

共有不動産の共有関係解決マニュアル

1	共有及び共有持分権の法律的性質	1
2	共有の法律関係の基礎知識	2
	(1) 共有物の使用についての法律関係	2
	(2) 共有物の保存、管理、変更についての法律関係	2
	(3) 共有物の管理費の負担についての法律関係	2
	(4) 共有物の賃料の帰属についての法律関係	3
3	共有関係解消の意義	4
4	共有関係解消の方法	5
	(1) 現物分割	5
	(2) 価額賠償による分割	5
	(3) 換価による分割	5
	(4) 全面的価額賠償による分割	5
5	共有関係解消の手続	6
	(1) 裁判外の手続	6
	(2) 裁判上の手続	6
	(イ) 訴えの要件	6
	(ロ) 訴えの性質	6
	(ハ) 訴えの当事者	6
	(ニ) 分割方法	7
6	共有関係解消の急所	8
7	共有不動産の有効活用の具体的事例	9
	(1) 事例の概要	9
	(2) 対策の概要	11

1 共有及び共有持分権の法律的性質

共有とは、1個の物を複数人で共同所有する形態の一つです。共有の法律的性質については、各共有者が一つずつの所有権を有するものの、目的物が1個であるために互いの所有権を互いに制限し合っている状態であるといえます。このように制限された所有権を共有持分権といいます。

2 共有の法律関係の基礎知識

(1) 共有物の使用についての法律関係

(イ) 各共有者は共有物の全部について、持分に応じた使用をすることができます（民法第 249 条）。

したがって、「共有持分の価格が過半数を超える者が、共有物を単独で占有する他の共有者に対して、当然にその明渡しを請求することができるものではない」（最判昭和 41.5.19）、「共有者の一部の者が、共有者の協議に基づかないで共有物を第三者に使用貸しした場合に、それを承認しなかった他の共有者は、当該第三者に対して、当然にはその明渡しを請求できない」（最判昭和 63.5.20）とされています。

もっとも、「不動産の共有者の一人が単独で占有していることにより持分に応じた使用が妨げられている他の共有者は、占有している者に対して、持分割合に応じて専有部分に係る地代相当額の不当利得金ないし損害賠償金の支払を請求できる」（最判平 12.4.7）とされています。

(ロ) 各共有者は、合意によって共有物の具体的使用方法を決めることができ、共有物の具体的使用方法について合意をした場合には、その合意に拘束されることとなります。

(2) 共有物の保存、管理、変更についての法律関係

(イ) 共有物の保存行為は、各共有者が単独ですることができます（民法第 252 条但書）。共有物について必要な修理をする等は保存行為にあたります。また、共有物を不法に占有している者に対する共有物の返還請求等も保存行為にあたります。

(ロ) 共有物の管理に関する事項は、共有者がその持分の価格に従いその過半数でこれを決定することができます（民法第 252 条本文）。共有物の管理に関する事項とは、共有物をいかに利用、改良すべきかに関する事項を意味します。

また、共有物を目的とする賃貸借契約の解除や、共有物を目的とする賃貸借契約の締結は、共有物の管理行為に当たるとされます（解除について、最判昭 39.2.25・契約締結について、最判昭 39.1.23）。

但し、共有物を目的とする賃貸借契約の締結については、「共有建物につき借地借家法の適用を受ける賃貸借契約を締結する場合には、その期間が民法六〇二条所定の期間を超えないときであっても、共有持分権の過半数によって決することが不

当とはいえない事情があるときを除き、共有者全員の同意が必要である」(東京地判平 14. 11. 25) とする判例も存在しており、常に共有者がその持分の価格に従いその過半数で賃貸借契約の締結を決定することができるわけではない点については注意が必要です。

(ハ) 共有物の変更は、共有者全員の同意を必要とします (民法第 251 条)。共有物の変更とは、例えば、田畑を宅地に変更する等共有物を物理的に変形させる行為をいいます。

