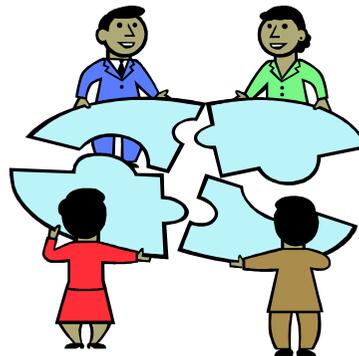


⑥物権関係

➤ 物権とは・・・

所有権、占有権、地役権など物を支配する権利



権利関係

所有権 ～ 共有

共有：1つの物の所有権を数人が割合的に所有すること

→ **共有物**・・・共有で所有している物

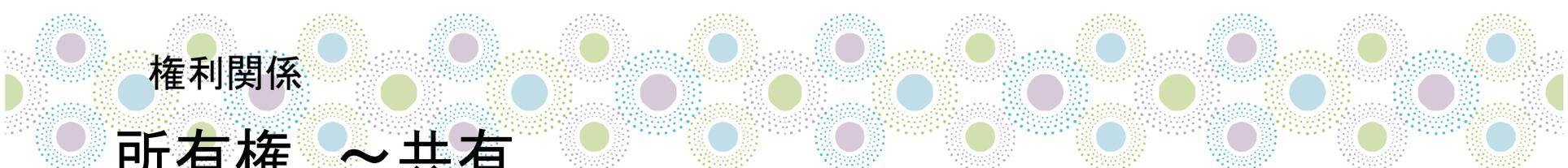
共有者・・・共有物の各所有者

持分 (もちぶん)・・・共有者の有する権利

自己の有する持分は、自由に売却したり、抵当権を設定することができる。

共有者の1人がその持分を放棄すると、その持分は、持分割合に応じて他の共有者のものとなる。

保存行為	共有物の現状を維持する行為	単独 でできる
利用・改良行為	共有物の性質を変更しない範囲で利用または改良する行為	各共有者 持分の価格の過半数 の同意でできる
変更・処分行為	共有物の性質を変更したり、共有物全部を処分したりする行為	共有者 全員 の同意が必要



権利関係

所有権 ～ 共有

共有物の使用

共有物は、持分の割合に従い、共有物全部を使用収益できる。

共有物の分割

共有関係を解消すること

いつでも自由に他の共有者に分割を請求できる。

※ 分割をしない旨の特約もできる(5年以内・更新あり)

分割協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求できる。

共有物の管理費用

持分に応じて共有物の管理費用を支払う義務がある。

共有者の1人が、管理費用全部を支払ったときは、他の共有者に請求できる。

※ 1年以内に共有者が管理費の支払い義務を履行しない場合は、他の共有者は相当の償金を支払い、その者の持分を取得できる

権利関係

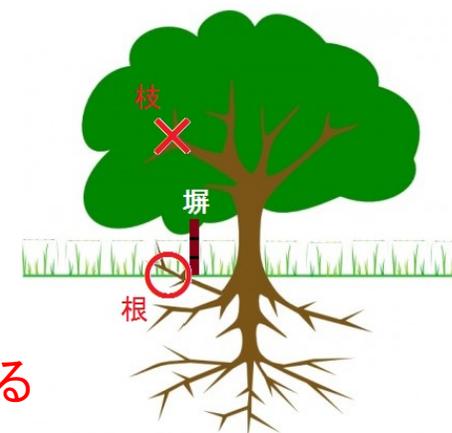
所有権 ～ 相隣関係

隣り合う所有権(相隣関係)を調整するため、次のような規制がある。

1. 竹木の枝の切除・根の切取り

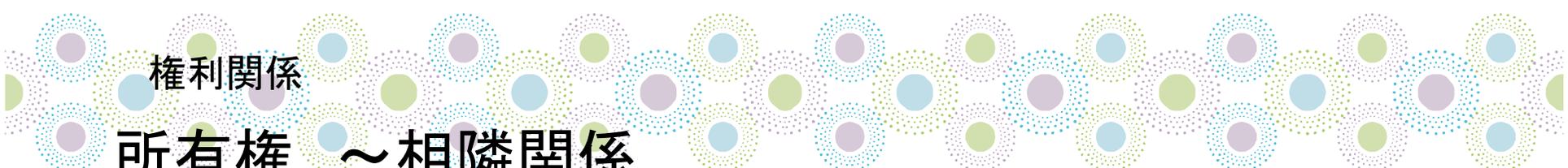
隣地の竹木の「枝」が境界線を越えた場合
竹木の所有者に枝を切り取らせることができる
自分で切り取ることはできない

