

第5章 共有

出題ランク

A

この分野は、それ自体が試験問題として登場するのはもちろん、賃貸借、相続、区分所有法など、**他の分野の前提知識**として知っておかなければいけないことが沢山あります。
これから学習する分野の準備として、しっかり学習しましょう。

1節 共有とは

共有 1つの物を数人が所有すること。
共有の対象となる物を**共有物**、共有物を所有している者を**共有者**という。

事例1

A、B が各 1000 万ずつ出し合って、甲別荘(2 階建て)を購入した。

A、B はそれぞれ 1000 万ずつ出し合っているので、甲別荘を 2 人で所有することになります。
甲別荘の所有権は A、B がそれぞれ 1/2 ずつ有します。この所有権の割合のことを「**持分**(もちぶん)」
と言います。(持分が不明な場合、持分は平等と推定されます)

持分は「所有権」であり、所有権は「物を排他的に支配する権利」です。よって、A が自分の持分を
売ろうが、B が自分の持分に抵当権をつけようが**持分を持っている人の自由**です。

一方、共有物である甲別荘全体の扱いはどうなるでしょうか。

持分が 1/2 ずつだから、「A は 1 階だけ、B は 2 階だけ使ってよい」というわけにはいかないので
各共有者 A、B は共有物である甲別荘の**全部について、その持分に応じた使用**ができます。

例えば「1 月～6 月は A が使い、残りは B が使う」みたいに当事者で決めます。

逆に、A が甲別荘の全部を占有していたとしても、他の共有者 B は**当然に A に明渡しを請求すること
とはできません**。各共有者は共有物の全部について持分に応じた使用できるからです。

また、自己の持分を超えて、一方の共有者が共有物を使う場合、他方の共有者に**使用の対価**を支払わ
なければなりません。A が 7 月も別荘を使いたい場合、その分の対価を B に払います。

共有は、登記簿において以下のように記録されます。(持分が記録される)

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) 前の所有者の氏名
2	所有権移転	(略)	原因 令和〇年〇月〇日売買 共有者 〇〇県〇〇市 1-2-3 持分 2 分の 1 A 〇〇県〇〇市 1-2-3 持分 2 分の 1 B

1 共有物の取り扱い

共有者は、自身の持分を好き勝手にできますが、
共有物である甲別荘を、共有者の一人が好き勝手に取り扱ってよいのでしょうか。

事例2

A、B、Cが各1000万ずつ出し合って、乙別荘(3階建て)を購入した。

- (1) 乙別荘に雨漏りが発生した時、Aは単独でその修繕ができるか。
- (2) 乙別荘をDに賃貸する場合、Aは単独でDと賃貸借契約ができるか
- (3) 乙別荘をEに売却する場合、Aは単独でEと売買契約ができるか。

(1) 保存行為

共有物の**現状を維持するための行為**です。

これは共有者全員の利益になることから、各共有者が**単独**でできます。

事例でいうとAは単独で甲建物の修繕ができます。

【覚えておくべき保存行為】(共有者が単独でできる行為)

- ・ 共有物の**修繕・修理**
- ・ 共有物の**不法占拠者**に「出ていけ」と明け渡し請求をする
- ・ 共有物の不法占拠者に**損害賠償請求**をする(ただし、**自己の持分割合を超えて損害賠償はできない**)
- ・ **不法な登記名義**の抹消(よくでる)

(2) 管理行為(・軽微な変更)

共有物の管理に関する事項は、共有者の**持分の過半数**で決めます。

事例の場合、共有者が3人いますから、その過半数2人が賛同すれば賃貸借契約ができます。

つまり事例では、A単独では甲建物の賃貸借契約ができません。

【覚えておくべき管理行為・軽微な変更】(共有者の持分の過半数の同意が必要な行為)

- ・ **短期賃貸借契約**(建物3年内、土地5年内)の**締結・解除**
- ・ 共有物の**管理者の選任・解任**

(3) 変更行為

共有物の**形状または効用の著しい変更**を伴う行為です。

これは共有者**全員の同意**がないとできません。事例ではAは単独で甲建物の売買契約できません。

【覚えておくべき変更行為】(全員の同意が必要な行為)

- ・ 共有物**全体**の**売買契約**の締結
- ・ 共有物**全体**に**抵当権**を設定する
- ・ 共有物の**取壊し・建て替え・増築・リフォーム**

問題を解く際は、

「共有物の持分」・「共有物全体」どちらの話をしているのかを正確に読み取りましょう。

2 共有物の管理費用

各共有者は、その**持分に応じて**管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負います。

事例2の甲建物でいえば、

甲建物の**固定資産税**や**修理代金**、**水道光熱費**などは持ち分に応じて A、B が負担しなさいということです。(もちろん、旦那の稼ぎの方が多いから旦那が多めに払うというルールにしたって良いのですが、原則は**持ち分に応じて払います**)

