



共有物分割の方法

渡辺 健寿 (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所
弁護士



質問

当社は他の2社と資金を出し合って取得した土地を有しており、共有持分3分の1ずつの登記がなされています。3社で話し合った結果、この際、共有状態を解消しようという結論に至ったのですが、どのような方法があるのでしょうか。

1 民法の規定

1つの物を共同で所有する場合の原則的な形態を共有といい(民法249条)、共有している者(共有者)が共有している物(共有物)に対して有する権利を持分権といいます。

共有者は共有物全体に対し支配を及ぼすことができますが、他方、共有状態であることに鑑み、共有物の変更については他の共有者の同意を得なければならないとされています(民法251条)。

また、共有物の価値を維持・実現・増大させる行為を共有物の管理といい、保存・利用・改良行為がこれにあたります。このうち共有物の保存行為は各共有者が単独ですることができることとされています(民法252条ただし書き)、共有物を利用、改良する行為は各共有者の持分の価格に従い過半数で決することとされています(民法252条本文)。

2 共有物分割の方法

(1) 共有状態は、各共有者にとって共有物に関す

る権利を互いに制約し合うものであることから、共有物が有効に活用されないこともあり、これは社会経済的に必ずしも好ましいことではないため、民法上、各共有者が共有関係を解消させる方法として持分権の譲渡のほか共有物の分割を認めており、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されています(民法256条1項)。

(2) 共有物を分割する方法としては、協議による分割と裁判による分割があります(民法258条)。

共有物を分割するためにはまずは協議による分割を試みなければなりません。

協議による分割は、各共有者が合意に基づいてするものであって方法について特に制約はなく、共有者は、共有物を現実に個々の物に分けて共有者各自が取得する方法(現物分割)、共有物を他者に売却したうえで代金を分ける方法(代金分割)、共有者の一人が共有物を取得し、その共有者が他の共有者に対し金銭を支払う方法(価格賠償)をとることができます。

(3) この協議による分割がととのわない場合には、共有者は共有物の分割を裁判所に請求することができます。

裁判による分割は、共有者の意思に基づかず新たに権利関係を確定するものであることから共有者間の公平が求められるため、現物分割の方法によることが原則とされています（258条2項）。そして、この現物分割が不可能である場合又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、裁判所は競売を命じることができるとされています（同項）。この場合、共有物を競売してその売得金を共有持分に応じて分配する形で分割がなされます。

(4) もっとも、258条2項はそれ以外の分割方法を一切許さないというものではありません。

裁判所は、現物分割について柔軟な方法を認めており、「現物分割をするに当たっては、当該共有物の性質・形状・位置又は分割後の管理・利用の便等を考慮すべきであるから、持分の価格に応じた分割をするとしても、なお共有者の取得する現物の価格に過不足を来す事態の生じることは避け難いところであり、このような場合には、持分の価格以上の現物を取得する共有者に当該超過分の対価を支払わせ、過不足の調整をすることも現物分割の一態様として許される」と判示し、いわゆる一部価格賠償による分割を認めました（最高裁昭和62年4月22日判決）。

また、同判決において裁判所は、「分割の対象となる共有物が多数の不動産である場合には、これらの不動産が外形上一団と見られるときはもとより、数か所に分かれて所在するときでも、右不動産を一括して分割の対象とし、分割後のそれぞれの部分を各共有者の単独所有とすることも、現物分割の方法としても許される」、「共有者が多数である場合、その中のただ一人でも分割請求をするときは、直ちにその全部の共有関係が解消されるものと解すべきではなく、当該請求者に対してのみ持分の限度で現物を分割し、その余は他の者の共有として残すことも許

される」との判断を示しています。

また、最高裁平成8年10月31日判決は、258条が全く予定していない分割方法として、「現物分割をするに当たって、持分の価格以上の現物を取得する共有者に当該超過分の対価を支払わせ、過不足の調整をすることができるのみならず、当該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1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、すなわち全面的価格賠償の方法による分割も許されるものというべきである」と判示し、いわゆる全面的価格賠償による方法を認めました。

3 共有物分割の登記

なお、本件のように共有物たる土地を現物分割することとした場合、その旨の登記をすることになります。

この登記手続は、まず、分筆の登記をし、その後、分割後の土地について共有物分割を原因とする持分全部移転の登記をすることになります。

土地の分筆の登記は、数人の共有に属するときにはその全員が申請人となる必要があります。

4 本件の場合

当社としては、他の2社とまずどのように分割するかを協議をし、協議がまとまれば合意に従った分割ができます。協議がまとまらない場合には、裁判所に共有物分割を請求することができます。