

『共有不動産の紛争解決の実務〔第2版〕』

●目次●

第1章 共有不動産に関する紛争の基本的な考え方と典型事例

I 共有不動産に関する紛争の基本的な考え方 ……………	2
1 共有不動産の使用方式……………	2
(1) 使用方式の協議などの意思決定……………	2
(2) 共有者の1人が建物に居住するケースの明渡請求・金銭請求……………	3
(3) 共有不動産の経費負担に関する求償や共有持分買取権……………	4
(4) 共有不動産の賃貸借契約——共有の収益不動産……………	4
2 共有関係の解消……………	5
(1) 共有物分割による紛争解決の意義……………	5
(2) 共有物分割の実務的な位置づけ……………	5
(3) 共有物分割と担保権（住宅ローン）……………	6
(4) 共有物分割と相続・離婚との関係……………	7
(5) 共有物分割請求と権利の濫用……………	8
(6) まとめ……………	8
3 共有不動産や共有物分割における課税……………	9
4 共有持分放棄による共有関係からの離脱……………	9
5 小 括……………	10
II 共有不動産に関する紛争の典型事例 ……………	11
1 共有者の1人が居住する共有不動産に関する紛争……………	11
(1) 紛争の背景と事例の紹介……………	11
典型事例1 共有者の1人が居住する共有不動産／11	
(2) 明渡請求・金銭請求による紛争解決……………	12

目 次

(3) 共有関係の解消による紛争解決	12
(4) 紛争解決のポイント	14
2 共有の収益不動産に関する紛争	14
(1) 紛争の3つの要因と事例の紹介	14
典型事例 2 収益不動産の経費の分担	15
典型事例 3 相続直後の収益不動産の賃料収入の分配	16
典型事例 4 収益不動産の管理方法	17
(2) 分配金請求による紛争解決	17
(3) 共有関係の解消または共有関係からの離脱による紛争解決	18
(4) 収益不動産の管理方法の協議による紛争解決	18
(5) 紛争解決のポイント	18
3 使われていない共有不動産に関する紛争	19
(1) 紛争の背景と事例の紹介	19
典型事例 5 使われていない共有不動産のコストの分担	20
(2) 共有関係の解消による紛争解決の方法	21
(3) 使われていない共有不動産の活用方法の徹底による紛争解決 の方法	22
(4) 紛争解決のポイント	22

第2章 共有不動産の使用 방법에 関する 紛争解決

I 共有不動産の使用 方法の意思決定	24
1 共有不動産の管理 行為（広義）	24
(1) 共有不動産（全 体）と共有持分に 関する意思決定	24
(2) 使用方法の意思 決定に必要な共有 者の数	24
〈表1〉 使用 方法の意思決定に 必要な共有者の 数	24

2	変更・処分行為	25
(1)	変更・処分行為の基本事項	25
(2)	変更・処分行為の内容	25
(3)	変更・処分行為に関する紛争	27
	事例1 共有者単独での売却と所有権の移転	27
	事例2 共有者単独での売却と明渡請求	28
	事例3 共有不動産の売却代金の代金分配義務	30
	事例4 共有者単独での売却と代金分配義務	31
	事例5 共有者単独での売却と取得時効	32
	事例6 共有者単独での抵当権の設定	33
	事例7 決定した使用方法の事後的な変更	35
3	管理行為（狭義）	36
(1)	管理行為（狭義）の基本事項	36
(2)	管理行為（狭義）の内容	37
(3)	管理行為（狭義）に関する紛争	37
	事例8 賃貸借契約の締結	38
	事例9 賃借権の譲渡の承諾	40
	事例10 賃貸借契約における賃料変更	41
	事例11 マスターリース契約における賃料の変更	42
	事例12 賃貸借契約の解除	44
	事例13 使用貸借契約の終了に基づく明渡請求	46
	事例14 使用貸借契約の解除	47
4	保存行為	48
(1)	保存行為の基本事項	48
(2)	保存行為の内容	48
(3)	保存行為に関する紛争——妨害排除請求	49
	事例15 無権利者に対する抹消登記請求	49
5	使用方法の意思決定の手続と当事者	50

