

裁判年月日 平成30年 8月30日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決

事件番号 平29(ワ)1285号

事件名 共有物分割等請求事件

裁判結果 一部認容、一部棄却 文献番号 2018WLJPCA08308011

要旨

◆原告会社が、被告ら3名と共有する本件土地建物につき、競売金の分割による共有物分割を求めたほか、本件建物に居住する被告Y3は賃料相当額のうち原告会社の共有持分相当額を不当利得しているとしてその返還を求めた事案において、反証のない本件では、本件土地建物の登記記録上の持分割合で本件土地建物を共有するものと推定されるとして、各当事者の共有持分割合を定め、また、共有物分割方法としては、本件土地建物の競売金から手続費用を控除した金額を各共有持分割合で分割するのが相当であるとしたほか、原告会社による共有物分割請求は権利濫用に当たらないなどとして分割請求を認容した上で、本件では被告Y3が本件建物を単独占有することにより不当利得が成立し、その不当利得金額は月4万5000円が相当であるとして、不当利得返還請求を一部認容した事例

出典

ウェストロー・ジャパン

参照条文

民法1条3項

民法249条

民法256条

民法258条

民法593条

民法703条

民事訴訟法40条2項

裁判年月日 平成30年 8月30日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決
事件番号 平29(ワ)1285号
事件名 共有物分割等請求事件
裁判結果 一部認容、一部棄却 **文献番号** 2018WLJPCA08308011

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
東京都中央区〈以下省略〉	
被告	甲山Y1
東京都江東区〈以下省略〉	
被告	甲山Y2
神奈川県川崎市〈以下省略〉	
被告	甲山Y3

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20分の15、被告甲山Y1に20分の1、被告甲山Y2に20分の1、被告甲山Y3に20分の3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320分の180、被告甲山Y1に320分の25、被告甲山Y2に320分の25、被告甲山Y3に320分の90の割合で分割する。

3 被告甲山Y3は、原告に対し、平成28年11月18日から、別紙物件目録記載2の建物の明渡済み又は2項による競売手続において買受人に所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間、1か月4万5000円の割合による金員を支払え。

4 原告の被告甲山Y3に対するその余の請求を棄却する。

5 訴訟費用は、これを1万分し、その834を原告の負担とし、その5974を被告甲山Y3の負担とし、その余を被告甲山Y1及び被告甲山Y2の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

主文に同旨

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告ら3名と共有する別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）及び同目録記載2の建物（以下「本件建物」という。）について、競売の上、代金分割の方法による共有物分割を求めるとともに、本件建物に居住する被告甲山Y3が、同建物の賃料相当額のうち原告の共有持分に相当する320分の180の割合の金員につき法律上の原因なく利得し、原告に同額の損失が生じている旨を主張して、不当利得返還請求権に基づき、原告が本件建物の上記共有持分を取得した平成28年11月18日から、本件建物の明渡済み又は上記競売手続において買受人に所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間、1ヶ月7万7363円の割合による賃料相当損害金の支払を求める事案である。

1 前提事実（文中記載の証拠等及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1) 本件土地上に本件建物（昭和38年2月1日築）が存在している（甲2、5。以下、本件土地及び本件建物を総称して、「本件土地建物」という。）。

(2) 原告及び被告らは、本件土地建物を共有している（ただし、共有持分割合については当事者間に争いがある。）。

(3) ア 原告は、不動産取引等を営む株式会社である。

イ 被告甲山Y3（昭和17年○月○日生。以下「被告Y3」という。）は、甲山B（以下「B」という。）の弟であり、本件建物に一人で常時居住している（乙A2、弁論の全趣旨〔第2回口頭弁論調書〕）。

ウ 被告甲山Y1（以下「被告Y1」という。）及び被告甲山Y2（以下「被告Y2」という。）は、いずれもBの子である。

平成12年8月17日、Bが死亡し、被告Y1及び被告Y2は、その遺産を2分の1ずつの割合で相続した。〔甲2〕

(4) 原告は、被告らに対し、本件土地建物を第三者に売却して共有状態を解消する方法を提示して、共有物の分割について協議を呼びかけたが、原告及び被告らとの間に協議は調わなかった。

2 争点

本件の争点は、①本件土地建物の共有持分割合、②本件土地建物の分割方法、③本件土地建物の共有物分割請求が権利濫用になるか否か、④被告Y3の不当利得の成否、⑤本件不当利得額である。

