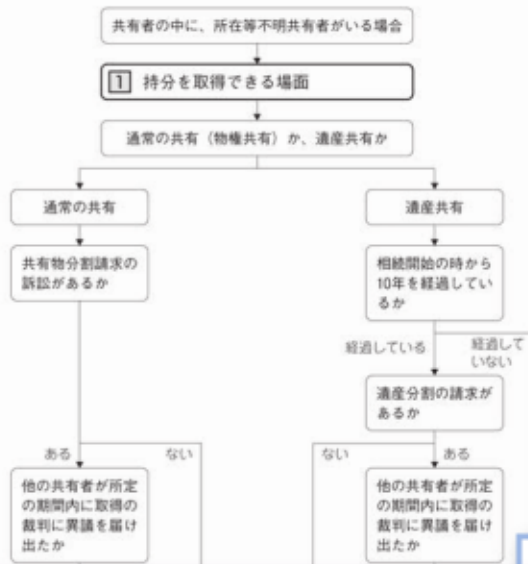


第1 所在等不明共有者の持分を取得する

<フローチャート～所在等不明共有者の持分を取得する>



(図表) 所在等不明共有者がいる場合の対応



(図表) 所在等不明共有者の持分の取得



(2) 所在等不明共有者

持分取得の裁判は、「他の共有者(B)を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき(B=所在等不明共有者) (民法262の2)前段) になります。Bが、所在等不明共有者に当たるかどうかについては、次のように理解されています(附録-大目「令和3年改正民法」60頁)。

- ① 他の共有者(B)を知ることができない(共有者不特定)
共有者において、Bの氏名・名称が明らかではなく、特定することができない場合、Bの氏名・名称が特定されなくても、共有持分を管理する者(所在不明土地・建物管理人など)が選任されているときは、この場合に該当しません。
- ② 他の共有者(B)の所在を知ることができない(所在不明)

1 持分を取得できる場面

(1) 制度の創設

共有者の中に、その者特定できず(不特定)、又は所在を知ることができない者(所在不明者) (以下、特定できない者と所在不明者を併せて、「所在等不明共有者」といいます。) がいる場合、共有物の処分や変更をすることができません(民法261)。管理にも重大な支障が生じます。処分・変更、管理を行うために財産管理人を選任する方法や失踪宣告を申し立てることも考えられます(参考⇒第2章第2節②)。いずれも費用や手間がかかりますから、多くの場合現実的な選択肢とはなりません。また、共有物分割請求訴訟を提起し、共有関係を解消する方策を採ることもできますが、全ての共有者を当事者としなければならないので手続上の負担が大きく、共有者の特定ができない場合には、訴訟の提起すらできません。

そのため、共有不動産に関して、所在等不明共有者がいるために共有不動産が放置されたままになってしまうという状況が多発し、所有者不明土地の問題が生じる大きな原因になっていました。

そこで、令和3年改正において、裁判によって、所在等不明共有者の持分を、所在等不明共有者以外の共有者が金銭を供託して取得することができる制度が創設されました(以下、本稿では、「持分取得の裁判」といいます(民法262の2前段、第878の3))。

持分取得の裁判を請求できるのは、持分を有する共有者です。通常の共有における共有者と、遺産共有における共有者の両方を含みます(参考⇒通常の共有と遺産共有について、第4章第1節①)。

持分取得の裁判を利用することによって、A、B、Cの3人が共有する不動産において、Bが所在等不明共有者であるときに、Bの意思によることなく、AがBの持分を取得することができます(その結果、不動産はAとCの共有となります)。

【参考書式52】 申立書(所在等不明共有者の持分取得)

申立書

令和○年○月○日

〇〇地方裁判所 御中

申立人(請求者) 代理人弁護士 〇〇〇 〇〇
〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

申立人(請求者) A
〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号〇〇ビル〇階

〇〇法律事務所(送達場所)
申立人(請求者) A 代理人弁護士 〇〇〇 〇〇〇
電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
FAX 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