目 次

(1) 使用方法の意思決定の手続	50
(2) 使用方法の意思決定の当事者	51
(3) 使用方法の意思決定の手続に関する紛争（協議の要否）	51
事例16 使用方法の意思決定の手続	51
(4) 使用方法の意思決定の通知と協議	53
【記載例1】 通知書①—使用方法の意思決定	53
(5) 使用方法の意思決定に対する他の共有者からの妨害への対策	56
【記載例2】 通知書②—決定結果の通知のみの場合	57
【記載例3】 通知書③—意見聴取のみの場合	57
(6) 紛争予防のための証拠化	57
6 使用方法の意思決定に関する実務的な傾向	58
(1) 使用方法の意思決定の方式	58
〈表2〉 使用方法の意思決定の方式	59
(2) 使用方法の暗黙の合意の認定	59
7 使用方法の意思決定に基づく実行（意思表示）	60
(1) 意思決定に基づく実行の授権（権限付与）	60
(2) 第三者への意思表示の名義	60
(3) 意思決定と実行（意思表示）の区別	61
8 使用方法の意思決定の承継	62
(1) 使用方法の意思決定の公示—分割禁止特約の合意	62
(2) 使用方法の意思決定の承継に関する紛争	62
事例17 使用方法の意思決定の承継①	63
事例18 使用方法の意思決定の承継②	64
(3) 使用方法の意思決定の変更	66
9 共有者間の対抗関係と登記	66
(1) 使用方法の協議における対抗関係	66
(2) 共有物分割請求における対抗関係	66
(3) 共有持分割合についての対抗関係	66

II 共有者の1人による占有・使用と明渡請求・金銭請求 ……………	68
1 共有者の1人による占有・使用……………	68
(1) 共有不動産の占有・使用についての理想と現実……………	68
(2) 共有者の1人による占有・使用の法的性質……………	68
(3) 共有者の1人による占有・使用と共有者間の請求……………	69
〈表3〉 共有者の1人による占有・使用と共有者間の請求／70	
2 1人で占有・使用する共有者に対する請求……………	71
(1) 1人で占有・使用する共有者に対する明渡請求……………	71
事例19 1人で占有・使用する共有者に対する明渡請求／71	
【記載例4】 訴状①——建物収去土地明渡請求／73	
(2) 1人で占有・使用する共有者に対する金銭請求……………	75
事例20 1人で占有・使用する共有者に対する金銭請求／75	
【記載例5】 訴状②——金銭請求／77	
(3) 相続により1人で占有・使用する共有者に対する金銭請求……………	79
事例21 相続により1人で占有・使用する共有者に対する金銭請 求／79	
(4) 内縁の夫婦の死別後に1人で占有・使用する者に対する金銭 請求……………	80
事例22 内縁の夫婦の死別後に1人で占有・使用する者に対する 金銭請求／81	
(5) 土地賃借権を準共有する者に対する明渡請求……………	82
3 特殊な事情のある共有者に対する請求……………	82
(1) 占有を強奪した共有者に対する明渡請求……………	82
事例23 占有を強奪した共有者に対する明渡請求／82	
(2) 共有の土地に土盛り工事をした共有者に対する差止請求・原 状回復請求……………	83
事例24 共有の土地に土盛り工事をした共有者に対する差止請 求・原状回復請求／84	

目 次

(3) 共有の農地を宅地化しようとした共有者に対する差止請求・ 原状回復請求	85
事例25 共有の農地を宅地化しようとした共有者に対する差止請 求・原状回復請求	85
(4) 共有の土地上に建物を建築した共有者に対する明渡請求	86
事例26 共有の土地上に建物を建築した共有者に対する明渡請求 ／87	86
(5) 使用を妨害する共有者に対する妨害排除請求	88
事例27 使用を妨害する共有者に対する妨害排除請求	88
(6) 使用方法の協議を拒否した共有者に対する明渡請求	89
(7) 共有の居住用建物を店舗に改造した共有者に対する明渡請求 (否定)	89
(8) 共有のビルに自動ドアやカウンターを設置した共有者に対す る原状回復請求	90
(9) 共有の立木を伐採した共有者に対する差止請求	90
4 共有者の使用承諾を受けた第三者に対する請求	90
(1) 共有者の使用承諾を受けた第三者に対する明渡請求	90
事例28 共有者の使用承諾を受けた第三者に対する明渡請求	90
(2) 共有者の使用承諾を受けた第三者に対する金銭請求	92
事例29 共有者の使用承諾を受けた第三者に対する金銭請求	92
(3) 1人の共有者が単独で売却した共有不動産の買主に対する明 渡請求	93
事例30 1人の共有者が単独で売却した共有不動産の買主に対す る明渡請求	94
Ⅲ 共有不動産に関する負担の求償と共有持分買取権の行使	95
1 共有不動産に関する負担	95
(1) 共有不動産に関する負担の基本事項	95
(2) 共有不動産に関する負担の具体的内容	95

