

1 共有及び共有持分の法的性質

「共有」とは

1個の物を複数の人で共同で所有する形態

「共有持分」とは

共有状態により制限された所有権

2 共有の法律関係

(1) 共有物の使用について

民法249条

「各共有者は、共有物の全部について、持分に応じた使用をすることができる。」

ケース①（最判昭41・5・19）

[概要]

少数持分権者が占有する共有物について、多数持分権者が明渡しを求めた事案で、多数持分権者といえども、少数持分権者に対し、当然にその明渡しを請求することはできないとされたケース。

[ポイント]

少数持分権者であっても、その者の持分に基づき、共有物の全部を使用することができるため、多数持分権者といえども、当然に明渡しを求めることはできない。

ただし、当該少数持分権者は、他の共有者の持分を使用していることに伴う対価を支払わなければならない。

(2) 共有物の保存、管理、変更について

ポイント

- ① 共有物の保存行為は、各共有者が単独ですることができる。
- ② 共有物の管理行為は、共有者がその持分の価格に従い、その過半数で決定する。
- ③ 共有物の変更行為は、共有者全員の同意を必要とする。

① 共有物の保存行為

「保存行為」とは、共有物の補修、妨害排除等、共有物の現状を維持する行為をいう。

具体例

- ・ 共有物である家屋で雨漏りが発生したので修理する
- ・ 共有物である土地を不法に占有する者に対して土地の明渡しを求める
- ・ 不実の登記がされている場合に抹消登記手続をする

↓

判例は、他の共有者の不利益にならないような行為を広く保存行為と認める傾向にある。

② 共有物の管理行為

「管理行為」とは、共有物の変更を伴わない利用・改良行為をいう。

具体例

- ・ 共有物たる不動産を賃貸する
- ・ 共有不動産の賃貸借契約を解除する
- ・ 土地の地目転換を伴わない範囲で共有地を整地する

ケース②（最判昭39・2・25）

[参照条文]

民法252条本文

「共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。」

民法544条1項

「当事者の一方が数人ある場合には、契約の解除は、その全員から又はその全員に対してのみ、することができる。」

[概要]

共有者が、共有物を目的とする賃貸借契約を解除する場合、民法252条本文が適用され、民法544条1項の規定の適用は排除されたとしたケース。

[ポイント]

契約を解除する場合、原則として民法544条1項により、当事者の全員から又は全員に対して解除を行わなければならない。

しかし、共有者が共有物を目的とする賃貸借契約を解除する場合、民法252条本文が適用され、持分価格の過半数を有する者の解除で足りることになる。

③共有物の変更行為

「変更行為」とは、共有物を物理的に変形させる行為、及び法律上処分する行為をいう。

具体例

- ・共有山林を伐採する
- ・田畑を宅地にする
- ・共有不動産に抵当権を設定する

○共有者が他の共有者の同意なく共有物を変更してしまったケース

ケース③（最判平10・3・24）

[概要]

共有者の一人が共有物に変更を加えた場合に、他の共有者は、特段の事情がある場合を除き、共有物を原状に復させることを求めることができることとされたケース。

[ポイント]

原状回復請求が認められない「特段の事情」として、共有物を原状に復することが不可能になってしまった場合が考えられるため、そうなる前に原状回復を求める必要がある。

○管理行為か変更行為かが争われたケース

ケース④（東京地判平14・7・16）

[概要]

サブリースを目的とする一括の賃貸借契約において、賃貸人・賃借人間の合意により賃料を変更する場合には、賃貸人である共有者の持分の過半数を有する者と賃借人の間における合意のみでは足りず、賃貸人である共有者全員の同意を得ることが必要とされたケース。

[ポイント]

一般に共有物の賃貸借契約において賃料変更の合意は、共有物の管理行為に該当し、賃貸人である共有者の過半数でこれを決することができるものと解されている。

本ケースは、関係人の利害状況など個別具体的な事情を検討し、賃料の変更を共有物の変更行為に該当すると判断しており、事案によって管理行為か変更行為か検討する必要がある。

3 共有関係解消の意義

各共有者は、共有物の自由な処分や利用に大きな制約を受ける。



共有不動産の売却や有効活用にとって大きな障害となる。

→共有不動産が収益をほとんど生んでいないのに、多額の固定資産税を支払わなければならないという問題も！



共有関係を解消する手段を知っておくことが重要。