

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)

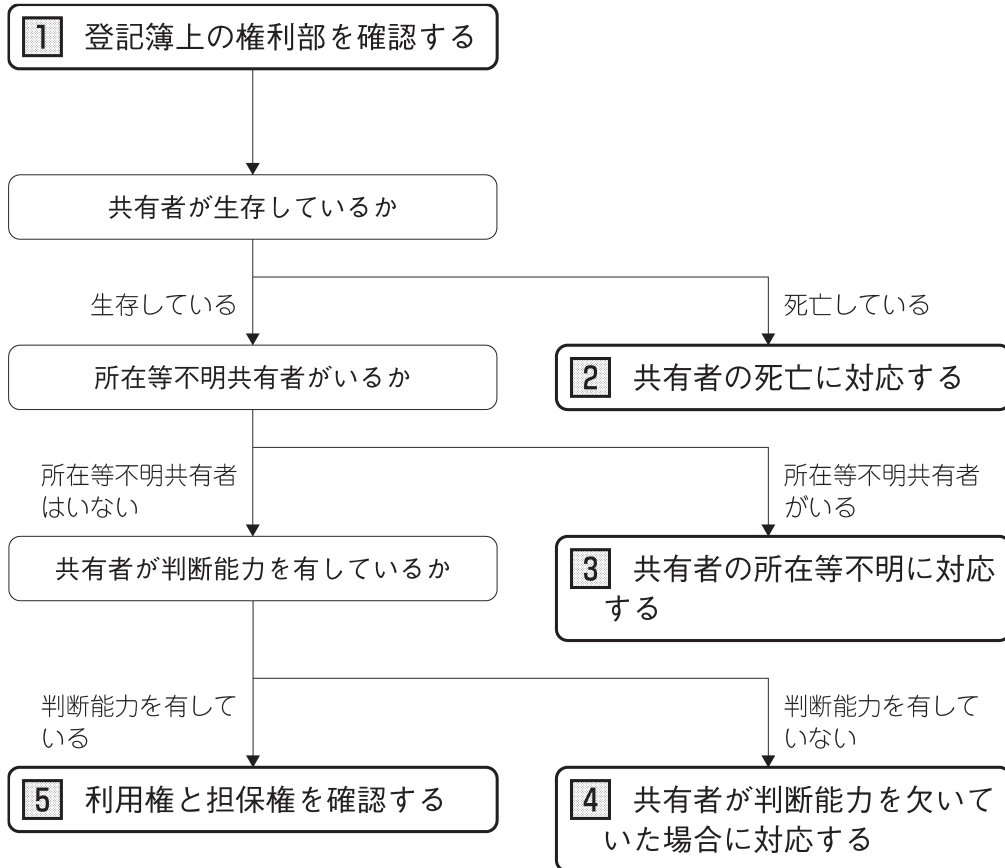
書式ファイル  
ダウンロード  
特典付き



新日本法規

## 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〉



## 1 登記簿上の権利部を確認する

登記簿は、表題部と権利部に区分されます。権利部の記載が権利に関する登記です。権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記の登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録されます。

共有は、1個の物を二人以上が共同で所有することをいい、共有持分は所有権ですから、登記簿の中では、共有者名及び持分割合が権利部の甲区に記載されます。

なお、共有物分割禁止の契約は、登記事項であり（不登59六）、登記簿上に共有物分割禁止の契約の登記がなされていないかどうか、確認を要します。

（図表）権利部甲区

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和40年7月15日 第22675号	原因 昭和40年7月14日売買 共有者 世田谷区桜新町あさひが丘六丁目32番2号 持分3分の1 花沢〇〇 世田谷区東町ゆうひが丘四丁目17番18-915号 持分3分の1 登坂〇〇 国分寺市東恋ヶ窪一丁目6番22号 持分3分の1 斑鳩〇〇 順位4番の登記を移記

（図表）権利部乙区

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成18年8月30日 第11385号	原因 平成18年8月30日金銭消費貸借 同日設定

