

近隣の所有者不明の空き家で迷惑を被っているため行政指導してほしい

相談内容	<p>私の隣地の所有者が賃貸業者に住宅を売ったどうか分からないが、何年もの間、家の草刈りや側溝の掃除をしない状態である。所有者（管理者）が分からないことから連絡もできず困り果てて、私が草刈り機購入して月1回草刈りをしたり、側溝の掃除をしたりしている。虫や蚊が出て困り、また、保安上問題が生じないようにと仕方なくやっている。以前は、所有者の電話番号表示あり FAX でクレームを相手方に送っているが、音信不通状態で最近では電話番号の表示も無くなり困っている。</p> <p>どこに相談してよいのかわからず頼りになるのは行政機関と考え連絡した。行政指導をしてもらうにはどうしたらよいか。</p>
回答内容	<p>お問い合わせいただいた内容は、近隣の空き家に対する対応のご相談と承りました。</p> <p>まず、現時点でどこの機関に相談されているかわかりませんが、ご希望されている「行政指導」につきましては、ご相談いただいている当建築士会では所有者などへの指導の権限がございません。指導できる機関とすれば、市町村などの行政機関となります。</p> <p>長野県建築士会では、空き家や建築・住宅相談の総合窓口を開設しておりますが、この機能としましては、当団体が建築士の資格者団体であることから、建築の技術的な内容に関する相談は具体的にお答えできる立場となりますが、その他の様々な事項はそれぞれの専門的な機関をご紹介します窓口としての機能（立場）です。このことをまずご理解をいただきたいと思えます。</p> <p>一般論での回答となりますが、空き家の管理が不適切であることにより周りに影響を及ぼしていることを解決する立場は、あくまでもその空き家を所有又は管理する者であり、これを求めるのは実際に影響を受けている者が直接行うことが原則となっています。</p> <p>従いまして、実際に被害が及んでいる場合は、空き家の所有者又は管理者に対して改善を請求することはできますし、又は実際に損害が生じている場合は慰謝料も含めて損害賠償請求ができます。こうした請求は所有者、管理者に対して個人対個人でまず請求することは自由ですが、相手方が応じなければ、訴訟を起こすこととなります。ここまですぐと弁護士の相談頂くこととなります。まずは、相手方が特定できていれば、内容証明郵便や配達証明などにより相手方に文書で請求しておくことが良いと思えます。裁判になれば事実関係を証明するものとなります。</p> <p>次に、所有者、管理者が分からない場合には大変難しい対応となります。まずは、空き家の所有者（管理者）を特定するために調査をする必要があります</p> <p>この調査は基本的には被害を受けている方が行うこととなります。その方法は以下のとおりです。</p> <p>○空き家の所有者調査</p> <p>法務局で不動産（土地又は建物）の登記事項証明を取得して所有者を確認します。</p> <p>まずは建物の所有者を特定しますが、建物が未登記の場合は土地の所有者から調査します。調査したい場所の地番が分かれば誰でも全国の法務局で取得が可能です。なお、</p>

未登記の場合は、市町村の税務担当部署において固定資産評価証明書を取得する方法がありますが、誰でも取得できるものではありません。係争物件として、弁護士に依頼することとなります。

○登記名義人が死亡していた場合の所有者調査

登記事項証明記載されている所有者を確認します。すでに相続が行なわれている場合は、記載されている所有者の住所を確認します。もし、死亡した者から相続手続きが行われていない場合であれば、登記事項証明に記載の死亡している所有者の住民票の除票を取得して、除票を元に戸籍全部事項証明を取得して相続人を把握し、把握した相続人の戸籍の附表を取得して住所を確認します。

なお、相続すべき者が相続を放棄している場合も考えられます。こうなると相談者個人の対応では難しく、法的な手続きを含めて弁護士などの専門家による対応に委ねざるを得なくなります。こうした調査は時間がかかり、複雑で費用も掛かります。被害者側であるにも関わらずこうしたことをやらなければならないのかといった不満は誰もが抱くものですが、現状の仕組みとすれば避けては通れないことといえます。例えば交通事故に遭ってしまったことと同様です。ただし、交通事故の場合は、保険などの制度がしっかりしていて、費用の負担はあるものの専門家に対応していただける仕組みとなっています。残念ながら空き家対策については近年の社会的問題として浮上してきたものであって、民間も行政側も対応が不十分であることは否めません。

ただし、平成27年に「空き家対策特別措置法」が成立したことによって、危険な空家への対応が行政としてできることとなりましたこの法律によって危険であるなど一定の要件に該当する空き家を市町村が「特定空き家」として指定して、最終的に行政代執行までできる制度となっています。ただし、まだ法律ができて間もないこともあって、具体的な手続きはこれからといった状況です。詳しくは長野市にお問い合わせください。

もし、相談者以外にも当該物件で同様に被害を受けている方がおられれば、そうした方々と共同で行動を起こすことも必要と考えます。場合によっては区などでの対応も考えられます。

いずれにしても、空き家問題は社会問題として相談件数が増加している状況です。様々なケースが考えられますので、その状況に応じた対処方法を検討する必要がありますので、その内容に応じてそれぞれの専門家に相談されることが得策といえます。