

特定空家等の問題解消に向けた制度比較表

制度名等	民法・財産管理制度				空家法	
	相続財産管理制度 （相続財産清算人※1） 【民法第952条】	不在者財産管理制度 【民法第25条】	所有者不明土地・建物管理制度 【民法第264条の2・264条の8】 （R5.4新制度）	管理不全土地・建物管理制度 【民法第264条の9・264条の14】 （R5.4新制度）	（緩和）代執行※2 【空家等対策の推進に関する 特別措置法第22条第9項】	略式代執行 【空家等対策の推進に関する 特別措置法第22条第10項】
制度の概要	相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。）には、利害関係人・検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する相続財産清算人が相続財産の管理・清算を行う制度。	従来の住所を去り、容易に戻る見込みのない者（＝不在者）が財産を所有しており、その財産を管理する人が誰もいない場合に、利害関係人・検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が、不在者の管理・保存を行う制度。	特定の土地、建物の所有者を特定することができず、又は所有者が所在不明となっている土地・建物を対象として、利害関係人の申立に基づき地方裁判所が選任する所有者不明土地・建物管理人が、当該土地・建物の管理・保存を行う制度。	特定の土地・建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、利害関係人の申立に基づき地方裁判所が選任する管理不全土地・建物管理人が、当該土地・建物の管理・保存を行う制度。	空家法第14条第3の命令を受けたものが、当該命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みのないとき、行政代執行法の定めに従い特定空家等の改善に必要な措置を行うもの。	所有者等を確知できない場合に、市が所有者等に代わって特定空家等の改善に必要な措置を行うもの。
利害関係者	市は、利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となる特例が定められている。	同左	同左	同左	—	—
管理の対象	相続財産全般	不在者の財産全般	個々の所有者不明土地・建物	個々の管理不全土地・建物	—	—
管轄裁判所	家庭裁判所	同左	地方裁判所	同左	—	—
予納金	数10万円～100万円程度 （財産が余った場合還付）	同左	土地・建物 <sup>のみ</sup> の管理となるため、従来の管理制度と比較し、予納金の負担が軽減される。	同左	代執行に要する費用は、市が全額負担した後に、所有者に請求する。 国税徴収法に基づく差押え公売も可能である。	略式代執行に要する費用は、市が全額負担した後に、権利関係等が判明した場合には、その相続人等へ請求することとなる。
所有者の 陳述聴取	—	—	—	○	○	—
財産の処分	裁判所の許可	同左	同左	所有者の同意＋裁判所の許可	—	—
期間	1年～3年程度	同左	土地・建物に限定されるため、期間の短縮が期待できる。	同左	公告から執行まで6か月程度	公告から執行まで6か月程度
残余財産の 帰属	管理人が供託・公告 ※財務局は、実務上は不動産のままで引き受けることはなく、財産管理人は、空家等を換価できるまで管理を続けざるを得ない。	同左	同左	同左	—	—
メリット	・空家等の問題が解消され、新しい所有者のものとなる。 ・固定資産税等の税金が見込める。 ・税の滞納等、市が持っている債権を回収できる。 ・所有者調査で戸籍を揃えており、事務負担が小さい。 ・財産管理人や裁判所と事前に相談ができれば、早期に権限外行為許可（空家の除却等）の審判が出る場合がある。 ・回収不能な予納金に国の補助金が活用できる（1/2）	同左	同左	同左	・空家等の問題が解消される。 ・財産管理人を利用するより早期の対応が可能である。 ・代執行費用について国の補助金を活用することができる。（2/5） ・代執行後の債権回収機関への委託費用に国の補助金が活用できる。（1/2）	同左  ※跡地の売却が可能であれば、解体後に財産管理人制度を利用して代執行費用の回収も可能。
デメリット	・財産が不足する場合、予納金等を申立人が負担しなければならない。 ・空家等が売却できない場合、財産管理人の管理が終わらず、管理費用を延々申立人が負担する事態に陥いる。	同左	同左	同左	・財産管理制度と比較し、事務手続きの負担が大きい。 ・屋内残置物の取り扱いについて保管等の検討が必要である。	同左  ※空家等が売却できない場合には執行費用が回収できない。また、跡地の経過観察が必要である。

※1：R5.4から管理人と清算人が規定され、相続財産管理人（民法第897条の2）は財産の保存が目的。※2：公益要件のない代執行。