

複数の区分所有建物がある共有団地の分割について

2022年5月31日

はじめに

大都市の中心市街地等においては、1筆の共有地上に当該共有地の共有持分を有する者が区分所有権を保有する複数の建物が存するケース(図1)がみられる。都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業を行ったエリアによくみられるようであるが¹、本来であれば敷地を分割してそれぞれの建物とその敷地の所有者が合致する形(図2)とした方が、権利関係が簡明となり、土地・建物の取引・管理等においても効率化が図られるものと考えられる。

もちろん、民事法上所有者全員の合意があれば、上記のような権利関係に変更することも可能であるが、様々な事情から所有者全員の合意が得られないケースがあるという。土地区画整理事業等行政法上の権利変換手法を用いることも想定されるが、望ましい成果を得られるとは限らず²、何より手続的障壁が高く、時間的・金銭的コストも相当程度要することになるであろう。

図1. 敷地に複数の区分所有建物がある共有地の模式例

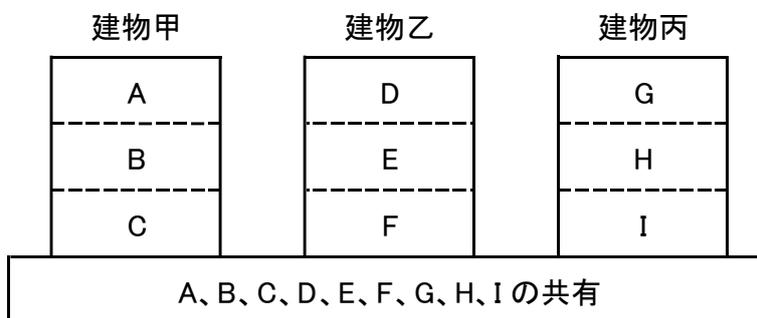
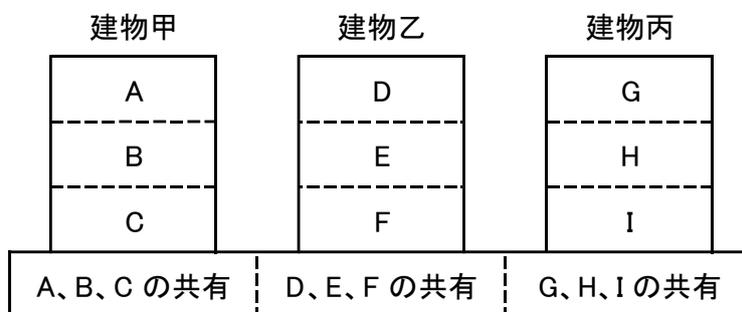


図2. 複数の区分所有建物ごとに敷地を分割した模式例



¹ 佐々木晶二「再々開発事業を円滑に進めるための制度的アイデアについて」(土地総研リサーチ・メモ 2021年5月6日)(以下「佐々木」という。)p1。

² 佐々木 p3。

改めて民事法上の手続に立ち戻ると、所有者全員の合意は必要とされていない手続として、民法上裁判による共有物の分割が存する。そこで、本稿は、複数の区分所有建物がある共有地に対して、この裁判による共有物の分割(民法第 258 条)を用いて土地の分割を行うことについて、検討を試みるものである³。

検討の手順としては、まず図 1 のようなケースの権利関係について確認する(1.)。その上で、区分所有建物の敷地について民法上の裁判による共有物分割が可能かどうかを検討する(2.)。さらに、区分所有法上の敷地利用権の分離処分禁止との関連で齟齬を来たさないかについて検証する(3.)。そして、これらの論点と区分所有法上の団地に係る規定や団地特有の法益との関連について検討する(4. 5.)。次に、共有物分割請求自体は可能だとしても、図 2 のような一部共有関係を残した形での分割の実現性について考察する(6. 7.)。最後に、図 2 のような敷地分割をすとして、単純に分割すれば済むのか共有者間での調整等が必要となるのかについて検討する(8.)こととする。

1. 複数の区分所有建物がある共有地の権利関係

はじめに、図 1 のように共有地上に当該共有地の共有持分⁴を有する者が区分所有権を有する複数の建物が存するケースの権利関係について確認する。なお、議論をわかりやすくするために、A~I の持分割合・価格は、土地・建物ともに均等であるとする。

(1) 区分所有建物の権利関係

まず、建物甲・乙・丙はいずれも区分所有建物であるから、それぞれの建物においてそれぞれの区分所有者全員で建物、その敷地及び附属施設を管理する団体(いわゆる管理組合)を構成する(建物の区分所有に関する法律(以下「区分所有法」という。)第 3 条)。すなわち、建物甲・乙・丙それぞれに、ABC、DEF、GHI からなる管理組合が成立することになる。そして、各建物の共用部分については、それぞれ ABC、DEF、GHI の共有に属することになる(同法第 11 条第 1 項)。

では、敷地の権利関係はどうなるか。通常区分所有建物では、その敷地は区分所有者のみの共有であるから、共用部分と同様に管理組合が管理することになる(同法第 21 条)。ただ、図 1 のケースの場合、各建物の敷地は当該建物の区分所有者以外の者も含んだ形での共有となっている。このように建物敷地が区分所有者全員と第三者との共有となっている場合について、同条の適用があるか。この点については、このような場合でも区分所有者の有する共有持分の範囲内においては、本条の適用を肯定すべきとされる。そして、第三者との関係は、民法の共有に関する規定に従い処理されることになる⁵。

(2) 団地の権利関係

さらに、図 1 のようなケースについては、同法第 2 章の団地に関する条項が適用されることになる。以下に同法第 65 条を掲げる。

³ なお、原則型の第一種市街地再開発事業では区分所有者が保有する敷地の権原は地上権となる(都市再開発法第 75 条第 2 項)。また、区分所有建物敷地に係る権原が地上権を含む借地権である例も珍しくないが、共有に関する条項は、数人で所有権以外の財産権を有する場合について準用されることから(民法第 264 条)、敷地に係る権原が地上権等である場合についても、同じ議論が成り立つことになる。

