宅造地らしい土地も買い手がつかない。共有物件の共有部分も共有者に放棄したこと。

3月26日 報酬決定審判

#### 4 終了の手法

負債は0となったが、山・原野などは残っていた。しかし、所在も不明で換価性もないため、「管理すべき財産がなくなった」ことを理由に、「選任取消」の申立をする（なお、平成23年申立事件なので、その必要性はなく、職権で登記するとのことであった。

以上

## 第2章 目的及び事業（案）

（目的）

第3条 この法人は、いわゆる「空き家」等の管理権不明の建物、所在が不明の土地及び広く「所有者不明」の土地建物が急増していることに鑑み、これら、管理権不明不動産が地域社会の安全や取引において、深刻な問題を生じさせている実態について、弁護士、土地家屋調査士など隣接法律専門職、建築士及び社会福祉士らの専門家が協力することにより、行政を含む地域社会により正確な情報を提供し、立法手続や個々のケースにおける解決手続の整備・普及に関わることによって解消させ、もって地域社会や取引の安全・安心を確保向上させることを目的とする。

（事業）

第4条 この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- （1）民法・不動産登記法における所有権放棄、相続法制及び共有法制にかかる立法や法改正のための研究及び啓発
- （2）空き家対策法制についての研究及び啓発
- （3）不在者管理人ないし相続財産管理人等の手続の改善普及のための研究及び啓発
- （4）管理権不明不動産についての無料相談やカンファレンスの設営実施及び解決のための専門家及び諸機関の紹介
- （5）公的財産理人育成のためのセミナー等の実施
- （6）山口県土地家屋調査士会が設置する「財産管理人支援センター」との連携
- （7）公的財産管理人就任のための司法機関との連携
- （8）その他、各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業



## アンケートに対する回答

### 1 建物：父親（S 5 0 亡）所有，土地：母親（H 1 4 亡）

母親は借金があり，子どもは母親の財産を全員相続放棄（父親分は放棄していない）

このケースで，子どもが相続財産管理人制度を利用し，建物を解体できるか  
（回答）担当：堀江龍起弁護士

子ども全員で2分の1を相続しているが，建物の解体（＝建物は，共有物の処分，民法第251条）を行うためには，母親の相続財産法人の同意があればできる。

### 2 所有者等が外国籍の方と思われる場合の相続権者調査について

（回答）担当：堀江龍起弁護士

亡くなった人（被相続人）が外国籍の場合，相続の準拠法が日本法か外国の法律かが問題となる。日本では，「法の適用に関する通則法」が規定している。同法36条は，「相続は，被相続人の本国法による。」と定めているが，同法41条は，「当事者の本国法によるべき場合において，その国の法に従えば日本法によるべきときは，日本法による。」と定めている。これを「反致」という。

したがって，被相続人の国の法律を調査する必要があり，その上で，その国の法律による相続になるのか，日本法による相続になるのかを判断することになる。

### 3 破産手続廃止決定が確定し，競売手続も取消決定された法人所有の危険空き旅館への対応方法について

（回答）担当：杉野裕樹弁護士

破産開始決定がされた場合，会社は解散し，破産手続廃止により，本来的には，

清算手続が終了しているはずであり、会社の法人格は消滅する。

しかし、通例として、清算手続が続行されることはほとんどない。そして、このケースのように、会社に残余財産が残っているのであれば、破産手続廃止後も、清算会社として法人格が存続する。本質問でも、法人格が存続していることになるが、会社を代表する人がいないということが大変なのである。

したがって、今後の手続は、清算法人を相手として対応することになるが、清算人には原則として取締役等が就くが（破産ケースではこういうことはない）、存在しない場合には、清算人選任の手続を行う必要がある。

利害関係人が清算人選任を申し立て、原則として裁判所が選ぶ弁護士が清算人に選任されることになる。清算終了まで行うのが原則であるが、いわゆるスポット選任（申立人が希望する事務、例えば公売の相手方になってもらうのみを行ってもらい、それが完了した後、非訟事件手続法第59条第1項により裁判所の職権で清算人選任取消を行い、清算人登記も抹消してしまう方法）も行われている。清算人の事務が限定されるので、費用が安くなるというメリットがある。

