

共有物分割請求訴訟による用地取得について

小林 志野・高本 佑衣

中部地方整備局 設楽ダム工事事務所 用地第一課・用地第二課

(〒441-1341 愛知県新城市杉山字大東57)

これまで共有地の用地取得には共有者全員の合意が必要であったが、共有物分割請求訴訟を活用することで、共有者間での協議が調わなくても裁判所の判決によって共有状態を解消することが可能となった。

設楽ダム建設事業についても、多数相続となり難航した共有地において、共有物分割請求訴訟を活用し、用地を取得することができた。

本論文では、この事例について訴訟に至るまでの検討や訴訟の経過を説明する。

キーワード 共有物分割請求訴訟、共有地、全面的価格賠償

1. はじめに

本論文では、国土交通省が施行する一級河川豊川水系豊川設楽ダム建設工事に必要な土地について、法定相続人2名との任意協議が難航したことから、「民法第258条に基づく共有物分割請求訴訟」を活用し解決を図った事例を紹介する。



図1：位置図

2. 事業概要

設楽ダムは、愛知県の東三河地方を流れる豊川の河口から約70km上流に建設するダムである。

豊川水系の水は、東三河地域の約72万人の住民に水道水を供給し、また日本有数の農業生産地や三河港周辺の工業生産を支えている。

豊川流域では、古くから洪水による被害を受けており、戦後最大の洪水として記録された1969年8月の洪水では、7棟の家屋が流失し、919棟が半壊・床上浸水した。近年においても2003年8月の台風10号、2004年6月の台風6号、2011年9月の台風15号、2018年9月から10月の台風24号、2023年6月の台風2号など、たびたび洪水被害を受けている。

また、度重なる渇水により、利水地域では1973年から2026年までの54年間に於いて38回取水制限が行われ、高い頻度で水の供給不足が発生している。

直近では、2025年8月から2026年4月にかけて、最大で水道用水30%、工業用水・農業用水50%の節水を行うなど毎年のように渇水に見舞われており、中部圏において最も水需要が切迫している地域である。

設楽ダムは、このような洪水、氾濫による浸水や渇水の被害から、人々の暮らしを守るため、そして活力に満ちた東三河地域の発展に貢献するため、2034年度の完成を目指して事業を進めている。



図2：設楽ダム完成予想図

3. 取得対象地の概要

(1) 取得対象地と法定相続人の把握

本件土地は、実測面積が約750㎡で登記上の地目は田であるが、現状は耕作、管理されていない土地である。登記名義人は既に死亡しており、62名の法定相続人がいることが判明していた。

法定相続人のうち2名（親子）が本件土地の未契約者A氏（持分5148分の1）及びB氏（持分15444分の1）である。A氏及びB氏は当該土地について、それぞれ0.14㎡分及び0.04㎡分に相当する割合の共有持分を有している。



図3：現地写真（2024年10月29日撮影）

(2) 関係者との交渉経緯

2019年から法定相続人の一人である土地管理者と協議し、了解を得て法定持分による持分取得契約手続きを開始した。国は持分取得契約により法定相続人60名と契約し、持分15444分の15440を取得した。未契約者A氏及びB氏の2名とは訪問、電話、書面送付により協議するも、協力を頑なに拒否された（一連の経緯は、後述する訴訟要件である「共有者間で協議が調わない」ことの疎明に必要なため、訪問履歴や郵送記録等を記録しておく必要がある。）。

愛知県北設楽郡設楽町			
表題部	(土地の表示)	調製	平成12年2月23日
地図番号	〔表示〕	筆界特定	〔表示〕
所在	北設楽郡設楽町	〔表示〕	平成17年10月1日行政区画変更 平成17年10月3日登記
①地番	②地目	③地積	㎡
〔表示〕	田	684	〔表示〕
原因及びその日付〔登記の日付〕			
共有者			
住所	持分	氏名	
〔表示〕	15444分の15440	国土交通省	
〔表示〕	15444分の1	B	
〔表示〕	5148分の1	A	

図4：土地登記の写し

4. 対応策の検討

(1) 土地収用制度の検討

任意契約が困難な場合、一般的に土地収用制度の活用が考えられるが、事業認定や裁決申請手続きに相当な期間を要することから、他の方法を検討した。

(2) 共有物分割請求訴訟の検討

共有物分割請求とは、共有者が他の共有者に対して、共有物の分割を請求することで共有状態を解消する手段のことである（民法258条第1項）。また、共有物分割請求訴訟の活用が見込まれる土地は、①全筆買収の土地、②所有権以外の用益、担保物件が設定されていない土地、③移転義務を課す物件がない土地であり、本件土地はこれらを満たしている。