⁴ 敷地に係る権原が、借地権(地上権・賃借権)の準共有持分であるケースも少なくないが(脚注 3 参照)、敷地に係る権原が共有持分である場合と同様の議論が可能である。そこで、以下の検討においては、敷地に係る権原が共有持分であることを前提に進めていく。なお、敷地に係る権原が使用借権である場合については、その可否も含め議論があるが、本稿では触れない。

⁵ 濱崎恭生「建物区分所有法の改正」(法曹会 1989 年)(以下「濱崎」という。)p168。

(団地建物所有者の団体)

第六十五条 一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合には、それらの所有者(以下「団地建物所有者」という。)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

すなわち、区分所有法上の団地関係の成立要件は、①一団地内に数棟の建物があること、②その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者・区分所有者の共有に属することである⁶。図 1 のケースでは、土地が 3 棟の建物それぞれの区分所有者全員の共有となっていることから、団地関係が成立することになる。言い換えれば、数棟の建物にまたがる共有物が存在しなければ、同法上の団地関係は成立しない⁷。したがって、図 2 のケースでは、数棟の建物にまたがる共有物が存しないゆえ、団地関係は成立しないことになる。

なお、区分所有法上「団地」に関する定義規定は存しない。一般に団地とは、客観的に一区画をなしていると認められる土地の区域とされるが、区分所有法上の団地は、上記のような共有関係による結合(団地関係)に係る土地の区域ということになる⁸。

団地建物所有者はその共有する団地内の土地・附属施設を共同で管理するために当然に団体(いわゆる団地管理組合)を構成する。団地建物所有者である限りは、当然に当該団地の団体的拘束に服し、これから離脱することはできない。区分所有建物の管理組合と同様である⁹。したがって、図 1 のケースにおいては、敷地の日常管理は団地管理組合に委ねられることになり、各建物の管理組合は日常管理の対象となる敷地を有しないことになる。ただし、敷地について各建物の管理組合の権限が全くなくなるわけではなく、法律上留保されている権限があることには留意する必要がある(4. 参照。)

なお、前掲の第 65 条において、管理対象として「専有部分のある建物」(＝区分所有建物)が挙げられているが、区分所有建物が当然に団地管理組合の管理対象となるわけではない。既述のとおり団地内の区分所有建物については、当該区分所有建物の管理組合がその管理を行うのが原則である。したがって、図 1 のケースでは、A～I からなる団地管理組合が成立するとともに、各区分所有建物についても、それぞれ ABC、DEF、GHI からなる管理組合が成立することになる。ただし、区分所有法第 68 条に定める団地の規約によって、区分所有建物を団地管理組合の管理下に置くことは可能である¹⁰。

また、団地内の建物としては、区分所有建物と付属施設以外に、区分所有建物でない建物(いわゆる戸建ての建物)の場合もあるが(前掲第 65 条は、団地内の建物として区分所有建物に限定していない。)、戸建ての建物については、団地管理組合の管理下に置くことはできない(同条は、管理対象を「土地、附属施設及び専有部分のある建物」に限定している。)

2. 区分所有建物の敷地に係る共有物分割請求の可否

まず、区分所有者の共有となっている区分所有建物の敷地について共有物の分割を請求することは可能かに

⁶ 濱崎 p417。

⁷ 濱崎 p418。

⁸ 濱崎 p418。

⁹ 稲本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法〔第 3 版〕」(日本評論社 2015 年)(以下「稲本・鎌野」という。) p454。

¹⁰ 濱崎 p423。

について検討する(なお、区分所有法第 22 条(分離処分禁止)との関連は、3. 参照。)

これに関連して、区分所有法上当然に区分所有者の共有とされている建物の共用部分(同法第 11 条)については、各区分所有者は、共用部分の分割請求をすることはできないとされる。共用部分の共有については、同法第 13 条から第 19 条に委ねられており(同法第 12 条)、これらの規定の中に共有物の分割請求に係る規定は存しないからである。実質的にも共用部分が区分所有建物の存立にとって不可欠な部分であるから、共有物の分割請求にはなじまないとされる¹¹。

他方、共有敷地に関しては、その変更、管理及び負担・利益収受については上記規定(同法第 17 条～第 19 条)が準用されるものの(同法第 21 条)、その他の規定については準用されず、民法の共有に関する規定が適用される¹²。となると、共有敷地については、民法上の共有物分割請求が認められそうである。他方、区分所有法は、共用部分と敷地を制度として区分所有の共同的部分として一括して取り扱っており¹³、共用部分について共有物分割請求の適用除外規定もなければ、共有敷地について共有物分割請求を認める規定もなく、敷地についても共有物分割請求を認めていないと読む余地がないわけではない。

この点について、平成 23 年東京地裁判決¹⁴では、次のように判示している。

「区分所有法 21 条によれば、建物の敷地が区分所有者の共有に属する場合には、その敷地に同法 17 条から 19 条までの規定が準用されること、これらの規定の中に共有物の分割請求の可否に関する規定はない。…同法 21 条は、上記のとおり単に同法 17 条から 19 条までの規定を準用するというだけであり、他の事項については民法の共有に関する規定が適用されることを排除していない。」

他方、「高層マンションの場合等を想定すれば明らかなように、区分所有者による敷地の分割請求を肯定すると、他の区分所有者にとって、その意思に反して自己の専有部分に係る敷地利用権が所有権ではなくなり、敷地利用権を安定的に保有し続けられなくなるなど、重大な損害を被る危険が生じ、建物の存立にも多大な支障が生じる場合があるから、常に分割請求を肯定するのは妥当でない。」上記のような場合においては、「民法 256 条以下に規定された共有物分割請求権に内在する制約として、共有物の性質上分割をすることができない場合に当たるものとし、又は共有物分割請求が権利の濫用に当たることを根拠として、分割請求を否定するのが相当である。」

したがって、「区分所有建物の敷地が区分所有者の共有に属し、その分割請求を禁止する旨の規約又は集会の決議がない場合において、一部の共有者は、他の共有者に対し、当該敷地が共有物の性質上分割をすることができないか、又は共有物分割請求が権利の濫用に当たるのでない限り、敷地の分割請求をすることができると解するのが相当である」。

