

共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

問題の所在

1. 現行法上は、共有物に**軽微な変更**を加える場合であっても、変更行為として共有者**全員の同意が必要**（現民法251）と扱わざるを得ず、円滑な利用・管理を阻害
2. **賃借権等**の使用収益権の設定は、基本的に持分の価格の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されており、**長期間かどうかの判断基準が明確でなく**、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得ないため、円滑な利用を阻害

改正法

1. 軽微変更についての規律の整備

〔改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理〕

管理（最広義）の種類		根拠条文	同意要件
変更（軽微以外）		民251 I	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	民251 I・252 I	持分の価格の過半数
	管理（狭義）	民252 I	
保存		民252 V	共有者単独

- 共有物に変更を加える行為であっても、**形状又は効用の著しい変更を伴わないもの**（軽微変更）については、**持分の価格の過半数で決定することができる**。（新民法251 I、252 I）

※ 「形状の変更」とは、その外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいう。具体的事案によるが、例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、基本的に共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられる。

2. 短期賃借権等の設定についての規律の整備

- 以下の〔〕内の期間を超えない**短期の賃借権等の設定**は、**持分の価格の過半数で決定**することができる（新民法252 IV）。
 - (1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕
 - (2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕
 - (3) 建物の賃借権等〔3年〕
 - (4) 動産の賃借権等〔6か月〕

※ **借地借家法の適用のある賃借権**の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、基本的に共有者全員の同意がなければ無効。

ただし、**一時使用目的**（借地借家法25、40）や**存続期間が3年以内の定期建物賃貸借**（借地借家法38 I）については、持分の価格の過半数の決定により可能であるが、契約において、更新がないことなど所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要。

共有物を使用する共有者がいる場合のルール

問題の所在

1. 共有物を使用する共有者がいる場合に、**その共有者の同意がなくても、持分の価格の過半数で共有物の管理に関する事項を決定できるかは明確でない**。→無断で共有物を使用している共有者がいる場合には、他の共有者が共有物を使用することは事実上困難
2. 各共有者はその持分に応じて共有物を使用することができるが（現民法249）、**共有物を使用する共有者は、他の共有者との関係でどのような義務を負うのか明確ではなく**、共有者間における無用な紛争を惹起するおそれ

改正法

1. 管理に関する事項の決定方法

- 共有物を使用する共有者がいる場合でも、**持分の過半数で管理に関する事項を決定することができる**（新民法252 I 後段）。
→共有者間の定めがないまま共有物を使用する共有者の同意なく、持分の過半数でそれ以外の共有者に使用させる旨を決定することも当然に可能。

※ 配偶者居住権が成立している場合には、他の共有者は、持分の過半数により使用者を決定しても、**別途消滅の要件を満たさない限り配偶者居住権は存続し**（民法1032Ⅳ、1038Ⅲ参照）、配偶者居住権を消滅させることはできない。また、共有者間の決定に基づき第三者に短期の賃借権等を設定している場合に、持分の過半数で当該賃貸借契約等の解約を決定したとしても、**別途解除等の消滅の要件を満たさない限り賃借権等は存続する**。

- 管理に関する事項の決定が、**共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響（※）を及ぼすべきときは、その共有者の承諾を得なければならない**（新民法252Ⅲ）。

※「特別の影響」とは、対象となる共有物の性質に応じて、決定を変更する必要性と、その変更によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較して、共有物を使用する共有者に**受忍すべき程度を超えて不利益を生じさせること**をいい、その有無は、具体的事案に応じて判断される。

例：A、B及びCが各3分の1の持分で建物を共有している場合において、過半数の決定に基づいてAが当該建物を住居として使用しているが、Aが他に住居を探すのが容易ではなく、Bが他の建物を利用することも可能であるにもかかわらず、B及びCの賛成によって、Bに当該建物を事務所として使用させる旨を決定するケース

2. 共有物を使用する共有者の義務

- ・共有物を使用する共有者は、他の共有者に対し、**自己の持分を超える使用の対価を償還する義務**を負う。ただし、共有者間で無償とするなどの別段の合意がある場合には、その合意に従う。（新民法249Ⅱ）
- ・共有者は、**善良な管理者の注意**をもって、共有物の使用をしなければならない。（新民法249Ⅲ）

賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

問題の所在

- 社会経済活動の広域化、国際化等の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が共有物から遠く離れて居住・活動していることや共有者間の人的関係が希薄化することが増加
- **共有物の管理に関心を持たず、連絡をとっても明確な返答をしない共有者がいる場合には、共有物の管理が困難に**

改正法

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P30参照

- 賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、**裁判所の決定**を得て、**その共有者以外の共有者の持分の過半数**により、管理に関する事項を決定することができる（新民法252 II ②）。
- ※ **変更行為**や賛否を明らかにしない**共有者が共有持分を失うことになる行為**（抵当権の設定等）には、利用**不可**。
- ※ 賛否を明らかにしない共有者の持分が、他の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が賛否を明らかにしない場合であっても、利用可能。

