

掲載内容

Q & A編

第1章 総論

- Q1 共有不動産の処分・変更・管理はどのように決定するか
 Q2 令和3年改正民法では、共有物の変更・管理について、どう定められたか
 Q3 令和3年改正民法では、共有者の一部が不明のときの共有物の変更・管理の裁判について、どう定められたか
 Q4 共有建物を占有・使用する共有者に対して明渡しを請求できるか
 Q5 共有建物を占有・使用する共有者に使用料を求めることができるか
 Q6 令和3年改正民法では、共有物を使用する使用者と他の共有者との関係について、どのように定められたか
 Q7 共有不動産の賃貸は共有持分の過半数によって決定できるか
 Q8 建物賃貸借における賃料額の変更合意と賃料増額請求はそれぞれどのように決定するか
 Q9 共有不動産の保存行為は共有者が単独で行うことができるか
 Q10 土地の境界を確定させるために訴えを提起したいが同意しない共有者がいる場合の対応は
 Q11 土地と土地上の建物がいずれも共有の場合に法定地上権が成立するか
 Q12 令和3年改正民法では、共有物の管理者について、どのように定められたか
 Q13 所有者不明土地に関する法改正に関連し、相続人の登記が義務付けられたというのはどういうことか

第2章 共有解消の手法等

第1 訴訟によらない共有解消

- Q14 不動産の共有関係を解消するための方法は
 Q15 共有土地の分割協議の進め方は
 Q16 共有者が長期間行方不明である場合に共有持分を買い取る方法は
 Q17 令和3年改正民法では、所在等が不明な共有者の共有持分の処分について、どのように定められたか
 Q18 借地上にある建物の共有者が建物の共有持分を譲渡する場合、地主の承諾が必要か
 Q19 共有土地について共有者が共有持分を放棄する方法は
 Q20 共有物分割後に土壤汚染が発見された場合の担保責任は
 Q21 個人が共有不動産を譲渡した場合にかかる税金は
 Q22 法人が共有不動産を売却した場合の税務上の取扱い
 Q23 1筆の土地を2筆に分筆してそれぞれを単独所有とする現物分割における税務上の取扱いは

第2 訴訟による共有解消（共有物分割請求訴訟）

- Q24 不動産の共有物分割の訴えを提起できるのはどのような場合か
 Q25 不動産についての共有物分割の訴えは誰が、誰に対して提起することができるのか

- Q26 訴訟によって共有不動産が分割される場合の分割の方法は
 Q27 共有物分割訴訟において共有不動産を分割する方法はどのように決められるか
 Q28 不動産の共有物分割において賠償分割（全面的価格賠償）の方法はどのような場合に採用されるのか
 Q29 代償金を算出するに当たってはローンの残額が考慮されるか
 Q30 不動産の共有物分割での全面的価格賠償における代償金の支払を確保するための方法は
 Q31 不動産の現物分割の可否はどのように判断するか
 Q32 複数の共有不動産を一括して分割することができるか
 Q33 現物分割の判決がなされた後には分筆すべき共有土地につき何をすべきか
 Q34 共有不動産について競売を命じる判決が出た後はどのように手続を進めるか
 Q35 共有不動産が無剰余とされた場合に不動産競売の手続は取り消されるか
 Q36 共有不動産について、共有物分割を求めることが認められないのはどのような場合か
 Q37 共有不動産の分割を請求することが権利濫用に当たるのはどのような場合か
 Q38 共有不動産について、競売の方法による共有物分割を行う裁判上の和解をすることができるか
 Q39 マンションの共用部分・専有部分・敷地について分割を請求できるか

第3章 遺産共有をめぐる問題の解消

- Q40 遺産分割協議はどのようにして進めればよいのか
 Q41 誰が相続人かについては、どのようにして調査を行い、確定させるのか
 Q42 共同相続人の一人が脳梗塞で倒れて意識がない場合の対応は
 Q43 相続人が海外にいるため印鑑証明書や住民票を取れない場合には
 Q44 遺産分割協議が長期間まとまらない場合の不利は
 Q45 令和3年改正民法では、遺産分割の時期について、どのような制約が設けられたか
 Q46 相続土地国庫帰属法とはどのような法律か
 Q47 遺産分割前の相続財産について共有物分割の訴えを提起できるか
 Q48 遺産共有と一般的な共有が併存する場合の分割の手続は
 Q49 遺産分割の審判における土地の分割方法は
 Q50 遺産分割協議において不動産価格はどのように決めるか
 Q51 相続財産の一部である不動産だけを先に分割できるか
 Q52 遺留分侵害額はどのように算定するか
 Q53 相続の開始後に認知された者が支払請求をするときの価額の計算は

