

相続争いのもと！～その3～ やめよう！不動産の共有相続

平成 27 年 7 月作成



さて、前二回は相続が発生した直後に起きるトラブルのもとについてお話ししました。今回は相続開始後数年、場合によっては数十年後にトラブルとなるケースについてお話ししたいと思います。

相続財産を調べてみたら、主なものは自宅の土地建物だけだった。。。ということもよくあることだと思います。このような場合、できれば換価分割（不動産を売却してその代金を分割する方法）や代償分割（不動産を取得した者が自己の資金等で他の相続人へ支払いを行う方法）を行うことがいいのですが、昔はよく、「**とりあえず各相続人の相続分で共有にしよう**」ということが行われていました。実はこの**方法には問題があります**。

一見、経済的には公平な分割ができるので、良い方法の様に思えます。仮に最初の相続人が子供 3 人だった場合、相続した時点で権利者は 3 人です。兄弟同士ですし、お互いのことはよく知っています。しかし、**数年後、相続人であった子供が亡くなってしまった場合、どうなるのでしょうか？各人に子供（最初の被相続人から数えると孫）が 3 人いた場合、それぞれの配偶者も含めると当該不動産の権利者は 12 人にもなります！**そして、いとも同士ともなれば、お互いによく知らない人がいても不思議ではありません。それがさらにもう一代下がると・・・もうお互いの顔を見たことがない人のほうが多くなるでしょう。もし、この不動産を売却しようとする人がいた場合、どうなるのでしょうか？**不動産を売却するためには基本的に共有者全員の合意が必要**になります。権利者の顔さえ分からない相手、しかも**十数人の合意を取り付けるのがいかに困難か、想像してみてください**。また、相続に関する登記がきちんとされていれば登記簿謄本を見れば権利者が分かりますが、このようなケースの多くはきちんと登記がされていません。そうすると戸籍の謄本を何代も遡って調べるだけでもかなりの手間になります。その結果、関係者全員の合意が得られればまだしも、**誰かが売りたいと言いつつ売ることさえ困難**となります。



また、**遺産分割協議が行われていない場合も同様の事態**になります。**遺産分割協議が行われても登記をしなければ分割協議をしていないのと同じ**だと考えたほうが良いでしょう。

東日本大震災後に復興事業を行うため、不動産用地買収等を行おうとした場合に、相続の登記が適切にされていない為に、所有者が特定できず、復興事業が進行できないという事態になっています。こうなると個人の権利の問題だけではなく、公共の利益に反します。

法律上、登記はいつ行ってもよいのですが、このような問題を避けるためにも、**遺産分割協議が整ったら、遅滞なく登記の手続きもすませたほうが良い**です。また、最初にお話した問題が生じるのを避けるためにも、**相続財産が自宅のみ**というような場合はどのような**解決策が良いのか**専門家に相談することもご検討ください。

結論として、「**うちは相続財産なんて自宅位しかないからめようがないよ・・・**」というのは大間違いだ、「**とりあえず自宅は共有にしよう**」というのは**大問題**だということをご理解いただければ幸いです。