(3) 共有不動産に関する負担の求償	96
(4) 共有不動産に関する負担に該当しない出費の求償	96
事例31 共有不動産に関する負担に該当しない出費の立替え・求償	96
(5) 共有不動産に関する負担の求償の法的性質	97
(6) 共有持分買取権	97
事例32 共有不動産に関する負担の紛争における共有持分買取権	98
(7) 共有不動産に関する負担の承継	98
(8) 共有不動産に関する負担の対外的効果	99
2 共有持分買取権	100
(1) 共有持分買取権の基本事項	100
【記載例6】 訴状③——共有持分買取権に基づく所有権移転登記請求	104
(2) 共有持分買取権の行使による紛争解決	107
事例33 共有持分買取権の代替としての共有物分割に伴う代物弁済・売却請求	111
IV 共有の収益不動産における賃貸借	113
1 共有の収益不動産の賃貸借の基本事項	113
〈表4〉 賃貸借に関する意思決定と通知事項の分類	113
2 共有の収益不動産の賃貸借契約の締結・更新	114
(1) 賃貸借契約の締結・更新の意思決定	114
(2) 賃貸借契約の締結・更新に関する紛争	114
事例34 共有の収益不動産の賃貸借契約の締結①	114
事例35 共有の収益不動産の賃貸借契約の締結②	115
事例36 共有の収益不動産の賃貸借契約の更新	116
(3) 賃貸借契約書の名義	117
【記載例7】 共有不動産の賃貸借契約書における賃貸人の表記	118

目 次

3	共有の収益不動産の賃貸借契約の解除	118
4	共有の収益不動産の賃料	119
	(1) 共有の収益不動産の賃料に関する紛争	119
	事例37 共有の収益不動産に関する賃料請求	119
	(2) 賃貸人の相続と賃料の帰属	121
	(3) 賃貸人の相続時の賃借人による賃料供託	121
5	共有者単独の不適法な借地権譲渡の承諾	122
	(1) 借地権譲渡の承諾	122
	(2) 不適法な借地権譲渡の承諾に関する紛争	122
	事例38 借地権譲受人に対する明渡請求	123
	事例39 借地権譲受人との借地契約の解除	124
	事例40 借地権譲受人の建物買取請求の防止	125
6	賃貸人・賃借人が複数のときの賃料・損害金・敷金返還	126
	(1) 賃借人が複数である場合の賃料債務など	127
	(2) 賃貸人が複数である場合の賃料債権など	128
V	共有不動産の競売と法定地上権	129
1	共有者全員による抵当権設定と法定地上権	129
	(1) 共有の土地全体への抵当権設定	129
	(2) 共有の建物全体への抵当権設定	130
	(3) 共有の土地・建物のどちらか全体への抵当権設定	130
	(4) 共有の土地・建物の両方の全体への抵当権設定	131
2	共有持分への抵当権設定と法定地上権	131
	(1) 土地の共有持分への抵当権設定	131
	(2) 建物の共有持分への抵当権設定	132
	(3) 共有の土地・建物のうち土地の共有持分への抵当権設定	132
	(4) 共有の土地・建物のうち建物の共有持分への抵当権設定	132
3	単独所有不動産への抵当権設定と共有不動産の組合せと法定地上権	133

