

コラムについて

- ・極力、時点修正が必要になるものは避け、一般論として記載します。
- ・できる限り、計画の内容に沿ったものを関連性のある場所に記載します。

	タイトル	内 容	関 連
1	空家コラム① 空家等における責任の所在（所有者等の責任）	所有者責任と維持管理 賠償額の試算例	第1章
2	空家コラム② 空家等での失火について	失火法 空家等での失火（重過失）	第2章 火災関連データ
3	空家コラム③ 相続放棄と相続財産の管理義務	相続放棄と管理義務（民法940条）	第3章 基本施策Ⅱ
4	空家コラム④ 不在者財産管理人制度と相続財産管理人制度	両制度の説明	第3章 基本施策Ⅲ
5	空家等の問題の所在	空家をもたらす外部不経済や機会損失について	第1章
6	空家等になってしまわないために	終活、適正管理、適正な相続手続き、定期借家制度 など	第3章 基本施策Ⅰ・Ⅱ
7	空家等を上手に管理する	空家管理NPO法人の紹介 空家・空地管理センター（埼玉） 神奈川空家管理組合（神奈川）	第3章 基本施策Ⅱ・Ⅳ
8	事例から見る空家等①	代執行事例（他市）	第3章 基本施策Ⅲ
9	事例から見る空家等②	利活用事例（他市）	第3章 基本施策Ⅳ
10	事例から見る空家等③	空家バンク取組み事例（他市）	第3章 基本施策Ⅳ
11	所有者調査の実態	所有者調査の流れ、調査項目など	第3章 基本施策Ⅲ
12	空家等と税	固定資産税（住宅用地特例）、所得控除	第3章 基本施策Ⅰ・Ⅱ
13	空家等所有者の思い	解体や売却等をした所有者の声	第3章 基本施策Ⅲ・Ⅳ

コラム文案(参考)

空家コラム① 空家等における責任の所在（所有者等の責任）

空家等の管理については、所有者等による適切な管理が努力義務として法に規定されているほか、空家等は個人の所有財産であることから、登記上の所有者や管理者がその責任を負うこととなります（民法717条）。

建物を管理不全状態で放置した結果、建物の倒壊・飛散や火災などによって、他人の生命や身体、財産に損害を与えた場合には、所有者、管理者、相続人が賠償責任を負うことになることから、個人の所有財産である空家等は、所有者自らの責任において適切に維持管理しなければなりません。

公益財団法人日本住宅総合センターでは、空家等が原因となって損害を与えた場合に負うべき賠償額について次のような試算を行っています。

- ・ 外壁材の落下による通行人男児死亡（5,630万円）
- ・ 家屋の倒壊により隣接家屋が全壊し、夫婦及び子供が死亡（2億860万円）
- ・ 火災により隣家が全焼し、夫婦が死亡（6,375万円）

（出典：日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」）

空家コラム② 空家等での失火について

「民法第七百九条ノ規定ハ失火ノ場合ニハ之ヲ適用セス但シ失火者ニ重大ナル過失アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス」

この「失火ノ責任ニ関スル法律」（明治32年3月8日法律第40号）は、失火者の責任に関して規定した法律です。この法律では、いわゆる失火について、重大な過失がある場合を除いて失火者（所有者等）に民法709条（不法行為による損害賠償）における賠償責任がないと規定しています。

しかし、管理不全空家等などにおける漏電火災や、長期にわたって施錠されず、容易に侵入できる状態となっている空家等での第三者による失火により、他人の身体や財産に損害を与えた場合については、所有者に重大な過失（老朽化の放置や所有する建築物の保存についての瑕疵）が認められ、所有者等が損害賠償責任（空家コラム①参照）を負う可能性もあります。

空家コラム③ 相続放棄と相続財産の管理義務

空家等の所有者が亡くなり、相続が発生した場合に、相続人が空家等の財産の相続を放棄することを相続放棄といいます。相続放棄により財産の承継は行われませんが、それらの財産について次の相続人が確定し、相続が完了して所有権が移転するまでは、「管理義務」を負うこととなります（民法940条）。

したがって、相続放棄をしたからといって、その時点で空家等に関する責任が全てなくなるわけではなく、そうした状態において空家等が損害を与えた場合には、賠償責任を負うことも考えられることに注意が必要です。

空家コラム④ 不在者財産管理人制度と相続財産管理人制度

所有者等やその相続人が所在不明の場合や、死亡した所有者の相続人が存在しない、あるいは有無が確認できない場合など、空家等の現時点での所有者等が確認できない場合があります。こうした場合、民法の規定により、次のような制度により財産の処分や管理を行うことがあります。

○不在者財産管理人制度（民法25条）

空家等の所有者あるいはその相続人が所在不明の場合に、家庭裁判所が、利害関係者等の申し立てにより財産管理人を選任する制度です。

○相続財産管理人制度（民法951条～959条）

空家等の所有者が死亡し、相続が開始したが相続人がいない、あるいはいるかどうか確認できない場合に、家庭裁判所が、利害関係者等の申し立てにより財産管理人を選任する制度です。

どちらの制度でも、選任された財産管理人が不在者に代わって空家等を含む財産の管理、保存等を行います。