

「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における  
「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができ  
ないとき（法14条10項）」の適用について

（一社）岡山住まいと暮らしの相談センター 理事  
弁護士 小寺立名

「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法14条10項）」の適用について

## 1 はじめに

特定空家等の所有者の調査を行ったところ、共有（遺産共有を含む。）であることが判明した場合、その共有者全員の氏名及び所在が確認できれば良いが、そのうち一部の者しか確認できなかった場合、修繕、除却等の措置を、どのようにして実現すれば良いのだろうか。

民法の共有に関する規定を踏まえながら、略式代執行の適用の可否について、検討することとする。

## 2 過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法14条10項）

共有者の一部を確知できない場合の方法として、一番に思い浮かべるのは法14条10項の略式代執行である。

法14条10項は「第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。」と定めている。

法14条10項の規定により略式代執行をするための要件は、「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと」であり、分節すると、①「過失がなく」、②「措置を命ぜられるべき者」を、③「確知することができないとき」である。

以下、説明の便宜上、①、③、②の順に、その内容を確認していく。

### 3 ①「過失がなくて」とは

ガイドラインによると、『過失がなくて』とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。」とされている。

どこまでの調査をすれば「過失がなくて」と言えるかについては、ガイドラインによると、「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や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、『過失がない』とは言い難いと考えられる。」とされている。

さらに、基本方針において、所有者等の特定を行うための調査方法として、次のような方法が具体的に示されている。原文を箇条書きの形式で整理して示すと、以下のとおりである。

- ・ 空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査
- ・ 法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報の調査
- ・ 市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等の利用
- ・ 法 10 条 3 項は「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることができる
- ・ 法 10 条 1 項は「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」とされていることから、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができる
- ・ 法 10 条 1 項は、固定資産税の課税「その他の事務のために」利用する目的で保有する情報と定めていることから、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限

されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、内部で利用することができる

以上のような調査を尽くすことが、「過失がなくて」という要件を満たすために求められているといえる。

#### 4 ③「確知することができないとき」とは

ガイドラインによると『確知することができない』とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。」とされている。

つまり、「氏名と所在がともに判明しない場合」のほか、「氏名は判明しているが所在が判明しない場合」も含まれている。

なお、住所地は判明したが連絡が取れない場合も、「所在が判明しない場合」に該当するものと考えられる。連絡が取れなければ対象者に対して命令内容が伝わらず、対象者による対応が期待できないからである。

#### 5 ②「措置を命ぜられるべき者」とは

ガイドラインでは、「措置を命ぜられるべき者」という要件については、特段、説明がなされていないが、「命ずる相手方に、当該措置の内容を実現しうる法的権限があること」が要件となるはずである。法的になしえない行為を命ずることはできないからである。

この点に関し、法 14 条 3 項は、措置命令を発令する要件について、「勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合」において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる、と定めている。

つまり、勧告を受けた者が勧告に係る措置をとらない場合であっても、「正当な理由」があるときは法 14 条 3 項に基づく措置命令は発令されないということである。

ガイドラインは、『正当な理由』とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定して」と記載している。

この記述は、「相手方の法的権限を超える行為を命ずることはできない」という理論を踏まえた記述と考えられる。

そこで、②「措置を命ぜられるべき者」とは「命じようとする措置の内容を実現しうる法的権限を有する者」と考えなければならない。

①及び③の要件とあわせて略式代執行ができる要件をまとめると、「過失なくして、命じようとする措置の内容を実現しうる法的権限を有する者を、確知することができないとき」に略式代執行手続を行うことができる、ということになる。

## 6 所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）の権限

次に、所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）、誰に、どのような権限があるのかについて、民法 251 条及び 252 条の内容を整理すると、次のとおりとなる。

- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| I 保存行為      | 各共有者が単独で可能      |
| II 管理行為     | 共有者の持分価格の過半数で可能 |
| III 変更・処分行為 | 共有者全員の同意があれば可能  |

空家の管理に即して整理すると、「修繕」は空家の価値を維持する行為なので「保存行為」、「リフォーム」は空家の価値を増加させる改良行為なので「管理行為」、除却や売却は「変更・処分行為」に該当するものと考えられる。

このうち、措置命令の内容となり得る管理行為としては、価値を増加させる「リフォーム」は含まれず（どのようなリフォームをして価値を増加させるかについては、所有者が決めることであり、市町村長が決めることではないと考えられる。）、当面の危険を除去するための「修繕」または「除却」が想定される。

そこで、ここでは「修繕」と「除却」について検討を進めることにする。

## 7 修繕の場合

上記のとおり、修繕は「保存行為」に該当することから、各共有者がそれぞれ単独で行う権限を有していることになる。

そうすると、修繕を命じようとする場合、共有者全員の氏名及び所在が確認できていなくても、そのうち一部の者だけでも確認できていれば、その者は「修繕を行う法

的権限を有する」ことになるので、その者に対して措置命令を行うことができる。

そのため、「過失なくして、命じようとする措置の内容を実現しうる法的権限を有する者を、確知することができないとき」という略式代執行の要件を満たさないと考えられることから、確知できた共有者に対する通常の措置命令と代執行の手続を行うことになる。

## 8 除却の場合

これに対し、除却は「変更・処分行為」に該当することから、共有者全員の同意がなければ行うことができない。

そのため、除却を命じようとする場合は、共有者全員の氏名及び所在が確認できない限り、「除却を行う法的権限を有する者」が確知できないことになるので、「過失なくして、命じようとする措置の内容を実現しうる法的権限を有する者を、確知することができないとき」という略式代執行の要件を満たすことになり、略式代執行により除却を実現することになるものと考えられる。

## 9 結論

以上のとおり、特定空家等が共有であることが判明した場合、その共有者全員の氏名及び所在が確認できないときの強制手段は、

- i 命ずる措置の内容が「修繕」であれば通常の代執行
- ii 命ずる措置の内容が「除却」であれば略式代執行

というのが共有規定からの帰結であるように思われる。

このように割り切って考えることについては、修繕の場合は共有者間のアンバランスが指摘されうる（確知されたかどうかで命令を受けるかどうかが変わる）。また、「修繕」と「除却」で取るべき強制手段の内容が変わるのが妥当かどうか、といった疑念もあり得る。

しかし、特定空家等が共有状態であることは実務上頻繁に発生しうる事態であり、この場合、どのような手法を取るべきかについて、一定の整理を行うことが有益と考えられることから、試案として上記のとおりお示しする。