手続の流れ

- ※ 賛否を明らかにしない共有者で管理に加えて所在等不明共有者がいるときは、この手続と併せて別の手続（P33）もとることで、それ以外の共有者の決定をすることが可能

- ・裁判所が対象共有者に対して賛否明示期間内に賛否を明らかにすべき旨を通知
- ・賛否を明らかにした共有者がいる場合には、裁判所は、その共有者については認容決定ができない（後の共有者間の決定においてその共有者を排除することができない）

事前の催告

申立て・証拠提出

1か月以上の賛否
明示期間・通知

他の共有者の同意で管理を
することができる旨の決定

共有者間での決定

共有者が、他の共有者（複数でも可）に対し、相当の期間（通常は2週間程度）を定め、決定しようとする管理事項を示した上で、賛否を明らかにすべき旨を催告

※ 催告の方法に法律上制限はないが、裁判で証明する観点から、書面等で行って証拠化しておくことも重要

管轄裁判所

共有物の所在地の地方裁判所

賛否不明の証明

事前催告に対して対象共有者が賛否を明らかにしないことの証明が必要

対象行為の特定

決定しようとする管理事項を特定する必要

例) A、B、C、D、E共有（持分各5分の1）の砂利道につき、A・Bがアスファルト舗装をすること（**軽微変更 = 管理**）について他の共有者に事前催告をしたが、D・Eは賛否を明らかにせず、Cは反対した場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、アスファルト舗装をすることができる（A、B、Cの持分の過半数である3分の2の決定）。

所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

問題の所在

- **所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいる場合には、その所在等不明共有者の同意を得ることができず、共有物に**変更**を加えることについて、共有者**全員の同意を得ることができない**。
- **管理**に関する事項についても、所在等不明共有者以外の共有者の持分が過半数に及ばないケースなどでは、**決定ができない**。

改正法

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P30参照

所在等不明共有者がいる場合には、**裁判所の決定**を得て、

- ① **所在等不明共有者以外の共有者全員の同意**により、共有物に**変更**を加えることができる（新民法251Ⅱ）。
- ② **所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数**により、**管理**に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ①）。

※ 所在等不明共有者が**共有持分を失うことになる行為**（抵当権の設定等）には、利用**不可**。

※ 所在等不明共有者の持分が、所在等不明共有者以外の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が所在不明の場合であっても、利用可能。

手続の流れ

申立て・証拠提出

1か月以上の異議届出
期間・公告の実施

他の共有者の同意で変更・管理
をすることができる旨の決定

共有者間での意思決定

【管轄裁判所】

共有物の所在地の地方裁判所

【所在等不明の証明】

例えば、不動産の場合には、裁判所に対し、登記簿上共有者の氏名等や所在が不明であるだけでなく、住民票調査など必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明であることを証明することが必要

【対象行為の特定】

加えようとしている変更や、決定しようとする管理事項を特定して申立てをする必要

例1 A、B、C、D、E共有の土地につき、必要な調査を尽くしてもC、D、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、建物所有目的で土地を賃貸すること（**変更**）ができる（A・Bの全員同意）。

例2 A、B、C、D、E共有（持分各5分の1）の建物につき、必要な調査を尽くしてもD、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、賃借期間3年以下の定期建物賃貸借をすること（**管理**）ができる（A、B、Cの持分の過半数である3分の2の決定）。

共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分

共有物の管理者

問題の所在

- 共有物に管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用。
- 現行民法には管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が判然としない。

改正法

- ① **選任・解任**は、共有物の管理のルールに従い、**共有者の持分の価格の過半数**で決定（P30参照）。共有者以外を管理者とすることも可能。
- ② 管理者は、**管理**に関する行為（軽微変更を含む）をすることができる。軽微でない変更を加えるには、共有者全員の同意を得なければならない。
 - ※ 所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることが可能
- ③ 管理者は、**共有者が共有物の管理に関する事項を決定**した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。（新民法252 I、252の2）
 - ※ 違反すると共有者に対して効力を生じないが、善意（決定に反することを知らない）の第三者には無効を対抗することができない。

（活用例） 共有物の使用者が決定していないケースで、管理者が第三者に賃貸したりするなどして使用方法を決定
共有者が使用する共有者を決定していたのに、管理者が決定に反して第三者に賃貸した場合には、前記③の※により善意者を保護

共有の規定と遺産共有持分

問題の所在

共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めているが、相続により発生した遺産共有では、①法定相続分・指定相続分と、②具体的相続分（P45参照）のいずれが基準となるのか不明確

改正法

遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、**法定相続分（相続分の指定があるケースは、指定相続分）**により算定した持分を**基準**とすることを明記（新民法898 II）

（例）遺産として土地があり、A、B、Cが相続人（法定相続分各3分の1）であるケースでは、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意により決定することが可能