3 争点1（本件土地建物の共有持分割合）に関する当事者の主張

(1) 原告の主張の要旨

ア 原告は、本件土地を相続により取得した前共有者らから、同土地の共有持分を処分したいとの申出があったため購入した結果、同土地につき20分の15の共有持分を有するに至った。

他方、本件土地につき、被告Y1は20分の1の、被告Y2は20分の1の、被告Y3は20分の3の各割合で共有持分を有する。

イ 原告は、本件建物についても、上記アと同様の経緯により、320分の180の共有持分を有するに至った。

他方、本件建物につき、被告Y1は320分の25の、被告Y2は320分の25の、被告Y3は320分の90の各割合で共有持分を有する。

(2) 被告らの主張の要旨

原告が本件土地建物の共有持分を購入したという前共有者らについて、遺産分割協議を経ることなく違法に共有持分を得た者がいる。

4 争点2（本件土地建物の分割方法）に関する当事者の主張

(1) 原告の主張の要旨

本件建物は、本件土地のほぼ中心に位置しているところ、原告は、本件土地につき20分の15の共有持分を有しているから、同土地の一部について、利用価値を有する形で現物分割により取得することができない。また、本件建物につき現物分割は不可能である。このように、本件土地建物について、現物分割ができないとき又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるとき（民法258条2項）に該当する事情が認められる。

その上、被告Y3は、本件土地建物の任意売却に反対する一方で、本件土地建物に係る全面的価格賠償の主張をしない。

以上によれば、本件土地建物は、競売によって換価し、その代金を分割する方法によって共有物分割を行うほかない。

(2) 被告Y3の主張の要旨

B及び被告Y3の父である甲山C及び両名の母である甲山D（以下「D」という。）は、本件土地建物は売却せずに兄弟姉妹で末永く守っていってほしいと生前に述べていた。特に、Dは、絶対に売却はしないようにとの遺言を残した（乙A2）。

本件土地建物の任意売却には反対であるし、競売は到底容認できない。

(3) 被告Y1及び被告Y2の主張の要旨

本件建物の任意売却であれば共有物の分割について協議が調う余地がある。

5 争点3（本件土地建物の共有物分割請求が権利濫用になるか否か）に関する当事者の主張

(1) 被告らの主張の要旨

本件土地は、甲山家が代々承継してきた土地であり、本件建物は、B及び被告Y3の生家であって、被告Y3が居住しているから、甲山家と無関係な営利目的の企業である原告が、共有物分割を求めるることはできない。

(2) 原告の主張の要旨

権利濫用の主張は争う。

親族間で特定の不動産を共有している場合に、第三者は、共有者の一人から共有持分を買い取り、当該不動産について民法258条に基づく共有物分割を請求できるものと解され、当該第三者が不動産業者であることや、当該不動産に居住者がいることは、上記解釈を左右

しないというべきである。

このように解しなければ、原告のように共有持分を買い取る業者は、買取りを控えるようになり、親族と不動産を共有している者が、第三者に持分を譲渡して共有関係をいち早く解消する道が閉ざされてしまって、共有持分権者の財産権の保障がなされることになるから、相当ではない。

6 争点4（被告Y3の不当利得の成否）に関する当事者の主張

(1) 原告の主張の要旨

被告Y3は、本件建物に居住し、同建物を使用収益する一方、原告に対し何らの使用料も支払っていない。すなわち、被告Y3は、本件建物の賃料相当額のうち原告の持分に相当する320分の180の割合の金員につき法律上の原因なく利得し、原告に同額の損失が生じている。

(2) 被告Y3の主張の要旨

本件建物は、Bが生前に居住していたところ、同人の急死により被告Y3が入居することとなった。その入居当時、母のDから家賃を支払ってほしいと要求されたことはなく、使用貸借契約が成立している。

7 争点5（本件不当利得額）に関する当事者の主張

(1) 原告の主張の要旨

本件建物近隣の建物の賃料相場及び本件建物の築年数を考慮すれば、本件建物の平米単価は、1500円を下らない。同建物の床面積は、合計91.69平方メートルであるから、これに上記平米単価を掛け合わせた金額（13万7535円）の320分の180に相当する7万7363円が、被告Y3の1か月当たりの不当利得額である。

(2) 被告Y3の主張の要旨

原告の主張は否認する。本件建物は、築60年以上経過しており、屋根が破損し、天井がめくれて雨漏りが発生し、床にもゆがみが生じているから、同建物全体に係る賃料相当額は、1か月7万7363円にも満たない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（本件土地建物の共有持分割合）について

