

民法・宅建業法

に強くなる

共有する不動産を分割する際の手続き

みらい総合法律事務所 弁護士 小松 恒之

今回のご相談

当社でお付き合いのあるAさんは、親の遺産である宅地(1筆)について、十数年前に兄弟であるBさん、Cさんと3人で遺産分割を行い、各3分の1の割合で共有することになりました。その際、3人で話し合い、以降宅地は月極駐車場として利用されてきました。

しかし、Bさんは考えが異なるため話し合いがまとまらず、Cさんは連絡しても返事がなく、話し合いすらできていません。

Aさんがこの宅地の所有権を取得する方法はあるのでしょうか。



その後、Aさんは、宅地の所有権を取得した上で自宅建物を建てたいと考えようになり、BさんとCさんに各共有持分を譲り渡してもらえないかと相談しま

【回答】

Aさんが、裁判所に共有物分割請求訴訟を提起すること、宅地の共有状態を解消し、所有権を取得できる可能性があります。ただし、Aさんが希望する全面的価額賠償(後述)で共有物の分割が行われるかどうかは裁判所の裁量によるため、留意が必要です。

1 共有不動産の主な分割方法

共有不動産の分割方法には、大きく

分けて、次の3つの方法があります。

- ① 現物分割(民法258条2項1号)

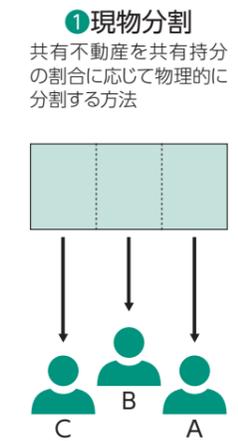
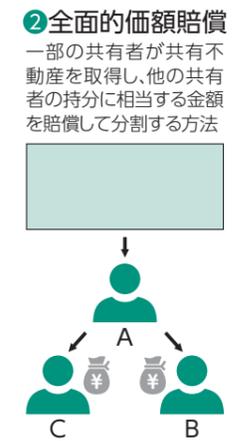
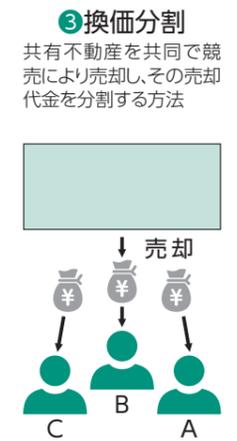
共有不動産を共有持分の割合に応じて物理的に分割する方法です。例えば、1筆の宅地を3筆に分筆し、Aさん、Bさん、Cさんが分筆後の宅地につき1筆ずつ所有権を持つというものです。

- ② 全面的価額賠償(代償分割)(民法258条2項2号)

一部の共有者が共有不動産を取得し、他の共有者の持分に相当する金額を賠償して分割する方法です。例えば、宅地をAさんが単独で所有する代わりに、BさんとCさんの共有持分に相当する金額を、AさんがBさんおよびCさんに支払うというものです。

- ③ 換価分割(民法258条3項)

共有不動産を共同で競売することによって第三者に売却し、その売却代金を分割する方法です。例えば、Aさん、



Bさん、Cさんが共同で宅地を競売により売却し、その代金を共有持分の割合で(3分の1ずつ)分け合うというものです。

なお、①現物分割で共有不動産を分割した場合に、Aさんの得る不動産が共有持分に比べて高額となり、BさんとCさんの得る不動産が共有持分に比べて低額となる場合があります。その場合、AさんからBさんおよびCさんに金銭を支払うことで調整する方法(部分的価額賠償)もあります(民法

258条4項)。

2 共有物分割請求訴訟を提起するには

(1) 提訴するための条件

共有物分割請求訴訟を提起するためには、次の4つの条件を満たす必要があります。

- ① 遺産共有ではないこと(民法258条の2第1項)

遺産共有とは、遺産分割を行う前の遺産を共同相続人が共有している状態です。この状態で共有不動産(遺産)を分割するには遺産分割協議または家庭裁判所の審判によるべきであるため、共有物分割請求訴訟によることはできません。

- ② 分割禁止の合意がないこと

共有者は、5年を超えない期間内で共有物を分割しないという合意をすることができ(民法256条1項ただし書)。この合意がある場合にも、共有物分割請求訴訟によることはできません。

- ③ 共有者の全員を当事者(原告または被告)とすること

共有物の分割方法に関する裁判所の判断は、全ての共有者に対して同じ内容であるべきです。そのため、共有物分割請求訴訟を提起するためには、共有

者全員を訴訟の当事者(原告または被告)とする必要があります。

- ④ 協議不調・協議不能であること(民法258条1項)

共有者間で協議が整うのであれば訴訟による必要はありません。そのため、現実には協議をしても不調に終わったこと、または協議を行うことができないこと(例・協議に応じる意思がないこと、共有者の一部が特定できない・所在不明であること)が要件となります。

なお、これらの他にも、共有状態の属性に鑑みて共有物分割が認められない物(境界標、マンションの共用部分等)や、共有物分割請求が権利の濫用として認められないケースもあります。

(2) 裁判所の判断手法

共有物分割請求訴訟では、裁判所は、まず現物分割または(全面的・部分的)価額賠償の採否を検討し、これらが不適切である場合や分割によって不動産の価値が著しく減少するおそれがある場合に換価分割を採用します(民法258条2項、3項)。

現物分割と価額賠償のどちらを採用するかは、共有不動産に関する諸事情(共有不動産の性質・形状、共有関係の発生原因、共有者の数・持分割合、共有不動産の利用状況、分割された場合の経済的価値、分割方法に関する共有者

の希望・合理性等)を総合的に考慮して判断されます。そして、全面的価額賠償が認められるためには、①これらの事情を総合考慮した上で共有者のうち特定の者が共有不動産を取得することが相当であること、②共有者間の実質的公平を害しないこと(ア)共有不動産の価格が適正に評価されていることおよび

(イ)取得者に支払能力があること(ロ)という要件を満たす必要があるとされています(最高裁 平成8年10月31日判決)。

裁判所が現物分割や価額賠償を採用できないとして換価分割を採用した場合、共有不動産の競売が命じられることとなります。競売手続が進行すると、買受人が納付した代金が共有割合に応じて割り付けられ、共有者に配当されます。

3 まとめ

Aさんが宅地の所有権を取得するには、共有物分割請求訴訟を提起し、全面的価額賠償による共有物分割を命じた判決を得る必要があります。ただし、全面的価額賠償が認められるためには各要件を満たす必要があるほか、全面的価額賠償が採用されない場合には裁判所の裁量によって換価分割を命じられる可能性もありますので、こうした点に留意が必要です。

補足

● 共有不動産・共有者が多数の場合の分割方法

本稿でご紹介した分割方法以外にも、次のような分割方法が可能とされています。

● 複数の共有不動産の一括分割

共有不動産が複数存在する場合には、1筆ずつ・1棟ずつではなく、一括して分割の対象とすることができます。

● 一部の共有者との分割

例えば共有者がD、E、F、G、Hの5名である場合に、Dの持分のみ現物分割を行いE～Hの4名の共有状態をそのまま残す方法や、D・E・Fの3名につき共有状態を残してG・Hの持分を現物分割する方法も可能とされています。