以上の理由により、裁判所は、区分所有建物の敷地の分割請求を認めた。

すなわち、本判例は、区分所有建物の敷地について共有物分割請求に係る規定の適用を肯定しつつ、敷地の分割請求が権利濫用等に当たる場合については、その請求を否定していることになる。ただし、本件で対象となった区分所有建物は、いわゆるタウンハウス(長屋)形式の建物であり、壁芯を基準とした敷地の分割が可能であり合理性もある事例であった。中高層マンション等典型的な区分所有建物の敷地について、どこまで共有敷地の分割が可能かどうかは不詳である。判例は、高層マンションを例示して常に分割請求を肯定するのは妥当でないとしており、典型的な区分所有建物の敷地の分割に向けては、よりハードルが高くなると考えられる。

¹¹ 稲本・鎌野 p84。

¹² 稲本・鎌野 p126。

¹³ 丸山英氣「区分所有法」(信山社 2020 年)(以下「丸山」という。)p200。

¹⁴ 東京地判 H23.3.22(平 20(ワ)26520 号)。

この点、平成 28 年東京地裁判決¹⁵は、1～3 階にそれぞれ区分所有権が存する区分所有建物の敷地に係る分割請求について、採り得る分割方法として、現物分割は各区分建物が土地上に横断的に存していること等に照らすと相当ではなく、競売による代金分割か原告が単独で土地を取得する全面的価格賠償方式となとした上で、代金分割等を行った場合、「本件建物は本件と地上に存立する権原を伴わないものとなる。このことは、建物の存立を不安定とするとともに、本件建物の共有者...に対し不利益を課すことになる。」とし、「分割が認められないことによる原告の不利益に比して、分割を認めることによる被告らの不利益が非常に大きいと評価すべきことに鑑みると、...土地についての共有物分割請求は、権利の濫用として許されないと解するのが相当」と判示した。

本件建物には、3 名それぞれの区分所有権が存するのみであり、通常の中高層マンションと比較しても権利関係は単純な事例ではある。にもかかわらず、建物がその敷地に係る権原を伴わないものとなることを理由として土地の共有物分割請求を権利の濫用と判断した点で、重層的に区分所有権が設定されている場合には、敷地に係る共有物分割請求は認められ難いとも考えられる。他方、本判例は、分割請求の可否と原告・被告の不利益の比較考量も権利の濫用と認める根拠としており、仮に被告と競落者(代金分割の場合)あるいは原告(全面的価格賠償方式の場合)との間で土地の使用契約締結が期待できる場合や売得金・賠償金により従前と同様の居住環境への被告の転居が十分可能である場合においても、同様の結論が導かれたかについてはやや疑問が残る。

ちなみに、本件区分建物については、区分建物と土地とを分離して処分することができる旨の特約が設定されていたが、この点については 3. 参照。

なお、上記二つの判例は、いずれも建物に係る区分所有権が敷地に係る権原を有しないものになることを「権利の濫用」に当たると判断しているが、共有物分割請求が権利の濫用に当たることになる要因は、必ずしもこれに限らないであろう。特に団地特有の事情から来る要因もあると考えるが、これについては、5. 参照。

3. 共有物分割請求と敷地利用権の分離処分禁止条項

敷地利用権が共有又は準共有である場合においては、区分所有者は、その有する専有部分とこれに係る敷地利用権とを分離して処分することができない(区分所有法第 22 条第 1 項本文)。専有部分と敷地利用権の一体性を担保する規定であり、規約に別段の定めがない限り(同項ただし書)、専有部分と敷地との分離処分は禁止されている。

そこで、この分離処分禁止の規定と共有物分割請求との関連が問題となる。この点に関して、共有敷地の分割請求は、専有部分と分離してなされる持分の処分に該当するから認められないとする見解がある¹⁶。他方、2. で挙げた平成 23 年東京地判では、分割請求の許否を判断するに当たり、他の区分所有者の不利益や建物存立への支障が生じるか否かを十分に考慮する以上、その上で分割請求が許されると判断される場合に、結果として分離処分禁止規定が適用されなくなるのはやむを得ないとして、区分所有法第 22 条第 1 項本文は、分割請求を制約する根拠とはならないと判示している。

なお、2. で挙げた平成 28 年東京地判では、区分建物と土地とを分離して処分することができる旨の特約が設定されていたが、本規約は抵当権設定の必要性等から設定されたものであり、分離処分により専有部分に係る敷地利用権が失われることまで積極的に容認していたとまでは認めることはできないとして、分離処分を認める規約についてもその効力を限定的に解している。

ちなみに、マンション標準管理規約においては、敷地の分割請求の禁止を明文で規定している¹⁷。これが区分

¹⁵ 東京地判 H28.10.13 判時 2359-39。

¹⁶ 稲本・鎌野 p133。

¹⁷ 「マンション標準管理規約(単棟型)(団地型)(複合用途型)」(国土交通省)第 11 条第 1 項。

所有法の内容を確認する趣旨なのか¹⁸、マンション管理の適正化に向けた積極的意味を有するのかは明らかでないが、多くの分譲マンションにおいては規約上敷地の分割請求が認められない状況となっていると考えられる。

ところで、分離処分禁止の規定は、区分所有建物の専有部分の全部を所有する者が敷地利用権を単独で有する場合にも準用される(同条第3項)。したがって、タウンハウス形式の建物の専有部分とその敷地をすべて単独で所有する場合も適用対象となる。この場合、建物の専有部分と敷地利用権とを分離して処分することはできないのであるが、敷地を各専有部分ごとに分筆した上で専有部分とその敷地を譲渡する場合にも同条第1項ただし書の規約の定めが必要かどうか問題となる。このようなケースであっても、「専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権である場合」に該当するとして、規約の定めが必要であり¹⁹、これがなければ分離処分が禁止され、敷地の共有持分を譲渡しなければならない²⁰とする見解がある一方、分有形式となるため分離処分とみる必要はなく、規約の定めは必要ないとの見解²¹もある。

