

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士尾崎悠吾



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

不動産の共有関係の解消

1 前回のニュースレターでお伝えしたとおり、共有不動産について、管理行為をするには持分の過半数の決定で行う必要があり、軽微でない変更行為をするには共有者全員の同意が必要です。

このような共有状態は、各共有者にとっては不動産に関する権利の行使を互いに制約することになって不自由であり、また、不動産が有効に活用されず、社会経済的にも望ましくありません。

2 そこで、そのような共有状態を解消する方法として、**各共有者は、原則として、いつでも、共有物(共有不動産に限られません)の分割を請求できるとされています(民法256条1項本文)。**

3 共有物の分割をするためには、まず、共有者全員で協議を行うこととなります。

協議による分割の場合、どのように分割するかについて特に制約はなく、①共有土地を3つに分筆して共有者(例えば、A、B、C)がそれぞれ1筆ずつ取得する方法(現物分割)、②Aが土地を取得して、BとCに金銭を支払う方法(価格賠償)、③共有土地を売却して売却代金を分ける方法(代金分割)等、どのように分割しても構いません。

4 共有者間で意見が一致せず、**協議が整わない場合**や、共有者の一部の者が行方不明であり、あるいは特定できないために、**協議をすることができない場合**には、他の共有者全員を被告にして、裁判所に対し、共有物分割訴訟を提起することが可能です(民法258条1項)。

裁判による分割の場合、令和5年4月1日施行の改正民法では、裁判所は、**原則として、①現物分割の方法、又は、②価格賠償の方法のいずれかにより共有物の分割を命じることができ、例外的**

に、これらの方法により共有物を分割できないとき、又は、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、**③その競売を命じることができるとされました(改正民法258条2項、3項)。**

5 上記②の(全面的)価格賠償は、共有物を共有者のうちの特定の者に取得させるのが相当であると認められ、かつ、その価格が適正に評価され、共有物を取得する者に支払能力があつて、他の共有者にはその持分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しないと認められる特段の事情が存するときに行うことができるとされています(最高裁判平成8年10月31日判決)。

6 共有物分割訴訟は、その本質が非訟事件であり、**裁判所が、その裁量により、諸般の事情を斟酌して分割の判決をすることになり、当事者双方が求めている内容の分割方法を選択することも可能であるとされ、請求棄却判決にはなり得ないとされています(形式的形成訴訟と言われます)。**

7 **共有物の全部が相続財産**であり、その共有物について相続人間で遺産分割をすべきときには、**共有物分割はできず、遺産分割による必要があります。**

また、**共有物の持分が相続財産**である場合(通常の共有と遺産共有が併存する場合)で、その共有物について相続人間で遺産分割をすべきときにも、**原則として、共有物分割はできず、遺産分割による必要があります。**ただ、この場合には、**例外的に、共有物相続開始時から10年を経過したときは、共有物分割によることができますが、裁判所から共有物分割請求があつた旨の通知を受けた相続人が2ヶ月以内に共有物分割によることについて異議の申出をしたときは、原則どおり、遺産分割による必要があります(民法258条の2)。**