もし、共有者が1年以内にこの義務を行わない場合、

他の共有者は、**相当の償金を支払ってその持分を取得できます**。

言い換えれば、負担すべき金額を払わない共有者の持分を、

他の共有者が買い取って共有関係をなくしてしまうことができるということです。

また、共有者は**善良な管理者の注意**をもって、共有物を使用しなければいけません。

善管注意義務(ぜんかんちゅういぎむ) 善良な管理者の注意義務

取引上において一般的・客観的に要求される程度の注意義務。

イメージは、接客業の人がお店(会社)の商品を大事に取り扱うような注意義務です。

「自己の財産に対するのと同じ**注意義務**(自分のモノだから、まあいいや)」くらいの注意ではダメ

2節 共有物の分割

共有物の分割(きょうゆうぶつのぶんかつ) 共有状態を解消して、単独所有にすること

各共有者は「**いつでも**」分割請求ができます。ただし、共有者全員の意思によって、

5年間を限度とし「**共有物を分割しない**」という特約を結ぶことができます。

【大事な考え方】共有は法制度上、好ましくない形態である。

民法は、共有という状態をあまり望ましいものと思っていません。

「一つのモノには一つの権利」というルールを「**一物一権主義**」と言いますが、共有とはこの原則の例外とも言えます。

「持分」という例外を作って、一つのモノに複数の所有者がいる状態を作っています。

そこで、民法は共有状態を解消して「**なるべくなら単独所有にしてください**」というルールを設けることになりました。それが共有物の「分割」という制度です。

具体的な分割の方法は3つあります。

事例3

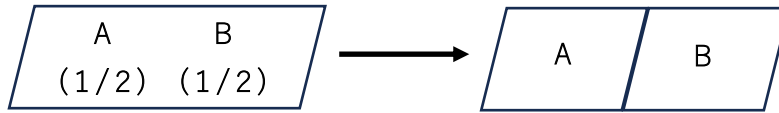
ある夫婦(夫 A、妻 B)が各 1000 万ずつ出し合って、甲土地を購入した。数年後、甲土地の共有を次の方法で分割した。A と B の持分割合はそれぞれ2分の1とする。

(1) 現物分割 (2) 賠償分割(価格賠償) (3) 代金分割

A、B の持分がそれぞれ $1/2$ のとき、どういう風に分割ができるでしょうか。

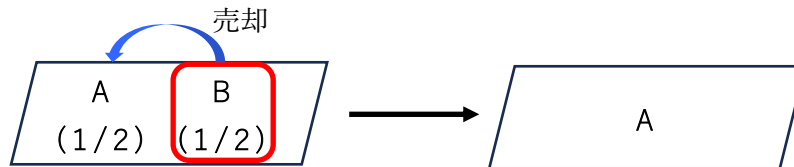
(1) 現物分割

文字通り、現物を分けます。甲土地を面積で2等分して、その区画ごとを A、B の単独所有にします。(土地を区画で分けること分筆といいます)



(2) 賠償分割(価格賠償)(ばいしょうぶんかつ)

例えば、A が B の持分を買い取り、甲土地を A の単独所有、A が B に代金を払う方法です。



(3) 代金分割

例えば、甲土地を C に 2000 万円で売り、その 2000 万を A、B の持分に応じて 1000 万円ずつに分けるという方法です。結局、甲土地は C の単独所有となります。

この3つの方法のどれかを共有者で話し合って決めます。

話し合いがまとまらない場合は、裁判所に**分割の請求**をすることができます。

この場合、共有物の現物を分割できないとき、または分割することで価値を著しく減少させる恐れがあるとき、裁判所は**共有物の競売**を命ずることができます。

「共有物分割」は**地方裁判所**の管轄であり、似た制度の「遺産分割」は家庭裁判所が管轄です。

遺産分割については相続のところで勉強しますが、

相続がおきると、まず相続財産は**相続人の共有**に属します。

この共有状態の相続財産を、各相続人が話し合って、単独所有にする過程を遺産分割と言います。

事例4

A、B、C の3人が甲土地を共有している。仮に A が死亡して、A に相続人がいなかった場合、甲土地の A の持分はどうになってしまうか。なお A には特別縁故者 X がいるとする。

この後の相続でやりますが、遺産を引き継ぐのは原則、亡くなった方の相続人です。

事例のような場合、①**特別縁故者** X が遺産を引き継ぎます。

特別縁故者がいなかった場合、②**他の共有者**に遺産が引き継がれます。

こういった事情が一切なければ最終的に③**国庫**に帰属します。この順番は覚えておきましょう。

特別縁故者 (とくべつえんこしゃ)