			債権額 金2200万円 利息 年3.5% 損害金 年14.5% 連帯債務者 世田谷区桜新町あさひが丘六丁目32番2号 花沢〇〇 世田谷区東町ゆうひが丘四丁目17番18-915号 登坂〇〇 国分寺市東恋ヶ窪一丁目6番22号 斑鳩〇〇 抵当権者 千代田区丸の内3丁目4番1号 東京中央銀行株式会社
--	--	--	--

## 2 共有者の死亡に対応する

共有者は不動産登記簿の甲区によって確認しますが、共有者が死亡しても、登記簿に死亡したことが反映されておらず、登記簿の記載上、死者が共有者のままになっていることがあります。死亡によって相続が発生した場合には（民882）、相続人が相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継します（民896）。

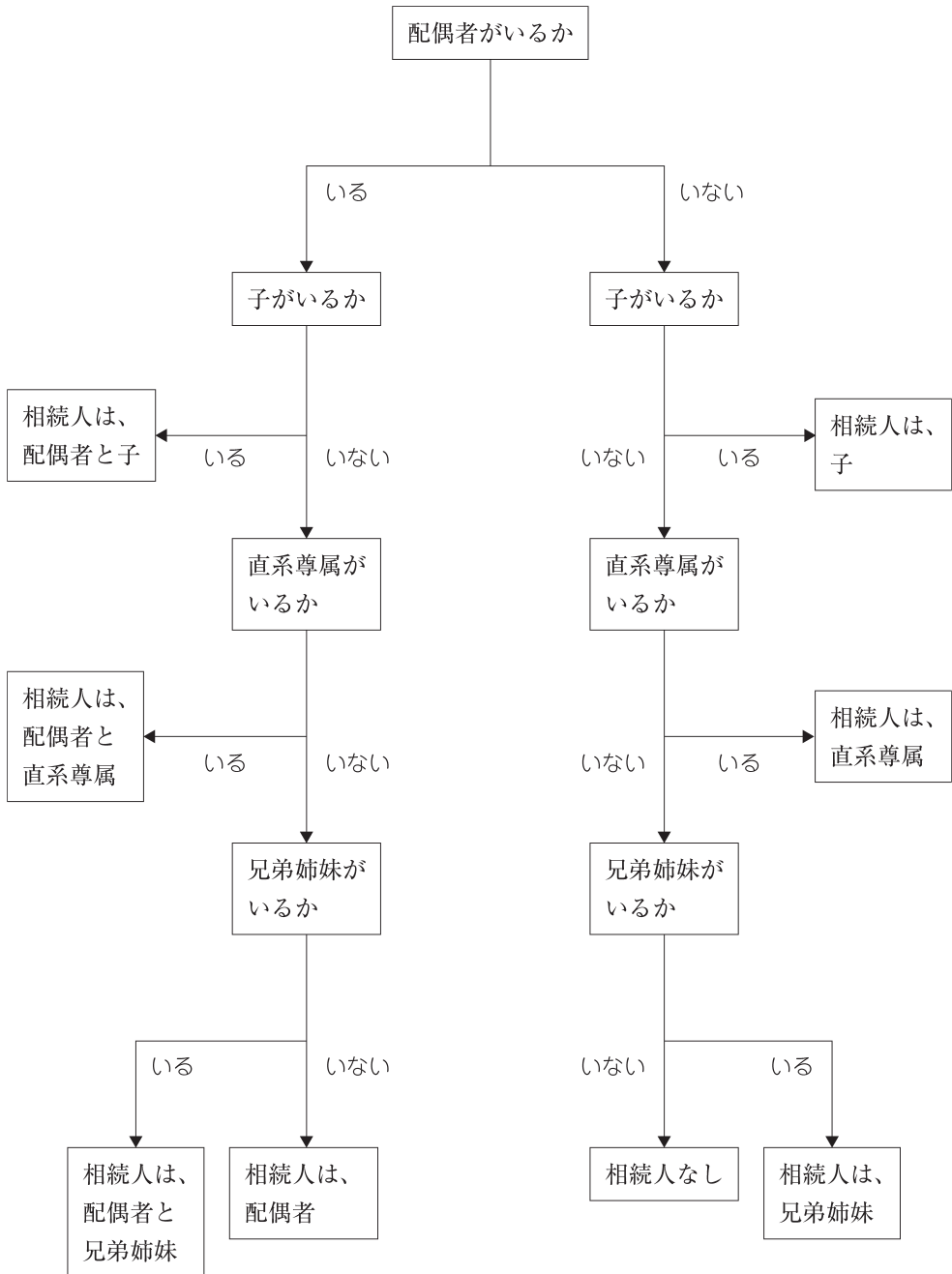
