

「共有」完全攻略まとめ

1つの不動産などを複数人で共同所有している状態を「共有」と呼びます。親から兄弟で実家を相続した場合などをイメージしてください。各人が持っている所有権の割合を**「持分(もちぶん)」**と呼びます。

1. 「自分の持分」と「共有物全体」の違い

ここを混同すると必ず問題に引っかかります。

- 自分の「持分」の処分：完全に自分の自由です。他の共有者の同意がなくても、自分の持分だけを第三者に売却したり、抵当権を設定したりできます。
- 共有物「全体」の使用：各共有者は、持分の割合に応じて**「共有物の『全部』」**を使用することができます。(物理的に「ここからここまでが自分の陣地」と切り分けるわけではありません)。

2. 共有物に対する「3つの行為」(超重要！)

共有物全体に対して何かアクションを起こす場合、その影響の大きさに応じて3つのハードルが設定されています。

- ① 保存行為(現状維持)：【各共有者が「単独」でできる】壊れた窓の修理や、不法占拠者を追い出す行為など。他の人にとってもプラスになるため、1人で勝手にできます。
- ② 管理行為(性質を変えない利用・改良)：【「持分の価格」の過半数で決定】人に貸す(賃貸借契約を結ぶ)、またはその契約を解除するなど。※人数の過半数ではなく、「持分の価格(割合)」の過半数である点に注意してください！
- ③ 変更・処分行為(形状や性質の大幅な変更)：【共有者「全員の同意」が必要】建物を建て替える、共有物全体を売却する、全体に抵当権を設定するなど。他の人の権利に重大な影響を与えるため、1人でも反対したらできません。

3. 持分の放棄と相続人不在(国庫にはいかない！)

共有者の1人が「自分の持分はいらぬ」と放棄した場合や、相続人が誰もいないまま死亡した場合、その持分は国庫(国)のものになるのではなく、他の共有者にそれぞれの持分の割合に応じて吸収されます。

4. 令和の民法大改正(所在不明者がいる場合の救済)

従来は、共有者の1人と連絡が取れなくなると「全員の同意」が必要な売却や建て替えが一切できず、空き家問題の原因になっていました。そこで民法が改正され、裁判所の決定を得れば、**「所在不明者『以外』の共有者全員の同意」**で変更行為(売却など)ができるようになりました。また、管理行為についても「所在不明者以外の持分の過半数」で決定できます。