ケース・スタディ編

第1章 共有関係の解消等

- Case 1 兄弟で共有する土地建物に兄家族が居住しているところ、弟が売却を希望し、兄がこれに反対しているとき

- Case 2 高齢者夫婦が第三者と共有する自宅について換価分割が求められたが、自宅に居住を続けることを希望しているとき
 Case 3 住宅ローンが残っている共有のマンションについて、元の配偶者に代償金を支払って単独所有にすることを希望するとき
 Case 4 夫婦仲が悪化して夫が別居している場合に妻の居住する住居について夫が共有物分割の訴えを提起するとき（共有物分割が肯定される場合）
 Case 5 夫婦仲が悪化して夫が別居している場合に妻の居住する住居について夫が共有物分割の訴えを提起するとき（共有物分割が否定される場合）
 Case 6 弟が実家の2階に住み、かつ、1階店舗の収入を得ていながら、住居の使用料を払わず、賃料の分配もしないとき
 Case 7 賃貸ビルを共有者と共同経営しているが、共有者が維持管理費用を支払わず、しかも、賃貸業務について方針が食い違っているとき
 Case 8 代々所有してきた土地の共有持分について相続させるという遺言があるとき
 Case 9 賃貸借の対象となっている共有土地が現物分割され、その後地代が支払われなくなったとき
 Case 10 他の共有者の持分につき不動産競売の申立てがなされたので第三者が共有者になることを阻止したいとき
 Case 11 共有土地の売買契約において、買主が代金を支払わないにもかかわらず、共有者の一人が契約解除に反対しているとき
 Case 12 共有土地を長期間占有していたことを理由として、共有者の一人が土地の全部について時効によって所有権を取得したと主張するとき

第2章 遺産共有をめぐる問題の解消

- Case 13 相続人の一人が高齢の親の介護をする代わりに相続財産のうちの多くの土地建物を承継することを望んでいるとき
 Case 14 配偶者に対して自宅不動産の共有持分1/2が過去に贈与されていたことが特別受益（遺産の先渡し）かどうか問題とされるとき
 Case 15 土地建物を相続させる旨の遺言があったが受益相続人が先に死亡したとき
 Case 16 相続財産は債務超過だが相続財産に属する自宅の土地建物の取得を希望するとき
 Case 17 共有者の一人が死亡したけれども相続人がいない場合に、被相続人の療養看護に努めた者が相続財産である土地建物の取得を希望するとき
 Case 18 相続開始から遺産分割までの間の建物の賃料収入を誰が受け取るかが問題にされるとき
 Case 19 ビルの賃借人が、遺産分割協議によってビルを相続しなかった相続人に対して、建物賃貸借の敷金の返還を求めたとき

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

不動産の共有関係
解消の実務

—Q&Aとケース・スタディー—

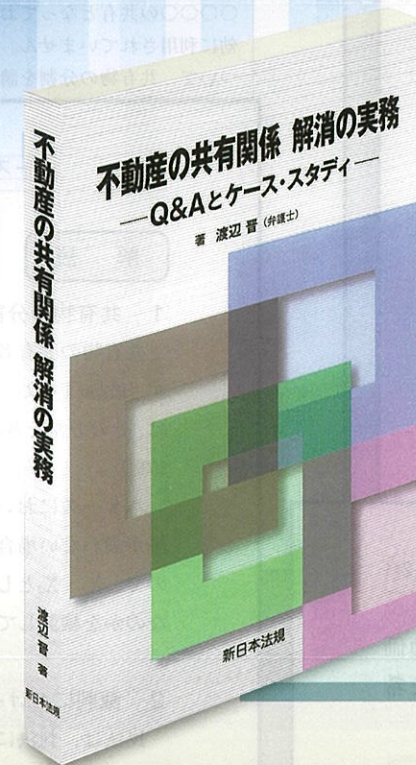
著：渡辺 晋（弁護士）

共有不動産にまつわる
問題を根本的に解決するために！
令和3年民法改正対応！

◆「Q & A編」では、不動産の共有関係を解消するための前提知識について、令和3年民法改正や最新の裁判例を踏まえて解説しています。

◆「ケース・スタディ編」では、共有関係の解消に向けたアプローチのポイントを示し、具体的な方法を紹介しています。

◆不動産関連の法務に精通した弁護士が、豊富な知見と実務経験を活かして詳細に執筆しています。



A5判・総頁326頁
定価4,290円（本体3,900円）送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信！

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 3,960円（本体 3,600円）

パソコン iPhone/iPad Android 端末 でご利用いただけます。
iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playより専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。



Q 2 令和3年改正民法では、共有物の変更・管理について、どう定められたか

Q 改正民法では、共有物の変更及び管理について、どのように定められたのでしょうか。それぞれ、現行民法と比べて、どこが異なっているのでしょうか。

A 改正民法も、「変更には全員の同意を要する」、「管理には共有者の持分の価格に従いその過半数で決する」、という従前の原則を維持しています。しかし、変更については、形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除外し、管理については、一部の共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならないと改めました。加えて、存在や所在が不明の共有者がいるときには、不明共有者以外の共有者によって変更・管理を決めることを認める裁判の制度を創設しています。

