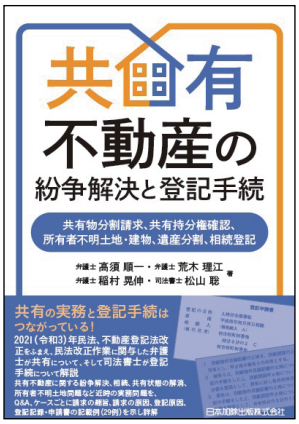
弁護士と司法書士、２つの視点で紛争解決へと導く
共有実務と登記手続を接合させた類のない書籍！



2021（令和3）年
民法・不動産登記法
改正 対応！

共有不動産の紛争解決と登記手続

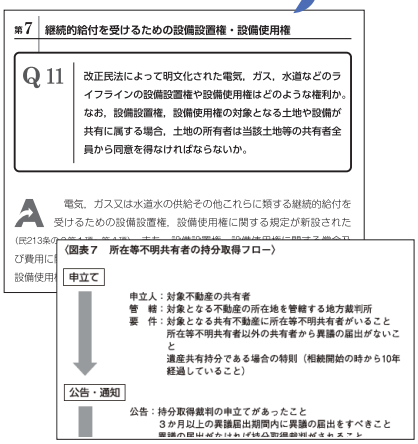
共有物分割請求、共有持分権確認、
所有者不明土地・建物、遺産分割、相続登記

弁護士 **高須順一**・弁護士 **荒木理江**・弁護士 **稲村晃伸**・司法書士 **松山聡** 著

2025年2月刊　A5判　444頁　定価5,940円(本体5,400円)　978-4-8178-4990-8　商品番号：40955　略号：共紛

● 共有不動産に関する紛争解決、相続、共有状態の解消、所有者不明土地問題など近時の実務問題を、請求の趣旨、登記原因、登記申請書の記載例とともに詳解。

第1編は法改正のポイントなどが理解しやすいＱＡ

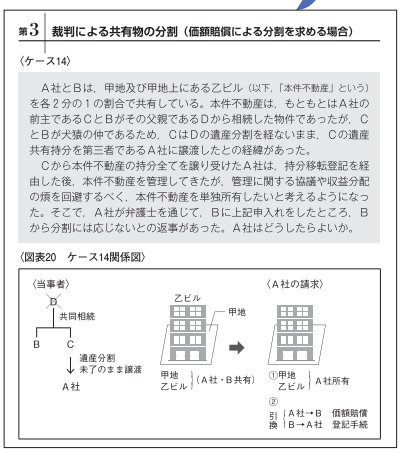

第7　継続的給付を受けるための設備設置権・設備使用権

Q 11　改正民法によって明文化された電気，ガス，水道などのライフラインの設備設置権や設備使用権はどのような権利か。なお，設備設置権，設備使用権の対象となる土地や設備が共有に属する場合，土地の所有者は当該土地等の共有者全員から同意を得なければならないか。

A　電気，ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けるための設備設置権，設備使用権に関する規定が新設された

〈図表7　所在等不明共有者の持分取得フロー〉
申立て
申立人：対象不動産の共有者
管　轄：対象となる不動産の所在地を管轄する地方裁判所
要　件：対象となる共有不動産に所在等不明共有者がいること
所在等不明共有者以外の共有者から異議の届出がないこと
遺産共有持分である場合の特則（相続開始の時から10年経過していること）
公告・通知
公告：持分取得裁判の申立てがあったこと
３か月以上の異議届出期間内に異議の届出をすべきこと