4. 団地に係る規定と敷地利用権の分離処分禁止との関係

1. で触れたように、共有地上に当該共有地の共有持分を有する者が区分所有権を有する複数の建物が存するケースにおいては、区分所有法上の団地関係が成立する。団地関係の規律においては、基本的に建物の区分所有に関する規定が準用されている(区分所有法第66条)。

まず、第1章第2節 共用部分等(第11条～第20条)に関しては、団地については第17条～第19条が準用されるのみで、その他の規定は準用されていない。これは、敷地に係る準用関係(第21条)と同じであり、その変更、管理及び負担・利益收受以外については民法の共有に関する規定が適用され、民法上の共有物分割請求が認められそうである。

また、同章第3節 敷地利用権(第22条～第29条)に関しては、準用されていない。したがって、団地関係の規律の上では、団地上の建物に係る所有権と敷地の共有持分とを分離して処分することが可能ということになる。

もっとも、これは、団地に存する区分所有建物の専有部分とその敷地利用権(=団地の敷地の共有持分)とを分離して処分することが可能であることを意味するものではない。規約により、区分所有建物を団地管理組合の管理下に置くことも可能であるが(同法第68条第1項本文・第2号)、そのような規約を定めたとしても敷地利用権の分離処分が可能となるわけではない。

団地について敷地利用権に係る規定が準用されていないのは、敷地利用権に係る規定は、団地内の区分所有建物についても、その性質上各建物ごとに適用されるべきだからである。したがって、専有部分と敷地利用権の一体性の例外を定めること(同法第22条第1項ただし書)は、団地の規約や集会によってもすることはできない²²。団地規約により、区分所有建物を団地管理組合の管理下に置いたとしても、区分所有建物ごとの団体(管理組合)はなお存在し、専有部分と敷地利用権の一体性に関する規約は、この管理組合の決議によらなければならない²³。

したがって、団地内の区分所有建物についても、3. で触れた敷地利用権の分離処分の禁止が適用される。前述の「団地上の建物に係る所有権と敷地の共有持分とを分離して処分することが可能」が当てはまるのは、団地

¹⁸ 稲本洋之助・鎌野邦樹(編)「コンメンタール マンション標準管理規約」(日本評論社 2012年)p50[鎌野邦樹]。

¹⁹ 濱崎 p182。

²⁰ 丸山 p296。

²¹ 稲本・鎌野 p139。

²² 濱崎 p416。

²³ 濱崎 p423。

内の附属施設(同法第 65 条)や戸建ての建物ということになる²⁴。

5. 団地の分割に特有の事情

2. において、区分所有建物の敷地の分割が権利濫用に該当する場合について触れたが、団地については、自らの区分所有権に係る建物以外の建物の敷地についても法益を有することがあるという点において、通常の区分所有建物の敷地とは別の団地特有の事情が存する。

(1) 一団地建築物設計制度等が用いられている場合

まず、一団地建築物設計制度(建築基準法第 86 条第 1 項)を用いて整備された団地であった場合についてはどうなるか。一団地建築物設計制度とは、建築基準法の原則である一敷地一建築物の例外として、一団地内に 1 又は 2 以上の構えをなす建築物を建築する場合において、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限等一定の建築基準法の規定を適用する場面において、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなすことである²⁵²⁶。図 1 の場合に当てはめて例示すると、図 3 のようになる。このケースでは、本来建築基準法上の接道要件を満たしているのは、建物甲の敷地のみであり、建物乙・丙の敷地には建築物は設けられないはずである。それを建物甲・乙・丙の敷地を一つの敷地とみなすことにより接道義務をクリアし、建物乙・丙も建築したものである。

図 3. 一団地建築物設計制度を用いて整備された団地の模式例(平面図)

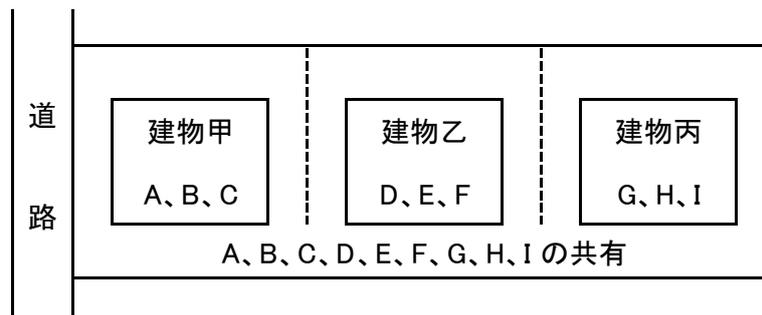


図 3 のケースにおいて、敷地に係る共有物分割を行ったからといって、ただちに建築基準法に抵触するわけではない。ただ、建物乙・丙は、その敷地が建物甲の敷地と一体となっているからこそ適法性が保たれているわけである。例えば建物甲の区分所有者 ABC が建物乙の敷地との間に塀を設けるなど敷地の一体性を阻害するようなことをされては困るわけであり、この点からいえば D~I が建物甲の敷地の共有持分を有していることは法的にも意味があることになる。すなわち、ABC が一体性を阻害する行為を行おうとすれば、D~I は共有持分の過半数でこれを否定することが可能である。

²⁴ もし団地にも敷地利用権の分離処分禁止の規定が準用されてしまうと、単独所有の戸建住宅についても分離処分が禁止されるという不適切な事態が生じることになる。なお、このことも、団地について敷地利用権に係る規定が準用されていない理由の一つである(稲本・鎌野 p459)。

²⁵ 逐条解説建築基準法編集委員会(編著)「逐条解説 建築基準法」(ぎょうせい 2012 年)(以下「逐条建基法」という。)p1047。

²⁶ なお、類似の制度として、連担建築物設計制度(建築基準法第 86 条第 2 項)がある。複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、一定の建築基準法の規定を適用すること(逐条建基法 p1051)であり、この制度により整備された団地についても同様の事態が生じる可能性がある。

となると、ABC が図 2 のような形での共有物分割を意図したとしても、D～I にはこれに反対する合理的な根拠があることになる。裁判所もこのあたりの事情は勘案するものと思われ、一団地建築物設計制度を用いて整備された団地の敷地に係る共有物分割請求は、事後的に各建物が個別に接道要件等を満たした場合などを除き、権利の濫用に該当すると判断される可能性があると考ええる。