(1) 共有の土地上の建物への抵当権設定	133
(2) 仮換地上の建物への抵当権設定（「認容」による法定地上権成立）	133
(3) 共有の建物の敷地（土地）への抵当権設定	134
(4) 区分所有建物に関する抵当権設定	134
(5) 共有と法定地上権の成否のまとめ	135
VI 自己借地権	136
1 自己借地権の意義	136
2 自己借地権の要件	136
3 自己借地権が認められるケース	137
(1) A から A・B への設定	137
(2) A・B から A・B・C への設定	137
(3) A・B から A・C への設定	137
4 自己借地権が認められないケース	137
5 自己借地権の対抗要件の問題	138
(1) 賃借権の対抗要件	138
(2) 建物登記による代用のデメリット	138
(3) 自己借地権における賃借権登記活用の推奨	138
VII 共有不動産の売買における代金の債権・債務	140
1 買主が複数である場合の代金債務	140
(1) 複数の買主についての代金債務の可分性	140
(2) 共同出資者による落札における共有関係	140
2 売主が複数である場合の代金債権	140
(1) 複数の売主についての代金債権の可分性	140
(2) 複数の売主の間の代金分配義務	141
3 共有地の強制的な買収と代金の帰属	141
4 入会団体の財産の売却と代金の帰属	142

第3章 共有不動産に関する訴訟の種類と当事者

I 共同訴訟の基本事項	144
1 必要的共同訴訟と通常共同訴訟.....	144
(1) 通常共同訴訟の基本事項.....	144
(2) 必要的共同訴訟の基本事項.....	144
2 強制執行における債務名義に欠ける当事者.....	145
II 共有者から第三者に対する請求	146
1 妨害排除請求.....	146
(1) 共有不動産の返還（明渡・引渡）請求.....	146
(2) 共有不動産の抹消登記請求.....	147
(3) 共有不動産の違法な差押えに対する第三者異議訴訟.....	147
2 共有者から第三者に対する損害賠償・境界確定・登記に関する請求.....	147
(1) 損害賠償請求の可分性.....	147
(2) 共有地の境界確定.....	148
(3) 要役地の共有者による地役権設定登記請求.....	148
III 共有者から第三者や他の共有者に対する確認請求	149
1 第三者に対する共有持分権の確認請求.....	149
2 共有者に対する共有持分権の確認請求.....	149
3 第三者に対する共有権全体の確認請求.....	149
IV 共有者から第三者や他の共有者に対する登記に関する請求	151
1 不正な登記の是正（抹消・更正登記）請求.....	151
(1) 不正な登記による侵害.....	151
(2) 登記の是正方法.....	151
(3) 共同訴訟形態.....	151

(4) 原告適格	152
(5) 処分権主義の判断における全部抹消と一部抹消の包含関係	152
(6) 所有権の一部に対する処分禁止の仮処分	153
2 無権利者の不正な登記の抹消請求	153
(1) 無権利者の不正な単独所有登記に関する抹消請求	153
事例41 無権利者の不正な単独所有登記に関する抹消請求	154
(2) 共有者の1人から第三者への不正な持分移転登記の抹消請求	155
事例42 共有者の1人から第三者への不正な持分移転登記の抹消請求	155
(3) 共有者の1人から他の共有者への不正な持分移転登記の抹消請求	157
事例43 共有者の1人から他の共有者への無効な持分移転登記の抹消請求	158
(4) 無権利者の不正な登記に関する侵害を受けた共有者の一部からの抹消請求	159
事例44 無権利者の不正な登記に関する侵害を受けた共有者の一部からの抹消請求	159
3 共有者の不正な登記の抹消請求	162
(1) 共有者の不正な登記に関する一部抹消請求	162
事例45 共有者の不正な登記の一部抹消請求	162
(2) 共有者の不正な登記と数次相続登記に関する全部抹消請求	163
事例46 共有者の不正な登記と数次相続登記に関する全部抹消請求	163
(3) 相続前の不正な登記と相続後の一部取得に関する全部抹消請求	165
事例47 相続前の不正な登記と相続後の一部取得に関する全部抹消請求	165
(4) 相続前の不正な登記と相続後の一部所得に関する所有権移転	