【民法】

（裁判による共有物の分割）

258条 共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。

2 裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。

一 共有物の現物を分割する方法

二 共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法

3 前項に規定する方法により共有物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。

4 裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

共有物分割の方法は大別すると現物分割、換価分割、価額賠償がある。現物分割とは、持分割合に応じて物理

的に分ける方法である。換価分割とは、競売により第三者に売却し、売却代金を持分割合に応じて共有者で分ける方法である。価格賠償には、現物分割により生じる過不足を調整する部分的価格賠償と、共有者の一人（又は複数）の所有にし、共有物を取得した者が他の共有者に賠償金（代償金）を支払う全面的価格賠償がある。

本件土地はその全部が事業用地として必要であり、現物分割によっては事業用地の一部しか取得できず、事業の遂行に支障をきたすおそれがある。このため、全面的価格賠償による解決を検討するとともに、予防司法支援制度を活用して訴訟の妥当性を法務局に確認した。予防司法支援制度とは、法務局が訴訟対応で蓄積してきた経験やノウハウを活用し、具体的な法的紛争が生じる前の段階で、行政機関からの照会に応じて法的問題について助言・協力をする制度である。照会した結果、訴訟の妥当性はあるとの回答を得たため、共有物分割請求訴訟（全面的価格賠償）での取得を目指すことにした。

(3) 共有物分割請求訴訟の要件

本件は前述の交渉経緯のとおり、共有物分割協議が調わず、今後調う見通しもなく民法 258 条第 1 項の要件を満たすものと判断した。

(4) 全面的価格賠償が認められる要件（特段の事情）

最高裁1996年10月31日第一小法廷判決において、全面的価格賠償の方法による共有物分割が認められる要件として、以下の「特段の事情」が必要とされた。

a) 相当性の要件

「当該共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分の割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、当該共有物を共有者のうちの特定の者に取得させるのが相当である」と認められること。例えば、被告の持分比率が低い、被告の分割後の面積が狭小、現況が耕作放棄地など利用されていない、被告の居住地が遠方であり管理が見込まれない、分割後の利用価値が低く経済的価値が乏しい、相続手続きが長期にわたり未了、などである。

b) 実質的公平性の要件

他の共有者にその持分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しないと認められること、すなわち、「その価格が適正に評価され、当該共有物を取得する者に支払い能力があつて、他の共有者にはその持分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しない」と認められること。例えば、共有物の価格が損失補償基準、運用方針、取扱要領などにより適正に算定されていること、事業化（予算化）されていること、などである。