したがって、例えば、共有者の一人が勝手に田畑を宅地に変更しようとした場合、他の共有者は妨害排除請求権の行使として、工事の差止めを求めることもできます。

なお、共有物の変更には処分も含まれますので、共有物を売却する場合にも、共有者全員の同意が必要となります。

(3) 共有物の管理費の負担についての法律関係

共有物の管理費用、公租公課等の負担は、持分に応じて各共有者が負担しなければなりません (民法第 253 条第 1 項)。

(4) 共有物の賃料の帰属についての法律関係

共有物から生じる賃料は、各共有者の持分割合に応じて、各共有者に帰属します。

したがって、例えば、共有持分権者の一人が勝手に共有物を第三者に賃貸したとしても、他の共有持分権者は、自己の持分割合に応じた賃料を収受することができます。

3 共有関係解消の意義

共有者の1人が共有物を売却したり、共有物を物理的に変更するためには共有者全員の同意が必要です。また共有物の管理行為をするためには、共有者の持分の価格に従いその過半数の同意が必要です。また、相続税の納税のために相続した土地を物納する場合も、当該土地が共有状態のままでは物納不適格財産として収納されません。

このように各共有者は、共有物の自由な処分や利用に大きな制約を受けています。このような制約が、共有不動産の売却や有効活用にとって大きな障害となっています。

その結果、共有不動産が収益をほとんど生んでいないにもかかわらず、共有者は、毎年多額の固定資産税等を支払い続け、共有者に相続が発生したときには、その相続人に多額の相続税が課税されるという結果を招いています。

共有不動産は、これを処分し、又は有効活用することにより、固定資産税額をはるかに上回る収益を生み出し、また相続発生の際の相続税納税に備えることが可能となります。このためには、まず共有関係を解消することが必要です。

4 共有関係解消の方法

(1) 現物分割

現物分割とは、共有物を物理的にそのまま分割する方法をいいます。土地につき1筆ごとに各共有者がそれぞれ独立の所有権を取得するのも現物分割にあたります。

(2) 価額賠償による分割

価額賠償による分割とは、現物分割を基本とし、その過不足を価格賠償により調整する分割方法をいいます。

(3) 換価による分割

換価による分割とは、共有物を売却し、その売却代金を各共有者の持分に応じて分割する方法をいいます。

(4) 全面的価額賠償による分割

全面的価額賠償による分割とは、共有物を共有者のうちの一人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に持分の価格を賠償させる方法をいいます。

5 共有関係解消の手続

(1) 裁判外の手続

裁判外の共有物分割の手続としては、共有者全員による共有物分割の協議という手続があります。

この手続による場合には、分割の方法には何らの制限がないので柔軟な分割が可能となります。

協議によって分割する場合の分割方法として、前記のとおり、(イ)共有物をそれぞれ現物で分割する現物分割、(ロ)現物分割を基本としてその過不足を価額賠償により調整する価額賠償による分割、(ハ)共有物を売却してその売却代金を各共有者の持分に応じて分割する換価による分割、(ニ)共有物を共有者のうちの一人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に持分の価格を賠償させるという全面的価額賠償による分割等があります。協議が成立する限り、(イ)(ロ)(ハ)(ニ)の分割を組み合わせた分割方法も可能であり、また持分割合に厳格に対応して分割をする必要もありません。

(2) 裁判上の手続

分割について共有者間の協議が調わない場合は、分割を求める共有者は、他の共有者を被告として共有物分割の訴えを裁判所に提起することができます。

(イ) 訴えの要件

共有物分割の訴えの要件として、分割につき共有者の協議が調わないこと（民法第258条第1項）を要します。もっとも、判例はこの要件を広く解し、共有者の一部の者に共有物分割の協議に応じる意思のないことが明らかな場合も含むとされています。

(ロ) 訴えの性質

共有物分割の訴えは、形成の訴えといわれています。分割の訴えが形成の訴えの性質をもつことから、判決が確定すれば当然に分割の効果を生ずることになります。

(ハ) 訴えの当事者

判例は、訴えの当事者は共有者全員であることを要するとしています。すなわち、共有者全員が原告又は被告のいずれかとなっている必要があります。

したがって、共有物分割の訴えの訴訟係属中に、被告の 1 人が共有持分を第三者に譲渡した場合、原告は、当該譲受人を被告として別途共有物分割の訴えを提起し、両訴の弁論を併合してもらう必要があります。