(2) その他自らの区分所有建物以外の建物の敷地にも法益を有する場合

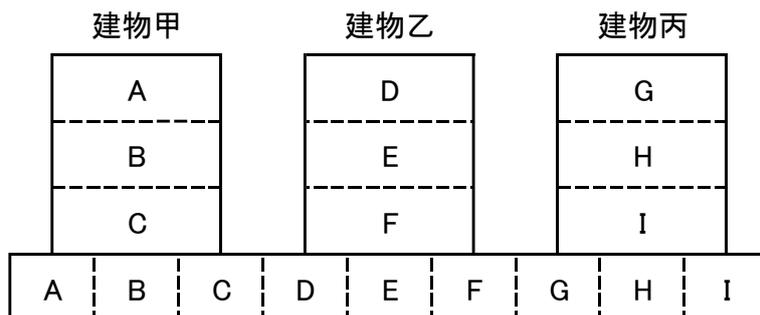
一団地建築物設計制度等が用いられている場合でなくとも、例えば建物乙・丙の区分所有者が建物甲の敷地（と目される）部分を、日常的に通路や休息スペースとして利用しているような場合²⁷については、図 2 のような敷地の分割は、このような便益を失うことに結び付きかねない。団地関係がある以上は、建物乙・丙の区分所有者も建物甲の敷地の利用手法について関与することが可能であるが、図 2 のように敷地が分割されてしまうと、圍繞地通行権等相隣関係の規定（民法第 209 条以下）に基づく場合を除けば、建物甲の敷地の利用形態について法的に関与する手立てがほぼ失われてしまうからである。

したがって、別途地役権を設定するなど建物乙・丙の区分所有者の法的便益を確保する手段を講じない限り、共有物分割が権利の濫用に当たるとおそれが残る。さらに、地役権設定等により建物乙・丙の区分所有者の法的便益を担保しようとしたとしても、裁判所は、団地内の土地の共同利用について、建物甲の区分所有者と建物乙・丙の区分所有者との間の調整に委ねるか、団地管理組合の管理下において規約・集会に委ねるか、いずれが合理的かについて判断することになり、建物甲の敷地の分割に係る便益を考慮しても団地関係を維持する方が適切であるとして、団地関係の解消が権利の濫用に当たると判断する可能性もあると考ええる。

6. 共有物分割の態様

次に、区分所有建物の敷地に係る共有物分割請求が可能であることを前提として、図 2 で示したような態様での共有物の分割の実現可能性について検討を進めることとする。

図 4. 複数の区分所有建物の敷地を分有状態にした模式例



まず、民法の立法趣旨にかんがみると、次のように考えることができる。

もともとわが国の民法は、共同所有では共同所有者が互いに権利を制約しあうことになるため、物が効率的に利用又は処分されない結果になりがちであり、社会経済上好ましくないとの判断が前提にある²⁸。ゆえに、各共有者は、共有物の分割を求め、共有関係をいつでも解消できるのが原則となっている（民法第 256 条本文）。この

²⁷ 他にも、電線、水道管等ライフラインが設置されている場合、緊急車両の進入路となっている場合などさまざまなケースが想定できる。

²⁸ 佐久間毅「民法の基礎 2 物権（第 2 版）」（有斐閣 2019 年）（以下「佐久間」という。）p192。

前提に立てば、図 2 のような形での共有物分割は、部分的に共有関係が残っている点においてまだ中途半端であり、共有関係をすべて解消するような形での敷地の分割(例えば、図 4 のような A~I での分有)が望ましいことになる²⁹。

もちろん共有者全員の合意があればどのような態様での敷地分割も可能であるが、それが困難であるがゆえに裁判による共有物の分割(民法第 258 条)を用いるわけである。この場合、どのような分割を行うかを判断するのは、裁判所である。当事者は、抽象的に分割を請求できるのみで、具体的な分割方法についての申立ては裁判所を拘束しない³⁰。裁判所として、できる限り法の本来の趣旨に沿った形での共有物分割を志向するとすれば、図 2 のような分割を結論づけることは難しいのではないか。

他方、図 1 では、建物甲・乙・丙いずれの区分所有者も土地の共有持分という形で敷地全域に敷地利用権を有しているわけである。もし共有関係をすべて解消するような形での敷地の分割を行ったとしたら、建物甲・乙・丙いずれについても区分所有者が敷地利用権を有しない敷地部分が生じることになる。例えば、図 4 では、建物甲の区分所有者 ABC はいずれも敷地の 3 分の 2 について敷地利用権を有しないことになる。これは、当該敷地部分についての敷地利用権を分離処分したことになり、規約に別途定めがない限り敷地利用権の分離処分禁止に抵触する可能性がある。

もともと、判例においては、上記のような共有関係解消を最優先とする考え方は必ずしもとられていない。例えば、昭和 62 年の最高裁判決では、「共有者が多数である場合、その中のただ一人でも分割請求をするときは、直ちにその全部の共有関係が解消されるものと解すべきではなく、当該請求者に対してのみ持分の限度で現物を分割し、その余は他の者の共有として残すことも許されるものと解すべきである。」と判示した³¹。また、6 名の共有である土地について、うち 5 名が他の 1 名を共有関係から除外する形での共有物分割請求に関して、原審は、現物分割は土地を極度に細分化するとして競売を命じたのに対して、平成 4 年の最高裁判決では、「分割請求をする原告が多数である場合においては、被告の持分の限度で現物を分割し、その余は原告らの共有として残す方法によることも許されると解するのが相当である」として、原審の判決を破棄・差戻しとした³²。すなわち、判例においては、共有関係を全面的に解消するだけでなく、部分的に解消することとまる裁判上の分割も認められている³³。