(5) 裁判所に対する疎明

本件土地の共有物分割請求訴訟において、上記要件について以下のとおり裁判所に疎明を行った。

a) 現物分割した場合の利用価値（相当性の要件）

持分割合に応じて現物分割した場合の被告の土地はそれぞれ0.14㎡、0.04㎡にしかならず、極めて狭小な土地で利用価値が無いのは明らかである。

b) 原告（国）における本件土地取得の必要性（相当性の要件）

公共事業用地であり原告による取得の必要性は極めて高い。

c) 共有者A氏及びB氏の取得希望及びその合理性の有無（相当性の要件）

被告は取得、利用の意向を示したことはなく、現物分割希望があつたとしても、(a)のとおり、その合理性はない。

d) 被告への賠償価格の適正評価（実質的公平性の要件）

賠償価格は損失補償基準に則った評価がされており合理性がある。

e) 原告の支払能力の有無（実質的公平性の要件）

原告は国で金銭債務の履行は確実である。

5. 共有物分割請求訴訟の判決までの経緯

2024年12月9日～2025年1月28日
法務局へ照会（予防司法支援制度）

2025年2月19日
事務所から整備局用地部への
訴状提起上申

2025年2月26日
整備局から法務局への訴状提起依頼

2025年3月24日
法務局から裁判所への訴状提出

2025年5月23日
第1回口頭弁論

2025年6月20日
判決言渡し

控訴期間
（判決送達の日から起算して14日）

2025年7月10日
判決確定

図5：手続きの経緯

訴状の提出後、2025年5月23日に第1回口頭弁論が行われたが、A氏及びB氏は欠席であったため、即日結審し、

2025年6月20日に判決が言い渡された。控訴期間を経て、2025年7月10日に判決が確定した。

法務局への照会から判決確定まで、手続きに約7か月を要した。

6. 賠償金の支払いと所有権移転登記

(1) 賠償金の支払いと供託について

国はA氏及びB氏に対し、賠償金を支払う必要がある。

2025年7月に両者に対して、賠償金の受領意思の有無の確認を行うために振込依頼書を送付したが、返送がなかった。

次に、当所の指定の日時に担当職員が自宅に訪問し、振込依頼書の記入を求める旨の文書を送付した。指定訪問日に国が振込依頼書の記入を求めるも、相手方は応じなかった。

国が債務の履行を果たす最後の手段として「法務局への供託」がある。

民法第494条第1項において、「弁済の提供をした場合において、債権者がその受領を拒んだとき」に供託をすることができると規定されている。

また、民法第493条より、「弁済の提供」は「現実の提供」のことであり、現実には賠償金の提供を行ったうえで受領拒否をされた事実が必要となる。

前述のとおり、相手方が賠償金の受領を拒否したことから、被告の住所を管轄する法務局に対して供託手続きを行った。

【民法】

(供託)

第494条 弁済者は、次に掲げる場合には、債権者のために弁済の目的物を供託することができる。この場合においては、弁済者が供託をしたときに、その債権は消滅する。

一 弁済の提供をした場合において、債権者がその受領を拒んだとき。

二 債権者が弁済を受領することができないとき。

2 弁済者が債権者を確知することができないときも、前項と同様とする。ただし、弁済者に過失があるときは、この限りでない。

(弁済の提供の方法)

第493条 弁済の提供は、債務の本旨に従って現実に行わなければならない。ただし、債権者があらかじめその受領を拒み、又は債務の履行について債権者の行為を要するときは、弁済の準備をしたことを通知してその受領の催告をすれば足りる。

(2) 所有権移転登記

登記申請は、不動産登記法第60条のとおり、登記権利者(国)と登記義務者(A氏及びB氏)の共同申請が原則である。

【不動産登記法】

(共同申請)

第60条 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

しかしながら、不動産登記法第63条より、共同申請者の一方に登記手続きを命ずる確定判決がでていれば、他の一方の者が単独で登記を申請することができる。

そのため、国はA氏及びB氏の協力を得ることなく、単独で登記申請をすることができた。

【不動産登記法】

(判決による登記等)

第63条 第60条、第65条又は第89条第1項(同条第2項(第95条第2項において準用する場合を含む。))及び第95条第2項において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、これらの規定により申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続きをすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

7. まとめ

本件は、多数相続の土地において一部の法定相続人に事業協力が得られず難航した案件に対し、法務局への照会から所有権移転登記まで約8か月で手続きを完了した事例である。

なお、本手法の適用にあたっては、任意交渉による解決の可能性を十分に検討し、関係者への訪問や書面送付等を重ねたものの合意に至らなかったことから、やむを得ず訴訟手続きに移行したものである。

共有物分割請求訴訟は、事前の準備やスケジュール管理を慎重に行っていく必要があるが、早期に用地取得を行うための有効な選択肢の一つであると考えられる。

一方で、実務上の課題も少なくない。法務局によっては運用が異なる場合もあり、事前相談等による調整が不可欠であった。さらに、相手方が高齢者であり、かつ訴訟能力を欠く状態(例えば認知症等)にある場合には、成年後見人の選任が必要となることがある。この場合、裁判所における後見開始の審判手続等を経る必要があり、その分手続きが長期化する可能性がある点にも留意が必要である。

これらの経験から、共有物分割請求訴訟を活用する場合には、法的手続きの理解に加え、任意交渉の積み重ねを含めた丁寧な事前対応、関係機関との調整力、さらに

は相手方の状況（年齢や判断能力の有無等）に応じた柔軟な対応が不可欠であることが明らかとなった。

今後は、これらの実務的な知見を蓄積し、より円滑な運用につなげていくことが重要である。

参考文献

- 1) 用地ジャーナル 2021年（令和3年）5月号「共有物分割請求訴訟により土地を取得した事例」
- 2) 用地ジャーナル 2023年（令和5年）11月号「相続登記未了土地を共有物分割請求訴訟により取得した事例」
- 3) 用地ジャーナル 2023年（令和5年）12月号「共有物分割訴訟による用地取得について」