

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士尾崎悠吾



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

共有不動産の内部関係

- 1 令和5年4月1日から施行されている改正民法では、共有物の内部関係について整理がされています。以下では、**A、B、Cの3人が土地と建物を共有しており、その持分割合が各3分の1である場合**について考えます。
- 2 建物の雨漏りを修繕する等、不動産の現状を維持する**保存行為**は、A、B、Cがそれぞれ**単独**で行うことができます(民法252条5項)。
- 3 第三者との間で契約の更新がないことを定めた3年以内の期間の定期建物賃貸借契約(借地借家法38条1項)を締結する等、**3年以内の建物の賃借権を設定する管理行為**は、**持分の過半数**(例えばAとBのみ)の決定で行うことができます(民法252条4項3号)。全員での協議は不要です。
- 4 第三者に対し駐車場として土地を5年以内の期間賃貸する等、**5年以内の土地の賃借権を設定する管理行為**は、**持分の過半数**の決定で行うことができます(民法252条4項2号)。
- 5 **樹木の栽植・伐採を目的として山林を10年以内の期間賃貸する管理行為**は、**持分の過半数**の決定で行うことができます(民法252条4項1号)。
- 6 砂利道をアスファルトに舗装する等、土地の形状(外観・構造等)や効用(機能・用途等)の著しい変更を伴わない**軽微な変更行為**は、**持分の過半数**の決定で行うことができます(民法251条1項括弧書き、252条1項)。
- 7 第三者との間で通常の建物賃貸借契約を締結する場合、3年以内の契約の終了が確保できないため(借地借家法28条)、このような**建物の賃借権を設定する変更行為**は、**共有者全員(ABC)**の同意が必要になります(民法251条1項)。

- 8 第三者による建物の所有を目的として第三者に対し土地を賃貸する場合、5年以内の契約の終了が確保できないため(借地借家法3条、6条)、一時使用目的(同法25条)でない限り、このような**建物所有目的での土地の賃借権を設定する変更行為**は、**共有者全員**の同意が必要になります(民法251条1項)。
- 9 建物にサンルームを増設する等、その形状や効用の著しい変更を伴う**軽微でない変更行為**は、**共有者全員**の同意が必要になります(民法251条1項)。
- 10 **ABCのうち誰が不動産を使用するかを決めること**は管理行為に当たり、**持分の過半数**の決定で行うことができます(民法252条1項)。
- 11 Aが不動産を使用する場合、別段の合意がない限り、Aは、BとCに対し、Aの持分を超える**使用の対価**を支払う必要があります(民法249条1項)。
- 12 **持分の過半数の決定に基づきAが不動産を使用している場合に、Bに不動産を使用させることを決めること**も管理行為に当たり、**持分の過半数(BとC)**の決定で行うことができます(民法252条1項後段)。もっとも、Aに「**特別の影響**」を及ぼす場合(例えば、土地上にA所有の建物が存在する場合等)、Aの**承諾**を得る必要があります(同条3項)。
- 13 **持分の過半数の決定に基づかずにAが不動産を使用している場合には、持分の過半数(BとC)の決定でBに不動産を使用させることができ、この場合、Aの承諾を得る必要はありません。**
- 14 共有の規定は、**遺産分割未了の間の遺産共有**(民法898条1項)にも、**法定相続分**(民法900条、901条)又は**指定相続分**(民法902条)をもって適用されます(民法898条2項)。但し、被相続人と同居相続人との間の使用貸借関係が相続開始後も存続する場合(最判平8.12.17)は、これによります。