(二) 分割方法

裁判上の手続において共有物分割を求める場合には、共有物分割の方法は、原則として現物分割となります（民法第 258 条第 1 項）。

なお、現物分割をするに当たって、持分の価格に応じた分割をする場合において、共有者の取得する現物の価格に過不足を来すときは、持分の価格以上の現物を取得する者に超過分の対価を支払わせ、過不足の調整することも許されます（最大判昭 62. 4. 22）。

もっとも、例外的に、「共有物の現物を分割することができないとき、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、現物分割に代わる方法として共有物を一括競売して、その売得金を各共有者の持分に応じて分割することも可能です（民法第 258 条第 2 項）。

さらに、「共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分の割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、当該共有物を共有者のうち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、当該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」は、共有物を共有者のうちの一人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に持分の価格を賠償させる方法による分割も可能となります（最判平 8. 10. 31）としています。

なお、裁判所は共有物分割の訴えがあれば、必ず一定の分割を命じる判決をしますので、共有者は裁判を利用することにより必ず共有関係から離脱できます。

6 共有関係解消の急所

共有関係解消のためには、解消を求める共有者はいくつかの共有物分割案を用意して他の共有者と協議をすることが必要です。この場合、協議は1～2か月の期間を限定して行なうべきです。

この間に協議が調わない場合には、すみやかに共有物分割の訴えを提起することが必要です。これにより、早期に共有関係を解消することができます。

7 共有不動産の有効活用の具体的事例

(1) 事例の概要

(イ) 父所有財産の状況

(a) 一時貸し資材置場	2000 m ² のうち父持分 $\frac{1}{2}$ を所有
駐車場	1000 m ² のうち父持分 $\frac{1}{2}$ を所有
自宅	200 m ² を所有
建物	1000 万円を所有
金融資産	2,000 万円を所有

(b) 土地の時価（路線価）は更地価額でm²当たり 30 万円

(ロ) 家族関係

被相続人：父

相続人：子供 3 人（長男、長女、次男）

(ハ) 収入の状況

資材置場の収入は 544 万円、駐車場の収入は 360 万円あり、固定資産税は 566 万円となっています。

(二) 相続税評価額

土地

資材置場	3 億	円	(注 1)
駐車場	1 億 5,000 万円		(注 2)
自宅敷地	6,000 万円		(注 3)
小計	5 億 1,000 万円		

建物

自宅建物	1,000 万円
小計	1,000 万円

金融資産	2,000 万円
小計	3,000 万円

合計 5 億 4,000 万円

小規模宅地評価減 Δ 5,985 万円 (注 4)

課税価格 4 億 8,015 万円

相続税額

父の相続時 1億2,186万円

$$(注1) 30万円(路線価) \times 2000\text{ m}^2 \times \frac{1}{2}(\text{持分}) = 3\text{億円}$$

$$(注2) 30万円(路線価) \times 1000\text{ m}^2 \times \frac{1}{2}(\text{持分}) = 1\text{億}5,000\text{万円}$$

$$(注3) 30万円(路線価) \times 200\text{ m}^2 = 6,000\text{万円}$$

$$(注4) \left(6,000\text{万円} \times \frac{80}{100} \right) + 30\text{万円} \times \{ 200\text{ m}^2 - (200\text{ m}^2 \times 200\text{ m}^2 \div 330\text{ m}^2) \}$$

$$\times \frac{50}{100} = 4,800\text{万円} + 1,185\text{万円} = 5,985\text{万円}$$

※自宅については、父と長男が同居しているものとします。

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

金融資産を現金納付し、不足する部分を20年間の延納により納税する場合毎年の納税は約500万円以上となり、その納付は困難と判断されます。

延納税額 1億186万円 (=1億2,186万円 - 2,000万円)

延納期間 20年間、利子税0.8%(延納特例基準割合1.7%の場合の特例割合)

	本税	利子税	合計
1年目	509万円	81万円	590万円
2年目	509万円	77万円	586万円
3年目	509万円	73万円	582万円
4年目	509万円	69万円	578万円
5年目	509万円	65万円	574万円
	⋮	⋮	⋮

