

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年6月28日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 浅里 豪
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

不動産共有制度の見直し

相続が発生した場合に不動産をとりあえず共有という形で遺産分割を確定させるケースがあります。その後、数世代にわたり相続が発生するといつの間にか共有者が不明となることがありました。所在が分からない共有者（以下「所在等不明共有者」）がいた場合、共有物に手を加えようとしても所在等不明共有者の同意が得られず行為に制限がかかってしまうことなどがありました。そこで令和3年4月21日の民法等の改正で、所有者不明土地の問題解決に合わせて共有に関する事項の改正が行われました。今回はその内容をご紹介します。

1. 共有物の変更

改正前は共有物に変更を加えようとする場合、共有者全員の同意が必要であり、所在等不明共有者がいたときは連絡が取れず変更行為を行うことができないことがありました。

そこで変更行為について次の改正が行われました。

- ① その形状または効用の著しい変更を伴わないものは、変更行為から除き、管理行為に含まれることになる。
- ② 共有者が他の共有者を知ることができないときは、裁判所は共有者の請求で所在等不明共有者以外の全員の同意で変更を加えることができる裁判ができる。

※変更行為とは例えば共有物の売却や建物の増改築、農地の宅地造成など

2. 共有物の管理

共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決めることとなります。所在等不明共有者がいた場合などを考慮し、次の改正が行われました。

- ① 共有物の管理者の選任・解任が管理行為に追加された。
- ② 裁判所は下記の場合、下記のそれぞれの共有者以外の過半数で管理に関する事項を決することができる。
 - ・共有者が他の共有者を知ることができないとき…その知ることができない共有者
 - ・相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決する賛否を催告した場合において、その期間内に賛否を明らかにしないとき…その賛否を明らかにしない共有者

なお、保存行為に関しては従前どおり、各共有者が単独で行うことができます。

※管理行為とは例えば賃貸借契約の締結・解除や土地の地目転換を伴わない整地など

※保存行為とは例えば修理や不法占拠者への明け渡し請求など

3. 所在等不明共有者の持分の取得

不動産が共有である場合において、所在等不明共有者がいるときは、裁判所は共有者の請求により、裁判所が定める額の金銭等を供託することを条件に所在等不明共有者の持分を共有者に取得させる旨の裁判をすることができることになりました。ただし、所在等不明共有者の持分が相続財産である場合には相続開始の時から10年を経過している必要があります。

なお、共有者が所在等不明共有者の持分を取得した後に所在等不明共有者が判明した場合、所在等不明共有者は共有者が取得した持分の時価相当額の支払いを請求することができるとされています。

4. 所在等不明共有者の持分の譲渡

不動産が共有である場合において、所在等不明共有者がいるときは、裁判所は共有者の請求により、裁判所が定める額の金銭等を供託することを条件に共有者に所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の者に対して持分の全部を譲渡することを停止条件として、所在等不明共有者の持分をその特定の者に譲渡する権限を付与する裁判ができることになりました。ただし、3と同様に相続財産である場合には相続開始の時から10年を経過している必要があります。譲渡後に所在等不明共有者が判明した場合、譲渡をした共有者に対し、所在等不明共有者の持分の時価相当額の支払いを請求することができるとされています。

5. まとめ

NO538、NO541に引続き令和3年4月21日改正の内容についての解説となっています。財産価値が低いことや相続後に売却の可能性が低いことなどの理由により、費用をかけてまで登記をしない人が増えたことで相続登記の放置につながり、所有者不明や所在等不明共有者が発生していたことを解決するための改正です。数年後には強制登記となる相続登記や住所変更登記手続きを含め、これらの改正には十分留意したいものです。