申立ての趣旨
別紙物件目録記載の共有土地のB共有持分全部を申立人に取得させる。との裁判を求める。

申立ての理由
別紙物件目録記載の共有土地は、申立人、B及びCの共有(持分はそれぞれ3分の1ずつ)であるところ、Bが行方不明であって連絡を取ることができず、その所在を知ることができないので、民法第262条の2第1項に基づき、Bの持分の全部を申立人に取得させる旨の裁判を求めるものである。

添付書類

1 登記事項証明書	1通
2 固定資産評価証明書	1通
3 〇〇不動産作成の登記簿	1通
4 報告書	1通

別紙物件目録(省略)

新しい「不動産の共有に関するルール」に対応!

フローチャートで分かる
不動産の共有関係解消
マニュアル

著 渡辺 晋 (弁護士)

- ◆ 実務のプロセスをフローチャートで示した上で、それぞれ必要な書式を掲載した実践的なマニュアル書です。
- ◆ 共有不動産にまつわる法規制とそのポイントや考え方を図表を交えて分かりやすく解説しています。
- ◆ 共有物分割請求訴訟について、300件超の裁判例の要点を表形式でまとめています。

購読者特典

書式データは新日本法規WEBサイトよりダウンロードできます!

B5判・総頁366頁
定価4,950円(本体4,500円) 送料460円
ISBN978-4-7882-9195-9

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 4,510円(本体4,100円)

併せて
ご利用
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)

A5判・総頁326頁 定価4,290円(本体3,900円) 送料460円
ISBN978-4-7882-8944-4 電子版: 定価3,960円(本体3,600円)



掲載内容

はじめに

<フローチャート～本書の構成>

第1章 相談・受任

<フローチャート～相談・受任>

- 相談の受付をする
- 相談前の留意事項を確認する
- 相談に対応する
- 受任契約をする

【参考書式1】弁護士報酬等見積書 [DL](#)

【参考書式2】委任契約書 [DL](#)

【参考書式3】委任状（訴訟）[DL](#)

【参考書式4】委任状（訴訟外）[DL](#)

第2章 事前確認

第1 対象不動産を確認する

<フローチャート～対象不動産を確認する>

- 登記簿を取得する
- 登記簿の表題部等を確認する

第2 共有者と共有持分を確認する

<フローチャート～共有者と共有持分を確認する>

- 登記簿上の権利部を確認する
- 共有者の死亡に対応する
- 共有者の所在等不明に対応する
- 共有者が判断能力を欠いていた場合に対応する
- 利用権と担保権を確認する

第3 不動産の現状とこれまでの経緯を確認する

<フローチャート～不動産の現状とこれまでの経緯を確認する>

- 現地を見分する
 - 筆界を確認する
 - 従前の経緯を確認する
- 【参考書式5】越境に関する合意書 [DL](#)
- 【参考書式6】境界確認書 [DL](#)
- 【参考書式7】訴状（境界確定）[DL](#)

第4 不動産の時価を確認する

<フローチャート～不動産の時価を確認する>

- 公的に示される4種類の価格の意味を確かめる
- 不動産の価格を調査する
- 共有であることをどのように考慮するかを検討する

第3章 関係者との協議及び裁判外の合意

第1 所有するか手放すか検討する

<フローチャート～所有するか手放すか

検討する>

- 共有解消にはどのような手法があるかを把握する
- 考慮要因（それぞれの手法のメリット・デメリット）を確認する

第2 申入れ・協議の進め方を考える

<フローチャート～申入れ・協議の進め方を考える>

- 他の共有者の同意が必要かどうかを考える
- どのようにして協議を進めるのかを考える

【参考書式8】通知書（分割方法不特定型）[DL](#)

【参考書式9】通知書（複数不動産交換型）[DL](#)

【参考書式10】合意書（複数不動産交換型）[DL](#)

第3 共有不動産を単独で所有する

<フローチャート～共有不動産を単独で所有する>

- 持分を買い取る
- 移転登記をする

【参考書式11】通知書（買取型）[DL](#)

【参考書式12】合意書（持分買取り）[DL](#)