登記請求（真正な登記名義の回復）	167
事例48 相続前の不正な登記と相続後の一部取得に関する所有権 移転登記請求（真正な登記名義の回復）／168	
4 不正な登記の抹消を認める範囲の判別基準	169
(1) 従来判別基準（甲・乙類型）	169
(2) 新方式判別基準の考え方	170
(3) 新方式判別基準の内容	170
V 第三者から共有者に対する請求	172
1 妨害排除請求	172
2 確認請求	172
3 後順位登記の抹消請求	173

第4章 共有物分割による紛争解決

I 共有物分割の基本事項	176
1 共有物分割制度の概要	176
(1) 共有物分割の目的	176
(2) 共有物分割の分割類型	176
(3) 共有物分割の手續の種類	177
(4) 共有物分割と共有持分割合	178
(5) 共有物分割の当事者	178
(6) 共有物分割における登記の要否	178
(7) 共有者の相続の際の共有物分割の当事者の特定	179
2 共有物分割協議	181
(1) 共有物分割協議の通知	181
【記載例8】 通知書④——現物分割／182	
【記載例9】 通知書⑤——複数の不動産を組み合わせた現物分割／184	

【記載例10】	通知書⑥——換価分割／186	
【記載例11】	通知書⑦——相手方が共有不動産を取得する全面的 価格賠償／188	
【記載例12】	通知書⑧——再度の協議／190	
(2)	共有物分割の合意……………	191
【記載例13】	合意書①——現物分割／191	
【記載例14】	合意書②——複数の不動産の現物分割／193	
【記載例15】	合意書③——任意売却による換価分割／195	
【記載例16】	競売による換価分割の和解条項／197	
【記載例17】	合意書④——全面的価格賠償／198	
3	共有物分割訴訟……………	200
(1)	共有物分割訴訟の当事者……………	200
(2)	共有物分割訴訟の当事者の変更……………	200
(3)	共有物分割訴訟の形式的要件——「協議が調わない」の解釈 ……	203
(4)	共有物分割訴訟の法的性質……………	204
(5)	共有物分割訴訟における戦略的な主張・立証……………	205
(6)	共有物分割の訴状……………	205
【記載例18】	訴状④——現物分割／206	
【記載例19】	訴状⑤——換価分割／208	
【記載例20】	訴状⑥——全面的価格賠償／211	
【記載例21】	控訴状——全面的価格賠償／216	
4	共有物分割における担保責任……………	217
(1)	共有物分割の法的性質と担保責任……………	217
	〔図1〕 現物分割・価格賠償の法的性質／218	
(2)	共有物分割における担保責任の分類……………	219
5	共有持分への抵当権・仮差押え・賃貸借と共有物分割……………	219
(1)	共有持分に設定した抵当権と共有物分割……………	219
	事例49 共有持分に設定した抵当権が共有物分割に与える影響／220	

(2) 共有持分への仮差押えと共有物分割	220
事例50 共有持分への仮差押えが共有物分割に与える影響	221
(3) 共有不動産の賃貸借と共有物分割	222
事例51 共有不動産の賃貸借が共有物分割に与える影響	223
6 信託財産である共有持分と共有物分割	224
(1) 信託財産と受託者固有の財産の共有物分割	224
事例52 信託財産と受託者固有の財産の共有物分割	224
(2) 複数の委託者の信託財産の共有物分割	225
事例53 複数の委託者の信託財産の共有物分割	225
(3) 「協議が調わない」の解釈	226
7 共有物分割への参加	226
(1) 共有物分割への参加制度の基本事項	226
(2) 共有物分割への参加権利者への通知と参加拒否の効果	227
(3) 共有物分割への参加と担保権	227
(4) 共有物分割への参加と（仮）差押え	227
8 共有物分割完了後における登記の方法	228
(1) 現物分割の登記の方法	228
事例54 現物分割の登記の方法	228
(2) 価格賠償の登記の方法	229
事例55 全面的価格賠償の登記の方法	229
(3) 現物分割・価格賠償の登記の登記原因	230
9 共有物分割に関する証書保存義務と非訟手続	231
(1) 共有物分割に関する証書の保存	231
(2) 証書保存者指定請求	231
(3) 証書保存義務者に対する開示・使用請求	231
II 共有物分割の3つの分割類型と選択基準	233
1 分割類型と選択基準との関係	233
2 3つの分割類型——現物分割・換価分割・価格賠償	234

