

老朽危険空き家問題を 法学部生として考える

法学部・法科大学院教授 北村喜宣

kitamu-y@sophia.ac.jp



1. 問題の現象



- ▶ 管理放棄による建材の崩落、破損、劣化
- ▶ 隣家や前面道路への倒壊の危険性
- ▶ 動物の棲みつき、シロアリが発生
- ▶ 樹木繁茂による虫の発生や隣家への枝の延伸、道路交通への支障
- ▶ 子供の遊び場化する危険性



2. 憲法と空き家問題

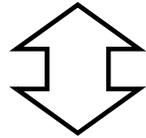
- ▶ 29条1項「財産権は、これを**侵してはならない**。」
- ▶ 13条「すべて国民は、**個人として尊重**される。」

管理せずに放置する
自己決定権がある

損害賠償責任を負
うのも自己責任

個人の財産には
手を出せない

自分のものは
自分で管理さ
せるべき



通行人がけ
がをしたら
どうする

危険管理は
行政の責任

学説は、説得
力・整理力の優
劣を競うもの

- ▶ 12条「国民は、これを濫用してはならないのであつて、常に**公共の福祉**のためにこれを利用する責任を負ふ。」
- ▶ 29条2項「財産権の内容は、**公共の福祉**に適合するやうに、法律でこれを定める。」

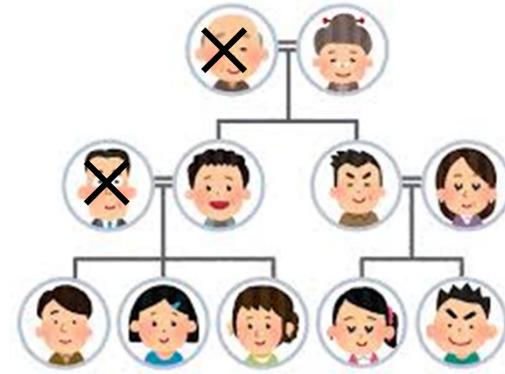
被害者に対して行政
は補償してくるのか

自分の権利といっても、
何でもありなのか

ああでもない、こ
うでもないの議論から
「真理」を見つける
のが法律学

3. 民法と空き家問題

- ▶ 所有者は誰か？
- ▶ 建物所有者と敷地所有者は、常に同じではない
 - 誰が所有者かをどのようにして突き止めるのか？
 - 法務局で登記簿を閲覧（誰にでもできる）
 - 登記簿情報は正確なのか？
 - 「相続は、死亡によって開始する。」（882条）
 - 法定相続分に従った相続（900条）により発生する多世代・多人数の共有状態
- ▶ 適切な管理は民法上の義務なのか？
 - 使用・収益・処分という「権利の行使」を論じており、維持管理義務についての議論はない
 - 現在居住されず、長年にわたり放置状態であり、自分に所有権があると認識されていない
 - 「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更をくわえることができない。」（251条）



4. 刑法と空き家問題

憲法31条「何人も、法律に定める手続によらなければ、その生命若しくは自由を奪はれ、又はその他の刑罰を科せられない」（罪刑法定主義）

- ▶ 管理不全のままに空き家を所有していることそれ自体について刑事責任が問われることはない（「罪」が刑法または個別法に規定されていない）
- ▶ 前面道路に倒壊して通行人に傷害を負わせた場合
- ▶ 「過失により人を傷害した者は、30万円以下の罰金又は過料に処する。」（刑法209条1項）〔ただし、親告罪〕
 - 行政からの指導があつて、放置すれば倒壊する可能性があり、そうなると通行人に被害を与える可能性があることを十分認識できたかどうか？
 - 多くの所有者による共有状態にあつたときに、たまたま指導を受けた者だけに刑事責任と問うるか？
- ▶ 警察が捜査をしてくれるか、検事が起訴してくれるかとなると、難しいのではないか？

警察官には、告発の受領拒否する権限はなく、調書作成義務と検察官への送付義務がある（刑事訴訟法241条2項、242条）

【不起訴】

- ① 嫌疑なし
- ② 嫌疑不十分
- ③ 起訴猶予

刑事訴訟法248条「犯人の性格、年齢及び境遇、犯罪の軽重及び情状並びに犯罪後の状況により訴追を必要としないときには、公訴を提起しないことができる。」（起訴便宜主義）