また、前述のとおり、共有物分割請求においては、当事者は、抽象的に分割を請求できるのみで、具体的な分割方法については裁判所の裁量に委ねられているのが原則ではあるが、判例上裁判所が特定の手法による分割を命じる際に考慮すべき事情の一つとして、「分割方法についての共有者の希望」が挙げられている³⁴。実際の共有物分割訴訟においても、裁判所は、①どの範囲の目的物についてどの範囲での共有関係解消を望むのか、②特定の分割方法を望むのか、いかなる分割方法でもよいのか、どのように割り付けたいのか①に配慮しているとされる³⁵。

このような判例の動向にかんがみれば、当事者も、①どの範囲で共有関係の解消を望むのか、②どのような分割方法や割付内容を望むのかを主張することが重要であり、複数の提案をするのであれば、順位を付けるべきで

²⁹ 共有関係をすべて解消する手法としては、他にも、敷地を A・D・G の分有とし、他の区分所有者の持分については A・D・G が価格賠償する、敷地を A の単独所有とし、B~I の持分については A が価格賠償するなど、様々な方式があり得る。

³⁰ 最判 S57.3.9 判タ 469-186。

³¹ 最判 S62.4.22 民集 41-3-408。

³² 最判 H4.1.24 家月 44-7-51。

³³ 小粥太郎(編)「新注釈民法(5) 物権(2)」(有斐閣 2020 年)(以下「新注釈民法(5)」という。)p597[小粥太郎]。

³⁴ 全面的価格賠償方式による共有物分割について、最判 H8.10.31 民集 50-9-2563。

³⁵ 新注釈民法(5) p601[小粥太郎]。

あるとされる。裁判所は、丁寧に審理を行うことによって、分割方法のみならず割付の内容を含めた各共有者の意向を探り、その齟齬をできるだけなくし、それでも残る食い違いについてのみ裁量権を行使すべきことにならざるを得ないという。複数の当事者から互いに異なる分割方法・割付の意向が示された場合には、裁判所は、自ら妥当と信ずる第三案による分割を命ずるよりは、いずれか一方の提案に沿った分割を命ずるべきであるとする³⁶。

以上の考え方によれば、図 1 のケースにおいて、例えば ABC が土地について建物甲の敷地分の分割を求めた場合、ABC の意向及び建物甲の専有部分と敷地利用権の一体性の確保(3.参照。)という合理性³⁷に配慮して、裁判所が図 2 のような形での土地の分割を認める可能性も大いにあるのではないかと考える。仮に D~I の中に建物甲の敷地以外の土地の分割にも反対する者がいる場合には、建物甲の敷地のみ分割し、建物乙と建物丙の敷地については D~I の共有とするという対応もあり得るであろう³⁸。

7. 団地共有地に係る共有物分割請求の可否

以上のように、団地である場合も含め、区分所有建物の敷地について共有物分割請求を認められるか否か、その場合図 2 のような態様での分割が可能かを判断するに際しては、次の三点が問題となる。

- ①敷地利用権の分離処分禁止に抵触するか否か。
- ②区分所有建物敷地の共有物分割請求が権利の濫用に該当するか否か。
- ③共有関係を一部留保した形での共有物分割請求が可能か否か。

まず、①については、図 2 のような形での敷地分割がなされたとしても、それにより一部の区分所有者が建物敷地の一部について敷地利用権を失うという事態は生じない。というか、図 2 は、敷地利用権の分離処分禁止に抵触しない形でのほぼ唯一の分割方式である³⁹。

次に、③については、共有関係の解消を一義とする民法の立法趣旨は、6. で触れたとおり判例により大きく修正されてきており、共有者の意思とその合理性にかんがみて共有関係の一部解消も認められる。図 2 のような敷地分割は、ABC の意思と建物に係る権利関係とその敷地の権利関係を合致させるという合理性にかんがみ、判例の考え方にも沿うのではないか。

もっとも、②については、①③と比べると問題が残る。まず、2. で取り上げた二つの判例は、権利の濫用となる根拠として、建物がその敷地に係る権原を伴わないものとなることを挙げていたが、図 2 の場合そのような状況は生じない。したがって、建物の区分所有者が敷地利用権を一部又はすべて失うことにより共有物分割請求が権利の濫用に該当するという懸念はないと考えられる。

ただし、5. で触れたとおり、団地の共有者が、団地に係る共有持分に基づき、具体的な利用権限等法的利益を有していると認められる場合については、敷地分割が権利の濫用に当たる可能性が残る。建物甲について敷地分割を求めるのであれば、少なくとも建物乙・丙の区分所有者による土地利用を従前並みに担保する手立てが必要となるのではないか。

³⁶ 新注積民法(5) p603~606〔小粥太郎〕。なお、このように考えると、従来具体的な分割方法についての主張が法的主張に当たらないとされてきたところから、実体法上の分割請求権の内容ないし法的主張に含まれるとの方向への変化が示唆されるという(新注積民法(5) p599〔小粥太郎〕)。

³⁷ 平成 8 年最高裁判例(脚注 33)は、分割方法についての考慮事項として、共有者の希望とともに「合理性の有無等の事情」を挙げている。

³⁸ このケースは、いわば前掲の昭和 62 年最高裁判例の「一人」を「数人」に置き換えたものといえよう。

³⁹ 他には、図 2 に至る一段階手前に相当するが、建物甲・乙・丙のいずれか 1 棟の敷地のみ分割し、他の 2 棟については土地に係る団地関係を残す方式がある。

以上より、図2のような敷地分割が裁判による共有物分割請求においても認められる余地は少なくないものの、団地における区分所有者による土地の利用状況によっては、敷地の分割が権利の濫用に当たると判断される可能性も残ると考える。

なお、既述のとおり裁判による共有物分割については、分割手法等の決定の裁量は最終的には裁判所に委ねられているわけである。したがって、裁判所の判断に係るリスクが拭い切れない点については留意する必要がある。

(補論)規約による敷地分割の可能性

区分所有法上、管理組合の規約の設定・変更・廃止は、区分所有者及び議決権(原則として各区分所有者が有する専用部分の床面積の割合(区分所有法第38条・第14条))の各4分の3以上の多数の集会の決議によってするとされている(同法第31条第1項前段)。となると、規約のみによって敷地の分割が可能なのであれば、区分所有者全員が敷地分割に同意していなくともよいことになる。例えば、図1において、DとGのみが敷地分割に反対していたとしても、残りの区分所有者の賛成による規約の変更で、図2のように敷地を分割できることになる。なお、同項は、「規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。」とも規定しており、これに該当する場合には、規約のみでの敷地分割は困難となる。

