

共有土地の賃借

当社は現在使用している会社建物の老朽化のため近隣へ移転することを予定しています。用地は賃借することとし、その候補地を見つけましたが、現況更地で駐車場として使用されています。A、B、C3名の共有土地であることから、Aら3名に対し会社建物用地として賃借したい旨申し入れたところ、A、Bは同意してくれたのですが、Cが反対の意向を伝えてきました。当社はこの土地につき有効な借地契約を締結することができるでしょうか。

1. 共有物の取扱い

民法は、共有物全部の取扱いについて、各共有者がその持分に応じた使用をすることができるとし（民法 249 条）、各共有者の持分は相等しいものと推定するとしています（同法 250 条）。共有物の取扱いのうち、保存行為は各共有者単独ですることができますが、共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従いその過半数で決することとし（同法 252 条）、共有物に変更を加えるには共有者全員の同意を得なければならないとしています（同法 251 条）。

共有土地について、保存行為とは地盤を修補したり不法占有者に対し明渡請求をしたりするような財産の価値を維持するために必要な行為をいいます。管理行為とは共有土地の賃貸借契約の解除や地目の変更を伴わない整地など目的物又は権利の性質を変えない範囲で利用したり改良したりする行為をいいます。変更行為（処分行為）とは土地を造成したり土地上に建物を建てたりする行為や、売却や担保権を設定するといった目的物に物理的、法律的变化をもたらす行為をいいます。

以上は共有土地全体の取扱いの問題で、共有者の 1 人が自己の共有持分だけを第三者に売却するといった自己の持分のみの処分は当然に単独で行うことができます。

2. 共有土地の貸付

共有土地の貸付については、これが共有者全員の同意を要する変更行為に当たるか持分権の過半数の共有者のみの同意で足りる管理行為に当たるかが問題となりますが、これに関しては次のような裁判例があります。

(1) D が土地の 10 分の 6 の持分を有する E から、他の共有者の同意を得ずに当該土地の使用貸借契約を締結したという事案で、当該契約の効力が争われた事案において、裁判所は D と E との間で締結された本件使用貸借契約は、返還時期の定めがないうえ、本件建物の敷地として本件土地を使用するにとどまらず、本件建物を解体撤去して新たに建築する建物の敷地として本件土地を使用する目的を含むものであり、しかも、D が新築を予定しているのは鉄骨鉄筋コンクリート造の堅固な建物であるから、民法 602 条 2 号所定の 5 年を優に越える相当長期間にわたり存続使用させる結果となること、加えて使用貸借であるから、賃貸借と異なり対価なく無償で使用させるものであること等の事情を考慮すると、D と E との間の本件使用貸借契約の締結は、E の他の共有者の本件土地に対する使用収益権能を著しく制限するものであって、共有物である本件土地の処分行為に当たり共有者の全員の同意を要するところ、本件土地の共有者に同意していない者があるから本件使用貸借契約は無効であると判示しました（東京地裁平成 18 年 1

月 26 日判決）。

(2) 建物の 4 分の 1 の持分を有する F が、同建物の一部を店舗等として使用する G に対し、正当な権原なく占有していると主張したのに対し、G は当該建物の 4 分の 3 の持分を有する H との間で賃貸借契約を締結したものであるから、占有権原を有すると主張した事案において、裁判所は存続期間が民法 602 条の期間を超えない賃貸借契約であったとしても、借地借家法が適用される賃貸借契約においては、更新が原則とされ事実上契約関係が長期間にわたって継続する蓋然性が高く、したがって、共有者による使用、収益に及ぼす影響は、同条の期間を超える賃貸借契約と同視できるとし、借地借家法等の適用がある賃貸借契約の締結も、原則として共有者全員の合意なくしては有効に行い得ないとしたうえで、持分権の過半数によって決することが不相当とはいえない事情がある場合には長期間の賃貸借契約締結でも例外的に管理行為に当たるとし、G と H との本件建物賃貸借はテナントに賃貸するという本来予定された使用収益方法の範囲内にあり共有権の行使態様を何ら変更していないことを認め、H は本件建物につき 4 分の 3 の持分権を有しているから本件賃貸借契約は有効に締結されており、G は適法に本件建物を占有していると判示しました（東京地裁平成 14 年 11 月 25 日判決）。

3. 共有地の建物所有目的での賃貸

上記裁判例の考え方によれば、建物所有を目的とする共有地の賃貸は借地借家法の適用があるので原則として変更行為に当たることになり、もともと共有地につき共有者の自己使用が予定されておらず、専ら第三者へ賃貸しその賃料収入を共有者間で分かち合う以外の使用方法を予定していないなどの持分権の過半数の持分権者によって決することが不相当とはいえない事情が認められる場合には例外的に管理行為に当たることになります。

4. 本件の場合

当社は建物所有を目的として本件土地を賃借しようとするものですから借地借家法の規定が適用され、当社が本件土地を借り受けることは変更行為に該当するものと解されます。特に本件では、現況更地の土地に建物を新築するためにあらたに建物所有目的土地賃貸借契約を締結するものですから、当該土地に大きく物理的、法律的变化をもたらすものであり、管理行為として共有者の持分の過半数により決することができる余地はなく、当社が有効な賃貸借契約を締結するには A、B、C3 名の同意が必要となります。