亡くなった人と特別に親しい関係にあったことを理由として、

相続人がいないときに遺産を取得できる人。例：生前、亡くなった人の介護を献身的にした人。

3節 共有に関する最近の法改正

共有状態にある不動産を売却する場合には、共有者全員の同意が必要です。

また、短期賃貸借をする場合でも、共有者の持分の過半数の同意が必要です。

つまり、共有物に対して何かしらのアクションをするときは、他の共有者の同意が必要になるということです。（保存行為は単独でできることに注意）

ここで問題となってくるのは、共有者に「**誰だかわからない**」、「**所在不明**」の者がいた場合です。

このような状態だと、共有物を売ったり貸したりするための同意が得られないことになり、何らアクションをすることができず、共有物が「塩漬け状態」になってしまいます。

そこで、民法の改正が行われ、塩漬け状態を解消するため新ルールがつけられました。

【大事な考え方】共有状態が好ましくないとされる具体例

上記のようになってしまう原因として、**遺産分割をしっかりとせずに不動産を相続してしまう**ことが挙げられます。遺産分割をしなければ、不動産は法定相続分に基づいて相続人の共有となります。一代の相続であればさほど問題になりませんが、遺産分割をせず二世帯、三世帯と相続がおきると、その不動産が10人～20人の共有状態になってしまいます。こんな状態の不動産でも、取壊したり、売却する場合には**共有者全員の同意**が必要となってきます。仮に、共有者の一人でも消息がつかめなければ、その不動産は何ら処分ができなくなってしまうのです。

こういう問題・不都合を解決するためのルールが、ここで学習する内容です。

1 所在等不明共有者の持分取得と譲渡

事例でどういうことかを見ていきます。

事例

甲土地はA、B、C、Zの4人の共有であり、持分は等しい。

Zが行方不明の場合、他の共有者はどのようなことができるか。

A	B	C	Z
---	---	---	---

共有者が誰であるかわからない、また、所在が不明である場合、他の共有者は、**裁判所に請求**し、決定を得ることで以下のことができます。

(1)所在等不明共有者の**持分の取得**

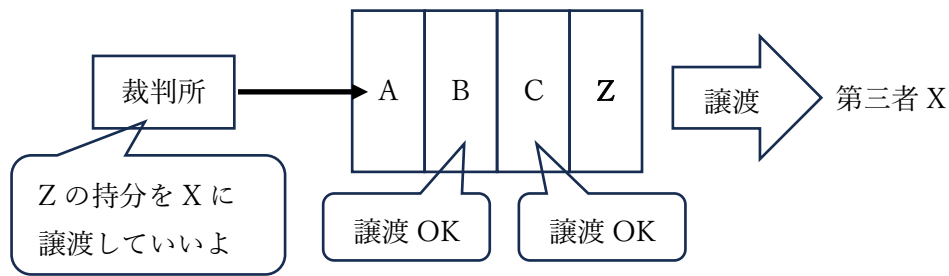
(2)所在等不明共有者の持分を含めた**不動産全体を第三者に譲渡**

事例に置き換えてみます。

(1)他の共有者(例えばA)は裁判所に請求をし、裁判所の決定を得ることで不明共有者Zの持分を取得することができます。

(2)裁判所は、他の共有者(例えばA)の請求により、B・Cがその持分を第三者Xに譲渡することを条件として、行方不明者Zの持分をXに譲渡する権限を与えることができます。

B・Cが持分をXに譲渡しても良いと言えば、Aは行方不明者Zの持分を含め、甲土地丸ごとをXに譲渡できるということです。



今までは、不明共有者がいると、不動産を処分することができなかったわけですが、上記の法改正によって、不明共有者がいる共有物を処分することができるようになったということです。ただし、持分を失った不明共有者は、持分を取得した人に対して時価相当額を請求することができます。

2 所在等不明共有者がいる場合の管理・変更行為

共有者が誰であるかわからない、また、所在が不明である場合、他の共有者は、裁判所に請求し、決定を得ることで以下の行為ができます。

- ・管理行為・軽微変更 ⇒ 不明共有者**以外**の共有者の**過半数**の同意でできる。
- ・著しい変更 ⇒ 不明共有者**以外**の共有者の**全員**の同意でできる。

管理行為・軽微変更については、他の共有者が**賛否を明らかにしない**ときでも、同様に裁判所に請求をすることができます。

(賛否を明らかにしない＝同意するか・しないかはっきり返答しない)