



調停による 家庭裁判所での遺産分割と 権利調整のコンサルティング

兵庫県 神戸市 石田 正敏

1 依頼の趣旨・動機

依頼者Aは、以前に土地売却の仲介をさせてもらった顧客で、私のセミナーに数回参加し、私の権利調整の経験を知っている人。

Aの母親が死亡して相続が発生、相続人はAのほか、BとCの3人であるが、遺産（不動産）の分割についての話し合いができない状態である。

遺産分割について、コンサルタントとして、相続人3人の権利調整と各種手続きの取りまとめを依頼したい。

2 依頼内容

不動産は母親名義。これをA、B、Cの3人で分割する。

AとBは、同一敷地内にそれぞれ建物があって居住しており、Cは別の所に居住しているため、AとBがそれぞれの建物と敷地を取得し、Cは現金（代償金）とする方向を考えている。

必要な専門家との連携は一任する。

3 問題点・課題

Aが高齢であり、B、Cとの軋轢による精神面の負担を考慮すると、Aの息子・娘の参加が必要であるが、遠隔地在住という制約がある。

Aは弁護士への依頼を可としているが、BとCは弁護士への依頼を拒否している。

土地の確定測量が未了であり、現状と公図が不一致である。

A取得予定地とB取得予定地との価格の乖離が大きく、Cの代償金の額にも影響するため、鑑定評価による確定が必要である。

4 コンサル内容

弁護士に依頼しての共有物分割の調停による権利調整の進行

不動産鑑定士に依頼しての土地価格の確定（調停の中で裁判所の選定）

土地家屋調査士に依頼しての筆界確認、土地面積の確定、公図訂正、一部に隣地から

の塀の越境があり、境界確認協定等の措置

司法書士に依頼しての遺産分割協議書作成、相続登記（単独所有権での登記）

不動産仲介業者に依頼しての土地売却による代償金の捻出

5 成果

家庭裁判所における最終調停の場で、各種必要書類への署名・捺印、代償金の支払い、分筆登記、相続登記、諸費用の支払い、さらに現地での境界標識の設置が極めて事務的に進められ、すべてが完了した。

相続人の間での遺産分割は、結果的には、当初の方針どおりに決着できた。

相続人の間での感情的なこじれから何度も頓挫しかけたが、平成16年2月コンサル業務委託契約締結から平成19年6月コンサル完了まで3年4ヶ月を要したものの、コンサルの目的を果たし、コンサルティング報酬120万円と隣接所有地の売却による所定の仲介手数料をいただいた。

6 コメント

長い不動産の経験の中でも家庭裁判所で不動産の取引を行ったのは初めてである。

遺産分割に関するトラブルは、金銭面もさりながら、感情的なもつれによることが多く、依頼者の精神面のケアも考えて、弁護士に任せきりでなく、また、他の相続人の気持ちや動向も踏まえながら、根気よく依頼者と綿密な連絡を取り続けたことが、今回の解決の大きな要因だと感じている。

弁護士、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士などの専門家と依頼者との間をきめ細かくつなぎながら、物事がスムーズに進められるよう、不動産コンサルティング技能登録者が果たすコーディネーターとしての役割は、非常に大きいことを痛感した。

電子メールが大いに役に立ってくれた。遠隔地の依頼者の息子・娘の場合だけでなく、各専門家との間でも活用したが、迅速・効率的であることと、記録として残ることが良かった。

3年4ヶ月の長い苦労も、家庭裁判所での30分間の事務的な手続きをもって終了した。そのとき感じたのは、達成感や満足感よりも、地雷原を無事渡り終えたときのような、複雑な疲労感でした。

本件は、遺産分割案件であるが、土地の分割も分割後の価値（価格）と相続により取得すべき割合（持分）とを整合させるための検討がなされている。同一敷地内に建物が2棟あり、相続人のうち2名が居住しているので、その建物の敷地としての条件を満たすように分割する必要があるし、また分割後の土地の価格割合と相続分が整合しなければ各相続人も納得できない。

さらに代償分割による現金の捻出も考慮する必要がある。兄弟姉妹等の関係にある相続人間で直接折衝するのでは、冷静に合理的に解決に至るのが難しい場合が多い。本件は、信頼を得ているコンサルタントが各専門家を手配してまとめあげる役割を果たしている点、理想的な成功例だと思う。