

はじめに

- 1 共有の概念
- 2 共有物の変更・管理・保存
- 3 共有物分割
- 4 共有に関する民法改正
- 5 共有不動産に関するトラブル

第1章

所有・管理等をめぐるトラブル

- [1] 老朽化した共有建物の取壊しに共有者の一人が反対している場合
- [2] 共有者の一人が他の共有者の同意を取得することなく共有物に変更を加えた場合
- [3] 共有者の一人が他の共有者との協議を経ずに、共有不動産を単独で使用している場合①
- [4] 共有者の一人が他の共有者との協議を経ずに、共有不動産を単独で使用している場合②
- [5] 相続により共有となった不動産に、相続人の一人が被相続人の生前から同居している場合
- [6] 共有不動産の賃料収入を一人の共有者が独占している場合
- [7] 共有不動産について、約定に反して管理に要する費用を負担しない共有者がいる場合
- [8] 共有不動産について、他の共有者の意思に反して、賃貸借契約の終了を理由に明渡請求を行う場合
- [9] 共有者の中に実体法上の権利を有しないのに持分移転登記を経由している者がいた場合
- [10] 共有不動産について隣地との境界確定に関する訴えを提起する場合①
- [11] 共有不動産について隣地との境界確定に関する訴えを提起する場合②
- [12] 土地所有権に基づき、地上の共有建物の収去請求を行う場合
- [13] 共有不動産について抵当権を設定する場合
- [14] 分割の対象となる共有物に担保権が設定されている場合
- [15] 共有物分割によって袋地となった場合
- [16] 共用通路について他の共有者に共有物分割請求を行う場合

第2章

相隣関係をめぐるトラブル

- [22] 庭木の枝が伸び、共有私道に越境している場合
- [23] 隣地との境界にある老朽化した塀が共有物であるとして、隣地所有者から修繕費用の負担を求められた場合
- [24] 購入予定地に隣地からの越境物があるが、隣地所有者3名のうち1名が所在不明である場合
- [25] 共有者間で共有物の管理者を定めていたが、当該管理者が管理を怠ったために屋根瓦が飛び、隣家が損傷した場合
- [26] 自宅から公道に出るための共有の私道上に共有者の一人が車両を放置している場合

第3章

売買をめぐるトラブル

- [27] 使用・管理等に関する共有者間の合意が成立している共有私道の持分が、第三者に譲渡された場合
- [28] 共有不動産を売却しようとしたが、共有者の一人の持分に第三者の抵当権が設定されている場合
- [29] 共有不動産を売却したいが、共有者の一人が行方不明である場合
- [30] 共有不動産を売却したいが、共有者の一人に認知症の疑いが生じた場合
- [31] 親子共有の土地を購入したいが、親の後見人が売却に応じてくれない場合
- [32] 共有者の一人が他の共有者に無断で共有不動産を第三者に売却した場合

第4章

賃貸借・使用貸借をめぐるトラブル

- [35] 共有不動産について賃貸借契約を締結したいが、他の共有者が同意しない場合
- [36] 共有不動産の賃貸借契約において賃借人から賃料減額を申し入れられたが、共有者の一部が同意しない場合
- [37] 共有不動産について締結されている賃貸借契約を解除する場合
- [38] 賃貸中の土地の現物分割を行った場合
- [39] 他の共有者の承諾を得ずに共有マンションを第三者に無償で使用させていたところ、他の共有者から明渡しと賃料相当額の支払を請求された場合
- [40] 賃貸物件の共有者の一人が手配した修繕工事により、入居者に損害が発生した場合
- [41] 共有不動産の賃貸借期間満了に伴う敷金返還請求に、共有者の一人が応じない場合
- [42] 賃借人のうちの一人が賃料支払いに応じないため、他の賃借人に賃料全額の支払を求める場合
- [43] サブリース業者から賃料減額を求められたが、共有者間で意見が分かれてしまった場合
- [44] サブリース業者から、契約を解除して転借人との間の直接契約に変更してほしいと申入れがあった場合
- [45] 共有物について使用貸借契約を締結したい場合

索引

- 事項索引
- 判例年次索引

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

共有不動産をめぐる トラブル対応の手引

ー取得・管理・処分のポイントー

共編

工藤 寛太（弁護士）
横山 和之（弁護士）
岸本 紀子（弁護士）

「適切な管理」「円滑な取引」のために
できること

◆共有不動産特有の複雑な法的論点と
トラブルへの対応方法を、ケースを
用いて解説しています。

◆不動産会社の企業内弁護士や不動産
法務に精通した弁護士・税理士が執
筆した実践的な内容です。

A5判・総頁228頁

定価3,850円（本体3,500円）送料410円

ISBN978-4-7882-9357-1

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 3,520円（本体 3,200円）

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。



詳細はこちら↑

☎ 0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

内容見本 (A5判縮小)	
36	第1章 所有・管理等をめぐるトラブル
[7] 共有不動産について、約定に反して管理に要する費用を負担しない共有者がいる場合	
A・B・C3名の共有である集合住宅について、3名の間で「賃貸集合住宅として運用し、管理に要する費用は3人で按分して負担し、賃料収入については3分の1ずつ按分して受領する」という約定が成立していました。しかし、その約定に反して、Aが費用を一切負担しないため、Bがその費用を立て替えて負担しています。	
◆対応のポイント◆	
一部の共有者が共有不動産の管理に協力せず、他の共有者がその費用を立て替えている場合において、管理を行わない共有者が1年以内に費用を支払わないときは、他の共有者は、相当の償金を支払うことにより、当該管理を行わない共有者の共有持分を取得することができます。	
解 説	
1 共有不動産の管理に関する規律 管理に関する費用等、共有不動産に関する負担は、各共有者がその	

