

【 視 点 】

地域的に連繋する不動産の共用

慶應義塾大学
名誉教授 新田 敏

不動産を所有権に基づいて共同で利用する権利関係として共有がある。19世紀に入って、ドイツを中心として、共同所有の形態として共有、合有、総有の3形態が存在するとするのが定説とされてきた。これらはその共同所有当事者間の団体的拘束の強度を反映するものと理解され、共有は個人的色彩が濃く紛争を招きやすいとして、ローマ法以来いつでもこの関係を共有物の分割により解消できるものとされてきた。しかし不動産の共同所有の形態はそれぞれの時代・地域・社会形態・団体の目的などにより多用なものが存在し、これを全て上の3類型に当てはめることには無理がある。ドイツ民法は、共有者間の契約の効力をそれ以後に共有者となった者にも及ぼすことにより、「分割に向かう」のではなく、「継続に向かう」共有の可能性を容認した。具体的には、本来共用のための数人で共有する私道や井戸が挙げられていた。わが民法もこの規定を継受している。

このような継続を前提とする共有は、今日区分所有建物において広く存在している。建物の躯体部分を始め敷地、付属の建物・施設など共用される物は、原則として区分所有者全員の共有とされ、その区分所有者から所有権を譲り受けた者も当然にこの共有関係に組み込まれ、それらの物について前者と同様の利用収益件と併せて管理の責任と義務を負う。このことは、専有部分に成立する区分所有権が物理的にこれらの物を欠いて存立できないということにとどまらず、機能的にそれらと一体となっはじめて意図された建物の所有権たりうることを示している。ここでは本来個別の有体物に成立するとされてきた所有権が、機能的面から捉えられていることに注目する必要がある。さらにこの建物が団地を構成している場合にはこの範囲はさらに拡大する。

近代的所有権は当初から絶対性が強調され、他から隔絶された個別性のみが意識されてきたが、不動産の場合はその周辺地域と密接な関係を有しており、その環境をより良い形で保持、発展させるためには一定範囲での協調、協力を欠くことはできない。ヨーロッパの歴史的な町並みは地域の条例や数百年の慣習によって支えられてきたもので、絶対的といわれる所有権がそのような内在的制約を当然のこととして認め合ってきた歴史でもある。

さらに団体的制約の強い共同所有形態とされる総有は、中世ゲルマンの村落にみられる農耕地や山林の共同利用形態を源とする。その土地所有権は不可分のかたちで村落に帰属し、住民はその利用収益権を有するとともに共同管理の義務を負い、その権利義務はそこに居住することにより発生し、離村することによって消滅する。ここでは不動産が地域一体の物として共同で収益・利用・管理（共用）される。いわば個人の土地所有を超えた地域社会の全体利益のための不動産として共同で維持・管理されている。

このような地域を基礎とする密接な生活関係は、先に挙げた区分所有およびその団地の他にも、一体として開発されたいわゆるニュータウン、建築協定の地域、再開発地域、区画整理実施後の市街地、商業地域などにおいても認められ、その環境や利便性の維持・改善のため、居住者の相互協力による「共用」が広く活用されるべきではなかろうか。そのような状況を作り出すための行政の積極的な取り組みを期待したい。