解説

1 基本的なスタンス

改正民法は、共有物の変更と管理に関し、現行民法の枠組みを維持しつつ、共有者間の利害調整を図るとともに、社会的な必要性を考慮して、新たな仕組みを取り入れました。

Case 2 高齢夫婦が第三者と共有する自宅について換価分割を求められたが、自宅に居住を続けることを希望しているとき

$X_1 \cdot X_2$ は年金生活の高齢夫婦であり、長女Aがいます。AはかつてYと婚姻していましたが、現在ではAとYは離婚し、自宅の土地建物に $X_1 \cdot X_2$ 、A及びAの子が同居しています。この自宅の土地建物は、AとYが婚姻中に購入したもので、 $X_1 \cdot X_2$ とYの共有です（共有持分は、 $X_1 \cdot X_2$ が各1/4、Yが1/2）。ところが、今般、Yから $X_1 \cdot X_2$ に対して、この土地建物を売却した上で、売却代金を共有持分に応じて分配したいという提案がありました。了解をしないのであれば、共有物分割訴訟を提起すると言っています。 $X_1 \cdot X_2$ はめぼしい預貯金や現金を有していませんが、このまま自宅に住み続けたいと考えています。 $X_1 \cdot X_2$ はどのように対応すればよいのでしょうか。

参考書式

○他の共有者への通知

通 知 書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
書中にて失礼させていただきますが、次に表示する土地（本件土地）の共有者〇〇〇〇の代理人として、通知をいたします。

（土地の表示）
所在 東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目
地番 〇番〇
地目 宅地
地積 〇〇. 〇〇平方メートル

さて、本件土地は、それぞれ共有持分を2分の1ずつとして、貴殿及び〇〇〇〇の共有となっておりますところ、現在空き地となっており、有効に利用されていません。つきましては、本書面をもって、本件土地について、共有物の分割を請求いたします。

解説

1 共有物の分割を請求する権利

共有物の共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができます（民256①本文）。共有物の分割方法に関する協議が調わない場合には、その分割を裁判所に請求することができるものとされています（民258①）。

本ケースにおいても、Yが $X_1 \cdot X_2$ に対して共有物分割を請求し、協議が調わない場合には、Yによる訴えが提起されることが想定されるので、 $X_1 \cdot X_2$ としては、裁判になったときに、どのように対応すべきなのかを検討しておく必要があります。

2 裁判における共有物の分割方法

民法は、判決における共有物の分割方法に関して、現物分割と競売分割（換価分割）を定めています（民258②）、このほか、実務では賠償分割（代償分割）の方法が認められています（最判平8・10・31判時1592・59）。その結果、共有物分割請求の訴えが提起され、裁判所が共有物を分割する判決をする場合には、①現物分割、②賠償分割（代償分割）、③競売分割（換価分割）の三つの方法のうちのいずれかが選択されることになります。

このうちのどの方法を選択するかについては、民法上は、まず現物分割を検討した上で、現物によってその価格を著しく（換価分割）とするものとは実務上修正されており、合には、最初に賠償分割（をすることができない場合

新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

令和〇年〇月〇日

本件土地共有者〇〇〇〇代理人
〒〇〇〇—〇〇〇〇
東京都千代田区丸の内〇丁目〇〇ビル〇〇区
〇〇法律事務所
弁護士 〇〇〇〇
tel 03—〇〇〇〇—〇〇〇〇
fax 03—〇〇〇〇—〇〇〇〇
E-mail 〇〇@〇〇〇〇

〒〇〇〇—〇〇〇〇
東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

Case 14 配偶者に対して自宅不動産の共有持分1/2が過去に贈与されていたことが特別受益（遺産の先渡し）かどうか問題とされるとき

夫は、先妻と離婚した後で私と結婚しましたが、先日亡くなりました。遺産は自宅の土地建物の共有持分1/2（1棟全体の評価額4,000万円のところ、共有持分が1/2なので、遺産の評価額は2,000万円）と、その他の財産（評価額6,000万円）です。相続人は私と二人の子です。二人の子は前妻の子で、私とは折り合いがよくありません。ところで、自宅の土地建物については、既に夫から共有持分1/2の贈与を受けていますが、前妻の子どもたちは、贈与された共有持分は夫の遺産の先渡しであって特別受益だから、私が取得する遺産から差し引かれると言っています。相続による私の取得分から私が贈与を受けた共有持分を差し引かれるのでしょうか。

検討のポイント

特別受益を受けたものとして特別受益の持戻しという取扱いをしなくてはならないかどうかを検討のポイントです。この点については、平成30年法律72号により民法が改正され、婚姻期間が20年以上である夫婦の一方が他方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地（居住用不動産）を遺贈又は贈与をした場合については、計算上遺産の先渡し（特別受益）を受けたものとして取

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2021.10)51001971

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。