103	第2章 相隣関係をめぐるトラブル
[22] 庭木の枝が伸び、共有私道に越境している場合	
A・B・Cは、一団の分譲住宅地内にそれぞれ戸建住宅を所有し、各住宅の前面私道を共有しているのですが、Aの住宅の敷地内に植えられている庭木の枝が伸び、その枝が前面私道に越境し、通行上の支障が生じています。そこで、B・CはAに対して枝の切除を求めたのですが、Aは切除に応じようとしなため、B・CはAに無断で切除を行った上で、その費用についてAに請求しようと考えています。	
◆対応のポイント◆	
改正民法（令和5年4月1日施行）においては、Aに対して枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当期間内に切除されない場合等には、Aの承諾なく無断で越境した枝を切除することができます。もっとも、竹木の所有者は当該竹木に対して思い入れがある場合も少なくないため、竹木の所有者と十分に対話し、理解を得た上で切除することが望ましいとい	

64	第1章 所有・管理等をめぐるトラブル
[14] 分割の対象となる共有物に担保権が設定されている場合	
A・B・Cの3名が等しい割合で不動産Xを共有しており、Aの債権者DがAの持分に対して抵当権を設定し、その旨が登記されています。A・B・Cは、不動産Xについて、共有物分割を行おうとしていますが、全面的価格賠償方式でAが単独所有するか、Aが価格賠償を取得してB・Cが共有するか、現物分割してA・B・Cそれぞれの単独所有とするかについては決定していません。	
◆対応のポイント◆	
債権者Dとしては、共有物分割協議への参加を請求し、同協議の進行に意見を述べることや状況把握を行うことが望ましいと考えられます。加えて、いずれの分割方法によってもDに事実上の不利益は生じないと考えられているものの、Aに対する債権の早期回収の観点からは、「Aが価格賠償を取得してB・Cが共有する」方法による解決が最も望ましいといえるでしょう。	
解 説	
1 共有持分権に抵当権を設定することの可否 各共有者は、共有物に対して、一定の割合で持分権を有しています。そして、共有持分権の性質は、基本的に所有権と異なるところはなく、	

104	第2章 相隣関係をめぐるトラブル
は、「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる」と規定されていました。すなわち、隣の土地に植えられている竹木の枝が自分の土地に越境してきていたとしても、あくまでも隣地の所有者に対して切除を義務付けることができるだけで、自分で切除することはできないというのが改正前民法のルールです。そのため、枝が越境しており切除してほしいと考えた場合、隣地所有者に対して枝を切除するよう申入れをし、それでも切除しない場合には、裁判所に訴え出る必要がありました。 改正民法においても、上記改正前民法の条文の文言自体は維持されており（民233①）、枝を切除したいと考えた場合、隣地所有者に対して枝を切除するよう申し入れるのが原則であることは変更されていません（なお、竹木の根については、境界線を越える場合、自分で切除することが可能です（民233④）。）。しかし、当該条文の文言に加えて、次の3つの場合には、土地の所有者自身が、隣地所有者の承諾なくして枝を切除することができるという文言が追加されました（民233③）。	

68	第1章 所有・管理等をめぐるトラブル
アドバイス	
○債権者との関係性を踏まえた共有物分割協議参加 分割の対象となる共有物に担保権が設定されている場合の共有物分割の帰趨は以上のとおりですが、いずれの分割方法でも債権者であるDに事実上の不利益を生じさせるものではないと考えられます。もっとも、Dにおいては、AがB・Cから価格賠償を受ける分割方法が、最も迅速な債権回収に資することと思われます。 そのため、Aにおいては、Dとの関係性を踏まえ、漫然と分割協議を進めるのではなく、次頁以下の書式等を参考の上、（実務上余り活用されない手続ではあるものの）共有物分割協議への参加を促し、Dの意見確認を行うことを検討してもよいかもしれません。	
第3章 売買をめぐるトラブル	
135	
[30] 共有不動産を売却したいが、共有者の一人に認知症の疑いが生じた場合	
AはBとともに土地建物を共有しており、第三者に当該土地建物を売却したいと考えています。しかし、最近、Bに認知症と疑われる症状が出ているため、AはBに無断で当該土地建物を売却することを検討しています。	
◆対応のポイント◆	
共有不動産全体を売却するには、共有者の同意が必要です。同意を得るにあたり、認知症の疑い等、Bの行為能力が不足している可能性がある場合には、医師の診断を受ける必要があります。行為能力に不足があると診断された場合には、家庭裁判所での審判により、成年後見人等を付す手続を行わなければなりません。	
解 説	
1 共有物の売却 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることはできません（民251①）。共有不動産を第三者に売却することは、全員の持分権を売却することであり、共有物の変更に該当します。Aが土地建物を売却するには、Bの同意を得る必要があります（共有者の一人が他の共有者に無断で共有不動産を第三者に売却した場合に	