第1 損害発生前の法的手段(妨害排 除)

Q17 隣の空き家が傾いてきた場合の対応

隣の空き家が年々私の敷地に傾いてきています。今年はとうとう私の家に接触するぐらい傾いてきました。このままでは私の敷地に侵入してきそうですが、何とか止めてもらう方法はありませんか。

A 空家対策特別措置法は、適切な管理が行われていない空き家のうち、ある一定の状態になったものを「特定空家等」とし、これに該当すれば市町村長が、建物所有者に対して建物の除却・修繕を命じることができるとしています。したがって、隣の建物が特定空家等に該当すれば、市町村長は除却等の必要な措置をとることができます。

また、隣の家が傾いて敷地に侵入してきそうな場合であれば、あなたの家が建っている土地の所有権侵害が問題になります。したがって、その可能性が高い場合には、侵害されることを予防するために土地所有権に基づく妨害予防請求権を根拠として傾斜防止措置を求めることになります。相手方が任意に措置をしない場合には、補修を求める裁判を起こして相手方に防止措置を命じてもらいます。なお、相手方がそれでも実行しない場合には、判決に基づいて代替執行をすることができます。

解 説

1 空家対策特別措置法に基づく処置

空家対策特別措置法では、「特定空家等」に該当する建物について は、市町村長が建物所有者に対して、建物の修繕や除却を命じること ができるとしています。

ここにいう「特定空家等」とは、適切な管理が行われていない空家等のうち特定の状態、例えば「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあるものなどを指します(空家2②)。

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある 状態」にあるかどうかの判断の参考として、国土交通省が「「特定空 家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガ イドライン)」を作定しています。

ガイドラインによれば、判断基準の1つとして「著しい傾斜がある」か否かが問題となり、著しい傾斜とは20分の1超の傾斜とされています。

したがって、隣の空き家の傾斜が20分の1超であれば特定空家等に該当する可能性があります。この場合、あなたは市町村に情報を提供して、市町村の調査を求め特定空家等の認定を促します。市町村が特定空家等と判断すれば空き家所有者に助言・指導、勧告等を出すことができ、これに所有者が応じれば問題は解決することになるでしょう。

2 所有権に基づく物上請求権

仮に特定空家等に該当しない場合には、市町村は手が出せませんの で、あなたと空き家所有者との個人的な問題となります。

民法に明確な条文はありませんが、物の所有権の効力として、これに対する侵害行為が生じた場合には、この侵害を排除するために、物の所有者は侵害者に対して侵害を止めさせることができると考えられています。これを物上請求権といいます。この中には、①返還請求権(相手方に物の返還を求める)、②妨害排除請求権(相手方に物に対して現に行われている侵害行為をやめさせる)、③妨害予防請求権(相手方がこれから行おうとする侵害行為を事前に阻止する)の3つがあるとされています。本件では、妨害予防請求が問題となります。

3 妨害予防請求権の要件

傾いている空き家をこのまま放置するとあなたの土地に侵入するわけですから、その時点であなたの土地の所有権が侵害されることとなります。このような場合に、将来の所有権侵害を阻止するために建物がこれ以上傾斜してこないよう相手方に請求し、傾斜防止のための措置を求めることが認められています。これが妨害予防請求と呼ばれる権利です。この権利は民法上の条文はありませんが、判例上は認められています(最判平24・9・4(平22(ク)1198))。

なお、妨害予防請求をするには、以前に現実に妨害されたという事 実は必要ありませんが将来の妨害の可能性が大きい場合に認められま すので、多少の傾斜では認められないものと思われます。

4 相手方に対する訴訟

かなり傾いてきているにもかかわらず、相手方が何らの手段もとら ず放置している場合には、相手方に補修の措置をとるよう裁判を提起 しなければなりません。そのためには、建物のどの部分にどのような 工事をして欲しいのかを提訴の段階である程度特定しておく必要があ ります。

5 代替執行(民執171①)

仮に相手方が裁判所の判決に従わない場合は、建物が倒壊する可能 性が増大することになります。そこであなたは、相手方が判決に従わ ない場合には、裁判所の許可を得て本来相手方がするべき措置を相手 方に代わって行うことができます。これが代替執行と呼ばれるもので す。なお、執行にかかった費用は、相手方が負担することとなります。

6 仮処分

裁判に長期間かかる場合、裁判中に建物が倒れてきては裁判の意味がなくなってしまいますから、裁判の結論が出る前でも倒壊防止の措置をしてもらう必要があります。このような場合、暫定的措置として相手方に倒壊防止措置を施すよう裁判所に求める方法があります。これが仮処分と呼ばれる方法です。

仮処分申請は、申請書に裏付資料をつけて地方裁判所に提出することとなります。裁判所で仮処分決定が出れば建物所有者に対して予防措置をとるように命令されることになります。この場合には、あなたは裁判所に指定された保証金を裁判が確定するまでの間預けておくことになります。

