

身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

相続により、不動産を共有する状態になり、共有者の一人が単独で共有不動産を占有・使用しているケースは多いと思われます。他の共有者は何の対価も受けていない場合、共有者の一人だけが共有不動産を占有・使用することに不満を感じて、どのようにして清算をしていけばいいのか、考えることも多いでしょう。

そこで、今回は、共有者間において、協議が整わず、共有者の一人が共有不動産を単独で占有・使用している場合、他の共有者が不動産の明渡請求、金銭請求をすることができるのか、検討していくことにしましょう。

Q₁ 共有者一人が単独で不動産を占有・使用している場合、他の共有者は不動産の明け渡し請求をすることができるのでしょうか。

A₁ 他の共有者は単独で不動産を占有・使用している共有者に対し、不動産の明け渡し請求をすることができません。

昭和41年5月19日最高裁判決によれば、他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて現に共有物を占有する共有者に対して、他の共有者は当然には共有物の明け渡しを請求できない、とされています。

Q₂ そうすると、共有不動産を早く占有・使用した共有者が得をする状況になり、不公平ではないでしょうか。単独で共有不動産を占有・使用している共有者に対して、何か言えないでしょうか。

A₂ 他の共有者は共有持分に応じた使用を妨げられているので、賃料（地代・家賃）に相当する金員（賃料相当損害金）を共有持分割合に応じて算定し、それを単独で共有不動産を占有している共有者に対して、請求することが可能です。平成12年4月7日最高裁判決も同様に解されており、

なお、賃料相当損害金を請求する法的根拠は、不当利得返還請求（民法703条、704条）、あるいは、不法行為による損害賠償請求（民法709条）が考えられます。

Q₃ では、不動産を単独で占有・使用している共有者に対して、「常に」他の共有者は賃料相当損害金を請求できるものなのでしょうか。

A₃ 「常に」賃料相当損害金を請求できるわけではありません。

例えば、親一人が所有している不動産と一緒に暮らしている子がおり、親子間に使用貸借関係が認められる場合、親が死亡し、同居の子がそのまま、その不動産を単独で占有・使用しているケースは多いと思います。子が複数名いて、親が遺言を残さなかった場合、不動産は遺産共有の状態、同居していない子は単独で不動産を占有・使用している子に対して、賃料相当損害金を請求したいところです。しかし、平成8年12月17日最高裁判決は、「共同相続人の1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、特段の事情がない限り、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定されるのであって、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関係が存続することになるものというべきである」と判示し、遺産分割協議が完了するまでの間は賃料相当損害金の金銭請求はできないものとされているので、注意が必要です。