共有持分も、相続人がこれを承継します。

相続人となるのは、次の親族です。

- ① 配偶者
  - 配偶者がいれば、常に相続人（民890）
- ② 配偶者以外（子、直系尊属、兄弟姉妹）
  - ㊦ 子がいれば、子（民887①）
    - 配偶者がいれば、相続人は、子と配偶者
  - ㊦ 子がいなければ、直系尊属（両親や両親の祖父母・曾祖父母）（民889①一）
    - 配偶者がいれば、相続人は、直系尊属と配偶者
  - ㊦ 子と直系尊属がいなければ、兄弟姉妹（民889①二）

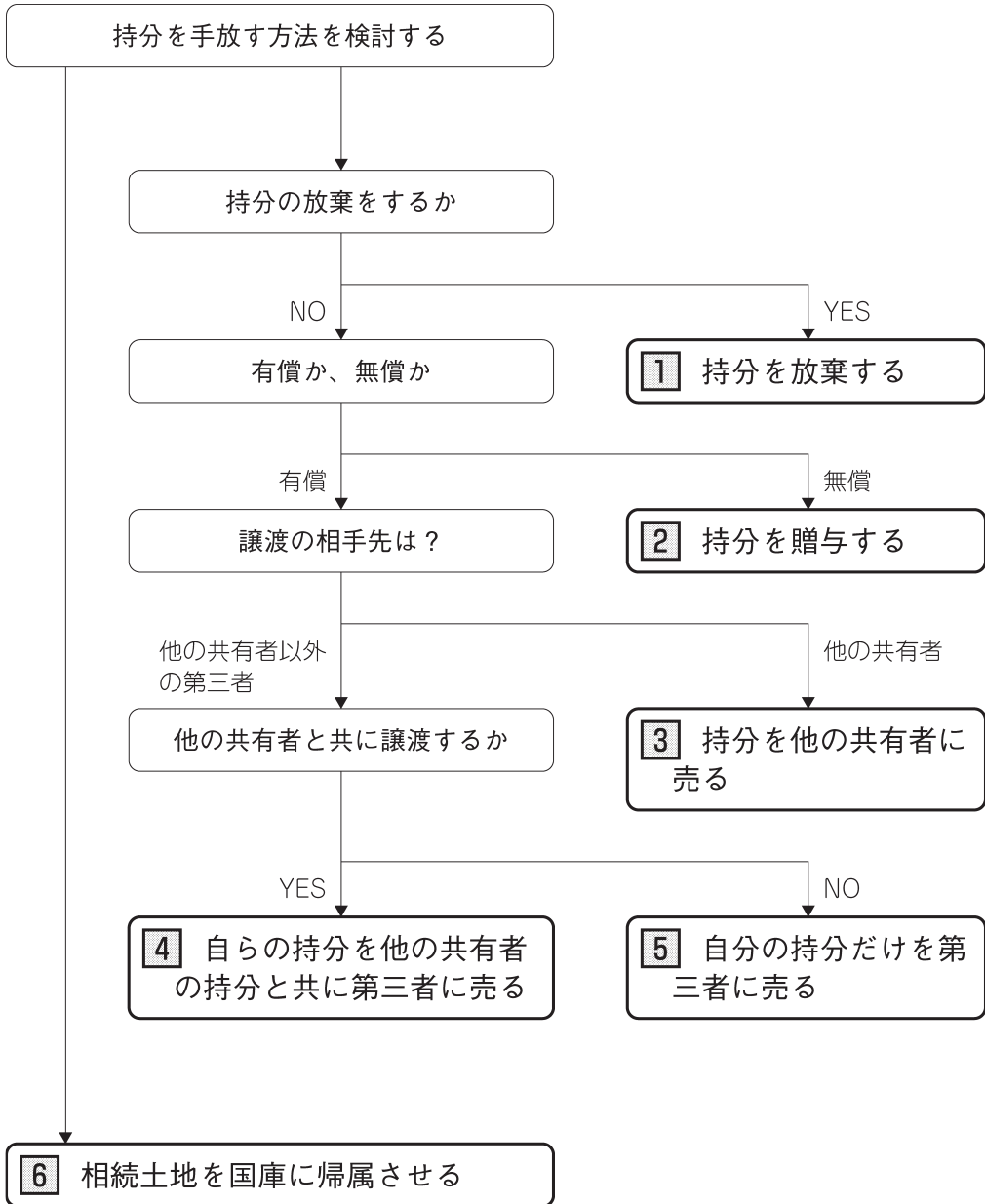
→配偶者がいれば、相続人は、兄弟姉妹と配偶者  
 実際に誰が相続人なのかを、戸籍、除籍、改製原戸籍等（戸籍謄本等）を取り寄せて、調査することになります。

