

能登半島地震

今年1月1日に発生した能登半島地震による住宅の被害は、石川県だけで8万棟を超えた。被害が大きい市町は地震の前から空き家率が高く、地震により倒壊・損壊した家屋の中には、もともと空き家だった家も数多くあった。そのため、空き家を放置しておくことのリスクがさまざまな形で顕在化している。

資産価値に乏しく持っているだけで費用がかさむ不動産は「負債産」とも呼ばれ、誰も相続しながらないケースは珍しくない。だが、誰も相続したくないからといって放置しておく、地震などの災害によって大きな問題を引き起こしかねない。つまり、放置はリスクでしかないのである。

地震ではブロック塀や擁壁が崩れて、隣家のモノを損壊することがある。さらには家屋自体が崩れて隣家に倒れ掛かることもままある。これまでは、震度5以下の場合は損害賠償責任を免れることはない一方、震度6以上の場合には「不可抗力に基づくもの」として損害賠償責任を免れると言われていた。

ただし、昨今では震度6以上の地震もしばしば発生している。そのため、損害賠償責任の基準は、所有者に対してより厳しくなっていると考えられる。つまり、震度6以上の地震でも所有者が損害賠償責任を負う可能性は否定できない。

公費解体の同意得られず

遺産分割されず放置されている空き家についても同様だ。例えば、亡くなった親が所有していた家屋が遺産分割されずに空き家として放置されていた場合、親の相続人全員が損害賠償責任を負う。解体費用の負担などで相続人の折り合いがつかないことなどから、空き家の放置は相続のタイミングから始まることが多い。

そうしたリスクを回避するには、売却などができなければ、補助金なども利用して解体・撤去することが得策だ。地震などの被災家屋の解体・撤去は原則、所有者の責任となる。だが、今回

石川県珠洲市では能登半島地震から半年がたっても、被害を受けたままの家屋が残り、がれきが散乱している

遺産分割未了、相続未登記… 空き家「放置」問題が顕在化

所有する空き家を放置しておく、災害時に損害賠償責任を負うことがあるばかりか、後世にも大きなツケを残すことになる。

えいらい
永来

ひろたか
宏隆 (永来法律事務所 弁護士)

の能登半島地震のように特定非常災害に指定されれば、「半壊」とされた家屋などまでは公費で解体・撤去できる。

公費解体の申請には原則、所有者全員の同意が必要だ。遺産分割されずに放置されていた場合、親の相続人全員が所有者になるため、申請には相続人全員の同意を得ることが原則となる。ただし、能登半島地震では相続人の連絡先が分からないために、公費解体の同意を得ることができないケースが多々ある。さらに、被災家屋などが古くから相続登記されていないために、相続人の特定にすら多大な時間・労力を要するケースもあった。相続人の特定には戸籍調査が必要だが、戸籍は本籍地の自治体から取り寄せる必要があり、相続人の特定に数カ月かかることもある。こうした相続人問題も公費解体の遅れの一因となっている。

後世にも多大なリスク

そこで、環境省と法務省が5月末、公費解体についての事務連絡をまとめ、地震により「建物性」を喪失した家屋などは、所有者全員の同意がなくとも、公費解体してもよいことを自治体に通知した。こうした運用が自治体

で加速すれば、他の所有者全員の同意が得られない所有者でも公費解体の申請が容易になる。

結局のところ、誰も相続したくないからといって遺産分割せずに放置しておく、世代をまたぐごとに相続人の数が増えてリスクはどんどん大きくなる。子や孫の世代に負担を残さないためには、誰もが相続したくない不動産でも遺産分割によって相続する人を決め、誰が責任を負うのかを特定しておく必要がある。

不動産を相続したくない場合、相続放棄という選択肢も多く取られる。相続放棄していれば、空き家が第三者に損害を与えた場合でも、所有者として損害賠償責任を問われることはない。ただし、いくら相続放棄していても、実質的に占有しているとみなされれば損害賠償責任を負う可能性は残る。

なお、相続人全員が相続放棄をした場合、相続人は相続財産であった家屋などを自ら解体・撤去することはできない。裁判所に所有者不明建物管理人などの選任を申し立て、選任された管理人に解体・撤去してもらう必要がある。そして、管理人が選任されるまでの間、相続人には家屋などの管理義務が残り続ける。