

第5章 共有

1節 共有とは

- 問1. 自己の持分を売却する際、他の共有者の同意が必要である。
- 問2. 各共有者は共有物の全部について、持ち分に応じた使用ができる。
- 問3. 共有物全部を一人の共有者が占有していた場合、他の共有者は当然に共有物の明渡し請求ができる。
- 問4. 各共有者の持分が不明の場合、持分は平等と推定される。
- 問5. 各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ならない。
- 問6. 共有物に不実の登記がされている場合、各共有者が単独でその登記の抹消請求ができる。
- 問7. 共有物の管理者を選任する場合、他の共有者全員の同意が必要である。
- 問8. 建物の短期賃貸借契約を締結する場合、共有者の持分の過半数の同意が必要である。
- 問9. 各共有者は、他の共有者全員の同意を得なければ、共有物にその形状の著しい変更を加えることができない。
- 問10. 各共有者は、持分に応じて管理の費用を負担する義務を負う。
- 問11. 問10で共有者が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払い、その持分を買い取ることができる。
- 問12. 共有者の持分の過半数の同意があれば、共有物の不法占拠者に対し明渡し請求を行うことができる。

2節 共有物の分割

- 問13. 各共有者は共有状態になってから5年を経過しないと、共有物の分割ができない。
- 問14. 共有物の分割について共有者の協議が調わない場合、裁判による分割を求めることができる。
- 問15. 問13の分割請求は家庭裁判所が管轄である。
- 問16. 共有物の分割で、Aに建物を取得させ、AからB、Cに対して適正価格で賠償させる方法は認められない。
- 問17. 裁判所が共有物を分割することで価値が著しく減少する恐れがあると判断した時、共有物の競売を命ずることができる。
- 問18. 共有物の持分の相続は、特別縁故者がいなかった場合は国庫に帰属する。

【答え】 1節 共有とは

1. 誤 自己の持分は自由に処分できる。よって同意は不要。
2. 正 その通り。
3. 誤 当然に明け渡し請求できない。共有者は共有物の全部を使用できる権利があるから。
4. 正 その通り。
5. 正 その通り。
6. 正 その通り。不実の登記の抹消申請は保存行為である。
7. 誤 管理者の選任は管理行為・軽微な変更行為に該当する。その場合、共有者の持分の過半数の同意が必要。
8. 正 その通り。建物短期賃貸借契約(3年内)は管理行為・軽微な変更行為に該当する。
9. 正 その通り。変更行為は全員同意が必要。
10. 正 その通り。
11. 正 その通り。
12. 誤 不法占拠者に対する明け渡し請求は保存行為なので、共有者が単独でできる。

【答え】 2節 共有物の分割

13. 誤 各共有者は、いつでも共有物の分割請求ができる。
5年を超えない期間で「共有物を分割しない」という特約を結ぶことができる。
14. 正 その通り。
15. 誤 地方裁判所が管轄である。家庭裁判所は「遺産分割」の場合。
16. 誤 認められる。いわゆる賠償分割(価格賠償)という分割方法である。
17. 正 その通り。
18. 誤 特別縁故者がいなかった場合、他の共有者が引き継ぐ。

※ 保存行為・管理行為・重大な変更行為の代表例をいくつか言えるようにしておこう。