

共有不動産の共有関係解消マニュアル

1 共有及び共有持分権の法律的性質

共有とは、1個の物を複数の人で共同で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し、各所有権が目的物が1個であるために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 共有物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）。

これに関し、「共有者の 1 人が他の共有者の共有持分を否定し、全く他の共有者の使用収益を認めず、管理方法についての協議にも応じないで自ら共有物を使用しているような場合は、不法占有者と同視すべきだから、他の共有者の持分に基づき、妨害排除としてその引渡を請求しうると解される」とする判例（東京地判昭 35.10.18 判時 244 号 55 頁）や、「共有物である建物を共有者の 1 人が単独で使用している場合に、多数持分権者といえども、共有物を単独で占有する少数持分権者に対し、当然にはその明渡を請求することはできないと解するのが相当であるが、単独占有者は、他の持分権者に対する関係では、法律上の原因なくして同人の持分権を利用することによって利得を得、反面その者に対しその持分に応じた損失を与えていることになるから、他の持分権者は単独占有者に対し、不当利得返還請求権を有する」とする判例（東京地判昭 48.7.11 判時 738 号 80 頁）があります。

(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ます。各共有者は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ます。

(2) 共有物の処分についての法律関係

(イ) 各共有者は、他の共有者の同意がなくとも、自己の持分を処分することができます。しかし、目的物の引渡を要件とする質権の設定及び地上権等の用益権の設定は、他の共有者全員の同意がなければすることはできません。

(ロ) 各共有者は、他の共有者の持分を無断で処分することはできません。無断で処分した場合は、処分の相手方との関係では他人の権利の処分となり、持分を処分された他の共有者の関係では不法行為が成立します。

(3) 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とか、共有物に関する債権の消滅時効の中断をするなどは保存行為にあたります。また、共有物の侵害に対する妨害排除請求、不法占有者に対する返還請求など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。判例は共有物たる土地の賃貸は管理行為に該ると解しています（東京高判昭 50.9.29 判時 805 号 67 頁）。共有物の賃貸借契約の解除も管理行為に該ると解しています（名古屋高判昭 52.5.30 判タ 359 号 250 頁）。

(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、共有物を物理的に変形させる行為をいいます。共有山林の伐採は共有物の変更にあたります。共有者の 1 人が伐採すれば、他の共有者は伐採禁止の請求や損害賠償請求をすることができます。

(4) 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）。

(5) 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、持分に応じ各共有者に帰属します。

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。また共有物を他に賃貸したり、共有物に関する賃貸借契約を解除するためには共有者の持分の価格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。こういう制約が、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。

この結果、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たり、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) 換価による分割

換価による分割とは、共有物を他に売却し、その代金を共有者間で分割する方法をいいます。

(3) 代償金による分割

代償金による分割とは、共有者の1人が他の共有者の持分を全部取得するかわりにその対価を他の共有者に支払う方法をいいます。

不動産につき、代償金による分割が行なわれる場合、代償金を受ける者は持分移転の登記義務を負います。

(4) 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。

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)共有物を売却してその代金を分割する換価による分割、(ハ)共有者の1人が他の共有者の持分を全部取得するかわりにその対価を他の共有者に支払う代償金による分割、(ニ)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) 訴の要件

裁判による分割を請求する訴の要件としては、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。しかし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) 訴の性質

共有物分割の訴は、形成の訴といわれています。分割の訴が形成の訴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) 訴の当事者

判例は、訴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。

共有物分割の訴の係属中に、被告の1人が共有持分を他人に譲渡しても、その譲受人を相手どり別訴で分割の訴を提起し、両訴が併合されれば結局共有者全員が当事者となっていることになるので訴は適法です。

(ニ) 分割方法

裁判所は、共有物の種類、性質、利用方法、当事者間の利益等の諸事情を勘案し

て分割を行いません。分割の方法は現物分割を原則とし、現物分割が事実上もしくは法律上不能であるか、又は現物分割の方法によると著しく共有物の価額を損する虞れがあると認められ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になります。かつては裁判による現物分割の場合は価額賠償による調整は認められないとされていましたが、最高裁大法廷判決（最判昭62.4.22 民集41巻3号408頁）により、これが認められるようになり、裁判による共有物の分割がより柔軟かつ公平にできるようになりました。

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、早期に共有関係からの解消が可能となります。



7 共有不動産の有効活用の具体的事例

(1) 事例の概要

(イ) 財産の状況

(a) 一時貸し資材置場	2000 m ² のうち持分 $\frac{1}{2}$ を所有
駐車場	1000 m ² のうち持分 $\frac{1}{2}$ を所有
自宅	200 m ² 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

妻、子供 3 人

(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。

(ニ) 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	5,800 万円		(注 4)
課税価格	4 億 8,200 万円		

相続税額

夫の相続時	4,959 万円
妻の相続時	2,729 万円
計	<u>7,688 万円</u>

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

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

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

(注4) 6,000 万円 $\times \frac{80}{100} + 30$ 万円 $\times (400 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 \times \frac{5}{3}) \times \frac{50}{100} = 5,800$ 万円

(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 400 万円以上となり、その納付は不可能と判断されます。

延納税額 5,688 万円 (= 7,688 万円 - 2,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 2.0%

	本税	利子税	合計
1 年目	284 万円	113 万円	397 万円
2 年目	284 万円	108 万円	392 万円
3 年目	284 万円	102 万円	386 万円
4 年目	284 万円	96 万円	380 万円
5 年目	284 万円	91 万円	375 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、物納は不可能となります。

(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)	<i>Asahi Chuo</i>
計	2 億 8,930 万円		
支出			
交換手数料	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) $1000 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} \times 400\% \times 3.3058 \times \underline{50 \text{ 万円}} = 3 \text{ 億} 200 \text{ 万円}$
坪当たりの建築費用

(口)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 億 200 万円 × 10% (表面利回り) = 3,020 万円

(注 2) 3,020 万円 × 15% = 907 万円

(八) 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	5,800万円	5,800万円
課税価格	4億8,200万円	2億2,560万円
評価額差額		<u>2億5,640万円</u>

相続税額

夫の相続時	4,959万円	1,168万円 (注3)
妻の相続時	2,729万円	476万円
計	7,688万円	1,644万円
相続税軽減額		<u>6,044万円</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

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

借家権割合

(注3) 配偶者が $\frac{1}{2}$ の財産を相続した場合

(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 1,644 万円に減少しました。

この収益性改善と相続税軽減により、納税は全く心配ないこととなります。

