

今回のテーマは「共有は避ける」です。

小山内総合法務事務所

Tel:042-773-3823

Mail:osanai.kazue8@gmail.com

ホームページ:

<http://osanai-houmu.com/>



<提供サービス>

- ・遺言書
- ・遺産分割協議書
- ・相続手続き
- ・成年後見
- ・生前贈与
- ・事業承継 他

この会報は、お世話になった方々や
セミナー参加者にお届けしています。



親の遺産が土地付きの家1つと現預金だった場合、現預金は平等に分けることはたやすいですが、不動産はそうはいきません。例えば、父親が先に亡くなり、母親が不動産と現預金を相続し、2人の子のうち、兄がそこに母親と同居していたとします。その後、その母親が亡くなったというケースを考えましょう。

不動産と母親の持っていた現預金が同じ価値ならば、兄が不動産を相続し、弟が現預金を相続するということが、兄はその家に住み続けることができ、丸く収まるでしょう。しかし、例えば不動産が3000万円の価値で、現預金が1000万円だった場合はどうでしょう。この場合、兄がその家を相続するためには、弟に対し自分の財産から1000万円の現金を支払うということが必要になります。兄は差し引き2000万円の財産を得たことになり、弟も2000万円の現預金を得たことになるからです。これを共有物の代償分割といいます。共有物になるというのは、相続が発生した時、つまり母親が死亡した時に、遺産は法定相続人の共有になるという法律の定めによるものです。これをどちらか一方の単独所有にすることを分割といい、このケースのように一方がその家に住み続けることを希望する場合に、代償分割は一般的に行われている方法です。しかし、兄が1000万円を支払うことができない場合にはこの方法は取れません。

次に考えられる方法は現物分割です。これはその不動産を物理的に2つに分けることをいいます。しかし、よほど広い土地でもない限り不動産としての価値を維持しながら土地を2つに分けるということも現実的ではありません。

最後は、換価分割、つまり売却して、その売却代金を2人で分けることです。しかし、これでは、兄はその家に住み続けることはできなくなり、他に引っ越さなければならなくなります。

これら方法のどれも使えない場合には、取り敢えず不動産を兄弟の共有にしようという案が出てきます。しかし、共有とすることには様々な問題が起こることが想定されます。

第1に、家に住み続ける兄は、弟に、その持ち分に見合った賃料を支払わなければなりません。

第2に、家が老朽化して建て替えやリフォームなどが必要になったときです。建て替えやリフォームをするには共有者の同意が必要になり、費用の分担についても合意しなければなりません。

第3に、どちらか一方が、例えば弟がその共有持ち分を他人に譲渡した場合です。これがなされると、兄は他人とその家を共有することになり、親族間の調整よりもより難しい場面に立たされることが予想されます。通常は共有の不動産の半分の持ち分だけを買うという人はあまりいないでしょうが、例えば弟が交通事故を起こすなどして大きな負債を抱え、それを弁済できない場合などに、債権者から差し押さえを受け、競売に掛けられるということも皆無とは言い切れません。共有持ち分はそれだけで独立した財産権ですので、このようなことも起こりえます。

第4に、子から孫へ、更にひ孫へと代が下ると、4分の1、8分の1というようにねずみ算式に共有持ち分が分割されて行き、收拾が付かなくなります。今社会問題になっている管理者不明の空き家問題の原因にもなります。

兄弟間で、分割方法について合意ができない場合、一方が他方に遺産分割調停や共有物分割請求訴訟を提起することも可能です。しかし、兄弟間で裁判をするというのはいかにも残念です。それまで何の問題もなく仲良くしてきた兄弟が、家の相続の一件でいがみ合いが起こり、その後は一切話しもしないということも起こり得ます。

兄弟間の争いの種は、実は親の世代がその原因を作っているとも言えます。親の世代は、自分たちの財産をどのように次の世代に引き継ぐかを十分によく考えて、早いうちから準備しておくことが必要だということが言えます。