

第4章 所有権

テーマ	重要度
第1 所有権の意義	B
第2 相隣関係	C
第3 所有権の取得	B
第4 共有	A

第1 所有権の意義

所有権とは、ある特定の物を全面的に支配する権利である。すなわち、所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益および処分をする権利を有する（206条）。

第2 相隣関係

1 意義

①他人の土地に囲まれて公道に出られない土地（袋地）および②池沼・河川・水路・海または高い崖を経なければ公道に出られない土地（準袋地）の所有者は、公道に出るため、その土地を囲んでいる他の土地（囲繞地）を通行することができる（210条1項）。

2 相隣関係に関する判例の整理

①	袋地の所有権を取得した者は、所有権の登記を経由しなくても、囲繞地所有権ないしこれにつき利用権を有する者に対して、囲繞地通行権を主張することができる（最判昭47.4.14）
②	土地の所有者が一筆の土地全部を同時に分筆の上、数人に譲渡し、そのために袋地が生じた場合、袋地の取得者は、分筆前一筆であった残余の土地についてのみ囲繞地通行権を有するにすぎない（最判昭37.10.30）
③	甲土地所有者がこれを甲1土地・甲2土地に分筆し、袋地となった甲1を売却した場合、甲1土地の所有者は、213条1項前段により甲2土地についてのみ通行権があり、この通行権は、その後、甲2土地が売却され特定承継が生じたときにも消滅しない（最判平2.11.20）
④	同一人の所有に属する数筆の土地の一部が譲渡されたことによって袋地が生じた場合にも、213条2項が適用される（最判昭44.11.13）

B

CHECK

「使用、収益および処分」とは

「使用」とは、物の用法に従い、物の毀損または性質の変更を伴わずに物を用いることをいいます。

「収益」とは、物から生ずる果実（天然果実・法定果実）を収取することをいいます。

「処分」には、①物理的処分（消費、改造、毀滅、放棄など）、②法律的処分（譲渡や用益物権・担保物権の設定など）が含まれます。

C

CHECK

通行の場所・方法は、その通行権を有する者のため、必要な範囲内で認められますが、必要があれば、通路を開設することができます（211条）。

ただし、通行権者は、通行地の損害に対して一定の方法で償金を支払う義務を負います（212条本文）。

第3 所有権の取得

B

1 取得の態様

所有権の取得の態様には、承継取得と原始取得の2種類がある。

(1) 承継取得

承継取得とは、前主の権利の内容を前提として所有権を取得する場合をいう。承継取得には、特定承継と包括承継の2種類がある。

特定承継	売買などによって個々の権利を承継するもの
包括承継	相続などによって権利義務を一括して承継するもの

(2) 原始取得

原始取得とは、前主の権利の内容を前提としないで所有権を取得する場合をいう。

原始取得の例として、即時取得（192条）や時効取得（162条、163条）がある。また、所有権に特有の取得方法として、無主物先占（239条）、遺失物拾得（240条）、埋蔵物発見（241条）、添付（242条～248条）がある。

2 無主物の帰属等

無主物の帰属	海で魚を釣った場合のように、「所有者のない動産」を所有の意思をもって占有した者は、その所有権を取得できる（239条1項） これに対し、「所有者のない不動産」は国庫に帰属する（239条2項）
遺失物拾得	遺失物（落とし物、忘れ物）をみつけて占有を取得した者は、必要な手続を行い3か月以内に所有者が現われなければ、その物の所有権を取得できる（240条）
埋蔵物発見	自己の所有地の地中から大判小判を発見したような場合、占有を取得した者は必要な手続を行い6か月以内に所有者が現われなければ、その物の所有権を取得できる（241条本文）。他人の物の中から埋蔵物を発見したときは、その物の所有者と発見者とが折半して、埋蔵物の所有権を取得する（241条ただし書）

3 添付

(1) 意義

所有者の異なる2つ以上の物が結合・混同した結果、元に戻すことが著しく困難である等の場合に、無理に分離することは、社会経済上の見地から望ましくない。

そこで、民法は、その全体を1つの物として扱い、当事者にその分離・復旧の請求権を認めないとした。添付には、付合（所有者の異なる物同士が結合して1つの物になる場合）、混和（所有者の異なる物が混ざり合って識別分離できなくなった場合）、加工（他人の材料に労力を加えて別種の物を作る場合）がある。

[添付の分類]

不動産 の付合	不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得するが、権原によってその物を附属させた他人の権利を妨げない（242条） ⑤ A所有の土地の上に、Bが花の種をまいて育てていた場合、育った花の所有権は、Bが権原なく勝手にやっていたときはAにあることになり、Bが適法にAから土地を賃借してやっていたときはBにあることになる
動産 の付合	結合した動産について主従の区別ができる場合は、主たる動産の所有者の物になる（243条）。これに対し、主従の区別ができない場合は、元の動産の価格の割合で合成物を共有する（244条）。主従の区別は、社会通念による
混和	動産の付合と同じ処理をする（245条）
加工	他人の動産に加工して別種の物を製作した場合、加工物は材料の所有者に帰属する。ただし、加工による増価が著しく材料の価格を超える場合、その増価分と加工者の提供した材料の一部の和が他人の材料の価格を超える場合、加工者が加工物の所有権を取得する（246条）

