

「困ったなあ」

「答えます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささきともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

妹が遺した不動産のことで 頭を悩ませています…。

Q

5年前に亡くなった妹の遺した不動産で、実は困ったことになっていきます。

先生にも仲良くしていただいた末の妹は、胃がんの発見が遅れ、60歳の若さで亡くなりました。友達も趣味も多く、大変行動的でお金はきれいに使い、マンションを遺しました。おしゃれだった彼女が一目ぼれし、買った時4000万円近くでローン支払いが大変だったはずですが、定年前に払い終えるという計画通り、借金はありませんでした。独身だったので遺族は長兄の私を筆頭に4人。仲の良いきょうだいだし、妹の思い入れのある物件を売却するのも忍び

ず、取りあえず4分の1ずつの共有名義にしました。

管理費・修繕積立金計月3万円、固定資産税年10万円は皆均等に負担するというところで、取りあえず私が代表で払うことになっていました。ところが、この負担支払いがいついつ滞るのです。たまには行つて窓を開けたりもしないといけません。が、それも結局家が近い私ばかりになり、妻も不満がたまつ

ています。おまけに2年前、すぐ下の弟が70歳で亡くなり、その妻と子供が法定相続分どおりに共有とし、大変複雑な名義構成となりました。

私ももう後期高齢者。これをどうしたものかと。遺つた3人の誰かが購入して他の共有者にその分を支払うべきか。あるいはつらいことですが、いつそ他に売却してしまうか。頭を悩ませています。

血縁が住むことになるのが、 一番良いと思います。

もう5年経つのですね。優しくて人望のあるすてきな女性でした。彼女が大変気に入っていたマンションを、仲の良かったきょうだい4人で共有にされたとは聞いていましたが、実は少し心配していました。

共有は結局たいていうまくいかなのです。おっしゃるよう、維持費の支払いの問題もあるし、実際の管理負担の問題もあります。おまけに共有者の誰かが亡くなるとその相続も発生して、より複雑なことになります。

ごきょうだいは失礼ながら皆さん高齢で借入れは難しいし、それぞれ持ち家もあるので、いくら思い入れのある物件でも必要はないでしょう。皆さんの子供さんで、今からマンションを購入したいという方がいれば一番良いのでしょうか。そういう方、いませんか？ 血縁に住んでもらうことになれば、彼女も喜ぶことでしょう。

その場合、価格をどうするかですが、同じマンションの別室なり近場の同じような物件が売りに出されていれば、その市場価

格が参考になります。もしその価格で皆さんが折り合えば、これまで支払い済みで回収のできていない維持費をまずは支払ってもらつて、その余りを共有持ち分に従つて分割するのが理想ですが、そつうまくいきますか。

誰も買い手がいなければ、不動産業者を通して売却に出した上、売却金から費用を引いて、そのように分割していくことになりませんが、いずれにしても売却には共有者全員の同意が必要です。誰かがまだ売らないとか言い張ればできないのです。もともと仲の良いごきょうだいだつたの

でさつさと共有にされたのだからけれど、お金が絡むと人は変わるし、互いに伴侶いれば家族もいまずからね。

もちろん貸すことも選択肢ですが、維持費問題の他に賃料や修繕費をどうするかといった問題が生じます。どうにもならなければ共有物分割訴訟を起こす手があります。それは最後の手段に。できれば話し合ひで解決したいですよ。心優しい彼女だったので、今こういう形で皆さんの心労になっていると知れば、本当に悲しむことと思います。



A