

「第301回判例・事例研究会」

テーマ：不動産に対する相続持ち分の第三者への譲渡

日 時	令和元年6月19日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 太 田 善 大

【事例】

事案の概要	<p>被相続人A（父） 相続人BC（子ども）</p> <p>Aの遺産として、自宅不動産があり、Aと同居していたBが同不動産の居住している。遺産分割未了の状態である。</p> <p>1 Cが不動産の共有持ち分を第三者Dに譲渡することはできるか？相続登記、所有権移転登記はできるか？ 2 Cから準共有持ち分の譲渡を受けたDはBに対し、どのような請求ができるか。 3 Aが単独で不動産を使用していることについて、CのBに対する不当利得返還請求権は成立するか？ 4 Aが単独で不動産を使用していることについて、DのBに対する不当利得返還請求権は成立するか？</p>
検 討	<p>1 いずれも可能</p> <p>共同相続人の一人から遺産を構成する特定不動産について共有持分権を譲り受けた第三者は、適法にその権利を取得することができる（最判昭和38年2月22日）。</p> <p>近時、不動産業者が相続人の一部から、遺産分割未了の不動産の共有持ち分を買い取って、他の相続人に対して持ち分の買取要求、共有物分割請求等を行う事案が増えてきている。</p>

2 共有物分割請求

共同相続人の一人から遺産を構成する特定不動産について共有持分権を譲り受けた第三者は、他の共同相続人とともに当該不動産を共同所有する関係にたつが、その共同所有関係は民法249条以下の共有としての性質を有する。(共有関係の解消について遺産分割手続によるべきか共有物分割請求の手続によるべきかという問題について) このような両手続の目的、性質等を対比し、かつ、第三者と共同相続人の利益の調和をはかるとの見地からすれば、分割手続としては共有物分割訴訟をもって相当とすべきである(最判昭和50年11月7日)。

3 成立しない

共同相続人の一人が相続開始前から被相続人の許諾を得て遺産である建物において被相続人と同居してきたときは、特段の事情のない限り、被相続人と右同居の相続人との間において、被相続人が死亡し相続が開始した後も、遺産分割により右建物の所有関係が最終的に確定するまでの間は、引き続き右同居の相続人にこれを無償で使用させる旨の合意があったものと推認されるのであって、被相続人が死亡した場合は、この時から少なくとも遺産分割終了までの間は、被相続人の地位を承継した他の相続人等が貸主となり、右同居の相続人を借主とする右建物の使用貸借契約関係が存続することになるものというべきである(最判平成8年12月17日)。

4 成立しないと考えられる

民法254条は「共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行使することができる。」旨を定めており、例えば、甲乙が不動産を共有している状態で、甲乙間で甲のみが不動産を使用する合意をしていた場合、甲は乙から持ち分譲渡を受けた丙に対してもこの合意を対抗できる。

本件事案でも、同条により、BはCに対して主張できた使用权をDに対しても主張できるという結論になると思われる(私見)。

以 上