空き家事件の
財産管理人の実務

令和２年１月３１日

はなみずき法律事務所　弁護士 近藤宏一

相続財産管理人及びその業務の概要

- 被相続人に相続人のあることが明らかでない場合,
- 家庭裁判所が利害関係人又は検察官の申立てによって相続財産管理人を選任し,
- 家庭裁判所の一般的監督の下で，相続財産管理人をして,
- いわば宙に浮いた状態の相続財産を管理・生産・消滅させるとともに,
- 出現する可能性のある相続人を捜索し,
- 最終的には国庫に帰属させる制度である

（「家庭裁判所における成年後見・財産管理実務」日本加除出版（以下「実務」）ｐ３０２）

＊他人の財産を中立的な立場で管理する

相続財産管理人（相財管）の類型と　手続きの流れ

- 類型
  - ・債務超過型　相続放棄の場合等，公売を行う場合も含む
  - ・縁故分与型
  - ・国庫帰属型

- ＊手続きの流れ　実務ｐ３０４，３０５参照

  →相続債権者への状況報告義務（民954条）

  →利害関係人としての家裁の事件記録の閲覧謄写（家事事件手続法４７条）

相財管として選任される

- 就任の打診
  - ・弁護士会 or 裁判所から
  - ・FAXにて事案の概要等が記載された書面の送付
  - ・利害関係の確認
  - ・類型を考え，終結を意識
- 相続財産管理人の選任審判
  - ・申立人及び相続財産管理人に
  - ・審判書謄本が普通郵便で送付される（告知＝効力発生）
- （裁判所）相続財産管理人の選任公告

  例（選任審判）令和元年９月２６日（官報掲載日）令和元年１０月２８日

財産目録の作成へ①（民９５３条）

- 財産等に関する情報取集・資料の引継ぎ

  ・申立書等の記録（申立人から受領　or　裁判所で謄写）

  →申立人としては副本を準備しておくとgood

  ・申立人等から事情聴取・資料の引継ぎ

  →申立人からの意向を伝える機会

  ・空き家の調査（通帳や不動産の権利証，貴金属，郵便物その他の財産）

  （空き家自体や庭木等の状態，残置物の状態）

  →申立人が同行をする場合も

  →管理者を明確にするため，貼り紙・立札を行う場合も

財産目録の作成へ②（民９５３条）

- 財産等に関する情報取集・資料の引継ぎ
  - ・金融機関等の調査（取引履歴（ex配当金，クレジットカード），貸金庫）
    →火災保険に加入していない場合には，加入
  - ・預貯金は解約して，相財管名義の口座へ入金
  - ・未判明の不動産の調査（名寄帳等）
  - ・遺言の有無の調査

相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告，催告

- 選任公告から２か月後　公告・催告　可（選任審判からは早くても３か月後）
- 自治体が債権（固定資産税の滞納等）を持っていることを相財管が知っていれば，相財管から通知が来る

  →相財管へ請求申出（任意の書式でOK）
- 催告期間

  ・弁済を拒める（民９５７条２項，９２８条。なお，抵当権者は別）

  ・一般的には，この期間満了後から不動産を売却する

  （選任審判からは早くても５か月後）

相財管による管理・処分

- 管理行為（保存行為，改良行為，利用行為（民１０３条））
  - ・空き家の修繕
  - ・火災保険の締結
  - ・雑草の抜き取り，立木の枝の切除
  - ・残置物（財産的価値なし）の廃棄
  - ・隣地との境界確認
- 処分行為（裁判所の権限外行為許可が必要）
  - ・不動産や貴金属の売却
  - ・建物の取り壊し

    →費用は自治体が出す？

    もし建物が倒壊する等第三者に損害を及ぼす可能性がある場合，

    管理人が管理責任を負い続けないよう，自治体に早期の解体を求める可能性あり

空き家の売却の流れ

- 売却に向けてどのような方法を取るかは相財管の裁量
- 例えば，不動産仲介業者と媒介契約を締結し，買主を見つけてもらう方法

・レインズ（不動産流通標準情報システム）に載せる等
競争原理を働かせて適正な価格で購入してくれる買主を探す

↓

買主作成の買付証明書等を受領。買主の候補者・売買金額案の確定。

↓

売買契約書の作成→権限外行為許可申立書に添付して申立て

↓

許可審判後に，決済（金銭の受渡し等）

- 相財管において入札を行うケース等も

売却できた！
→相財管による弁済

- 請求申出公告期間中に請求申出をした債権者，その他知れたる債権者

（残余財産の額が総債務額を上回っている場合）

・各債権者に弁済にし，その後，次の受遺者に対する弁済へと進む

（残余財産の額が総債務額を下回っている場合）

・配当弁済を行う

・まず，管理人報酬と管理費用を清算する

（これが賄えれば，予納金は戻ってくる）

・次に，各債権額に応じた配当表の原案を作成し，各債権者の同意を得る

（元本を基準とすることが多い（「実務」）ｐ３７１）

売却できた！
が，オーバーローン物件

- オーバーローン物件の場合，通常であれば，
  売買代金は抵当権者の債務に全額が充当されてしまうが，
  相財管としては，不動産仲介手数料や相続財産への組入金を
  抵当権者に出してもらえるよう交渉
  →売買代金の５％を組み入れてもらえるとすると，
  相財管の報酬の原資になるため，
  予納金が少しでも返ってくる可能性がアップ

