

〈共有物の保存・管理・変更〉

	意義	要件	具体例
保存行為 (252条5項)	共有物の現状を維持する行為	単独で可能	① 目的物の修繕 ② 妨害排除請求(大判大7.4.19)
管理行為 (252条1項)	共有物の性質を変えることなく、これを利用しまたは改良する行為	持分の価格の過半数 または、共有物の管理者	① 共有地の賃貸借契約の解除(最判昭39.2.25) ② 共有建物の使用貸借契約の解除(最判昭29.3.12) ③ 共有物の管理者の選任(252条の2第1項)
変更行為 (251条1項、252条2項)	共有物の性質もしくは形状またはその両者を変更すること	共有者全員の同意 ただし、共有物の形状または効用の著しい変更を伴わないもの(軽微変更)は、持分の価格の過半数	① 共有農地を造成して宅地にすること(最判平10.3.24) ② 共有山林の伐採 ③ 共有物の売却およびその解除・取消し ④ 共有地の全部に抵当権を設定すること

他の共有者が不明であるときや、他の共有者が共有物の管理に関する事項を決定することについて催告した期間内に賛否を明らかにしないときは、他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる(252条2項)。

不動産登記法との関連

COLUMN

不動産の表示に関する登記には、登記の性質から報告的登記と形成的登記に分けることができる。

形成的登記(創設的登記)とは、申請者の意思が必要な登記であり、その登記がされることで形成される登記をいう。よって、登記原因が存在しない。形成的登記として、土地の分筆、合筆登記、建物の分割、合併、区分登記が挙げられる。このうち、土地の分筆、合筆登記は、軽微変更該当し、各共有者の持分の価格の過半数で申請することができる。

一方、報告的登記とは、申請者の意思を必要とせず、土地の現況を報告的に登記記録に反映させる登記をいう。形式的登記と異なり、原則として土地の現況を速やかに登記記録に反映させるため申請義務が課されている他、申請者の意思を必要としないことから登記官が職権でもできる。また、保存行為として取り扱われるため、共有者の1人から申請することができる。

〈共有物の分割〉

① 協議による分割

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（256条1項本文）。もっとも、5年を超えない期間を定めての分割禁止特約も有効とされる（256条1項ただし書）。

分割方法は、現物分割、代金分割、価格賠償のどれを用いてもよい。



「現物分割」「代金分割」「価格賠償」とは

「現物分割」とは、共有物を共有者間で分ける方法をいいます。

「代金分割」とは、共有物を売却して代金を分ける方法をいいます。

「価格賠償」とは、共有関係の解消を求める者の持分を他の共有者が有償で取得することにより、共有関係から離脱させる方法をいいます。

② 裁判による分割

共有物の分割について共有者間の協議が調わない場合や、協議をすることができない場合は、裁判所に分割を請求することができる（258条1項）。裁判所は、必ずしも当事者の申立てに拘束されず、共有物の状態、各共有者の利益などを考慮して分割する。

裁判所は、①現物を分割する方法、②共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部または一部を取得させる方法、により、共有物の分割を命ずることができるが、共有物を分割することができないとき、または分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる（258条2項、258条3項）。

裁判所は、共有物の分割の裁判において、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（258条4項）。

不動産登記法との関連

COLUMN

共有名義となっている土地は原則、持分の価格の過半数の者から土地分筆登記を申請することができるが、共有物分割の裁判または訴訟上の和解によって共有物が分割された場合において、共有登記名義人の一部の者が分筆登記の申請をしないときは、他の登記名義人が代位して分筆登記の申請をすることができる。

③ 共有物が相続財産に属する場合

共有物の全部またはその持分が相続財産に属する場合は、例外的な取扱いとなる。共有物が相続財産に属する場合は、258条により裁判所に対して共有物の分割を請求することはできず、907条2項により家庭裁判所に共有物の分割（遺産分割）をすることになる（258条の2第1項）。

ただし、共有物の持分が相続財産に属する場合において、相続開始の時から10年を経過したときは、258条により裁判所に対して共有物の分割を請求することができる（258条の2第2項本文）。

④ 担保責任

各共有者は、他の共有者が分割によって取得した物について、売主と同じく、その持分に応じて担保責任を負う（261条）。



「売主と同じく」とは

ある共有者が分割によって取得した物に物的なキズ、数量不足、第三者の権利の付着などがあった場合には、他の共有者は、その持分に応じて担保責任（562条以下）を負うとしたものです。

〈所在等不明共有者〉

共有不動産について、共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき、そのような他の共有者を「所在等不明共有者」という（262条の2第1項）。

所在等不明共有者がいる場合、共有物の管理についての協議をおこなうことができなくなり、裁判によって共有物の分割を請求することになるため、手続や費用の面で大変な負担となる。そのため、所在等不明共有者がいる場合は、共有者の請求により、裁判所は、所在等不明共有者の持分をその共有者に取得させる裁判をすることができ、所在等不明共有者との共有関係を解消することができる（262条の2第1項）。請求をした共有者が2人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分して取得させることになる。

この場合、所在等不明共有者は、持分を取得した共有者に対して、その持分の時価相当額の支払を請求することができる（262条の2第4項）。

〈所有者不明土地〉

所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき、そのような土地を「所有者不明土地」という（264条の2第1項）。所有者不明である場合には、当該土地の共有者に所在等不明共有者がいる場合の共有持分も含まれる。

所有者不明土地について、①必要があると認めるときで、②利害関係人の請求があるとき、裁判所は、その請求に係る土地または共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分をすることができる。これを「所有者不明土地管理命令」という（264条の2第1項）。所有者不明土地管理命令の効力は、所有者不明土地にある動産に及ぶ（264条の2第2項）。

所有者不明土地管理人は、①保存行為および②所有者不明土地の性質を変えない範囲においてその利用または改良を目的とする行為について、裁判所の許可なしにおこなうことができる。ただし、許可なしにおこなった行為について、善意の第三者に対抗することはできない（264条の3第2項）。