【相続人の調査】



## 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>



## 1 持分を放棄する

### (1) 持分の放棄の意義

共有者は不動産の持分を放棄することができます。持分の放棄がなされれば共有者は持分を失い、共有者ではなくなります。

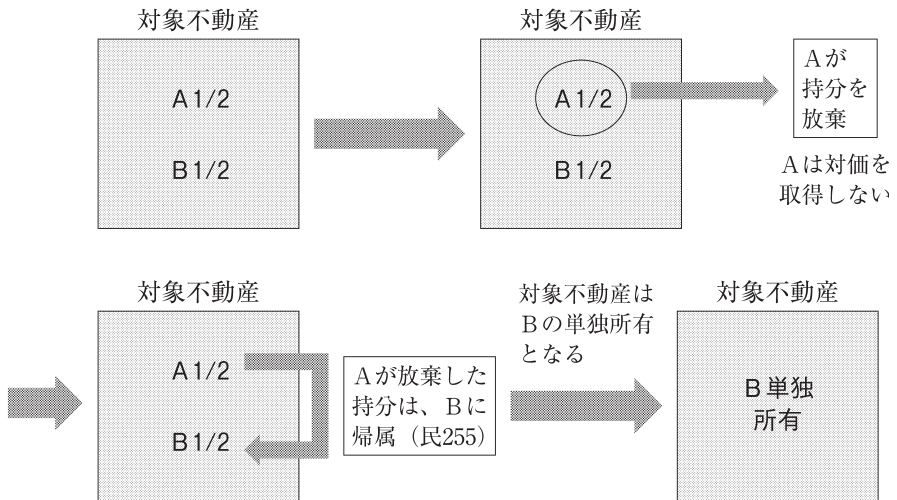
ところで、「所有者のない不動産は、国庫に帰属」しますので（無主の不動産は国帰属の原則）（民239②）、持分が所有権と同一内容だという法的性格からすれば、放棄の対象となった不動産の持分は国の所有になるという結論が導かれるようにも見えます。

しかし、共有の場合には、権利の対象物について、同一内容の権利を有する他の共有者が存在します。そのため、無主の不動産は国帰属の原則は修正され、「共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する」ことになります（民255）。この点については、共有の弾力性の表れであるなどの説明がなされています（我妻榮『物権法（民法講義Ⅱ）』214頁（岩波書店、1952））。A B2名の共有不動産について、共有者Aが持分を放棄したときは、Aの持分はBに帰属し、その結果として、不動産はBの単独所有となるわけです（b-3）（参考⇒持分放棄の場合の課税について、第7章第3③(2)）。

