



# 旧民法の不明瞭の点が改正 目的は所有者不明土地解消

入江・置田法律事務所 置田 浩之 弁護士

**見直しの共有制度**  
今年4月に施行された改正民法(改正法)は、共有に関する規定の改正が行われ、不明瞭であった共有関係が明確化されました。改正法により、共有状態の解消の推進や共有者の一部が所在不明である共有者不明土地を適切に解消していくことも可能となりました。

### 【共有物の管理・変更】

**Q** 兄弟3人が均等に共有する駐車場があります。長男は駐車場の利用を増やすため、敷地の砂利敷きをアスファルト舗装にしたいと言っています。

**A** 改正前民法(旧法)では、共有物の「変更」には全共有者の同意が必要とされ、「管理」は各共有者の持分の過半数で決すると定められていました。そのため、駐車場の利用率を上げる改良は「変更」にあたる可能性があり、長男は2人の弟から同意を得る必要がありました。

旧法の規定では「変更」と「管理」の境界線が明確ではなかったため、改正法では「管理」に共有物の「軽微な変更」が新たに設けられ、持分の過半数の決定で実行可能となったのです。

「軽微な変更」とは、共有物に変更を加える行為であっても、その外観や構造などや、その機能、用途の著しい変更を伴わないものとされています。

ご質問のアスファルト舗装は、駐車場の用途に変更がありません。また、他の共有者への影響は軽微で「管理」になり、過半数の同意で実行できます。

### 【共有物を使用の共有者への明け渡し請求】

**Q** 兄弟3人が均等に共有する建物があります。3人は三男を建物の使用者と決め、単独で使用してきました。最近、長男と二男が協議し、今後、長男が建物を単独使用すると決め、三男に建物の明け渡しを求めています。

**A** 旧法では、三男が建物全体を使用する権利があり、長男と二男は三男に建物の明け渡しを求められません。判例では「明け渡しを求める理由」を主張し、立証する必要があります。しかし、どの場合が、理由になるか

は不明確でした。

改正法では、共有物を使用する三男がいても全共有者の持分の過半数で使用方法を決定できる規定が設けられました。

ご質問の件は長男、二男の協議で長兄の使用を決めれば理由となり、三男に建物の明け渡しを求めることができます。

ただし、長男、二男の決定が建物を使用する三男に「特別の影響」を及ぼすときは、三男の承諾を得る必要があります。何か「特別の影響」なのかは、今後の判例などを待つ必要があると思います。

### 【裁判による共有物分割】

**Q** 兄弟3人が均等に共有する土地があります。長男は弟2人に持分の対価を支払うことで長男の単独所有にしたいと考えています。二男は兄との協議に応じません。三男も土地を3等分したいと思っています。

**A** 合意がなく、裁判所で共有物分割ができる場合として、旧法では3等分する「現物分割」、全所有者3人で売却し、その代金を3人で分ける「換価分割(競売分割)」の2通りでした。あと、民法の規定ではなく裁判例として、共有者の一人が、他の共有者の持分に、金銭を支払って取得し、単独所有にする分割方法「全面的価格賠償(賠償分割)」も認められていました。

改正法には、共有物分割の方法として、現物分割、賠償分割、競売分割の3つが明記されています。現物分割と賠償分割には優先順位はありません。これらの方法による分割ができなかったり、分割によってその価格を著しく減少させたりするおそれがあるときは、裁判所は、競売分割を命ずることができることとされています。(次回は長期間経過後の遺産分割の見直し)



おきた・ひろゆき 東京大学大学院修了後、銀行勤務を経て大阪大学法科大学院修了。2009年から大阪で弁護士活動開始。12年、税理士登録。遺産相続業務を専門分野とし、遺言書・法定後見・信託などの生前対策業務、遺産分割協議・調停・審判・訴訟などの紛争業務をトータルにサポート。  
☆入江・置田法律事務所  
大阪市阿倍野区旭町1の2の7の411  
Tel 06・6556・6613