

**裁判年月日** 令和 5年 2月22日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決  
**事件番号** 令 4 (ワ) 2 2 2 5 号  
**事件名** 共有物分割等請求事件  
**文献番号** 2023WLJPCA02228034

## 出典

Westlaw Japan

**裁判年月日** 令和 5年 2月22日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決  
**事件番号** 令4（ワ）2225号  
**事件名** 共有物分割等請求事件  
**文献番号** 2023WLJPCA02228034

東京都中央区〈以下省略〉

原告

株式会社アセットインベスター

同代表者代表取締役

A

同訴訟代理人弁護士

塩谷昌則

東京都世田谷区〈以下省略〉

被告

Y 1（以下「被告Y 1」という。）

同法定代理人成年後見人

B

東京都世田谷区〈以下省略〉

被告

Y 2（以下「被告Y 2」という。）

同訴訟代理人弁護士

川坂明史

## 主文

- 1 別紙物件目録記載1の土地について競売を命じ、その売得金から競売手続費用を控除した金額を、原告に4分の1、被告Y 1に2分の1、被告Y 2に4分の1の割合で分割する。
- 2 別紙物件目録記載2の建物について競売を命じ、その売得金から競売手続費用を控除した金額を、原告に4分の1、被告Y 1に2分の1、被告Y 2に4分の1の割合で分割する。
- 3 訴訟費用は被告らの負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 請求

主文同旨

### 第2 事案の概要

1 本件は、原告が、被告らに対し、原告と被告らの共有に属する別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）及び同記載2の建物（以下「本件建物」といい、本件土

地と併せて「本件土地建物」という。)の共有物分割を求める事案である。

2 前提事実(証拠等の掲記のない事実は、当事者間に争いがないか、当裁判所に顕著な事実である。)

(1) 当事者等

亡C(以下「C」という。)は、昭和34年、本件土地建物を購入した。Cは、平成16年に死亡したが、その遺産分割は未了であり、本件土地建物は、Cの子である①被告Y1(昭和16年生)、Cの養子で被告Y1の夫である亡D(平成10年死亡)と被告Y1の間の子である②被告Y2(昭和41年生)及び③E(昭和45年生。以下「E」という。)の3名による遺産共有の状態にあった。(甲1、2)

原告は、不動産取引等を目的とする株式会社であり、令和3年10月27日、Eから、本件土地建物についての同人の持分(各4分の1。以下「本件持分」という。)を買い受けた。

(2) 本件土地建物の状況

ア 本件土地建物は、木造瓦葺平家建の居宅とその敷地である(甲1、2)。

イ 被告Y1は、昭和34年から家族と共に本件土地建物に居住してきたが、平成27年5月以降、認知症のためグループホームに入所しており、本件建物には、被告Y1の家財道具がそのまま置かれている。本件建物に現在居住する者はいない。(丙2、弁論の全趣旨)

(3) 被告Y1の状態

被告Y1について、令和2年9月26日、成年後見開始の裁判及びB弁護士を成年後見人に選任する裁判が確定した(乙1)。被告Y1は、現在、81歳で、要介護2の状態である(乙11)。

(4) 原告の本件持分取得経緯

ア Eは、令和2年10月頃、被告らを相手方として、Cの相続財産について遺産分割調停を申し立てた(以下「本件遺産分割事件」という。)(乙2)。Eは、同調停において、本件土地建物の売却や代償分割により本件持分を換価することを求めたが、被告らとの間で合意に至らず、令和3年8月頃までに同調停は不成立となり、審判に移行した(乙2、弁論の全趣旨)。

イ Eは、令和3年10月27日、原告に対し、本件持分を代金1330万円で売却し、その頃、本件遺産分割事件の申立てを取り下げた(甲8、乙3、4)。

(5) 分割の方法についての当事者の意向等

本件土地建物の現物分割は困難であることについて当事者の認識は一致しており、原告は、競売による分割を希望している。被告らは、原告による共有物分割請求は権利の濫用に当たると主張しており、いずれの当事者も、相手方の持分の価格を賠償してその持分を取得する意向は示していない。

(6) 本件土地建物の評価額

本件土地建物の固定資産評価額は、合計1億0643万8280円(本件土地1億0513万9880円、本件建物129万8400円)であり、本件土地の更地価格は、原告が依

頼した不動産鑑定士の価格等調査報告書によれば、1億9696万0368円であると評価されている（評価基準時は令和4年8月10日）（甲9）。

### 3 争点

原告の共有物分割請求が権利の濫用に当たるか

（被告Y1の主張）

被告Y1は、60年以上にわたり、本件土地建物を自宅としており、近い将来、グループホームから本件土地建物に戻り、被告Y2及びその家族と同居して生活することを検討している。本件土地建物は、成年被後見人である被告Y1にとって、その売却に家庭裁判所の許可を要する「居住用不動産」（民法859条の3）に当たるから、その売却については慎重であるべきである。また、被告Y1が本件土地建物に居住し続けることは、相続人間の共通認識となっていた。そのため、仮にEが本件遺産分割事件の申立てを取り下げなければ、分割禁止の審判がされたと考えられる。Eが共有物分割訴訟を提起したとしても、権利の濫用として請求棄却されたものと考えられる。