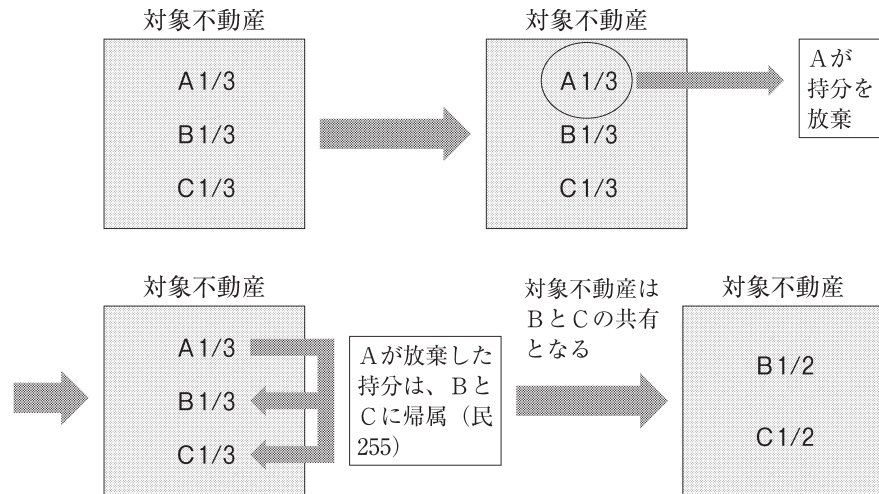
また、他の共有者が数人ある場合には、放棄された持分は、他の共有者の持分の割合に応じてそれぞれに帰属します。A B C3名の共有不動産の場合、共有者Aが持分を放棄したときは、Aの持分はBとCにそれぞれの持分割合に応じて帰属し、その結果として、不動産は、BとCの共有となります。

なお、共有者の一人が死亡してその者に相続人がいない場合には、当然に他の共有者に死亡した共有者の持分権が帰属するものではありません。まずは特別縁故者への財産分与（民958の2）が検討され、財産分与の対象とならなかったときに、初めて他の共有者に持分権が移転します（最判平元・11・24判時1332・30）。

(図表) 持分を放棄する①



(図表) 持分を放棄する②



(2) 持分の放棄の方法

持分の放棄は、相手方のない単独行為です(\*1)。必ずしも他の共有者に通知をしなければならないものではなく、また、その行為を行うための形式も問われません(\*2)。

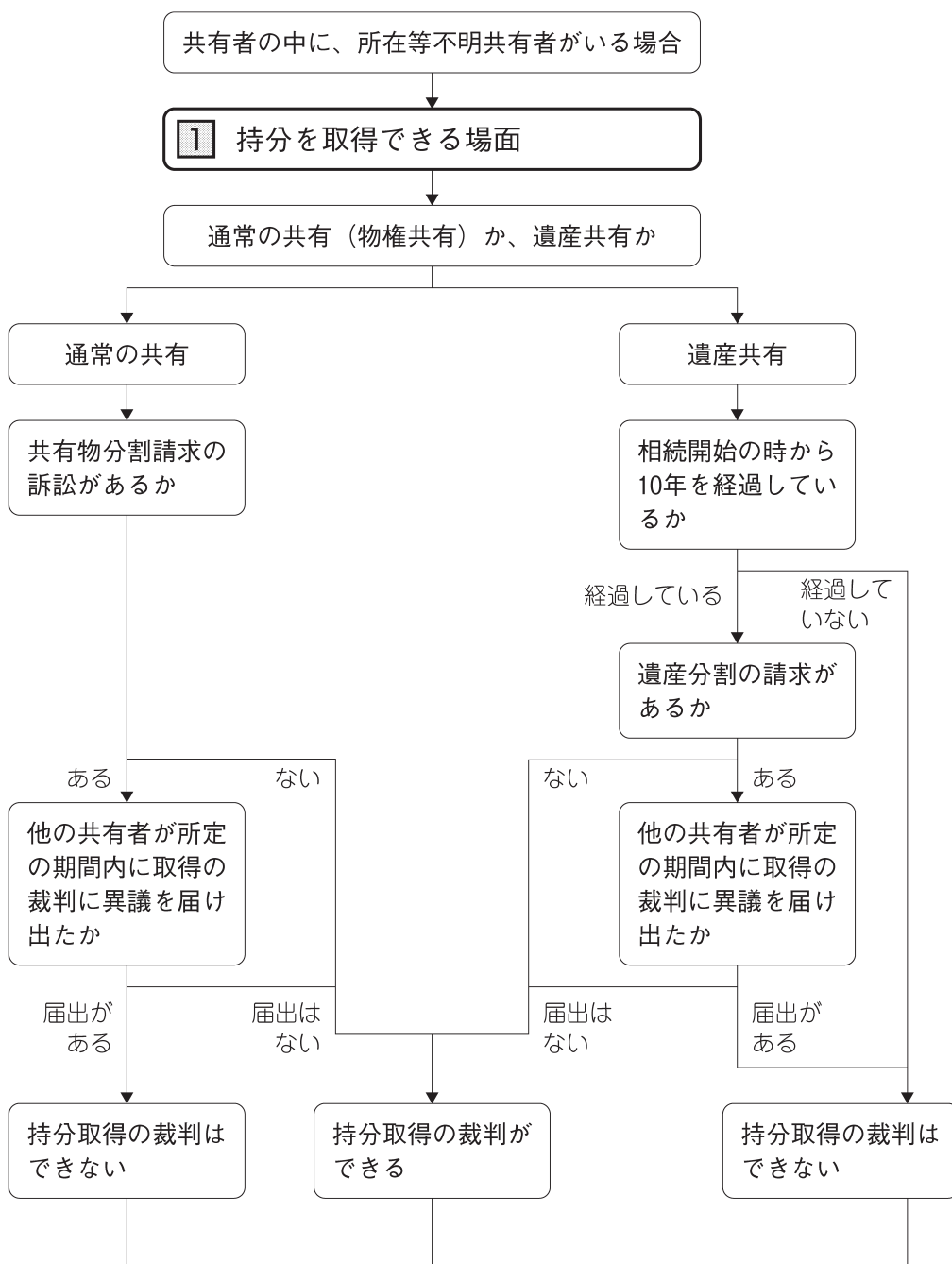
しかし、持分を放棄しても、登記をしなければ固定資産税の納付義務を免れません。納税義務を免れるには登記が必要であり、登記手続は、単独で行うことはできず、共同で行うことを要します。

