

裁判年月日 令和 4年 6月 3日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 令3 (ワ) 3 0 7 0 0 号
事件名 共有物分割等請求事件
文献番号 2022WLJPCA06038012

出典

ウエストロー・ジャパン

裁判年月日 令和 4年 6月 3日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決
事件番号 令 3 (ワ) 3 0 7 0 0 号
事件名 共有物分割等請求事件
文献番号 2022WLJPCA06038012

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

東京都杉並区〈以下省略〉

被告

Y

主文

- 1 別紙物件目録記載 1 の土地及び同目録記載 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 5 分の 4、被告に 5 分の 1 の割合で分割する。
- 2 別紙物件目録記載 3 の土地及び同目録記載 4 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 5 分の 4、被告に 5 分の 1 の割合で分割する。
- 3 訴訟費用は、被告の負担とする。

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、別紙物件目録記載 1 の土地及び 2 の建物（以下、目録記載 1 の土地について「本件高円寺土地」といい、目録記載 2 の建物について「本件高円寺建物」といい、併せて「本件高円寺物件」という。）並びに別紙物件目録記載 3 の土地及び 4 の建物（以下、目録記載 3 の土地について「本件大久保土地」といい、目録記載 4 の建物について「本件大久保建物」といい、併せて「本件大久保物件」という。）を被告とともに共有している原告が、被告に対し、競売による換価分割を求める事案である。

2 前提事実（争いのない事実、証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

- (1) 被告は、夫であった B（以下「B」という。）とともに、平成 13 年 12 月 26

日、被告の持分を5分の1、Bの持分を5分の4として、本件高円寺土地及び本件大久保土地を買い受けた。

被告及びBは、被告の持分を5分の1、Bの持分を5分の4として、本件高円寺土地及び本件大久保土地の所有権移転登記を行い、本件高円寺建物及び本件大久保建物の所有権保存登記を行った。（甲1～4）

(2) 原告は、令和3年8月27日、Bから、本件高円寺物件及び本件大久保物件の持分5分の4を買い受け、各不動産について所有権移転登記を行った。

3 争点（本件高円寺土地及び本件高円寺建物（以下「本件高円寺物件」という。）についての全面的価格賠償の当否）に対する当事者の主張

【被告の主張】

本件高円寺物件は、Bと被告が、将来、子供に相続させる目的で購入し、その後、被告が、20年以上にわたって、管理や物件の維持を行ってきたのであるから、全面的価格賠償の方法により、被告が4200万円で原告の持分を取得することが相当である。

【原告の主張】

本件高円寺物件は、シェアハウスとしてサブリースされていたが、現状、空き家であり、被告の持分が5分の1であることからすると、被告が、全面的価格賠償により、これを取得する正当な理由はない。

第3 争点に対する当裁判所の判断

1 証拠（乙4）によれば、原告は、令和3年9月、被告に対し、本件高円寺物件及び本件大久保物件について、原告による被告の持分の買取り又は被告による原告の持分の買取りを提案したが、被告は、本件大久保物件を共同して第三者に売却することを希望し、これに対し、原告は、被告が、本件高円寺物件の持分を原告の希望価格で売却しない限り、本件大久保物件の共同売却を行う意思はないとして、本件訴訟提起に至ったことが認められる。

そうすると、共有持分を有している原告と被告との間において、これらの土地建物の分割協議は整っていないというべきである。

また、これらの土地建物が、一筆の土地、一棟の建物であって、現物分割が困難であることについて、当事者間に争いはない。したがって、原告が求めるように、本件高円寺物件及び本件大久保物件の土地建物については、競売をした上で、その売得金を共有持分割合で分配する方法により分割するのが相当である（民法258条）。

2 被告は、全面的価格賠償により、被告が本件高円寺物件の持分を取得するのが相当であると主張する。

しかし、全面的価格賠償は、共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分の割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及び合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、当該共有物を共有者のうち特定の者に取得させるのが相当であると認められ、かつ、その価格が適正に評価され、当該共有物を取得する者に支払能力があつて、他の共有者にはその持分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しないと認められる特段の事情が存するときに許されるものである（最高裁判所平成8年10月31日第一小法廷判決民集50巻9号2563頁）。

証拠（乙４）及び弁論の全趣旨によれば、本件高円寺物件は、被告及びＢによる購入後、第三者に賃貸されていたが、現在は空き家であると認められ、被告が、本件高円寺物件を自ら使用する必要性があるとは認められない。

以上によれば、本件高円寺物件は、将来、子供に相続させる目的で購入し、その後、被告が、２０年以上に渡って、管理や物件の維持を行ってきたという被告の主張する事情を考慮しても、被告に本件高円寺物件を取得させることが相当とは認められない。

３　したがって、原告の請求は理由があるから認容し、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第４９部

（裁判官　園田稔）

〈以下省略〉