3	裁判所による分割類型の選択基準	237
(1)	現物分割と価格賠償の優劣に関する判例の分析	237
(2)	換価分割の補充性	240
4	現物分割の回避をめぐる実務的な戦略	240
III	現物分割	242
1	現物分割の基本事項	242
2	現物分割の消極的要件	242
(1)	条文の規定	242
(2)	現物分割の不能	243
(3)	著しい価格の減少	245
3	現物分割を選択できない場合の紛争	245
(1)	現物分割と価格賠償の組合せ	245
(2)	現物分割と区分所有の組合せ	245
	事例56 協議による現物分割と区分所有の組合せ／248	
	事例57 判決による現物分割と区分所有の組合せ／249	
4	現物分割を選択できる場合の紛争	250
(1)	土地の現物分割における共有持分割合の反映	250
(2)	土地の現物分割の具体的な方針	250
	事例58 土地の現物分割における考慮要素／251	
(3)	現物分割の交渉における妙手	251
IV	換価分割と形式的競売	253
1	換価分割の基本事項	253
(1)	共同売却と形式的競売の比較	253
(2)	協議による換価分割	254
(3)	調停・訴訟上の和解による換価分割	255
(4)	判決による換価分割	257
(5)	形式的競売の申立ての手続	258
2	形式的競売における共有者の入札に関する紛争	259

目 次

(1) 形式的競売における共有者の入札	259
事例59 形式的競売における共有者の入札	259
(2) 形式的競売における共有者かつ債務者の入札	260
事例60 形式的競売における共有者かつ債務者の入札	261
(3) オーバーローン状態の不動産の形式的競売（無剰余取消しの適用）	262
3 形式的競売における落札と代金納付に関する紛争	262
(1) 形式的競売における共有者の落札と差引納付	262
事例61 形式的競売における共有者の落札と代金納付	262
(2) 形式的競売における担保権設定による融資の利用	263
4 形式的競売における法定地上権の成否	264
(1) 法定地上権が問題となる状況	264
(2) 文理解釈（法定地上権の適用を否定）	264
(3) 裁判例	265
(4) 学 説	265
(5) 法定地上権以外の土地利用権原を認めた裁判例	266
(6) 抵当権が設定された不動産の形式的競売における法定地上権	267
V 全面的価格賠償	269
1 全面的価格賠償の基本事項	269
(1) 判例による部分的価格賠償の創設	269
事例62 共有不動産の部分的価格賠償	269
(2) 判例による全面的価格賠償の創設	270
事例63 共有不動産の全面的価格賠償	271
(3) 法律相談の際に念頭におく簡略化した要件	272
(4) 最終的な方針決定の際に検討すべき詳細な要件	273
(5) 全面的価格賠償の「特段の事情」の要件	274
(6) 全面的価格賠償と現物分割の優劣関係	275
(7) 全面的価格賠償における処分権主義・弁論主義	275

2	全面的価格賠償における賠償額の算定	276
(1)	賠償額の算定の手続の流れと算定方法	276
(2)	共有物の価格の適性評価	277
(3)	賠償額の算定における共有減価	278
(4)	賠償額の算定における競売減価	278
(5)	協議における共有減価・競売減価	279
3	全面的価格賠償における賠償額の算定と担保負担額の控除	280
(1)	担保負担額の控除	280
(2)	実質的な負担の判断	280
(3)	担保負担額の控除に関する紛争	281
	事例64 全面的価格賠償における担保負担額の控除①/281	
(4)	オーバーローン状態の不動産の担保負担額の控除に関する 紛争	282
	事例65 全面的価格賠償における担保負担額の控除②/283	
4	全面的価格賠償における賠償金の支払確保措置	284
(1)	賠償金支払いに関するリスク	284
(2)	賠償金支払いに関するリスクと実質的公平性との関係	285
(3)	賠償金支払いに関するリスクと支払能力要件の判断との関係	286
(4)	採用される履行確保措置の傾向	286
(5)	個別事案における履行確保措置の採否・選択	289
(6)	賠償金の給付判決（債務名義化）	289
(7)	利息、遅延損害金の給付判決	289
(8)	担保の提供（抵当権設定）	290
(9)	対抗要件具備行為（持分移転登記）の給付判決	290
(10)	不動産の引渡しの給付判決	291
(11)	賠償金支払いと持分移転登記の引換給付判決	291
(12)	賠償金支払いへの期限付与＋不払い時の失効	293
(13)	賠償金支払いによる発効（停止条件設定）	294