なお、仮処分の申立ての趣旨は、以下のようなものとなると考えられます。

債務者は、この決定送達の日から5日以内に、別紙物件目録記載の建物の東側壁面(別紙添付図面中赤線で表示する部分)に、別紙工事目録記載のとおりの亜鉛鉄板工事をせよ

債務者が上記期間内に上記補修工事をしないときは、債権者は、○○ 地方裁判所の執行官に債務者の費用で上記工事をさせることができる との裁判を求める。

参考判例

○公有水面埋立法 2条 1 項の免許を受けたものは、公有水面の埋立てを妨害しようとする者に対して、妨害予防請求権に基づいて、妨害禁止の保全命令を得ることができるとした事例(最判平24・9・4(平22(ク)1198))

【事例4】 無施錠のまま放置された空き家における火 災保険金請求の可否

(福島地会津若松支判平8・3・26判タ918・241)

■ポイント■

無施錠のまま放置されていた空き家が、何者かによって放火された場合、保険契約者に重大な過失があるとして、保険会社は火災保険金の支払を免責されるか。

判決要旨

鍵が掛けられていない状態で長期間空き家となっていて、放火犯人が鍵の掛かっていない入り口から侵入したと認められるときは、火災の発生について保険契約者に重過失があると解すべきである。そのため、保険会社には、本件火災に基づく保険金を支払う必要はない。

事案の概要

- ① X (原告) は、平成4年8月6日、Y1保険会社(被告)との間で、本件建物につき、次の内容の住宅総合保険契約を締結した。 期間 平成4年8月6日10時から平成5年8月6日16時まで 保険金額 3.500万円(内訳 建物2.500万円、家財1.000万円)
- ② Xは、平成4年8月30日、Y₂保険会社(被告)との間で、本件 建物につき、次の内容の住宅総合保険契約を、更新して締結した。 期間 平成4年8月30日午後4時から平成5年8月30日午後4時 まで

保険金額 2,000万円

- ③ 本件建物は、平成4年11月11日、何者かによる放火により焼失した。
- ④ そこで、保険金受取人である X が Y₁・Y₂保険会社に対して、火 災保険金の支払を求めて提訴した。

当事者の主張

◇原告(X)の主張

保険契約者には重過失はない。

◇被告(Y₁·Y₂保険会社)の主張

住宅総合保険普通約款には、保険契約者等の故意又は重過失によって生じた損害については、保険金を支払わない旨を定めている。

本件建物は、平成4年5月頃、前所有者が退去してからは空き家で あった。また、本件建物は施錠されていなかった。保険契約者は、施 錠をするなどして放火されないように厳重な注意をすべきであった。

ところが、保険契約者は無施錠のまま空き家としていて放火された から、重過失がある。

したがって、保険会社には、本件火災に基づく保険金を支払う義務がない。

コメント

1 火災の発生経緯

検証の結果によると、本件建物の2か所から出火したと認めるのが 相当であり、2か所から出火していることから、本件火災は、何らか の目的の下、本件建物を完全に焼失させようとの意図の下になされた 放火と認めるのが相当であるとされました。

2 重過失の判断

本件建物は、平成4年7月以降、本件火災まで3か月以上、空き家のまま放置されていたと認められています。火災保険との関係では、鍵が掛けられていない状態で長期間空き家となっていて、放火犯人が鍵の掛かっていない入り口から侵入した場合には、火災の発生について保険契約者に重過失があると解すべきであるとされています。

そのため、保険会社は、重過失を理由として保険金を支払う必要は ないと判断されました。

ここでいう重過失の意義については、故意に準じる程度の注意義務の欠如(ほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態)をいうと解するものと、通常の意味での重過失(注意義務の著しい懈怠)をいうと解するものとがあり、裁判例も分かれています。

本判決は、重過失の意義について、通常の意味での重過失だと考えて、緩やかに解釈しています。その上で、本件建物に侵入され放火される具体的な危険性があったかについて検討することなく、本件建物を無施錠の状態で長期間空き家としたことを重過失としているところに特徴があります。

アドバイス

空き家と火災保険

火災保険契約が締結されていても、その建物が空き家として放置され、その管理が杜撰であるとされる場合には、そのことが火災発生との関係で重過失とされることがあります。その場合、保険約款の規定から、火災保険金が支払われなくなります。

空き家における火災の場合は、出火原因として放火が一番考えられますが、空き家の管理が不十分だと火災保険が下りないことがありますので、注意が必要です。

空家対策特別措置法における特定空家等に認定されていると、空き家の管理が不十分であることが公的に示されているのと同じですから、重過失による火災保険金不払となる可能性が非常に高まると考えられます。

参考判例

○無施錠のままとなっていた空き家が放火された場合でも、保険契約者等 に重過失があるとはいえないとされた事例(東京地判平18・2・8 (平16 (ワ) 5663))