これに関連して、次のような判例がある。大規模団地の区分所有権の分譲において、当初団地を南北に分け、南側の区分所有者が利用する南側污水处理場とその敷地を南側の区分所有者の共有とし、北側の区分所有者が利用する北側污水处理場とその敷地を北側の区分所有者の共有として、区分所有権を売却した。その後団地管理組合の規約において、南北污水处理場の各敷地を団地全体の共有とすることが決定された。これに対し、団地南側の区分所有権を取得した原告が、分譲業者に対し当初の売買契約に沿った移転登記手続と不法行為に基づく損害賠償を請求したものである。

これについて、平成元年東京地裁判決⁴⁰は、南北污水处理場の各敷地は、面積も区分所有者数で敷地を除いた割合も異なり、「単純な数字の比較の上では、全体共有にすると南側区分所有者に不利になる...このような状態にある以上、契約内容を変更するには、各区分所有者の同意を要し、管理組合規約で決することができる性質のものではない。」と判示し、損害賠償請求を一部認容した⁴¹。

この事例は、それぞれ異なる区分所有者の共有とされていた二つの敷地を、規約により全体共有としたケースであり、図2の場合とは逆である。ただ区分所有者が有する敷地に係る権原に変動を来すという点では共通している。したがって、敷地の分割においても、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとして、規約のみによることはできず、個々の区分所有者の同意を得ることが必要になると考える⁴²。

⁴⁰ 東京地判 H1.9.28 判タ 730-126。

⁴¹ ただし、「現時点になっての登記請求権は、事実上不可能なことを求めるものであり、...登記の実現を求めるのが、他の意図によるものと推測できるので、」権利の濫用に当たるとして、移転登記請求自体は棄却した。

⁴² 規約は、区分所有者の権利に影響を及ぼすため、本来的には全員の合意によらなければならない。それにもかかわらず、多数決議により規律することができる根拠は、「特別の影響」という少数者保護の枠組みを導入することにより、全員一致原則のときと同様に、多数者と少数者の両者の保護を図ることができることにあるという(伊藤栄寿「区分所有の構造に関する議論と展開(下) 一 共有論における区分所有」(法律時報 88 卷 8 号 2016 年)p102)。となると、規約で共有関係の変更を定める場合には、必ず関係する区分所有者の同意を得なければならないということになるのではないか。

8. 共有物分割に伴う調整

図 2 で示したような態様での建物敷地の分割が可能であるとした場合でも、単純に敷地を分割するのみで済むとは限らない。

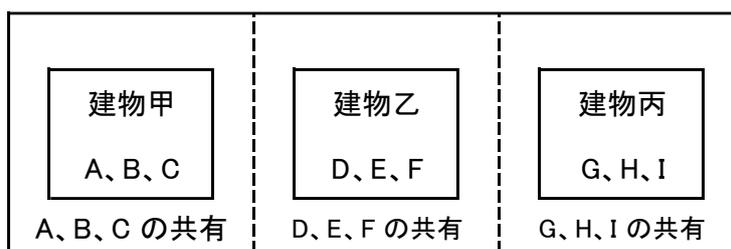
(1) 敷地境界の特定

まず、建物甲・乙・丙の各敷地の境界がどこにあるかが問題となる。囲障、障壁等により外見上境界が明らかである場合、既に各敷地間の分筆がなされている場合については、当事者間に争いが無い限りこれに従うことになろう。各敷地間の分筆がなされておらず、囲障等も存しない場合、あるいはこれに従うと明らかに不合理な場合については、改めて各敷地間の境界を決定する必要がある。この決定に際しては、判例は、「原則として持分の割合に応じ、かつ、現に行われている使用収益の状況や隣接地との関係を考慮し、分割後の各範囲が位置的に、地形的に各所有者にとって最も利用価値が高くなるような方法を考えるべき」としている⁴³。ただし、この判例では、共有者の一方の建物が他方の土地取得範囲に包含されることもやむを得ないとして、持分割合に沿った形で直線で東西に二分割しており、持分割合と分割後の土地全体の利用価値の最大化を重視しているようである。

確かに、土地全体の価値の最大化のためには、不整形地を生じさせないという観点から単純に直線で分割するのが最も好ましいとも考えられる。ただし、この判例は、部分的価格賠償方式を認めた昭和 62 年最高裁判決より前の判例であるから、既存建物に配慮して境界を設定し、持分割合に係る過不足分については金銭の支払いで調整するといった方式は採り得なかつた面があつたとも思慮される。

図 1 の事例でいえば、建物甲・乙・丙がそれぞれすべて包含される形で土地を縦に三等分するのが、上記判例の趣旨にも適うものと考えられる(図 2、図 5)。建物の規模・価額が異なる場合や建物の配置が不規則な場合については、基本的には土地に係る当初の共有持分割合に応じた面積で、分割後の敷地の形状が各建物所有者にとって最も利用価値が高くなるような方法によることとし、合理的な境界設定によることが当初の共有持分割合との齟齬が生じざるを得ない場合には、償金により調整することになるのではないかと考える。

図 5. 複数の区分所有建物ごとに敷地を分割した模式例(平面図)



(2) 持分価額の調整

さらに、図 2・5 のような形で境界線を設定できたとしても、それで一件落着きとなるとは限らない。

例えば、図 1 のケースにおいて、建物の規模・仕様が同じで建築時期も同時期、敷地は北側の区画道路に面しているのみということで、建物の共用部分、敷地ともに持分割合は均等として、区分所有権が設定されたとする(図 6)。その後、建物甲の西側に幹線道路が整備され、その幹線道路をはさんだ向かいに鉄道駅が設置された場合、敷地を建物甲乙丙それぞれの敷地ごとに分割したとすると(図 7)、それぞれの面積が均等であったとして

