

今月のテーマ

共有不動産の問題点と解決法

親とご子息で土地、建物を共有で持っている場合、親が持っていた不動産を相続により、兄弟が共有で取得した場合、ご夫婦で自宅を共同で取得した場合等、不動産の共有は現実的に多く存在していますが、この共有状態により、トラブルが発生するケースも多くあります。

例えば、共有の不動産を売却するには、共有者全員の同意が必要ですが、一部の共有者が反対して、売却できないといった事案、建物が老朽化しており、修繕したいが、一部の共有者が反対している等があります。

共有物の場合には、各共有者は、共有物の全部について自己の持分に応じた使用(民法249条)、及び、保存行為(修繕等の共有物の現状を維持する行為)を単独で行うことができますが、変更や処分行為(売却等の共有物の性質に変更を加える行為)を行なうには、共有者全員の同意(※)が必要となりますし、管理行為(賃貸借契約等の共有物を利用・改良する行為)を行なうには、共有持分の過半数の同意が必要となります。

※自己の共有持分のみは、単独で売却できますが、相場よりも相対的に安くなってしまうこと、当該共有持分が第三者になってしまうと、その第三者と他の共有者との共有になってしまい、より権利関係が複雑化してしまいます。

【解決方法】

1. 共有者間で話し合い、共有持分の買取を打診する。

共有であるが故に自己で意思決定ができないので、共有者の共有持分を買取り、単独の名義にすることで共有状態が解消されます。まずは、共有者間で協議をすることが必要です。

2. 共有物分割請求

上記.1で解決しなかった場合には、裁判手続き「共有物分割請求訴訟」を提起することで、解決を図ります。共有物の分割方法には、

- ①現物分割(共有物を物理的に分割する)
 - ②競売による換価分割(共有不動産を競売手続によって売却し、その売却代金を分割する)
 - ③全面的価格賠償による分割(代償金分割、特定の共有者の単独所有とし、他の共有者に金銭を支払うことで精算する方法)。
- があります。

上記①～③のどの方法を選択すべきかなのかは、共有対象となっている不動産の状態や利用状況により変わります。例えば、共有の不動産が更地(土地)であり、間口も面積も広く、土地分割が可能な場合には、①の現物分割が現実的な解決のケースになるでしょう。

また、共有の不動産が共同住宅の場合には、建物を分割することが物理的に不可能ですので、①の現物分割はできませんから、全面的価格賠償による分割か競売による換価分割が考えられます。

最後に

共有状態の不動産にしないためには、「相続発生時に共有名義にしない(単独で相続させる)」等の事前対策が必要になりますので、しっかり事前準備をしておきましょう。

また、現時点で共有状態になっている場合には、早期に共有状態を解消することも必要ですので、ご不安に思われた方は、当協会までご相談下さい。

(理事長 不動産鑑定士 手塚康弘)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023

東京都新宿区西新宿4-32-4 ハイネスロフトイ9F

TEL 03(3320)6281 (平日 9:00～16:30)

「大家塾」を毎月1回オンラインで開催しております。
詳細はお問い合わせ下さい。