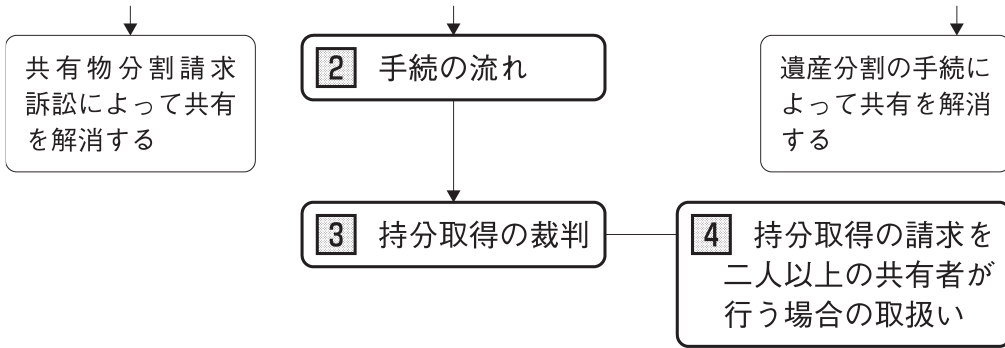




## 第1 所在等不明共有者の持分を取得する

＜フローチャート～所在等不明共有者の持分を取得する＞





## 1 持分を取得できる場面

### (1) 制度の創設

共有者の中に、その者を特定できず(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251①)。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が(参考⇒第2章第2③)、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、訴え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262の2①前段、非訟87⑤))。