(b)物納による場合

資材置場も駐車場も共有のため、物納するためには共有物分割が絶対要件となり、その手続に時間がかかることになれば、物納は困難となります(相続税法第

4 2 条第 1 項参照)。

(2) 対策の概要

資材置場の明渡しを受け、売却して資金を作り、駐車場の土地の共有物分割を行なって単有になった土地に、収益不動産の建築を行なうことにより相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

前提条件

- ・ 資材置場の売却は、路線価額で売却できるものとします。
- ・ 譲渡経費は、売却金額の 5 % とします。
- ・ 譲渡所得税等は、事業用資産の買換制度を適用します。
- ・ 建築不動産の規模は 3 億 200 万円、表面利回り 10%、預り保証金は月額賃料 6 か月分とします。

(イ) 対策に係る資金収支

収入

売却収入	3 億	円	(注 1)
譲渡経費	△1,500 万円		(注 2)
譲渡所得税等	△1,080 万円		(注 3)
建築不動産の預り保証金	1,510 万円		(注 4)
計	2 億 8,930 万円		

支出

共有物分割手数料	450 万円		(注 5)
建築費	3 億 200 万円		(注 6)
計	3 億 650 万円		

差引資金不足	△1,720 万円	自己資金にて調達します
--------	-----------	-------------

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 3 \text{ 億円}$

(注 2) $3 \text{ 億円} \times 5\% = 1,500 \text{ 万円}$

(注 3) $\{3 \text{ 億円} \times 20\% - (\underbrace{3 \text{ 億円} \times 5\%}_{\text{概算取得費}} + \underbrace{1,500 \text{ 万円}}_{\text{譲渡経費}}) \times 20\%\} \times \underbrace{20\%}_{\text{譲渡税率}} = 1,080 \text{ 万円}$

(注4) $\frac{3 \text{ 億 } 200 \text{ 万円} \times 10\%}{\text{月間の賃料収入}} \div 12 \text{ か月} \times 6 \text{ か月} = 1,510 \text{ 万円}$

(注5) $1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円} \times 3\% = 450 \text{ 万円}$

(注6) $1000 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} \times 400\% \div 3.3058 \times \frac{50 \text{ 万円}}{\text{坪当たりの建築費用}} = 3 \text{ 億 } 200 \text{ 万円}$

(ロ) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
資材置場	544 万円	—
駐車場	360 万円	—
建築不動産	—	3,020 万円 (注 1)
計	904 万円	3,020 万円
支出		
固定資産税等	566 万円	217 万円
維持管理経費	—	453 万円 (注 2)
計	566 万円	670 万円
差引計	338 万円	2,350 万円
資金余剰増加額	<u>2,012 万円</u>	

(注 1) $3 \text{ 億 } 200 \text{ 万円} \times 10\%$ (表面利回り) = 3,020 万円

(注 2) $3,020 \text{ 万円} \times 15\%$ = 453 万円

(ハ) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
資材置場	3億 円	—
建築不動産敷地	—	1億2,300万円 (注1)
駐車場	1億5,000万円	—
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
小計	5億1,000万円	1億8,300万円
建築不動産	—	1億 570万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億1,570万円
金融資産	2,000万円	—
小計	2,000万円	—
預り保証金	—	△1,510万円
小計	—	△1,510万円
合計	5億4,000万円	2億8,360万円
小規模宅地評価減	△5,985万円	△5,985万円
課税価格	4億8,015万円	2億2,375万円
評価額差額		<u>2億5,640万円</u>

相続税額

父の相続時	1億2,186万円	3,172万円
相続税軽減額		<u>9,014万円</u>

$$(注1) 1000 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} \times 30 \text{ 万円} \times \left(1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}} \right) = 1 \text{ 億 } 2,300 \text{ 万円}$$

貸家建付地

$$(注2) \frac{3 \text{ 億 } 200 \text{ 万円} \times 0.5}{\text{固定資産税評価額}} \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億 } 570 \text{ 万円}$$

借家権割合

(二) 以上のとおり、資材置場を売却し、単有化した駐車場に、その売却資金で建築することにより、毎年の所得税等差引前の収益は 2,012 万円 (2,350 万円 - 338 万円) 増加し、相続税は 3,172 万円に減少しました。