

## 第4回 所有権(3)：共同所有と建物区分所有

2009/10/16

松岡 久和

**Case04-01** A・B・Cの3人は、各自3万円、5万円、7万円を出し合って、15万円のノートパソコン甲をDから購入した。

- (1) Cが甲を独占使用している場合、AやBはどういう請求ができるか。
- (2) 甲がCの使用中に故障したが、故障にはCの過失はなかった。修理に必要な3万円をAやBに断りなく支出した場合、CはAやBに分担を求められるか。
- (3) 相談しても思ったように使えないAは、3人で共有することに嫌気がさした。Aはどうすればよいか。
- (4) AらがDから甲の引渡しを受ける前に、Dから先買ったと主張するEが甲を持って行ってしまった。この場合において、D・E間で売買契約が実際に有効になされているとすると、Bは単独でEに対して甲が3人の共有物だと主張できるか。
- (5) 前問の場合にD・E間には実際には売買契約がなく、Eは甲を不法に占有しているとする、Cは単独でEに対して甲の返還を請求できるか。
- (6) 前問の場合に不法占有者Eが甲を誤って壊してしまった。甲の時価が15万円だとすると、Aは単独でEに対して損害賠償の請求ができるか。

### 【共同所有】(142-152, E33-40)

#### 1 民法の規定する共有(249-262条)

- ・一物一権主義の例外として互いに制約し合った所有権
- ・発生原因：契約、物の共同製作、動産付合・混和(244・245条)、共同相続など

#### 2 共有者間の内部関係

##### (1) 持分権

- ・割合(均等推定、250条。不動産共有では登記事項、不登59条4号)に応じた所有権＝**持分権**
- ・持分権は持分権者が単独で譲渡・相続可能
- ・**共有の弾力性**：持分権者がなくなった場合(放棄、死亡し相続人も特別縁故者(958条の3)も不在)、その持分権は他の共有者に帰属(255条)
- ・共有者間では単独で持分権を主張可能

##### (2) 共有物の使用・収益

- ・持分に応じた全部の使用収益権(249条)
  - ・協議・多数決による具体的な使用方法の決定(252条本文→管理行為)とその限界
- 判例** 百74(少数持分権者に対する多数持分権者の明渡請求を否定。ただし遺産共有事例)

##### (3) 共有物の保存・管理・変更

- ・**保存行為**(例：修理)は単独で可能(252条ただし書)
- ・**管理行為**(使用・収益・改良など)は、多数決(252条本文)
- ・**処分行為**には全員一致が必要(251条)

(4) 管理費用等の負担など

- ・ 持分に応じた費用分担 (253条1項) ; 持分以上の費用支出→他の共有者に求償
- ・ 求償権強化のための工夫
  - ①強制的な持分取得 (253条2項)、②「共有物に関して共有者間に発生する債権」は持分権に対する物権的負担→持分譲受人にも主張可能 (254条)、③分割時の共有物の部分からの (優先) 弁済・持分権売却請求 (259条)

### 3 共有の対外関係

(1) 共有関係自体の主張

- ・ **固有必要的共同訴訟**←権利関係に矛盾のない**合一確定の要請**  
※一人でも訴訟に参加しない者がいる場合に難点があり、種々の考え方が提案されている。

(2) 持分権の対外的主張

- ・ 持分権者が単独で主張可能
- ・ 損害賠償請求も自己の持分の範囲内なら単独で主張可能←+分割債権原則 (427条)

(3) 共有物の妨害排除や不法登記の抹消請求

- ・ 保存行為 (252条ただし書) または不可分債権 (428条類推) 等を理由に単独で主張可能  
**判例** 百75 (共有者の1人による不実登記の抹消請求。ただし遺産共有からみの事例)

### 4 共有物の分割

(1) 分割の自由と制限 — 単独所有の一時的例外としての共有観

- ・ **分割請求の原則的自由** (例外、257条等)  
**判例** 最大判昭62・4・22民41-3-408 (森林法旧186条違憲無効事件)
- ・ 対第三者効のある**不分割特約** (254条、不登59条6号) も5年が限度 (256条)

(2) 分割の方法

- ・ **協議分割**または**裁判分割** (258条)
- ・ **現物分割、価格分割**の規律と判例によるその柔軟な拡張 (一括現物分割や一部分割)  
**判例** 百76 (**全面的価格賠償**; 単独所有への移行の相当性・価格の適正評価・取得者の支払能力)

(3) 分割の効果 — 売買同様の責任

- ・ 担保責任と証書保存義務 (261条・262条)  
**休憩室** 準共有概念の限定性

### 5 特殊な共同所有形態

**Case04-02** (1) A・B・Cの3人が甲を購入したのが、在学中同人雑誌を発行する3人のサークル活動のためだとすると、前問(1)～(6)の場合に結論は変わるか。  
(2) A・B・Cの3人が甲を共有するに至ったのが、Aらの父親が死亡して相続したからだったとすると、前問(1)～(6)の場合に結論は変わるか。

