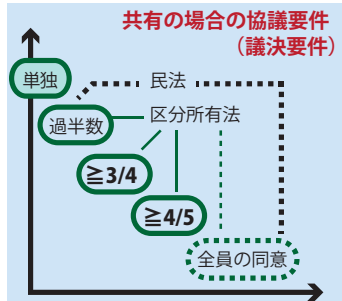
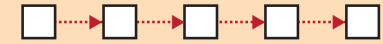


1.1.4-2

民法物権 共有の場合の原則

民法における共有関係はシンプルだが区分所有では派生してゆく

理解度の自己チェック



民法の「共有」だと議決要件は、「過半数」と「全員」の二種だけだが、「区分所有権」の場合は、全部で3(4)種もある。ただし、「保存」は共に単独でできる。

共有権に関する用語と協議要件

共有権の内容	管理	保存	共有物の現状を維持する行為 →不法占有者に対する返還請求等
		使用	正当な占有等
		収益	賃貸借契約の締結・解除等
	処分	改良	共有地の整地等
		変更	形状・性質が変わる場合
		売却	贈与を含む

共有の協議要件は、大きく管理と処分に二分される。管理は、過半数で決められるが、処分(全体)は全員の合意が必要。管理のうちの保存行為は、各自が単独でできる。また、持分だけの処分(売却)は、当人が単独でできる。

- A 民法における共有関係の原則は？
- B 民法の「共有に関する規定」*1は、下記に示す通り極めてシンプルである。

民法【共有】

- 第249【共有物の使用】各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用*2をすることができる。
- 第250【共有持分の割合の推定】各共有者の持分は、相等しいものと推定する。*3
- 第251【共有物の変更】各共有者は、他の共有者の(全員の)同意を得なければ、共有物に変更*4を加えることができない。
- 第252【共有物の管理】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。*5ただし、保存行為は、各共有者が(単独で)することができる*6。
- 第253【共有物に関する負担】
各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。*7
共有者が1年以内に前項の義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。*8
- 第254【共有物についての債権】共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても*9行使することができる。
- 第255【持分の放棄及び共有者の死亡】共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がいないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。*10
- 第256【共有物の分割請求】各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

(以下略)

- A 「管理」、「処分」、「保存」、「使用」、「収益」、「改良」、「変更」、「売却」の意味は？
- B 「所有権は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する(民206)」。これは、「所有権という権利の内容(働き)」を規定したもののだが、所有権が「共有」の場合及び「区分所有」の場合において、「協議」して決定する際の、各共有者の必要な同意の水準が異なることに注意しよう。民法上の一般の「共有」と違って、区分所有法上の「区分所有権」にあつては、全部で三通り(「処分行為」となつて、民法に戻って適用され、全員の同意が必要となる場合を含めたときは四通り)が生ずる。

- *1 専有部分を数人で共有するときには、区分所有権の「共有」民法の共有の規定を適用
- *2 民法は「その持分に応じた使用をすることができる」としているが、例えば持分に応じてエレベーターの使用頻度を異なるものとするは妥当でないので、区分所有法は、「各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる」(第13条)と規定している。
- *3 共有が当事者の意思に基づいて発生する場合には、合意により持分を決める。→区分所有権の持分は、「原始規約」によって合意決定。
- *4 変更は、処分とみなされるので民法上は、「全員の合意」を要する。→区分所有法上では、共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(=軽微な変更)を除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で決する。(区分17)→軽微な変更は、「管理に関する事項」とみなされ、集会において(区分所有者及び議決権の各過半数)決する(普通決議)(区分18・1)。なお、「売却」は、「処分」にあたり、区分所有法上においても、全員の合意を必要とする。→マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。「マンション建替え法」)の改正(平成26年6月25日)によって、要除却認定マンション(マンション建替え法102・1に規定する耐震診断が行われたマンションの管理者等が申請し、「除却する必要がある旨の認定を受けたマンションをいう)及びその敷地を売却する旨の決議(マンション敷地売却決議)は、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で決することができることとなった。
- *5、*6 管理に関する事項を過半数で決すること及び保存行為は各共有者が単独でできることは、区分所有法も同趣旨の規定がある(区分18・1)。
- *7 区分所有者の管理費等及び修繕積立金の支払い義務→区分所有法第7条参照。
- *8 区分所有権の競売の請求(区分59・1)参照。
- *9 包括(一般)承継人(相続や会社の合併による承継)に対しては、言うまでもなく…
- *10 不動産に関する(「持分」の「放棄」でなく)「全部」の「放棄」については、民法も区分所有法も規定が存在していないので、たとえ全共有者が合意しても放棄はできないと解する。