売却が難しい・・・

- 売却が難しい不動産の例
  - ・抵当権等が設定されている土地
  - ・敷地が「道路」に２m以上接していない土地
  - ・境界が不明確な土地
  - ・土地と建物の所有者が異なる物件
  - ・狭小物件（目安として敷地５０㎡以下）
  - ・樹木が繁茂しており，高額の伐採費用等が掛かる物件
  - ・居宅内に大量の残置物等があり，高額な処分費用が掛かる物件
  - ・心理的瑕疵のある物件

  →売却等が容易ではないと，国への寄附もできない

  （平成３０年１１月２８日財務省理財局「引き取り手のない不動産への対応について」）

いっそのこと不動産のまま国庫帰属？（国有財産にできたら良いのに…）

- 特別縁故者への相続財産分与の期間を過ぎた（早くて選任審判から１４か月後）からといって，自動的に国庫に帰属するわけではない
  - ・「残余相続財産が国庫に帰属する時期は…相続財産管理人において残余相続財産を国庫に引き継いだ時」（最判昭和５０年１０月２４日）
- では，財務局はどのような物件であれば，引き継いでくれるのか？
  - ・一昔前・・・不動産のまま国庫帰属は困難と言われてきた。
  - ・平成２９年６月２７日事務連絡
    「国庫帰属不動産に関する事務取扱について」理財局国有財産業務課長
    →実際は・・・。特に建物は・・・

国庫帰属ができそうにないなら・・・

- 隣家等に廉価もしくは無償で譲渡も致し方ない
  →管理業務が続くことによる管理報酬の増加をストップさせ,
  少しでも予納金が返ってくるようにする。
  将来的には取得した人が固定資産税を納付してくれるようになる。　など
- もし売却できないままでいると・・・
  →そのままではいつまでも管理報酬がかかり続ける（予納金の追納）
  →そのままではいつまでも管理業務が終わらないので,
  裁判所が相続財産管理人選任処分の取消をする可能性
  （「財産の管理を継続することが相当でなくなったとき」家事事件手続法）
  →そうだとすると，不動産はそのまま。しかし予納金分マイナス。
  ＝空き家対策になった？

予納金（１００万円）の行方

- 相続財産の管理費用
  - ・管理のために要する費用（固定資産税等，借地権保全のための地代，家屋の修繕費用等）
  - ・相財管の職務を遂行するために必要な費用（交通費，通信費等）
  - ・官報公告料，　・相続債権者や受遺者への弁済に要する費用
  - ・登記費用（付記登記等），　・残置物の廃棄費用
- 相財管の報酬

（予納金の全部または一部が返ってこないケースの例）

＊修理費用等による管理費用の増大

＊管理期間が長期＝管理費用や管理報酬が増大

＊抵当権が設定されていると，ほとんどプラスにならない

では，どんな事案が申し立てるのに適しているのか

- 売却可能性（無償譲渡の可能性を含む）のある事案

  →売却が見込めないまま申し立てると・・・

  ・予納金が高額になる可能性

  ・予納金の追納を求められる可能性

  ・建物が倒壊しそうだと，自治体は早期解体を求められる可能性

  ・不動産が残ったまま相財管の選任処分が取り消される可能性

  →近隣に情報提供して譲渡の可能性を探る等して，

  方向性を見出しておくとスムーズ

不在者財産管理制度の利用

- 不在者財産管理人は，不在者にその財産を引き継ぐまで，家庭裁判所の一般的監督のもとに，善良なる管理者の注意をもって財産を継続して管理する。

  →相財管との異同　　同　財産管理人

  　　異　財産の清算は目的ではない。

  ＊権限外行為許可を申し立てるにあたっては，

  売却・解体等が不在者の利益になる事情を記載する必要あり。

- 外国籍の不在者についても申立可能
- 予納金の目安　３０万円～５０万円（「実務」ｐ１６３）

不在者財産管理人（不在管）の申立てにあたって

- 申立てに必要な書類「不在の事実を証する資料」

  □戸籍の附票に不在者の記載が職権消除されている場合には,
  戸籍の附票のみでOK（「実務」ｐ１５６）

  □上記以外の資料の例

  ・不在者宛の手紙などで「あて所に尋ね当たらず」等の理由が付されて返送されたもの

  ・警察署長の発行する捜索願届出受理証明書

  ・海外に転出していることが判明した場合

  →外務省（領事局海外邦人安全課）への調査依頼

  （連絡可能な親族に所在確認を行ったことが前提）

所有者不明土地法３８条を根拠とした申立て

- 民法２５条「利害関係人又は検察官」
- 所有者不明土地法３８条

→　地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、
その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、
家庭裁判所に対し、民法第２５条１項の規定による命令の
請求をすることができる。

「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして
政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を
確知することができない一筆の土地をいう（２条１項）

不在管申立て後の裁判所の調査

- 申立て後の裁判所による調査
  - ・「不在者の犯罪歴または逮捕歴の有無。ある場合にはその内容」
    →県警本部等
  - ・「不在者に関する運転免許交付の有無，ある場合の最新の交付年月日，
    交付時の住所及び連絡先
    →県警本部運転免許課等
  - ・その他　入国管理局（出入国記録等），外務省（パスポートの発給等），
    法務局（婚姻届・離婚届等）等　にも行うことがある。

＊スムーズに行って１か月半～２か月
（何らかの事実が判明した場合には，申立人に追加の調査が求められることもある）