【参考書式13】合意書（持分売渡し）[DL](#)

【参考書式14】調停申立書（持分買取り）[DL](#)

【参考書式15】共有物分割による持分移転登記申請書 [DL](#)

第4 共有不動産を手放す

<フローチャート～共有不動産を手放す>

- 持分を放棄する
- 持分を贈与する
- 持分を他の共有者に売る
- 自らの持分を他の共有者の持分と共に第三者に売る
- 自分の持分だけを第三者に売る
- 相続土地を国庫に帰属させる

【参考書式16】持分放棄の通知書 [DL](#)

【参考書式17】合意書（持分放棄の登記手続）[DL](#)

【参考書式18】共有持分放棄による持分移転登記申請書 [DL](#)

【参考書式19】訴状（持分放棄、登記引取り）[DL](#)

【参考書式20】答弁書（登記引取請求訴訟）[DL](#)

【参考書式21】贈与契約書（持分贈与）[DL](#)

【参考書式22】登記申請書（持分贈与）[DL](#)

【参考書式23】通知書（共同売渡型）[DL](#)

【参考書式24】売買契約書兼分割合意書 [DL](#)

【参考書式25】調停申立書（換価分割）[DL](#)

【参考書式26】売買契約書（持分の第三者への単独売買）[DL](#)

【参考書式27】土地所有権の国庫への帰属申請書 [DL](#)

第5 共有不動産を現物で分割する

<フローチャート～共有不動産を現物で分割する>

- 現物分割する

【参考書式28】通知書（現物分割型）[DL](#)

【参考書式29】合意書（現物分割）[DL](#)

【参考書式30】調停申立書（現物分割）[DL](#)

【参考書式31】申立書（証書保存者の指定）[DL](#)

第6 共有不動産の抵当権者と協議する

<フローチャート～共有不動産の抵当権者と協議する>

- 抵当権者と協議する
- 【参考書式32】競売取下願 [DL](#)

第4章 共有物分割請求訴訟

第1 訴訟ができるかどうかを検討する

<フローチャート～訴訟ができるかどうかを検討する>

- 訴訟の全体像を把握する
- 通常の共有であることを確認する
- 共有物分割が認められないケースでないかどうかを確認する
- 協議不調又は協議不能の要件を確認する

第2 訴訟による分割の方法と決め方を把握する

<フローチャート～持分の放棄>

- 訴訟（判決）による分割方法の種類を把握する
- 裁判による分割方法の決め方の順序を把握する

第3 訴訟によるそれぞれの分割方法を把握する

<フローチャート～訴訟によるそれぞれの分割方法を把握する>

- 現物分割を把握する
- 現物分割の登記をする
- 賠償分割を検討する
- 賠償分割が認められるための要件
- 競売分割を検討する
- 競売分割の確定判決に基づく不動産競売

【参考書式33】訴状（現物分割）[DL](#)

【参考書式34】訴状（現物分割・複数一括分割）[DL](#)

【参考書式35】答弁書（遺産共有①・現物分割）[DL](#)

【参考書式36】答弁書（遺産共有②・現物分割）[DL](#)

【参考書式37】和解条項（現物分割）[DL](#)

【参考書式38】訴状（賠償分割・原告の単独所有を求める）[DL](#)

【参考書式39】答弁書（賠償分割・原告共有を否定）[DL](#)

【参考書式40】和解条項（賠償分割・原告の単独所有とする）[DL](#)

【参考書式41】訴状（賠償分割・被告の単独所有を求める）[DL](#)

【参考書式42】和解条項（賠償分割・被告の単独所有とする）[DL](#)

【参考書式43】和解条項（賠償分割・被告の単独所有とする（二段式））[DL](#)

【参考書式44】訴状（競売分割①）[DL](#)

【参考書式45】訴状（競売分割②）[DL](#)

【参考書式46】答弁書（権利濫用の主張）[DL](#)

【参考書式47】答弁書（被告の単独所有を求める）[DL](#)

【参考書式48】和解条項（競売分割①）[DL](#)

【参考書式49】和解条項（競売分割②）[DL](#)

