

# プラスワン通信

## 不動産を共有にしていますか？

不動産は、1つの不動産に1つの権利が望ましいといわれますが、親子やご夫婦で共有にされているケースも有ります。ただし、兄弟姉妹で共有にするのは望ましくありません。

例えば親が2分の1、子が2分の1で不動産を共有している場合、親が亡くなると残りの2分の1は子が相続して、すべての名義が子になるという事が可能ですが、兄弟姉妹の場合は、共有者が亡くなるとその権利は、配偶者（妻もしくは夫）や子に移り、権利者が増えていく事になりかねません。

## 共有者の同意が必要な事とは？

- ①変更（民法251条）：土地の造成、建物の建替え、不動産の売買、賃貸などは**全員**の同意が必要です。
- ②管理（民法252条）：賃貸借契約の解除、短期賃貸借の契約、一時貸しなどを行うには**持分の過半数の同意**が必要です。
- ③保存（民法252条）：建物の修繕、不法占拠者の明渡し等の要求などは**共有者単独**で行えます。

権利者が増えると意見が食い違い、売りたい時に売れない、建替えたいのに建て替えができないなどのトラブルが発生しかねません。



## 共有不動産を解消するには？

共有不動産のトラブルを避けるには、下記の方法により共有不動産を分割します。

- ①現物分割：土地などで分筆できる場合は、分筆して各共有者が単独で所有できるようにします。評価が違う場合には差額を支払います（一部価額賠償）
  - ②換価分割：第3者に不動産を売って、その代金を共有者で分けます。
  - ③代償分割：他の共有者の持ち分をお金で買い取ります。
- 共有者が協力してくれない、もしくは話し合いに応じてくれない場合は、**共有物分割訴訟**（民法258条）という裁判所に提訴する方法があります。

共有不動産を兄弟姉妹でお持ちの場合は、自分たちが元気なうち、話し合いができるうちに解決しておかなければ、**子供や孫が争う事**になりかねません。

株式会社プラスワン  
〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階  
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

**TEL:03-3255-2305**

**Mail:info@kkplus1.com**