目 次

(14) 賠償金支払いの期限付与＋不払い時の換価分割	295
(15) 賠償金支払いによる発効方式による支払能力要件の緩和	295
VI 分割類型や対象財産の組合せ	298
1 分割類型の組合せと一部分割	298
(1) 部分的価格賠償	298
(2) 原告グループのみ共有関係を解消する一部分割	298
事例66 原告グループのみ共有関係を解消する一部分割／298	
(3) 被告グループのみ共有関係を解消する一部分割	299
事例67 被告グループのみ共有関係を解消する一部分割／300	
2 複数の共有不動産を対象とする一括分割	301
(1) 一団の建物と敷地の一括分割	301
事例68 一団の建物と敷地の一括分割／301	
(2) 飛び地の一括分割	302
事例69 飛び地の一括分割／302	
(3) 複数種類の財産を組み合わせた分割	303
事例70 複数種類の財産を組み合わせた分割／303	
(4) 共有建物と準共有借地権の一括分割	304
事例71 共有建物と準共有借地権の一括分割／304	
VII 共有物分割における住宅ローン（抵当権）の処理	306
1 形式的競売における担保権の処理	306
(1) 一般的競売における担保権の処理	306
(2) 形式的競売における担保権の処理	306
2 執行裁判所による担保権の処理方法の選択	307
(1) 共有物分割訴訟と形式的競売の手続の流れ	307
〔図2〕 共有物分割訴訟と形式的競売／308	
(2) 担保権の処理方法の原則と例外	308
事例72 担保権の処理方法の原則と例外／310	
(3) 消除主義・引受主義の選択にかかわる主張・立証	311

3	形式的競売におけるオーバーローンの処理	312
(1)	オーバーローンの処理方法	312
(2)	消除主義・引受主義の選択とその影響	314
(3)	担保権者の同意についての傾向	315
(4)	将来の形式的競売申立ての準備という側面	315
4	オーバーローン状態の不動産に関する実務対応	316
(1)	全面的価格賠償・現物分割の選択	316
(2)	共有者の取得希望の傾向	316
(3)	共有物分割の合理性・実効性の検討	318
5	オーバーローン状態の不動産における共有持分放棄	318
(1)	共有持分放棄による共有関係からの離脱	318
(2)	共有持分放棄と既存債務負担	319
6	形式的競売において引受主義がとられた場合の期限の利益喪失 への配慮	319
7	共有持分の買戻特約付き売買と共有物分割	320
(1)	共有持分の買戻特約スキームでの融資	320
(2)	共有持分の買戻権の処理	320
(3)	共有物分割への買戻権者の参加	321
(4)	分割の通知を受けていない買戻権者の保護	321
(5)	買主による全体の取得と買戻権の取扱い	322
(6)	共有持分に買戻特約登記のある不動産の共有物分割の まとめ	322
VIII	共有物分割における課税	324
1	分割類型ごとの課税	324
(1)	現物分割に伴う課税	324
(2)	換価分割に伴う課税	326
(3)	全面的価格賠償に伴う課税	327
2	共有物分割のための費用に関する課税	327

3 共有物分割に伴う不動産取得税	328
(1) 不動産取得税の基本事項	328
(2) 共有物分割に伴う不動産取得税の例外	328
(3) 譲渡所得税と不動産取得税の関係性	329
4 共有物分割に伴う登録免許税	329
5 共有不動産の収益に関する課税	330
(1) 収益に関する課税の基本事項	330
(2) 収益の分配に対する課税	330

