

2 共有

弁護士 小原 路絵

Q2-1 共有物使用者と他の共有者との関係

亡父が、生前に、友人のAさんと持分2分の1ずつでマンションの一室を買って、第三者に賃貸し、賃料収入を折半して得ていました。父は、1年前に亡くなりました。具体的な経緯は分かりませんが、そのマンションには、現在Aさんの娘のBさん一家が居住していると聞きました。父の相続人は、私一人です。そのマンションについて、私はAさんに対して、どのような請求ができますか。

A2-1

父とAさんとの間で、Aさんに無償で単独使用させるなどの別段の合意がなければ、賃料相当額の2分の1を請求することができます。

解説

各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じて使用することができる(民法249条1項)。そのため、共有者間でその者が無償で単独使用できるなどの合意がないにもかかわらず、共有者の一人が自己の持分を超えて使用している場合、今回の改正により、その者が、他の共有者に対し、その対価を償還する義務が明記された(同2項)。

よって、本件の場合、B一家の居住は、Aがマンション全体を使用しているといえ、あなたはAに対し、あなたの持分2分の1に相当する対価として考えられる賃料相当額の2分の1を請求することができる。

Q2-2 共有物の変更行為

20年以上前に8区画の土地の1区画を買って家を建てました。各土地の前面道路は8区画の所有者全員の共有となっています(共有持分は各1/8)。この前面道路が砂利道のままです。アスファルト舗装にしようという話が出ており、8区画のうち7区画の所有者は賛成していますが、1区画のAさんだけ反対しています。Aさんの同意がないとアスファルト舗装にできないでしょうか。

また、その費用についてはどうなりますか。

A2-2

共有物の変更は全員の同意が必要ですが、軽微変更該当すると考えられれば、Aさんの持分は8分の1ですので、過半数の7区画の同意があれば、アスファルト舗装にできると考えられます。

また、費用の8分の1をAさんに請求することもできます。

解説

各共有者は、他の共有者全員の同意を得なければ、共有物に変更を加えることはできないが、今回の改正により、その変更が、共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わない軽微な変更の場合は、全員の同意が不要とされた(民法251条1項)。この点、「形状」とは外観、構造等をいい、「効用」とは機能や用途をいい、軽微な変更といえるかどうかは、変更を加える箇所及び範囲、変更行為の対応及び程度等を総合して個別に判断される。

この点、民法252条1項は、上記251条1項の変更を除く共有物の管理は、各共有者の持分価格に従い、その過半数で決せられるとしている(民法252条1項)。上記251条1項は、全員の同意を要する変更から、軽微変更を除くと規定しており、軽微変更の場合は、上記252条1項の管理の場合の過半数が適用されることになる。なお、保存行為は単独でも決定が可能である(同条5項)。

よって、8区画の家に面した前面道路を砂利道からアスファルト舗装にすることは、前面道路の形状や効用を大きく変更するものでもなく、軽微な変更にあたるといえ、A一人の同意がなくても変更が可能と考えられる(法務省民事局作成「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」(令和6年1月版)31頁)。

また、アスファルト舗装にする工事費用については、管理の費用として、その8分の1をAに請求することができる(民法253条1項)。

Q2-3 共有者間の明渡請求

10年前に、私とAさんとBさんとで土地を購入して(共有持分は各3分の1)、私が、自分の車数台のガレージとして、AさんとBさんに利用料を払っていました。最近、AさんとBさんから、タイムパーキングに変更した方が売上げが上がると言われ、Aさんが運営者として、タイムパーキングに変更したいと言われています。Aさんからは経費を除いた売上の3分の1を支払うと言われています。私はどうしたら良いでしょうか。

A2-3

AさんとBさんは、Aさんが今後当該土地を使用すると決定し、あなたに明渡しを求めることができます。あなたは、明渡し後、あなたの持分の3分の1の対価として、Aさんに対し、Aさんのタイムパーキングの経費を除いた売上の3分の1を請求することができます。