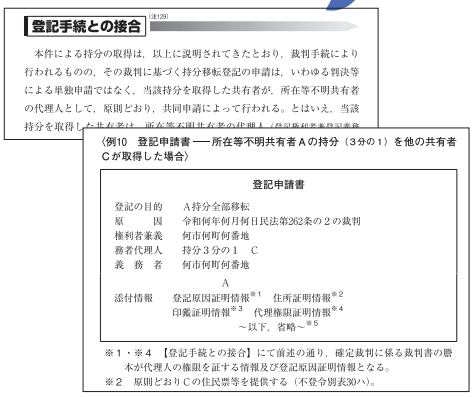
第2編では事例で具体的に留意すべき点を解説


第3　裁判による共有物の分割（価額賠償による分割を求める場合）

〈ケース14〉
Ａ社とＢは，甲地及び甲地上にある乙ビル（以下，「本件不動産」という）を各２分の１の割合で共有している。本件不動産は，もともとはＡ社の前主であるＣとＢがその父親であるＤから相続した物件であったが，ＣとＢが犬猿の仲であるため，ＣはＤの遺産分割を経ないまま，Ｃの遺産共有持分を第三者であるＡ社に譲渡したとの経緯があった。
Ｃから本件不動産の持分全てを譲り受けたＡ社は，持分移転登記を経由した後，本件不動産を管理してきたが，管理に関する協議や収益分配の煩を回避するべく，本件不動産を単独所有したいと考えるようになった。そこで，Ａ社が弁護士を通じて，Ｂに上記申入れをしたところ，Ｂから分割には応じないとの返事があった。Ａ社はどうしたらよいか。

〈図表20　ケース14関係図〉
〈当事者〉　〈Ａ社の請求〉
D　共同相続　B　C　遺産分割　未了のまま譲渡　Ａ社
乙ビル　甲地　甲地 乙ビル（Ａ社・Ｂ共有）
①甲地 乙ビル　Ａ社所有
②引換　Ａ社→Ｂ　Ｂ→Ａ社　価額賠償　登記手続

各所に盛り込んだ「登記手続との接合」で、共有関係解消後の登記手続を解説


登記手続との接合

本件による持分の取得は，以上に説明されてきたとおり，裁判手続により行われるものの，その裁判に基づく持分移転登記の申請は，いわゆる判決等による単独申請ではなく，当該持分を取得した共有者が，所在等不明共有者の代理人として，原則どおり，共同申請によって行われる。とはいえ，当該持分を取得した共有者は，所在等不明共有者の代理人（登記権利者兼登記義務者）

〈例10　登記申請書 ── 所在等不明共有者Ａの持分（３分の１）を他の共有者Ｃが取得した場合〉
登記申請書
登記の目的　Ａ持分全部移転
原　　因　令和何年何月何日民法第262条の２の裁判
権利者兼義務者代理人　何市何町何番地　持分３分の１　Ｃ
義　務　者　何市何町何番地　Ａ
添付情報　登記原因証明情報※1　住所証明情報※2　印鑑証明情報※3　代理権限証明情報※4　～以下，省略～※5
※１・※４　【登記手続との接合】にて前述の通り，確定裁判に係る裁判書の謄本が代理人の権限を証する情報及び登記原因証明情報となる。
※２　原則どおりＣの住民票等を提供する（不登令別表30ハ）。

【収録内容】

第１編　不動産共有の実務
第１章　共同所有関係の諸形態
　第１節　共有の法律関係
　第２節　総有の法律関係
　第３節　合有の法律関係
第２章　不動産に関する一般的な共有関係
　第１節　共有関係の発生
　第２節　共有物の利用
　第３節　共有関係の解消
　第４節　所有者不明土地・建物管理制度
第３章　遺産共有をめぐる法律関係
　第１節　相続財産の管理
　第２節　遺産分割
　第３節　相続登記

第２編　共有関係訴訟の実務
第１章　原告共有者の第三者に対する請求
　第１節　共有のケース
　第２節　総有のケース
第２章　第三者から被告共有者に対する請求
　第１節　共有のケース
　第２節　総有のケース
第３章　共有権・共有持分権の確認
　第１節　共有権確認訴訟
　第２節　共有持分権確認訴訟
第４章　共有者相互間の訴訟
　第１節　共有物分割訴訟
　第２節　相続財産をめぐる調停・訴訟等
第５章　共同所有権以外の権利に関する訴訟

日本加除出版
〒171-8516　東京都豊島区南長崎３丁目16番６号
営業部
TEL:03-3953-5642
FAX:03-3953-2061
営業時間：月～金（祝日除く）9:00-17:00
X（旧 Twitter）@nihonkajo
www.kajo.co.jp
日本加除出版ＨＰ