5. 行政法の出番です！

- ▶ 民法でも刑法でも対応できない私人の行為規制を、法律とそれにもとづく行政権限の行使より実現する
- ▶ 基本的人権の行使可能な範囲を法律で確定する
- ▶ 法律で確定した通りに行使されるのか（されているのか）を行政に個別にチェックさせる
- ▶ 過剰に行使されている場合には、行政に個別に是正させる
- ▶ 行政法的具体例（朝から晩まで行政法！）
 - 住んでいる建物（都市計画法、建築基準法）
 - 蛇口をひねる（水道法、下水道法）
 - スタバで朝食（食品衛生法）
 - 道を歩く（道路法）
 - 大学で勉強する（学校教育法）
- ▶ さて、空き家の場合は？



ドンドン増えている個別行政法

いろいろな公益実現を目的にする政策法

6. 個別法がないわけではないが...

▶ 建築基準法10条3項

- 「特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備...が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、...当該建築物又はその敷地の所有者...に対して、当該建築物の除却...を命ずることができる。」

▶ 権限が規定されているからといって、常に的確に行使されるというわけではない

▶ 自治体行政が権限行使をしない理由として語られる「目がテン」言い訳

- 命令を出したことがない
- 従われなければ代執行になるが、公費を出すのはおかしい
- 我ら建築職は建物を建てるのが仕事であり、壊すのは仕事ではない

▶ 建築指導課に任せておいたのでは何もできないと立ち上がった所沢市危機管理課

- ▶ 2010年に、「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」を制定
- ▶ 燎原の火のごとく全国に伝播

