

“失敗”から学んだ賃貸経営の知恵

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成29年7月1日発行

家主と地主

2017

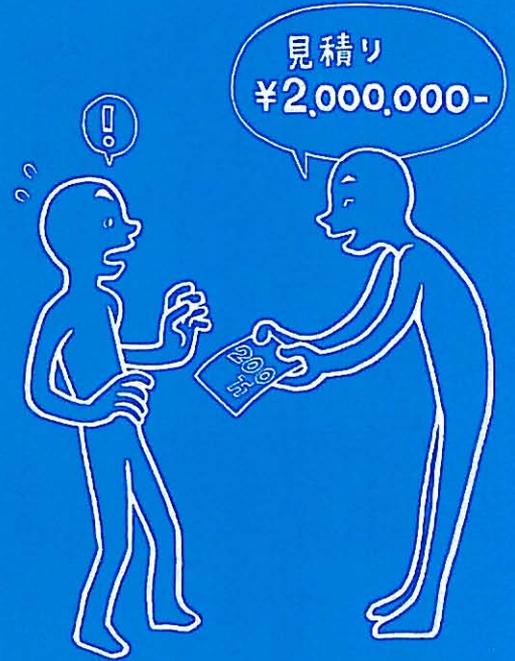
7
月号

Vol.82

人気の設備が
入居者に支持される理由



“失敗”から学んだ 賃貸経営の知恵



入居者のトレンドを知る
若者の消費行動研究

トークで解決 Q&A



ビルオーナーの相続についてビルオーナー二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。

ビルオーナーの相続問題について

Q社長 結論として、長兄の主張は法的には認められないよ。

A弁護士 なるほど。ということはないか？ 質料がもらえるのは誰ですか？

遺産分割協議の成立までの質料は当然に分割

A弁護士 Xビルの質料は、相続開始から遺産分割協議の成立までは、共同相続人である3人兄弟が、法定相続分に応じて3分の1ずつ分割して取得することになる。もちろん、Xビルから生じる質料は、遺産分割のとき以降は長兄のものとなります。

Q社長 相続開始から遺産分割協議の成立までの質料については、どうなるの？

A弁護士 相続開始から遺産分割までの間に生じたビルの質料の帰属についても、遺産分割協議の際に決めておくことは可能だ。ご兄弟の誰に属するなどと合意しておいたなら、その場合はこうした質料はその人が全部取得

できることとなる。

Q社長 なるほど。でも、長兄の言い分もわかるような気がするけど。法律的には難しいわけですか？

A弁護士 民法は、相続人が複数いる共同相続の場合について、相続財産は、相続開始時から共同相続人の共有に属するものと定めている。そして、その共有状態の解決のために遺産分割という制度を定めている。しかし、この遺産分割は、相続開始時にさかのぼって効力を生じる、つまり遺産分割により取得した財産は相続開始時から所有していることとなるように定めている。

そこで、ご友人の件では、長兄が遺産分割により取得したX賃貸ビルは、相続開始の時から所有することとなる。そうすると、その賃貸ビルから生じる質料も、相続開始の時から長兄のものとなるんじゃないか、とも考えられるよな。

Q社長 そういふ感じですね。判例ではどう言っているんですか？

A弁護士 最高裁判平成17年9月8日第一小法廷判決がある。これによれば、次のように考えられている。つまり、遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産から生じる質料債権は、各共同相続人がその相続分に応じて分割された債権として確定的に取得する、という判断だ。

遺産分割は、相続開始の時にさかのぼって効力を生じるが、共同相続人は、相続開始時から遺産分割までは既に確定的に相続分に応じて分割取得しているもので、後になされた遺産分割による影響を受けない、というわけだ。

そこで、ご相談のビルの質料は、遺産分割までの間に生じた質料は、ご兄弟が、法定相続分に応じて3分の1ずつ分割して取得することになり、長兄A氏が全部取得することではできないわね。この場合、遺産分割までの間に生じた質料は、ご兄弟が各自3分の1ずつテナントに対して請求できる関係にある

んだ。

不動産の共有の解消と共有部分請求の利用

Q社長 では、もうひとつのYビルについてですが、3人兄弟で共有することになりました。でも友人の邸では、各自の共有持ち分については、次の代において相続でもめるようなことは避けたいし、共有持ち分のままでは、不動産を売却するか、賃貸するとか有効活用はいたってしにくいですね。

A弁護士 確かにその通りです。相続人の間でもめにもめて「争族」にならないようにしたい。それは昨今多くの人の願いでしょう。そのため、遺産分割の協議の中で、遺産である不動産の分け方については、取りあえずめなめで相続分に応じて共有とし、共有持ち分の登記をしてみましょう例も少なくない。

しかし、共有にしておく、今後、兄弟のうちの誰かにさらに相続が開始すれば、その人の3分の1の共有持ちはさらに細分されることになり、代を重ねることに際限なく細分化されていくこととなります。そこで、どこかでキレ

イにする必要が出てくるよな。その方法として共有物分割請求という制度があるよ。

Q社長 それは聞いたことがありません。

A弁護士 共有物分割の請求は、時効にかからないので、原則としていつでも可能だ。

Q社長 友人3人兄弟のYビルについても可能ですよな。具体的には、どうやって共有物分割をしていくわけ？

A弁護士 不動産についての共有物分割の方法としては、大別して、①土地については、分筆登記などによる現物分割、②不動産を特定の共有者が取得し、その代金を他の共有者たちに支払う方法(全面的価額賠償)、③不動産を裁判所の競売手続きにより第三者に売却して代金を分配する方法がある。

まずは、当事者間で協議して決めるが、協議が整わないときは、裁判所に共有物分割請求の訴訟を提起し、裁判所に分割方法を決定してもらおう。裁判所としては、当事者の意見や要望を聞きながらも、その裁量でよりよい分割方法を決めるわけだ。

具体的には、①の現物分割が

もつともわかりやすい方法だけど、マンション1室のようにそれが物理的に不可能な場合もあり、土地付き建物のように常識的には現物分割が困難な場合もある。こうした場合は、③の競売手続きによる第三者への売却という方法がある。

代金を支払って単独所有する方法も有効

A弁護士 ただ、特定の相続人を自分が買取るから自分に単独所有させろ」と希望する場合も少なくない。この場合は、②の方法が考えられるよ。すなわち、共有物の性質や形状、共有の発生原因、利用状況、分割された時の経済的価値や共有者の希望などからして、特定の者に単独所有させるのがよいと判断され、そして、共有持ち分の価格が適正に評価されている(不動産鑑定士の鑑定評価書など)、その特定の者に支払い能力があつて、その者の取得により共有者間に特に不公平にはならない場合には、②の全面的価額賠償の方法が認められる。

Q社長 そうすると、友人が他の兄弟にお金を払ってYビルを単独で取得することも可

能ですね。

A弁護士 方法としては可能だ。ちなみに、不動産業者には、不動産の共有者からその共有持ち分を買回ったうえで、他の共有者と共有物分割の交渉(場合により訴訟)をして不動産を取得することを、一つの業としている会社もあるな。

Q社長 そうなんですかね、ありがとうござります。



執筆者

飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士

Profile

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。