

相続していない空き家の処分をしたいが音信不通の兄弟がいる

相談 内容	<p>両親が亡くなり、空き家となっている住宅が市街地内の商店街にある。所有者は両親が亡くなった後に相続手続きが行われておらず、所有権も亡くなった父のままとなっている。固定資産税は、何故かわからないが両親死亡後、父のきょうだいである私の伯母が支払っている。この空き家を処分したいと思い相続を行うためにきょうだいの住所を調べてみたが、きょうだいは6人おり、中には海外に行ってしまう10年以上音信不通となっている者もいる。空き家は住める状況にはなく、きょうだいの中で戻ろうという意思のある者はいないと思われる。市街地内にあり、手を入れていないために周りに迷惑を掛けてしまわないか心配でしている。早々に何らかの手を打たなければならないと考えているが、何から進めていけばよいのかわからない。アドバイスいただけないか。</p>
回答 内容	<p>空き家の状況からは、建物を除却して土地を売却することが考えられる最良の方法と考えられます。まずは、相続手続きを進め、所有権を移転しなければなりません。建物の除却を先行することも考えられますが、除却した段階で現在住宅として優遇を受けている土地の固定資産税が高額（最大で6倍）となります。きょうだいの方が税を負担していないこともあり、このことを考えると、土地、建物の両方の所有権を移転（相続）した上で、土地の売却の目途を建てた後に建物を除却することが得策と考えられます。</p> <p>相続鉄続きは、誰が所有権を持つかということを決める必要があります。まず、民法上の相続権を持つ者（6人の兄弟）で話し合うことが必要です。建物を除却した場合に権利のある方から、事後に権利を主張されることもあり得ますので、しっかりとした手続きを踏んで対処することが必要です。なお、6人の方のうちどなたかが亡くなっていると、さらにその子まで範囲が及ぶこととなり、さらに複雑になることがあります。</p> <p>全ての相続の権利を有する方が所有権を主張されれば、それぞれの持分で権利をもつこととなりますが、土地の売却を行うに当たっては、それぞれの所有者からの手続きが必要となって複雑になることを前提として協議を進めることが必要です。</p> <p>例えば長男の方がすべて相続することとなれば、その他の方の相続放棄の手続きが必要となります。海外に行つて音信不通の方については、出来る限りの調査を行い所在が不明の場合は、民法（第30条）に基づき、家庭裁判所において「失踪宣告」の手続きを行うことができます。利害関係者である者が請求でき、生死不明の状態が7年間継続していることなどが要件となります。失踪宣告を受けることにより、その宣告を受けた者は、「死亡」したことになります。</p> <p>こうした手続きは大変複雑で時間が掛かりますので、司法書士や弁護士等に依頼することをお勧めします。</p>