隣地の竹木の「根」が境界線を越えた場合
越境された側が、自分でその根を切り取ることができる



2. 境界線付近の建築制限等

境界線から50cm以上の距離を保つ
境界線より1m未満の距離に他人の宅地を見通すことのできる窓やベランダなどを設ける場合、目隠しを付けなければならない



権利関係

所有権 ～ 相隣関係

3. 隣地の使用請求

境界付近で壁を修繕したり建物を築造するために必要な範囲内で、**隣地の使用を請求できる。**

※ 隣人が承諾しない場合は、裁判所に訴えて、承諾に代わる裁判を求め
ることができる。

4. 境界標の設置

隣地所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。

※ 設置・保存費用は、相隣者が**等しい割合**で負担
測量費用は、土地の広狭に応じて負担

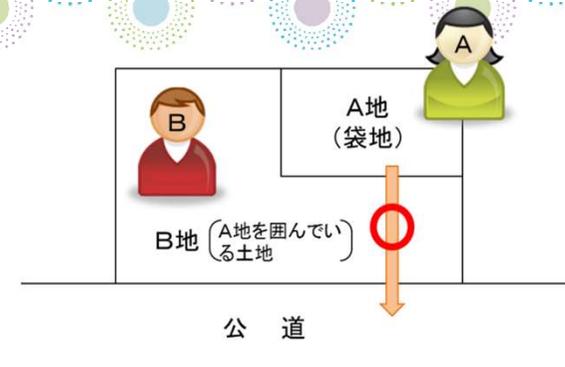
権利関係

所有権 ～ 相隣関係

5. 公道に至るための他の土地の通行権

原則：袋地所有者(A)は、公道に出るため、その土地を囲んでいる他の土地(B)を通行することができる。

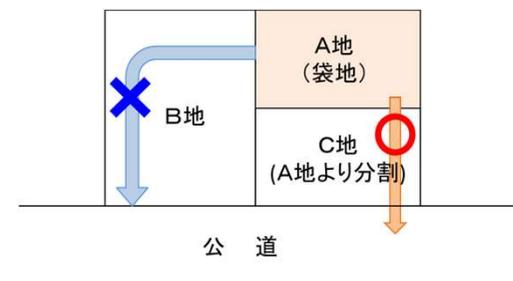
通行場所は、**通行権者のために必要**で、かつ、その土地を囲んでいる他の土地のために**最も損害の少ない場所**
通行権者は、通行地の損害に対し、償金を支払う必要がある

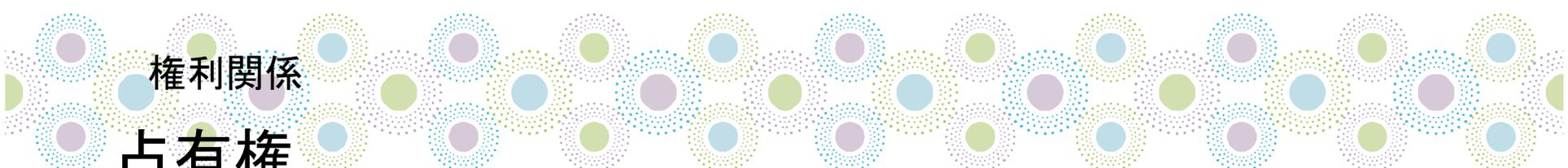


例外：分割・譲渡によって袋地が生じた場合

袋地所有者は、他の分割者等の所有地のみを通行できる。

(Aは、C地を通行できるが、B地は通行できない)
この場合、償金を支払う必要はない。





権利関係

占有権

正当な権利の有無にかかわらず、物を所持している事実状態を保護するため、物を占有する事実のみによって生じる権利

1. 果実收取権

善意の占有者は、占有している物から生じた賃料などの果実を取得する。

悪意の占有者は、占有物から生じた果実を所有者に返還する義務を負う。

2. 費用償還請求権

占有者が占有物を所有者に返還する場合、当該占有物に費やした費用を所有者に請求できる。

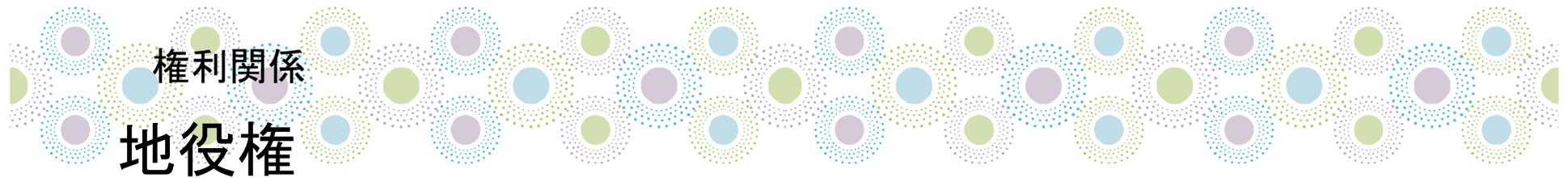
①必要費

建物の修繕費など、その物の保存のために費やした費用

②有益費

占有物の改良のために費やした費用

→ **費やした金額** または **増加額** のいずれか所有者の選択に従う



権利関係
地役権

自分の土地の利用価値を増すため、他人の土地を利用する権利

承役地・・・地役権が設定される他人の土地

地「役」権を「承」る「土地」
うけたまわ

要役地・・・地役権により利用価値の増す自己の土地

地「役」権を「要」する「土地」

【特徴】

- ① 地役権は、要役地と分離して譲渡することはできない
- ② 登記がなければ第三者に対抗できない
- ③ 要役地または承役地が共有の場合、共有者は自己の持分についてだけ地役権を消滅させることはできない
- ④ 土地の共有者の1人が時効で地役権を取得すると、他の共有者も地役権を取得する
→ 取得時効を中断させようとするときは、共有者全員に対して請求等の時効中断の措置を取らなければ、全員への中断の効力は生じない

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

