



# 不動産業者から突然、土地を 買い取れと請求が来た！

東京リベルテ法律事務所 弁護士 鈴木 大輔

Aさんは、現在、都内の一戸建てに妻と子と住んでいます。ただその土地は、Aさんが全部を所有しているわけではなく、Aさんの弟Bさんと共有名義でした。

もともとこの土地はAさんの父親の所有地で、Aさんはその土地の上に建物を建築し、Aさん家族とともに父親と同居をしていました。しかし、その後父親が亡くなった際、Aさんと弟Bさんの相続の話し合いは上手くいかず、結局、この土地はAさん、Bさんの2人が2分の1ずつ共有名義にすることになったのです。

10年ほど経ったある日、突然、Aさんのもとに、C社という聞いたこともない不動産業者から郵便が送られてきました。中身を見てみると、最近BさんがC社に土地の持分2分の1を売却したこと、そのため現在土地の2分の1はC社が所有していること、C社はAさんに対し土地の2分の1の買い取りを要求する…といったことが書かれています。AさんはBさんから何も聞かされていなかったのに、全く寝耳に水です。

Aさんは、とりあえずC社から話を聞くことにしましたが、C社は、とにかくBさんから土地の2分の1を買ったのだと一点張りで、Bさんから土地を買った金額すら教えようとはしません。それどころか、Aさんが要求に応じない場合には裁判をする、と言うのです。

## ◆—解説

一つの不動産を複数の者が共有しているという状態は、必ずしも珍しいものではありません。その多くは、Aさんの例のように相続に端を発するケースや、購入した不動産を夫婦の共有名義にした場合などでしょう。共有者が皆仲良く共有不動産に居住している場合には問題は表面化しませんが、例えばAさんのように共有者のうちの1人だけが不動産に居住しているような場合、他の共有者は「自分もその不動産を利用したい」「自分の持分をお金に替えたい」と考えるかもしれません。

そのようなとき、共有者間で話し合いがつかない場合には、共有物分割請求訴訟（裁判）という制度があります。民法258条には「共有物の分割について共有者

間に協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができる」と書かれています。

この場合裁判所は、基本的には①現物分割（不動産現物を分ける）、②代償分割（共有者の1人が不動産全部を取得する代わりに他の共有者にそれに見合う金銭を支払う）、③代金分割（例えば、不動産を競売で売却しその代金を共有者で分ける）、これらのいずれかの判決を下すことになります。

このように共有物の分割請求は、使い勝手の悪い不動産の共有状態を解消したり、それまで不動産の利用ができないでいる共有者の権利を実現するという意味で、共有者にとって重要な権利であると言えます。

Aさんも、他の共有者から共有者分割を請求された以上、残念ながら上記①②③のいずれかの結論となるであろうことを覚悟せねばなりません。このことは、弟Bさんだけでなく、C社（Bさんから持分を買ったためC社自身が共有者になっている）が分割請求をしてきた場合も同様です。

ただし、個別の事情によっては、例外的に権利の濫用として分割請求が認められないケースもあります。

なお、最近、共有物分割請求訴訟という手段があることを背景に、共有者の1人から持分を買い取り、それを他の共有者に売りつけるという商売をする不動産業者が増えてきたように思います。相場に較べ非常に安い金額で買い取り、それを高額で売る不動産業者もいるやに聞きます。

しかし、これは不動産業者自身が利益を得るために、共有者間（多くは親族間）の紛争に介入しているという側面があります。前記の例で言えば、弟Bさん自らが（又は弁護士に依頼するなどして）共有物の分割請求を行うことは可能であって、わざわざ安価でC社に売却する必要はない場合も多いと思われます。

可能な限り、共有者間で、協議又は共有物分割請求訴訟を行うなどして解決を目指すことが望ましいでしょう。