第5章 共有物分割に関連する諸問題

I 共有物分割と相続・離婚	332
1 共有物分割と相続の関係	332
(1) 遺産共有と物権共有の区別	332
(2) 遺産共有の共有持分の処分（共有持分の譲渡・放棄）の可否	334
(3) 平成30年改正民法による相続の権利承継の対抗関係化	336
(4) 遺産共有のうち一部が物権共有である場合の分割手続	338
事例73 遺産共有のうち一部が物権共有である場合（遺産の共有持分譲渡）の分割手続①／339	
事例74 遺産共有のうち一部が物権共有である場合（遺産の共有持分譲渡）の分割手続②／342	
(5) 物権共有のうち一部が遺産共有である場合の分割手続	344
事例75 物権共有のうち一部が遺産共有である場合（共有者の死亡）の分割手続／344	
(6) 遺産の中の特定財産の処分（譲渡）の後の遺産分割（不公平の是正）	347
(7) 関係者全員の同意による総合的な分割手続	350

(8) 遺留分侵害共有との関係	350
事例76 遺留分減殺請求後の分割手続	351
2 共有物分割と離婚の関係	353
(1) 夫婦間の共有物分割	353
(2) 財産分与と共有物分割の比較	353
(3) 離婚よりも共有物分割が先行する場合	354
(4) 権利濫用となる夫婦間の共有物分割に関する紛争	355
事例77 夫婦間の共有物分割における権利濫用	355
(5) 夫婦間の共有物分割による所有権移転登記	356
II 共有物分割請求と権利の濫用	358
1 共有物分割請求に対する権利の濫用の位置づけ	358
2 権利の濫用が認められる事案の類型	358
(1) 遺産流れ	358
(2) 夫婦間の共有	358
(3) 共有（共用）通路	359
(4) 形式的競売が無剰余取消しとなる可能性	359
3 権利の濫用の判断要素	359
(1) 判断基準の枠組み	359
(2) 共有物分割をすることの不合理性の具体的内容	360
4 共有物分割請求の権利の濫用を判断した裁判例	361
(1) 権利の濫用を肯定した裁判例	361
(2) 実質的に権利の濫用を肯定した裁判例	362
(3) 権利の濫用・信義則違反を否定した裁判例	362
(4) 境界確定未了を理由とした共有物分割の却下判決	363
III 共有持分放棄	364
1 共有持分放棄の基本事項	364
(1) 共有持分放棄の法的性質	364
(2) 共有持分放棄への通謀虚偽表示の類推適用	364

目 次

(3) 共有持分放棄の通知	365
【記載例22】 通知書⑨——共有持分放棄／365	
(4) 未成年者の共有持分放棄における利益相反	367
(5) 共有持分放棄と担保物権の負担	367
(6) 共有持分放棄と農地法の許可	367
(7) 区分所有建物における共有持分放棄（分離処分禁止との関係）	367
2 共有持分放棄の登記と負担（課税・土地工作物責任）	369
(1) 共有持分放棄の登記と対抗関係	369
(2) 共有持分放棄と固定資産税からの解放	370
(3) 共有持分放棄による土地工作物責任からの解放	370
(4) 共有持分放棄と登記引取請求	372
(5) 登記引取請求の訴状	374
【記載例23】 訴状⑦——登記引取請求／375	
(6) 共有持分放棄によるみなし課税	376
(7) 不動産の贈与としての課税関係	377
IV 共有関係の維持	379
1 共有関係の維持の基本事項	379
(1) 共有関係の維持のニーズ	379
(2) 他の共有者からの共有物分割請求リスク	379
2 分割禁止特約の活用による共有関係の維持	380
(1) 分割禁止特約の基本事項	380
(2) 共有物分割協議における分割禁止特約の活用	383
(3) 分割禁止特約の限界と例外	385
3 資産管理会社の活用、信託受益権化による共有関係の維持	386
(1) 資産管理会社による実質的な共有関係の維持	386
(2) 信託受益権化による実質的な共有関係の維持	387
4 その他の分割の制限・禁止	388
(1) 土地境界上の工作物の分割禁止	388

(2) 民法組合の財産の分割禁止による実質的な共有関係の維持…… 388
(3) 遺言による遺産分割の禁止…… 391
(4) 共同通路の分割禁止…… 391

第6章 共有の本質から考える

I 森林法違憲判決にみる共有の本質論…… 394
II 共有に関する法律相談における注意点…… 396
 【記載例24】 請求権不行使確認書／397

- ・ 事項索引／399
- ・ 判例索引／402
- ・ 著者紹介／411