

急速に増える不動産の共有に関する法的紛争。「共有」の法的解釈を理解し、共有不動産の売買・賃貸、共有私道、共有地の境界確定、共同相続のトラブルを未然に防ぐために、不動産実務者が必須の知識を学び活かす。

**トラブル急増!**  
共有不動産の法的対応

# 共有不動産のトラブルと解決法

共有不動産の処理の基本理解と、共有不動産の売買・賃貸に伴うトラブル処理、共有私道の通行権、共同相続の法定相続分の取引など、民法の相続法改正の影響等も含め、具体事例に基づき諸問題の解決法、利用できる手段・制度を解説

ごあんない

近時は共同相続により共有関係にある不動産が多数発生しています。共有不動産は、その利用や処分を巡って、共有者間で意見が対立して紛争になることがあります。いざ共有不動産を売却したり、賃貸したりすることができた場合でも、権利関係が複雑になってしまい、処理が煩雑になる等の問題も生じます。

そのため、共有不動産については、共有の法律関係、遺産共有との違い等を理解し、いかにして共有者間の利害をうまく調整・処理する知識が必要になります。

しかし一方で、税務上の特例措置を受けるために、あえて不動産を共有にしたほうがよい場合もあります。

本セミナーでは、共有不動産の売買・賃貸、共有私道、共有地の境界確定、共同相続のトラブルの諸問題についての具体的な事例を挙げて、共有を巡るトラブルを解決するために必要な考え方、利用できる手段・制度を解説いたします。

日時 2019年2月7日(木) 13:00~17:00

会場 アイビーホール  
東京都渋谷区渋谷4-4-25  
TEL 03-3409-8181  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **43,200円**(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
**38,880円**(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)  
※テキスト・コーヒー代を含む

主催 **総合ユニコム株式会社**  
Property management  
月刊レジャー産業資料  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部 (FAX.03-3564-2560) 迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

## 参加申込書

### 共有不動産のトラブルと解決法

●会社名(フリガナ)		●貴社業種	
●所在地(〒 )		●振込予定日( 月 日 )	
●E-MAIL		●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>	
●出席者名①(フリガナ)		●ご担当者名( )	
●E-MAIL		●所属部署・役職名	
●出席者名②(フリガナ)		●所属部署・役職名	
●E-MAIL		●所属部署・役職名	

- お申込み方法  
・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。  
・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について  
・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。  
・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。  
・お振込手数料は貴社にてご負担願います。  
・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について  
・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて  
・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。  
・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項  
・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。  
・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等の使用はお断りいたします。  
・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。  
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

# 共有不動産のトラブルと解決法

セミナープログラム 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

講師プロフィール

## 1.共有の基礎知識

### (1) 共有とは

- ・土地の共有者の一人が他の共有者の承諾なく建物を建てたらどうなる?

### (2) 遺産共有と物権共有

- ・遺産である土地について、遺産分割協議は行われていないが、共有者の一人が法定相続分による共有登記を入れていた場合、その土地をどのようにして分割するか?

### (3) 共有土地の利用・収益分配(保存行為・管理行為・処分行為)

- ・管理会社が共有建物の賃貸管理業務を受託していた場合、建物の修繕は誰の了解を得てやればよいか? 契約を更新する場合は?

### (4) 共有不動産の税金・管理費用の負担

- ・共有者の一人が固定資産税・都市計画税を立替払いしていた場合に、誰にどのように求償できるのか?

### (5) 共有持分の放棄

- ・共有持分を処分したいが、買い手が見つからないので、ほかの共有者に引き取ってもらいたい。どのような方法があるか?

## 2.共有私道の諸問題

### (1) 共有私道の通行権

- ・私道について共有持分100分の1を有していた場合、私道全部を使えるのか?

### (2) 共有私道のライフラインの引き込み・接続工事

- ・私道の共有者がライフラインの引き込み工事等に協力してくれない場合に、どのように対応したらよいか?

### (3) 共有私道(路地状敷地)と建築基準法上の道路への接道

- ・路地上敷地を共有にしたほうがよい場合は? その際、共有物の分割を禁止できるか?

### (4) 共有私道の管理(協定書の作成)

- ・共有私道の管理について、どのような取決めを行なったらよいか?

## 3.共有不動産の売買

- ・売主である共有者の一人について、解除や無効原因があった場合に、売買契約全部を解除できるようにするための特約は?

- ・売主である共有者の一人が債務不履行をした場合に、他の共有者はどのような責任を負うのか?

## 4.共有不動産の賃貸借

- ・共有者の一人が勝手に賃貸借契約を締結した場合に、他の共有者はその賃借人をすぐに追い出せるのか?

- ・建物の共有者の一人から、自分の共有持分に相当する賃料を個別に支払ってほしいと言われた場合、借主は応じなければならないのか?

- ・共有の賃貸建物についての管理業務を受託する場合の注意点は?

## 5.相続と共有関係

- ・遺産を相続人が共有で取得すると、どのような問題が起こるのか?

- ・相続人が遺産をあえて共有で取得したほうがよい場合はあるのか?

## 6.共有土地の境界確定

- ・共有の土地を売却する際に、隣地との境界確定は、共有者の一人だけでできるのか?

- ・隣地の共有者のうちの一人が行方不明であるが、どのような方法で隣地との境界確定を行なうのか?

## 7.質疑応答



立川 正雄 (たちかわ まさお)

立川・及川法律事務所 所長/弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。

得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行っている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン【総合ユニコム通信】を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<http://www.sogo-unicom.co.jp>