⁴³ 仙台地判 S39.3.25 下民集 15-3-595。

も、駅に近く幹線道路に面した建物甲の敷地の評価額が他の建物の敷地より高くならざるを得ないであろう。

図 6. 敷地に複数の区分所有建物がある共有地の模式例(平面図)

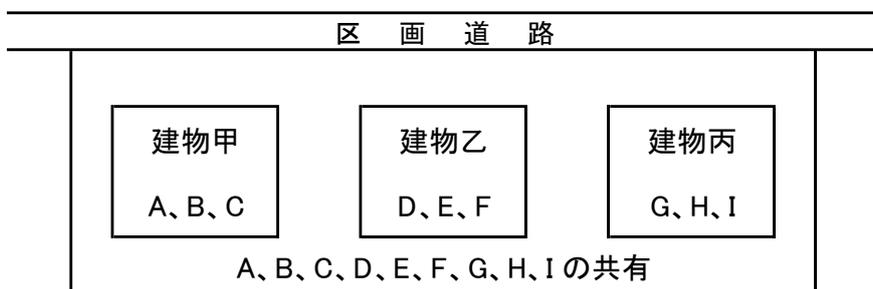
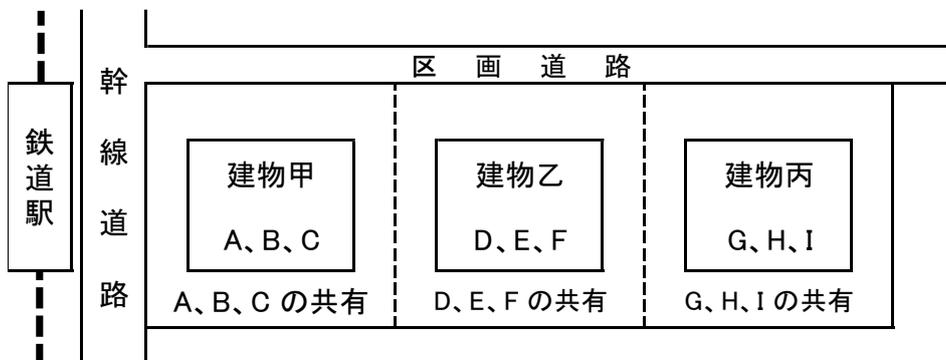


図 7. 複数の区分所有建物ごとに敷地を分割した模式例(平面図)



協議による分割であれば、建物甲・乙・丙それぞれの敷地の価額が同等でなくとも、当事者の合意がある限り単純に敷地の分割のみとすることも可能であるが、裁判による分割となると、私的自治の原則が働く協議による分割とは異なり、共有者間の公平が重んじられることになる⁴⁴。となると、建物甲の敷地の共有持分価格と建物乙・丙の敷地の共有持分価格との差について、償金支払で調整して公平性を確保する必要が生じると考えられる。同様の調整は、例えば建物甲の敷地のみが周辺で計画されている都市再開発事業の区域に取り込まれて評価額が上昇したようなケースにおいても必要となろう。

それでは、建物甲の所有者 ABC が建物の更なる高層化に向けた具体的再築計画を策定し、これにより土地・建物から将来得られる利益の増大を見越して不動産業者の査定価格等が上昇しているケースではどうか。建物の再築自体は、ABC の発意によるものであり、幹線道路の整備のような外在的要因によるものではない。再築計画自体による価値向上を敷地分割の際の共有持分価格の評価に反映させてしまえば、ABC による価値向上分に対する D~I によるフリーライドを認めることになりかねない。他方、そのような再築が可能となる建物甲の敷地独自の外的要因⁴⁵があるのであれば、その点は敷地分割の際の共有持分価格の評価に反映させるべきではないか。もし建物乙・丙についても同様の再築が同程度に可能なのであれば、建物乙・丙の敷地についてもそれを踏まえた評価をすべきであり、再築計画自体による価値向上を敷地分割の際の共有持分価格の評価に反映させるべきではないと考える。なお、判断がつかない場合には、不動産鑑定評価によることになろう。

⁴⁴ 佐久間 p216。

⁴⁵ 具体的には想定しにくいですが、例えば都市計画の変更により建物甲の敷地のみ容積率が緩和されたケースなどが考えられる。

図 7 とは逆に建物丙の敷地の東側に幹線道路と鉄道駅が整備されたケースについてはどうか。D～I の中に敷地分割に反対する共有者がいることから、ABC が裁判上の分割を求めた場合、建物甲の敷地の共有持分価格は建物丙の敷地の共有持分価格より低くなることは明らかであるから、本来であれば ABC は敷地分割に際してその差額分に係る償金を得られるはずである。ただし、ABC があくまで速やかな敷地の分割のみを求め、持分価格の差の調整を求めないのであれば、裁判所はその意思を尊重すべきと考える。その方が速やかな敷地分割が可能となろう。

むすび

以上、複数の区分所有建物がある共有団地に係る共有物分割請求の可否等について検討を試みた。各区分所有建物ごとに団地を分割し、団地関係を解消することは、共有物分割請求手続においても可能であり、かつ、権利関係の簡素化や土地利用の円滑化の観点からみても合理的であると解される。ただし、各区分所有者が有する団地全体の土地利用に係る法益には、十分配慮する必要があるだろう。実際は、戸建建物が含まれていたり、団地上の建物の所有者以外の第三者が土地の共有持分を有しているなど、より複雑なケースも多いと想定されるが、基本的にはここで述べてきた土地分割の手順で対応可能であると考えられる。

なお、土地の共有者の中に所在等不明の者がいるといった事態もあり得る。所在不明の共有者であれば、現行法でも対応可能であるが、共有者を特定できない場合については、令和 4 年民法改正により盛り込まれた民法第 263 条の 2 により、他の共有者が持分を取得することで対応することになると考えられる。

民法は、私人間の法律関係を律する基本法である。だからこそ、その条項と運用は、社会・経済の変化に即応した形で柔軟に改められていくべきと考える。共有に関する条項は、法律、運用ともに大きく変貌を遂げつつあるが、今回取り上げた問題についても、司法より柔軟な対応が示されることを期待するものである。

(齋藤 哲郎)