解説

共有物を誰が使用するかということは共有物の管理に該当するといえ、上記A2-2解説のとおり、共有者の持分価格に従い、その過半数で決せられる(民法252条1項)。今回の改正では、その場合に、仮に、現時点で共有者の一人が単独で共有物全体を使用しているも、他の共有者に使用させるなどの決定を行うことができることが明記された(同項後段)。

本件では、AとBの持分は3分の2と過半数を超えており、上記改正により、AとBは、あなたが現在単独で使用しているも、あなたではないAの使用を決定することができる。

この点、従前の共有物の単独使用については、共有者間で特に決定もなく事実上行われていた場合と、共有者間の決定に基づく場合が考えられる。後者の決定に基づく場合、従前の決定を変更するという決定が、共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼす場合はその承諾が必要とされている(同条3項)。「特別の影響」とは、共有物の性質に照らし、決定の変更等をする必要性と、その変更等により共有物を使用する共有者に生ずる不利益を比較して、受忍すべき程度を超えて不利益を生じさせる場合をいい、その判断は具体的事案に応じてなされる(上記法務省民事局作成資料32頁)。

本件では、あなたのこれまでの単独使用が共有者間の決定に基づかない事実上の場合はもちろん、決定に基づく場合も、Aへの変更の方が経済的に利得となり、特別の影響に該当するとはいえず、AとBの変更の決定について、あなたの承諾も必要ない。

よって、AとBは、Aの単独使用を決定し、あなたに明渡しを求めることができる。

なお、明渡し後、Aが当該土地の全体を使用すれば、あなたは、上記A2-1解説の通り、対価として、AとBの申し出通り、Aのタイムパーキングの経費を除いた売上の3分の1を請求することができる。

また、今回の改正により、共有物の管理者という制度が新設され、これを選任(選任・解任は、民法252条1項で、共有者の持分価格に従い、その過半数で決する。)することで、共有物の管理について、共有者間の

多数決ではなく、共有物の管理者の判断で行えることとなった(民法252条の2)。

Q2-4 裁判による共有物分割(*相続財産に関する特例)

- ① 私がAさんと土地を共有していて、共有物分割を求めたい場合に、Aさんが3年前に亡くなって、相続人のBさんとCさんがいる場合はどうですか。
- ② Aさんが12年前に亡くなっている場合はどうですか。

A2-4

- ① の場合、Aさんの持分について、共有物分割ではなく、BさんとCさんの遺産分割が必要となります。
- ② の場合、相続開始から10年を経過しており、遺産分割によらずとも、裁判による共有物分割ができます。

解説

共有物分割について、協議がまとまらない場合、裁判による分割を請求することができる(民法258条)。

そして、共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合に、共同相続人間で当該共有物の全部又はその持分について遺産の分割をすべきときは、今回の改正により、当該共有物又はその持分について、上記裁判による分割をすることができないことが明記された(民法258条の2第1項)。この点は、従前の最判による扱いと同じだが、この改正で新たに、この例外として、相続人から、遺産分割の請求があり、かつ、異議の申出がなければ、相続開始から10年を経過している場合、裁判による共有物分割請求ができることが規定された(同条2項)。

よって、①の場合は、Aの死亡から3年しか経過していないので、共有物分割で遺産共有の分割はできないため、Aの持分については、その相続人BC間の遺産分割が必要となる。

他方、②の場合は、Aの死亡から10年を経過しており、BCから遺産分割請求と異議がなければ、裁判上の請求により、BCを被告として、共有物分割を求めることができる。

また、今回の改正により、裁判による共有物分割についても、現物分割(民法258条2項1号)と、賠償分割(同項2号)が並列的關係にあり、競売による分割(同条3項)が、上記2つに劣後するとの関係性が明記された。また、新たに、裁判所が、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ず

ることができるという給付命令についても規定された
(同条4項)。