原告は、Eから本件持分を取得するに当たり、以上の事情を知り、又は知ることが可能であったにもかかわらず、本件持分を不当な廉価で購入し、利益を得ようとするものであり、原告による共有物分割請求は、権利濫用に当たり許されない。

（被告Y2の主張）

被告Y1は、グループホームにいつまで入所し続けられるかは未定であり、グループホームを退所した場合には、被告Y2の自宅で介護を受けることはできないため、本件土地建物で生活するほかない。実際上も、被告Y1にとって、長年にわたり居住してきた本件土地建物で生活することが望ましい。そのため、Eにおいて被告Y1が本件土地建物に居住することを妨げることは、扶養義務違反になり得るものであった。また、Eが原告に本件持分を譲渡するまでは、被告Y1との間で、本件土地建物について、相続開始を始期とし、遺産分割を終期とする使用貸借契約が成立していたから、Eは、被告Y1に対して本件土地建物の明渡しを求めることはできなかった。

原告は、以上の状況を知り、又は知ることが可能であったにもかかわらず、Eから本件持分を廉価で購入し、差益を得るために本件訴訟を提起したものであり、これは、家庭内の不和に乗じて不当に利益を得ようとするものであるから、権利の濫用に当たる。

（原告の主張）

不動産業者が相続人の一人から持分を購入して共有物分割請求をすることは、当該相続人が持分を換価する権利を保護するものである。

また、共有持分は時価よりも相当減価されるのが通常であり、共有関係の解消には多くの時間と費用を要する上、原告は不動産業者であるため、利益を出すために仕入価格が時価より低くなるのは当然である。

仮に、Eが本件持分を保有し続けた場合でも、代償分割ができない場合には換価分割になるし、相続人間の共有状態にとどめたとしても、いずれ共有物分割訴訟が提起されれば同じ状況となると考えられる。したがって、Eが本件持分を維持していた場合と原告に本件持分を売却した場合とで、被告らの法的立場は特段変わらない。

被告Y 1はグループホームに入所中であり、本件建物は空き家である。被告Y 1において、現在入所しているグループホームにいられないほど認知症が進んだのであれば、本件土地建物を処分して施設に入ることが可能である。

以上の各事情から、原告が本件土地建物について共有物分割請求をすることは、権利の濫用に当たらない。

### 第3 当裁判所の判断

1 認定事実(2)ア及び(5)によれば、現物分割又は価格賠償の方法により本件土地建物を分割をすることはできないというべきであり、本件土地建物の分割の方法としては、競売による分割とするほかない。

2 被告らは、本件土地建物が被告Y 1の自宅であることや、原告による本件持分の取得経緯等に照らし、原告が共有物分割請求をすることは権利濫用に当たり許されない旨を主張する。

しかし、認定事実(2)イのとおり、被告Y 1は、平成27年以来グループホームに入所しており、現に本件土地建物に居住する者はいないのであり、かかる本件土地建物の利用状況に照らすと、将来的に被告Y 1が本件土地建物で生活することも検討しているとか、本件土地建物が成年後見人がこれを売却する際には家庭裁判所の許可を要する「居住用不動産」（民法859条の3）に当たるといった被告らの主張を前提としても、原告の共有物分割請求を制限すべき事情としては認められない。

また、被告らは、Eが本件遺産分割事件の申立てを取り下げなければ分割禁止の審判がされたはずであるとか、Eは被告Y 1に本件土地建物の明渡しを求めることはできない立場にあったなどとも主張するが、上記のとおり被告Y 1は本件土地建物に現に居住しているというわけではなく、他に、本件土地建物が即時の分割に適さない事情も窺われないことからすれば、分割禁止の審判がされるはずであったとは必ずしも認められないし、原告が本件土地建物の従前の利用状況に係る経緯を知り得たからといって、その共有物分割を求めることが不当な権利行使であるとまではいえない。

被告らは、原告が親族間の不和に乗じて不当に廉価で本件持分を取得し、利益を得ようとしているなどとも主張する。確かに、原告による本件持分の取得価格（1330万円）は、原告が提出した本件土地の評価額（1億9696万0368円。本件持分に相当する4分の1は約5000万円。）に照らすと相当廉価であるものの、共有持分であることによる市場価値の減価や共有関係解消に伴う費用等を考慮して一定程度廉価で取得することはむしろ合理的であるといえる。また、認定事実(4)によれば、原告は、本件持分の換価を希望していたEとの間で金額について合意した上でこれを取得したものと認められるのであり、その取得経緯や目的について、権利濫用と評価すべき事情は認められない。

その他、被告らが主張する本件に現れた一切の事情を考慮しても、原告の共有物分割請求が権利濫用に当たるとは認められない。

3 以上によれば、本件土地建物について競売を命じた上で、その売却代金から競売手続費用を控除した金額を、原告及び被告らの各持分に応じて（ただし、被告らについては、遺産分割がされるまでの間これを保管すべきものとする趣旨で）分割することとするのが相当

である。

#### 第4 結論

よって、原告の請求は理由があるからこれを認容し、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第37部

(裁判官 中井彩子)

〈以下省略〉

\*\*\*\*\*