【参考書式50】和解条項（換価分割・第三者に売却）[DL](#)

【参考書式51】不動産競売申立書 [DL](#)

第4 賠償金（代償金）の支払を確保するための方法

<フローチャート～賠償金（代償金）の支払を確保するための方法>

- 賠償金（代償金）の支払を確保する

第5章 所在等不明共有者の持分の取得・譲渡

第1 所在等不明共有者の持分を取得する

<フローチャート～所在等不明共有者の持分を取得する>

- 持分を取得できる場面
- 手続の流れ
- 持分取得の裁判
- 持分取得の請求を二人以上の共有者が行う場合の取扱い

【参考書式52】申立書（所在等不明共有者持分取得）[DL](#)

第2 所在等不明共有者の持分譲渡権限の付与を受ける

<フローチャート～所在等不明共有者の持分譲渡権限付与を受ける>

- 持分を譲渡する権限が付与される

- 手続の流れ
- 持分を譲渡する権限を付与する裁判
- 所在等不明共有者の権利

【参考書式53】申立書（所在等不明共有者持分譲渡権限付与）[DL](#)

【参考書式54】売買契約書（所在等不明共有者の持分売買）[DL](#)

第6章 遺産の分割

第1 遺産分割の手順を把握する

<フローチャート～遺産分割の手順を把握する>

- 遺産分割の手順を把握する

第2 相続人が誰かを確かめ、遺産の範囲を確定する

<フローチャート～相続人が誰かを確かめる>

- 相続人が誰かを確かめる
- 遺産の範囲を確定する

第3 遺言書を確認する

<フローチャート～遺言書を確認する>

- 遺言書を確認する
- 遺留分に対応する

【参考書式55】遺言書 [DL](#)

【参考書式56】遺言書（相続分の指定）[DL](#)

【参考書式57】遺留分侵害額請求通知書 [DL](#)

第4 具体的相続分を計算する

<フローチャート～具体的相続分を計算する>

- 法定相続分を計算する
- 特別受益の持戻し（生前贈与等）を確かめる
- 寄与分を確かめる
- 具体的相続分を計算する

【参考書式58】遺言書（特別受益の持戻し免除）[DL](#)

第5 遺産を分割する

<フローチャート～遺産を分割する>

- 遺産分割協議を実施する
 - 調停・審判において土地を分割する
- 【参考書式59】遺産分割協議書 [DL](#)

第7章 事後対応

第1 共有土地が賃貸されている場合の処理を行う

<フローチャート～共有土地が賃貸されている場合の処理を行う>

- 賃貸している共有土地について共有

物分割を行った場合

第2 共有不動産の欠陥に対応する

<フローチャート～共有不動産の欠陥に対応する>

- 欠陥を確認し、損害賠償を請求する

第3 税務処理を行う

<フローチャート～税務処理を行う>

- 所得に対する課税を処理する（個人の場合）
- 所得に対する課税を処理する（法人の場合）
- 贈与税を処理する
- 固定資産税を処理する

第4 共有不動産を管理する

<フローチャート～共有不動産を管理する>

- 共有不動産の管理利用の方法を決定する
 - 管理者を決めて、共有物の管理を委ねる
 - 所在等不明共有者がいる場合等に共有物の変更・管理を決める
 - 共有不動産の利用者に対して明渡しを求める
 - 共有不動産の利用者に対して使用料を請求する
 - 共有不動産の管理費用を支払わない共有者に対して費用負担を請求する
- 【参考書式60】申立書（管理者がいる場合の管理者による変更の裁判の申立て）[DL](#)

【参考書式61】申立書（所在等不明共有者以外の共有者による変更の裁判）[DL](#)

【参考書式62】申立書（所在等不明共有者以外の共有者による管理の裁判）[DL](#)

【参考書式63】申立書（賛否不明共有者以外の共有者による管理の裁判）[DL](#)

【参考書式64】訴状（多数持分共有者からの明渡請求）[DL](#)

附 録

参考裁判例一覧

参考書式のダウンロードについて

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。