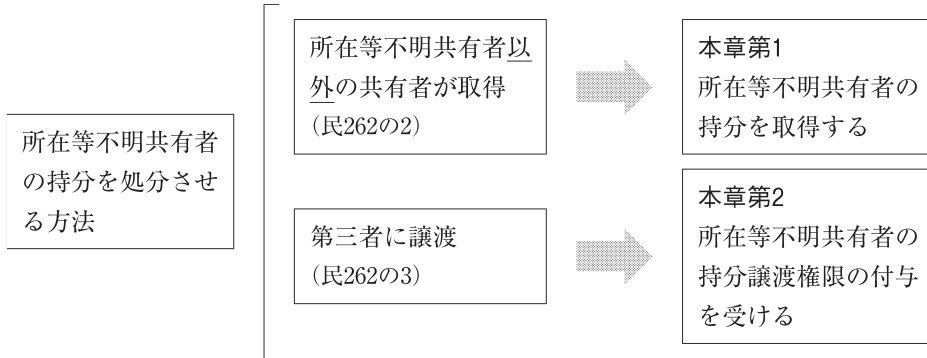
持分取得の裁判を請求できるのは、持分を有する共有者です。通常の共有における共有者と、遺産共有における共有者の両方を含みます(参考⇒通常の共有と遺産共有について、第4章第1②(1))。

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)。

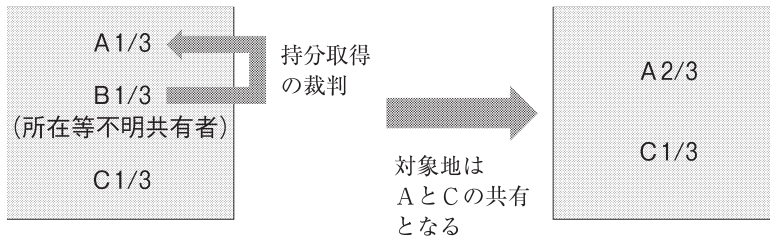
以下、本稿では、A、B、Cによる不動産の共有(持分はそれぞれ3分の1ずつ、Bが所在等不明共有者)であって、AがBの持分を取得する裁判を申し立てることを想定し、解説します。

持分取得の裁判の規定は、所有権以外であって、不動産の使用収益をする権利が数人の共有に属する場合についても準用されます(民262の2⑤)。

(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262の2①前段）になされます。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（村松＝大谷「令和3年改正民法」69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）

㊦ 自然人のケース

Bの住所・居所を知ることができない場合がこれに該当します。住所・居所が分かっていたら、意思能力がなく、協議をすることができなくても、この場合に該当しません。

#### ① 法人のケース

Bに代表者がいない、Bの代表者の氏名等を知ることができない、又はBの代表者の所在を知ることができない場合がこれに該当します。権利能力のない社団についても、法人と同様の判断がなされます。

#### ③ 共有者であった者（B）が死亡している

自然人である共有者が死亡し、その相続人の存否が不明であるときには、所在等不明共有者となります。相続財産管理人がいれば、これに該当しません。

①～③いずれのケースでも、Bが所在等不明共有者と認められるのは、公的記録の調査などの必要な調査をしても共有者を特定できず、又は所在を知ることができない場合です。すなわち、共有不動産に関しては、まず不動産登記簿の調査を要します。住民票（法人については、商業・法人登記簿や、商業・法人登記上の代表者の住民票）の調査もしなければなりません。共有者の中に連絡を取ることができる者がいる場合には、その共有者に確認をすることも必要です。

### (3) 遺産共有、及び訴訟、調停、審判が係属している場合の扱い ■ ■

持分取得の裁判の対象は、不動産が数人の共有に属する場合において、共有者Aが他の共有者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場合（Bが所在等不明である場合）のBの持分です（民262の2①）。

ここでの共有には遺産共有も含まれます。もっとも、遺産共有の状態にある場合には、遺産分割は具体的相続分の割合によって実施されるところ、相続人には、法定相続分又は指定相続分の割合に応じた共有持分を超える利益を有することがあり、また、民法906条の示す基準に従い、遺産分割手続（協議・審判）によって遺産全体を一括して分割できるなどの固有の利益を有します。そのために、相続人（共有者）には遺産分割の利益を受ける機会が保障されなければなりません。

そこで、民法では、裁判の対象となる所在等不明共有者の不動産が、遺産共有の状態にある場合の共有持分であるときには、具体的な相続分による遺産分割の時的限界（民904の3）を踏まえ、相続開始の時から10年を経過していなければ、持分取得の裁判をすることはできないとされています（民262の2③）。A、B、Cが共同相続人であって、遺産共有の状態にある場合は、相続開始から10年間は、持分取得の裁判ができないということになります。



新日本法規