

第4回 所有権(3)：共同所有と建物区分所有

2014/10/20

松岡 久和

Case 04-01 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から共同で購入した。

- ①甲の使い方はどのように決めるか。決めたルールは、たとえば、Bの持分権を譲り受けたEをも拘束するか。
- ②Cが甲を独占して使用している場合、AやBはどういう請求ができるか。
- ③使用中にCの過失なく甲が故障した場合、Cは修理を依頼してその費用の分担をAやBに求めうか。
- ④甲の性能に不満のあるCは部品を増設しその費用の分担をAやBに求めうか。
- ⑤使わなくなった甲をFに安く貸す案が出たがCが反対している。AとBは、Cの反対にもかかわらず、甲をFに貸すことができるか。
- ⑥Gが甲の所有者は自分だと主張している。この場合において、A～Cは単独でGに対して甲が3人の共有物だと主張できるか。
- ⑦Hが甲を勝手に持ち去った場合、A～Cは単独で甲の返還を請求できるか。
- ⑧Iが時価15万円の甲を誤って壊してしまった場合、A～Cは単独で損害賠償請求ができるか。
- ⑨専門店Jで見積をしてもらおうと甲を7万円で買い取るという。Aが反対している場合、B・Cは甲をJに7万円で売ることができるか。
- ⑩3人で共有することに嫌気がさした場合、共有者A～Cはどうすればよいか。

【共同所有】

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一物が複数人に帰属する場合：所有権の個数をどう考えるについては争いがあり（複数説 vs 単一説）、共有に対する見方の方向性が異なる。
- ・過渡的・一時的で、共有者間の団体的拘束はきわめて弱い。
- ・発生原因：共同買受契約、共同製作、埋蔵物発見（241条ただし書）、動産付合・混和（244・245条）、夫婦共有財産（762条2項）、共同相続（896条）など多様

2 共有者間の内部関係

(1) 持分権

- ・割合（均等推定、250条。法の規定による場合の例：244条、900条、建物区分14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・担保設定・相続が可能
- ・**共有の弾力性**：持分権者がなくなった場合、その持分権は他の共有者に帰属（255条）
←論理必然ではなく、共有物管理の円滑性確保という政策的配慮
ただし、相続人不存在でも特別縁故者（958条の3）がいれば255条不適用（最判平元・11・24

民集43卷10号1220頁)

- ・ 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
 - ・ 持分割合に応じた全部の使用収益権 (249条。251条との関係で共有物の変更を伴わない使用)
 - ・ 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)
 - 〔・ 少数持分権者に対する多数持分権者の明渡請求は不可 (百 I 74=PI 310、304・305)
 - ・ 無断独占使用者には不法行為・不当利得責任 (PI 303・308)
- (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) は、多数決 (252条本文)
 - ・ **処分行為** は全員一致原則 (251条)；無断変更は差止可能 (PI 311：農地の宅地化)
※賃貸借契約の締結は処分行為、解除は管理行為で544条1項不適用 (PI 312・313)
- (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。最判昭34・11・36民集13卷12号1550頁；分割に関する合意)
 - ③共有物の分割部分からの弁済・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** (PI 306・307：単独主張は却下!) ←**合一確定の要請**
 - ・ 境界確定の訴えに同調しない者は被告に (最判平11・11・9民集53卷8号1421頁)
- (2) 持分権の主張
 - ・ 持分権者が単独で主張可能 (PI 302)
 - ・ 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 (PI 303)
←可分な給付についての分割債権原則 (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。PI 300：不実登記の抹消や物の返還請求) または不可分債権 (428条類推。PI 256) 等を理由に単独で主張可能
※持分権の不実登記によっては他の持分権者は影響を受けないので、PI 301=百 I 75の場合の肯定は疑問 (佐久間209-210頁)

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・229条等) ←物の効率的な利用や改良の促進
例：分割を著しく制限する森林法旧186条は違憲無効 (PI 314)
 - ・ 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。260条による利害関係人の参加にも注意）
- ・ **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**（PI 315）や**一部分割**（PI 316）⇒**全面的価格賠償**も特段の事情があれば可（百I 76=PI 317；単独所有移の相当性・価格の適正評価・取得者の支払能力。私的取用という批判も）

(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）

5 準共有（264条）

【建物区分所有】

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年団体的規律強化、2002年建替え・大規模修繕の容易化。以下「区分所有」と略す）
- ・ 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**。全員強制加入。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**）
 - ・ 不在者や高齢者が増えて管理組合役員の負担の不平等感が増大
- ★最判平19・7・6民集61巻5号1769頁：非居住者に役員資格を認めない一方、管理費の上乗せ負担を決める規約変更が、66条、31条1項後段の「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に当たらず、非居住の区分所有者の同意を要しないとされた事例（松岡久和「マンション管理と非居住者」後掲特集ジュリ1402号5頁）

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)
「特集 居住状態の変化とマンションをめぐる法的課題」ジュリ1402号(2010年)4頁以下掲載の諸論文

表04-01 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

* 法セ674号80頁

【特殊な共同所有形態】

Case 04-02 (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01の結論は変わるか。

(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01の結論は変わるか。

(1) 合有

(2) 総有（263条も参照⇒入会権の箇所に譲る）

(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、家事別表第2(12)）、分割の遡及効（909条）などの特殊な規律
- ・ 共有説（判例（PⅢ136）・多数説？） vs 合有説（有力説）：両説の最も大きな違いは、債権債務が分割債権・分割債務（427条）となるか否か

※共有・合有・総有の3区分自体に批判が強い。3区分は、相互排斥的な類型概念ではなく、グラデーションのある広義の共同所有の典型例にすぎない

⇒ 具体的紛争類型毎に多様な観点を考慮して柔軟に処理

表04-02 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	法人でない同窓会が事務処理用に買ったパソコン
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	団体性は弱いが、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

* 法セ674号82頁