CHECK

「権原」とは

占有の対概念である本権のことを総称する言葉です。

つまり、所有権、質権、賃借権など、ある物を占有することを正当化する権利のことで、242条では、ある不動産に付合物を付けることを根拠付ける権利を指しています。典型的には、地上権や永小作権が挙げられます。

(2) 建物と建物が一体化した場合

互いに主従関係のない2棟の建物（A所有の甲建物とB所有の乙建物）がその間の隔壁を除去する工事によって1棟の丙建物となった場合、不動産に不動産が付合したことになる。この場合どのように処理をすればよいかが問題となる。

判例は、「動産の付合」の規定（244条）を類推適用して、丙建物の共有を認めている（最判平6.1.25）。すなわち、判例は、建物と建物の付合については、242条の適用を考えていない。

(3) 他人が材料を提供して、建前を独立の不動産である建物に仕上げた場合

例えば、請負人Aがその資材で途中まで建築した建前を、注文者Bの依頼を受けた請負人Cが自己の材料を供して建物に仕上げ、独立の不動産とした場合、建物所有者は誰が取得するのかという問題がある。

これについて、判例は、AとCとの間について、加工の規定である246条2項を適用して、建物所有権の帰属を決定すべきであるとしている（最判昭54.1.25）。

CHECK

「建前」とは

建築途中の建造物で独立の不動産としての構造を備えていないものをいいます。

第4 共有



2人以上の者が1個の物を共同して所有する場合を「共同所有」という。共同所有には、①共有、②合有、③総有がある。

249条以下で規定する共有は、持分権や分割請求権が認められているように、個人所有の性質が強い共同所有形態である。

1 共同所有の形態

(1) (狭義の) 共有・合有・総有の意義

(狭義の) 共有	数人がそれぞれ共同所有の割合としての「持分」を有して1つの物を所有する形態である。その持分について各共有者は処分の自由をもち、共有物につき持分に応じた分割請求の自由を有することに特色がある Ex 友人3人で資金を出し合って別荘地を購入した場合
合有	各共有者が持分を潜在的には有するが、持分処分の自由が否定され、また目的物の分割請求の自由も否定される形態である Ex 共同の事業を営むため数人が出資して作った組合の財産
総有	共同所有者の持分が潜在的にも存在せず、各共同所有者は目的物に対して利用・収益権を有するのみであって、管理権は必ずしも各共同所有者が行使せず、慣習や取り決めによって代表者等がこれを行行使する形態である Ex 権利能力なき社団

[(狭義の) 共有・合有・総有の整理]

	持分の有無	持分の処分や持分の分割請求ができるか	具体例
(狭義の) 共有	持分あり	・持分の処分：できる ・持分の分割請求：できる	共同相続財産
合有	潜在的持分あり	・持分の処分：できない ・持分の分割請求：できない	組合財産
総有	潜在的持分すらない	※ そもそも潜在的持分すらないのであるから、当然「持分の処分」も「持分の分割請求」も問題にならない	権利能力なき社団の財産関係

(2) 持分・持分権

共有関係における各共有者による所有の割合を「持分」という。また、持分に基づいて各共有者が有する権利を「持分権」という。

持分の割合は、意思表示や法律の規定(241条ただし書等)で定められるが、それが不明な場合は、各共有者の持分は平等と推定される(250条)。

持分権は、各共有者が自由に処分することができる。持分権の処分は、他の共有者の持分権に影響を及ぼさない。これに対し、共有者の1人がその持分を放棄したとき、または相続人なくして死亡したときは、その持分は他の共有者に帰属する（255条）。

2 共有目的物の利用

各共有者は、共有物の全部につき、その持分に応じた使用をすることができる（249条1項）。例えば、A、B、Cが共同で家を買った場合（持分割合は平等）、Aは物理的に3分の1の面積しか使えないわけではない。また共有者は善良な管理者の注意をもって共有物を使用する義務を負う（同条3項）。

各共有者は共有物を使うときは、共有物の全体を使うことができ、その程度が、持分の割合に応じて制約を受ける。例えば、1つの自転車を2人が共有している場合、各自が2日に一度ずつ使用するといった具合である。なお各共有者は共有物を使用する場合、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を支払う義務を負う（249条2項）。

3 共有物の保存・管理・変更

(1) 保存・管理・変更

ア 保存（保存行為）

「保存（保存行為）」とは、共有物の現状を維持するための行為をいう。保存行為は、持分の割合にかかわらず、各共有者が単独ですることができる（252条5項）。

保存行為には、例えば、共有目的物の修繕や共有地の不法占有に対する妨害排除と明渡請求（大判大7.4.19）、無権限で登記簿上所有名義を有する者に対する当該登記の抹消請求（最判昭31.5.10）がある。

イ 管理（管理行為）

「管理（管理行為）」とは、共有物の性質を変えることなく、利用・改良する行為をいう。管理行為は、持分の価格に従い、その過半数で決する（252条1項）。

管理行為には、例えば、共有目的物の賃貸借契約の解除（最判昭39.2.25）や、共有目的物の使用貸借契約の解除（最判昭29.3.12）がある。