

共有土地の取扱い

各人の持分により決定

一つの物を複数人が共同で所有することを共有と呼びます。複数人が資金を出し合って土地を購入し共同で所有する場合や、土地の所有者が死亡し複数の相続人が法定相続したような場合が共有の例です。

各共有者の共有物に対する所有権の割合を持分と呼び、法定相続分（民法 900 条）のように法律により定まる場合と共有者間の合意により定まる場合とがあります。法律により持分が定まらず、共有者間で持分について合意がない場合は、各共有者の持分は相等しいものと推定されます（同 250 条）。

共有者は自らの持分について自由に処分することができ、共有物全部について共有者各人の持分に応じて使用することができます（同 249 条）。共有物の保存行為は各共有者が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定しなければならず（同 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りません（同 251 条）。

共有土地についてみると、保存とは損壊した地盤を修補したり、土地の不法占拠者を立ち退かせたりするような財産の価値を維持する行為です。管理とは地目の変更を伴わない整地やすでに締結されている土地賃貸借契約の解除といった土地又は土地にかかる権利の性質を変えない範囲で利用、改良する行為です。変更とは土地を売却したり、土地に担保権を設定したりするような土地に物理的、法律的变化をもたらす行為です。

共有土地を第三者に賃貸する行為は変更と管理のいずれに当たるか明確ではありません。駐車場利用目的の場合など短期の賃貸借は、共有者の用益に対する制限が小さく管理に当たると解することができますが、建物所有を目的とする賃貸借は借地借家法の適用があり共有者の用益に対する制限が大きいことから原則として変更に当たると解されます。

このように保存、管理、変更の区分は必ずしも明確ではないので、複数人が共有する私道につき舗装などの工事を行う場合、事実上共有者全員の同意を得る運用がなされています。その結果、共有者の中に所在の不明な者がいると支障が生じることから、法務省は、平成 30 年 1 月 31 日、共有私道の工事に当たっての対処方法を明らかにするガイドライン（所有者不明私道への対応ガイドライン）を公表しました。