▶ 国土交通省は、「建築基準法を使えばいいでしょ」とつれない態度

7. 空家等対策の推進に関する特別措置法の成立

2014年11月

- ①2次的住宅（別荘等）
- ②賃貸用住宅
- ③売却用住宅
- ④**その他住宅**

普通の住宅



空き家率
13.6%

住宅（約6241万戸）

空き家（約849万戸）

その他住宅（約349万戸）

空家等

特定空家等

使用されていないことが常態

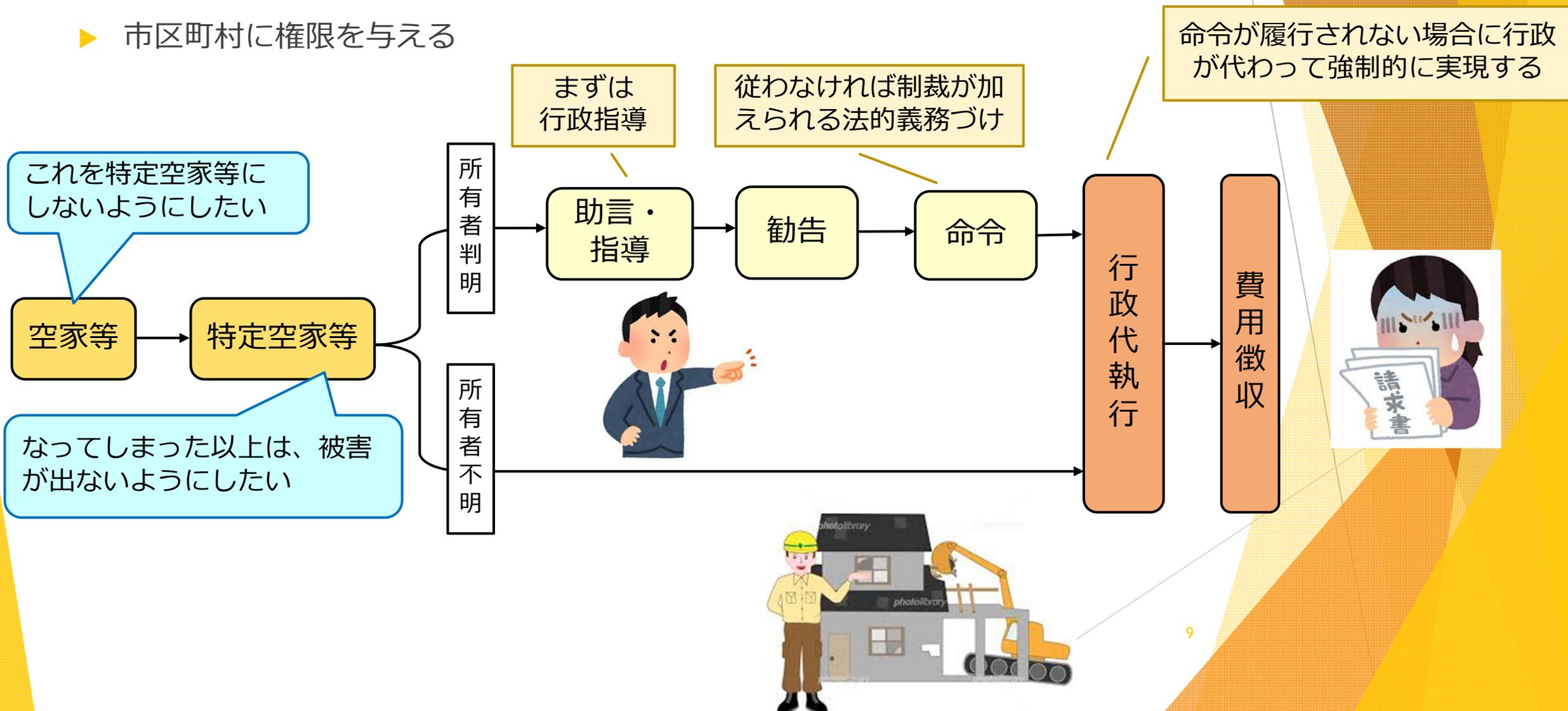
そのまま放置すれば著しく保安上危険、著しく衛生上有害、著しく景観を損なっている

「その他住宅」だが、
適正管理されている



8. 空家法の構造

▶ 市区町村に権限を与える



9. 積極的に実施される行政代執行

- ▶ 空家法施行後4年半で約200件
- ▶ 134市区町村において実施
- ▶ 費用は、数十万円から1.8億円まで
- ▶ 最終的には税金で負担することにも

行政法テキストでは「機能不全」「抜けない宝刀」といわれているのに...

決定的要因ベスト10

1. 保安上の危険
2. 住民の要望
3. 国のガイドライン
4. 長の姿勢
5. 部課長の姿勢
6. 他自治体の先例
7. 国・県の補助金
8. 建築専門職の存在
9. 法律専門職の存在
10. 費用の回収可能性

10. 実施において認識されている課題

- ▶ 長年にわたって放置されている老朽危険空き家に所有権はあるのか？
- ▶ 廃棄物として投棄されている「建てる廃棄物」にすぎないのではないか？
- ▶ 家屋内に存置されている動産は崩落の危険はないが、これも代執行で排除できるのか？
- ▶ 単独の所有者が認知症らしいときに、その人に対して命令ができるのか？
- ▶ 4人の共有者の1人が除却に反対の場合において、「迷惑をかけているので私たち3人が壊します」という連絡を受けたときに、行政はどう対応すればいいのか？
- ▶ 借地上の特定空家等を代執行で除去すると地主は更地を入手できるが、それによる利益を回収できないものか？



11. おもしろきこともなき法 おもしろく

- ▶ 抽象的説明が多い法律学の授業
- ▶ 判例の学習においても、紛争の事実関係はごくあっさりとしか扱われない
- ▶ なるべく自分の身の回りの出来事に引き付けて理解しよう
 - 「具体例でいうとどういうことになるのですか？」
 - 「この議論にはどういう実益があるのですか？」
- ▶ ひとつの事象には多くの法律が関係していることを「おもしろい」とみるか、「ややこしい」「面倒くさい」とみるか
- ▶ 各科目は、こんがらがっている糸を抜き出し、それだけを議論しているようなもの
- ▶ その糸が理解できると、「こんがらがっている状態」の理解も進む
- ▶ 自分で課題や論点を見つけて、自分でリサーチをして、仲間とトコトン議論して、自分たちなりの提案ができるゼミ論文（北村ゼミ2020年度テーマ）
 - 遺品整理業の法律問題
 - 墓地の適正立地のために
 - 象牙取引は禁止できるか？
 - 産廃業界の将来
 - 湿地保全を考える

先生を困らせる質問

