

共有物分割請求

土地を共有で相続すると

相続により、相続人で不動産を共有してしまう事例があります。例えば兄と弟 2 人で、4階建てのアパートを相続したとします。兄の共有持分は6分の5、弟の持分は6分の1です。兄はこのアパートを売却処分するにも建て直すにも、弟の同意がないとできません。そこで兄は共有の関係を解消したいと考えていますが、弟が協力してくれないため、共有物分割請求の訴えを提起することにしました。

共有物分割請求とは

共有物分割とは、兄弟や親族同士で共有している土地を分け合う場合のように、共有物を単独者の所有物とするために分割することを言います。それぞれの共有者はいつでも分割の請求をすることができます。ただし、契約によって5年以内は分割しない旨を契約することができます。分割請求がなされた場合は、共有者間で分割の協議がされますが、整わない場合には裁判所に分割を請求することができます。

土地を分割する方法には、分筆してそれぞれを単独の所有とする方法のほか、共有する土地を売却して得た代金を分け合う方法、特定の者の所有とし他の共有者に対しては金銭を支払う方法などがあります。

裁判によって、①現物分割、②競売(売却代金を分配する)、③価格賠償による分割(1人の所有物として、ほかの共有者には金銭が支払われる)のいずれかの判断がなされます。

共有物に関しては、複数の共有者が権利を有することから、所有者としての権利が制約されます。そこで、「各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる」として、共有者には、共有状態を解消する権利が認められています(民法 256 条1項)。共有物分割の方法は、現物での分割が原則です(現物分割＝①第1の方法。同法 258 条1項)。

もっとも、現物分割不可また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、裁判所が競売を命じ、売却代金を分配するという方法も定められています(競売＝②第2の方法。同条2項)。

さらに、判例理論によって、物を共有者の1人または数人の所有物として、ほかの共有者との関係では金銭支払いによって精算するという方法も認められています。これが価格賠償による分割です(価格賠償による分割＝③第3の方法)。

判例(最判平成 8.10.31)は、「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、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対して持分の価格を賠償させる方法による分割をすることも許される」としています。

親族間の人間関係の希薄化や相続税法の改正などを背景に、近年、共有物分割が問題となるケースが多くなっています。共有物分割請求というのは、特別の制度のようにみえますが、不動産の取引や管理にかかわる方においては、多くの場面で検討される仕組みとなっています。