(1) 合有

(2) 総有

(3) 遺産「共有」(898条)の特殊性

- ・相続債務の清算と相続財産全体の適正分配を目的とする相続人間での共有
- ・譲渡された相続分の取戻権(905条)、独自の基準と手続きをもつ遺産分割(906~908条、家審9条1項乙類10号)、分割の遡及効(909条)などの特殊な規律

表04-01 共同所有の諸形態

	一般の共有	合 有	総 有
例	数人が出資して購入したパソコン	組合財産として取得したパソコン	同窓会組織が事務処理用に取得したパソコン
持分権	有	有(ただし潜在的)	なし(団体構成員としての利用権のみ)
持分権の譲渡	できる	できるが、対抗できない	できない
分割請求	原則として、いつでも可能	原則として、できない(組合なら脱退による清算は可能)	できない
団体による拘束(結合関係の永続性)	団体性はきわめて希薄で、結合関係は一時的	団体性は弱い、個人の権利は共同の目的に拘束される	構成員の権利はむしろ永続的な団体所有の実質の反射でしかない

\*E39 表2-3を講義用に修正

【建物区分所有】(152-160, E41-44)

1 建物区分所有法

- ・建物の区分所有等に関する法律(1962年法69号、1983年団体の法的規律強化、2002年建て替え・大規模修繕の容易化。以下、このレジュメでは条文は同法を指す)
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律(2000年法149号)、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(2002年法149号)と合わせてマンション3法

2 専有部分と共用部分

- ・**専有部分**(1条、2条1項・3項)の単独所有権+**共用部分**の共有(2条4項)+敷地利用権
  - ・共用部分は、法定のものと規約によるものの両方。専有部分の割合による共有
  - ・専有部分所有権と共用部分持分権は一体(15条)、敷地利用権も原則一体(22条1項)
  - ・屋内専用駐車場、倉庫、管理人室等が専有部分か共用部分か争われやすい
- ※分譲業者の駐車場専用使用権留保についてはいろいろ問題が多い

3 管理組合による管理

- ・団体(棟毎または65条以下に特別規定のある団地単位の**管理組合**。法人化可能)による**集会・規約・管理者**への管理委託で管理
- ・原則は区分所有者の頭数と専有部分床面積割合による議決権の両方の基準での**多数決**だが、重要度に応じた段階的な**特別多数決**も少なくない(**全員一致原則の緩和**)

#### 4 団体的制約に関する制裁措置

- ・集会決議や規約は、区分所有権譲受人や占有者をも拘束（46条）
- ・区分所有権者に対する債権には先取特権（7条）
- ・共同の利益に反する行為の禁止（6条）
- ・義務違反に対しては、違反行為停止請求や予防措置請求（57条）、使用禁止請求（58条）、区分所有権の競売請求（59条）、占有者に対する引渡し請求（60条）

#### 5 復旧・建替えとその特例

- ・軽微な復旧の容易化（61条1項・3項）、重大な復旧は3/4以上の特別多数決（同条5項）  
重大な復旧への不参加者は区分所有権の買取請求権（同条7項以下）
- ・建替えは4/5以上の特別多数決（62条1項。同条4項以下の手続き的要件にも留意）  
建替えへの不参加者に対する区分所有権等の売渡請求権（63条）
- ・災害による建物全壊の場合の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（1995年法43号）；3年内の分割禁止・4/5の特別多数決による再建……全員一致原則の緩和

**参考** 不動産法セミナー第13・14回「分譲マンションをめぐる諸問題(上)(下)」ジュリ 1309号80頁、1310号184頁(2006年)

**表04-02 建物区分所有法における特別多数決**

問題になる場合	区分所有法の条文	特別多数決の内容	備考
共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）	17条	4分の3以上（区分所有者の定数は、規約により過半数まで緩和可）	専有部分の使用に特別の影響を受ける者の承諾を要する
規約の設定・変更・廃止	31条・68条1項	4分の3以上（一部の共用部分に関するときは該当者についても4分の3以上）	一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときはその者の承諾を要する
管理組合の法人化・法人の解散	47条1項・55条2項	4分の3以上	
使用禁止請求、区分所有権の競売請求、占有者に対する引渡し請求	58条2項・59条2項・60条2項	4分の3以上	訴え提起は通常の過半数多数決でよい
建物価格の2分の1以上に相当する部分が滅失した場合の復旧	61条5項	4分の3以上	決議に賛成しなかった者には賛成者に対する買取請求権が生じる
建替え	62条1項	5分の4以上	参加しない者に対して売渡請求権が生じる