#### 4 行政代執行を行う際の、空き家内の動産の取扱いについて

（回答）担当：杉野裕樹弁護士

① 建物を解体するような場合には、空き家内の動産を搬出し、保管することになる。保管行為は本来行政代執行の作用に含まれるものではないが、行政庁には上記動産等を義務者本人に返還すべき義務があると考えられる。当該行政庁は、代執行開始前又は終了後に、義務者本人にそれを引き取るべき旨を通知すれば原則として保管義務を免れる（さいたま地判平成16年3月17日訴月51巻6号1409頁、北村喜宣ら『行政代執行の理論と実践』121頁）。

そして、搬出費用や代執行終了前の保管費用は代執行に付随した費用として、滞納処分等の例により徴収を行える。しかし、代執行後の保管費用は、民法上の事務管理費用として、通常の私債権と同様の扱いになる。

② 動産といっても、有価物と廃棄物（ゴミ）に分けられる。廃棄物と認定でき

れば、廃棄することになるが、この認定はなかなか難しい。後難を避けるため、動産の内容をよく記録しておくことが肝要である。

- 5 代執行費が他の債権と競合した場合、債権回収はどういった流れになるのか。  
行政代執行と略式代執行の債権回収の具体的手続と合わせてご教示下さい

(回答) 担当：濱田隆弘弁護士

① 原則

代執行費は、代執行法2条に基づいて認められる公法上の請求権である。その費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められ、代執行費は国税及び地方税につぐ順位の先取特権を有する（代執行法6条1～2項）。

② 他の債権との競合

租税債権は、原則として私債権に優先する（徴収法8条，地税法14条）。

但し、納税者が租税の法定納期限等より前にその財産上に抵当権を設定しているときはその抵当権に担保される私債権は租税債権に優先する（徴収法16条，地税法14条の10）。

租税と公課の間では、徴収法8条，地方税法14条により、租税債権が優先する。公租公課相互間も差押え先着順，交付要求先着手の規定が準用される。

代執行費と租税債権が競合した場合は、租税債権が優先する。代執行費と私債権が競合した場合は、代執行費が優先する。但し、抵当権が設定されている場合は、その債権が優先する。

参考文献

広岡隆『行政代執行法』191～192頁

橘素子『全訂版滞納処分と民事執行・倒産処理手続の実務』105頁

- ③ 行政の差押えと、民事執行法による競売が競合することが、税法の世界ではよく生じていることは承知のとおりである。この場合、先着手となる。ただ、続行等の処理がなされるなど複雑化する場合がある。そのため、詳細は、税務

担当者に聞くのが便宜である（園部厚著『民事執行の実務（上）』69～81頁参照。これは、裁判所の書記官が日常的に使う書籍である。）

④ 行政代執行と略式代執行の債権回収の具体的手続

レジュメ本文のとおりである。

6 抵当権が設定されている場合、生活保護法第63条との兼ね合い、登記されていない債権が判明している（判明した）場合の取扱いについて

（回答）担当：濱田隆弘弁護士

質問の趣旨が分かりませんでした。質問内容を明確にさせていただければ、追加で回答書を提出いたします。

7 土地は相続放棄されて所有者不明、家屋は破産した法人名義となっており、家屋は壁を残し崩れ落ちて家屋とは言えない状態である。接道がなく、売却も見込まれない立地にあるが、この家屋について略式代執行を行うにあたっての注意点があればご教示いただきたい。

（回答）担当：谷口敦彦弁護士

① 破産手続が継続しているのであれば、破産管財人が処分することができる。

しかし、質問のような状態であれば、換価価値なしとして、多くの場合、破産手続中に破産管財人が破産財団から放棄して、破産者（法人）の自由財産になっていると考えられる。そうすると、会社法上の清算手続で解決することになり、行政が申立人となって清算人を選任して手続をする。

しかし、上記のとおり、多くの場合、破産手続は既に終了し、めぼしい財産は全て換価・配当済みであることがほとんどであり、清算会社の財産から回収することは困難なことが多いと思われる。

② 土地について、相続人全員が相続放棄しているという意味であれば、相続財産法人が擬制される。そのため、本来、この相続財産法人が、敷地上の建物の収去を求めればよいことになる。

にもかかわらず、行政が略式代執行をして建物を除去してしまうことは、結果として敷地の所有権者を利することになる。この点について、「監査」に耐え得る説明を用意しておく必要がある。

③ 行政内部での連携

この土地については、固定資産税の滞納があることは容易に推測できる。そうであるなら、土地への滞納処分的前提として、利害関係があるので、相続財産管理人を選任し、建物収去土地明渡訴訟をさせる（いずれにせよ、清算人が法人に必要なので、その清算人と和解させるのも可。）その流れで、建物を民事的に壊し、かつ、土地を公売して税の回収を行うということが可能となる。

- 8 相続人全員が相続放棄し、相続財産管理人も選定されていない場合、①空き家等の管理責任は相続人にあるのか、②行政代執行（略式代執行）をした場合の費用負担を放棄した相続人に求めることができるのか

(回答) 担当：谷口敦彦弁護士

① 空き家等の管理責任は相続人にある。

相続人が相続の放棄をした場合、遡及的に相続人とならなかったものとみなされ（民法939条）、何らの権利義務を承継しない（民法896条参照）。しかし、民法第940条は、相続人が現れるまで、管理すべきと定めている。

② 費用負担について

行政代執行における費用負担は、所有権者等、本来費用負担をすべきものに対してなされるものである。相続人全員が相続放棄しているのであれば、何ら権利義務を承継しない以上、費用負担を求めることはできない。

相続財産法人（相続財産管理人）から回収することになる。

- 9 民法第940条と第918条の解釈

(回答) 担当：金折伸一郎弁護士

民法940条2項において、同法918条2項及び3項が準用されていることか

ら、相続放棄をした者が相続財産を管理する間にも、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって相続財産の保存に必要な処分を命ずることができ（同条2項）、相続財産の管理人を選任した場合には、不在者の財産管理人の権利義務の規定が準用される（同上3項）。

#### 1 0 所有者や相続人以外の方（自治会等）が危険家屋を解体したいときの対処方法

（回答）担当：金折伸一郎弁護士

- ① 「隣人」が、その人の所有権に基づく妨害排除あるいは妨害予防の訴えを起こす。別紙1の大島郡内の相談ケースである。
- ② 次に、公的アプローチが可能かを検討する。しかし、レジュメ本文で説明したのと同様、本来、隣地の所有権者が、所有権に基づく妨害排除ないし妨害予防として実現すべきことに対し、公的資金で解決することになる手段である。「監査」に備えた説明が必要である。

#### 1 1 所有者不在の空き家と撤去方法と、土地所有権移転方法について

（回答）担当：額田康孝弁護士

- ① 「特定空家等」であれば、撤去は法第14条に従い、最終的には代執行による。
- ② 「土地」所有権移転であれば、代執行の費用を滞納処分によって回収する過程、土地の強制競売を行うことになり、その意味で所有権移転は実現する。

#### 1 2 特定空き家等と認定されたが、命令等によっても改善せず、行政代執行に至った場合、所有者等が経済的生活弱者（生活保護受給者など）であっても、現実に費用の回収が可能か

（回答）担当：額田康孝弁護士

生活保護受給の有無は請求権の消長には影響しない。しかし、現実の回収となる

と、当然、資力があるかどうかということになる。滞納処分の停止（国税徴収法第153条第1項第2号）の該当性の問題である。

なお、破産した場合、非免責債権（破産法253条1項1～7号）には該当せず、破産免責を得れば費用債務も免責となる。

### 13 土地・建物所有者が死亡しており、法定相続人が相続放棄をしている場合の対応について

（回答）担当：横澤

#### ① 相続放棄をしているかどうかの確認

所有者の相続人調査を行い、法定相続人を調べる。

その上で、法定相続人らの相続放棄の申述の有無について、家庭裁判所に照会して確認する。行政は、相続人らに固定資産税を請求し得る債権者であり、家事事件手続法第47条第1項の利害関係人に該当するからである。

#### ② 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合の対応

レジュメ本体のとおりである。

以上