(1) 登記記録上の不動産所有名義人は、当該不動産の現所有名義人が、直接の前所有名義人に対し当該所有権の移転を争う場合を除き、反証のない限り、当該不動産を所有するものと推定すべき（最高裁昭和33年（オ）第241号同34年1月8日第一小法廷判決・民集13巻1号1頁、最高裁昭和35年（オ）第198号同38年10月15日第三小法廷判決・民集17巻11号1497頁）ところ、不動産が共有されている場合における共有名義人についても、反証のない限り、登記記録上の持分割合において当該不動産を共有するものと推定するのが相当である。

(2) これを本件についてみると、本件土地の登記記録において、同土地は、原告が20分の15の、被告Y1が20分の1の、被告Y2が20分の1の、被告Y3が20分の3の各割合で共有持分を有するものとされている（甲1）。

また、本件建物の登記記録において、同建物は、原告が32分の18（320分の180

) の， Bが10分の1(320分の32)の，被告Y1が320分の9の，被告Y2が320分の9の，被告Y3が320分の90の各割合で共有持分を有するものとされている(甲2)。

(3) この点に関し，被告らは，原告に共有持分を移転した本件土地建物の前共有者について，遺産分割協議を経ることなく違法に共有持分を得た者がいる旨を主張する。その主張の趣旨は必ずしも判然としないが，本件土地建物の過去の共有者の中に，遺産分割協議を経ることなく，自己の相続割合を超える共有持分を処分した者がいるという趣旨であるとしても，当該相続人及びその被相続人の氏名，処分が違法となるべき共有持分の割合につき何ら特定されていない上，遺産分割協議の有無に関する的確な証拠もないことからすれば，被告らの主張は，到底採用することができない。なお，共同相続人の一人が特定不動産について有する共有持分権を遺産分割協議の前に第三者に譲渡した場合，それが有効となることはいうまでもない(最高裁昭和47年(オ)第121号同50年11月7日第二小法廷判決・民集29巻10号1525頁参照)。

(4) 以上によれば，本件において，前記(1)にいう反証はないから，本件土地の共有持分割合は，原告が20分の15，被告Y1が20分の1，被告Y2が20分の1，被告Y3が20分の3であると認められる。

また，被告Y1及び被告Y2が，Bの遺産を2分の1ずつの割合で相続した(前記前提事実(3)ウ)ことを踏まえると，本件建物の共有持分割合は，原告が320分の180，被告Y1が320分の25，被告Y2が320分の25，被告Y3が320分の90であると認められる。

2 爭点2(本件土地建物の分割方法)について

本件建物は，区分所有の対象とならない1棟の建物であると認められ，その性質及び形状に照らして，現物を分割することはできない。

また，本件土地は，本件建物の敷地として一体的に利用されている1筆の土地であると認められるところ，本件土地の地積が277.42平方メートルであって，その20分の15に相当する地積が208.065平方メートルとなるのに対し，本件建物1階の床面積は67.33平方メートルとなる。このような本件土地の性状や利用状況に照らすと，上記1(4)の共有持分割合に従ってその現物を分割する場合，原告が取得する土地は，少なくともその一部が本件建物の敷地となることが避け難いから，その価格を著しく減少させるおそれがあるというべきである。

そして，被告Y3は，代償金を支払う資力がない(弁論の全趣旨〔第2回口頭弁論調書〕)し，他に価格賠償を分割方法として主張する共有者もいないから，本件土地建物を分割するに当たり，価格賠償の方法を用いる前提を欠く。

以上に加え，被告Y3が本件土地建物の任意売却に反対していることを考慮すれば，共有物である本件土地建物を分割するに当たっては，当裁判所において競売を命じた上，その売得金から競売手続費用を控除した金額を，本件土地及び本件建物の各共有持分割合で分割し，原告及び被告らが各自の共有持分割合に応じた代金を取得する方法によることが相當である。

3 争点3（本件土地建物の共有物分割請求が権利濫用になるか否か）について
被告らは、原告による本件土地建物の共有物分割請求が権利濫用となる旨を主張している（なお、被告Y3のみが默示に権利濫用の主張をしていると解されるが、本件訴えは必要的共同訴訟であるから、民訴法40条2項により、被告ら全員のために効力を生じることとなる。）ことから、以下、検討する。

共有物分割請求権は、共有の本質的属性として民法において認められているものであることに加え、同法が、共有物分割をしない旨の契約について、その期間に制限を加え、更新の手続を要するとの規定を置いている（256条1項ただし書、2項）ことも考慮すれば、当該請求権の行使が権利の濫用となるのは、共有関係の目的、性質等に照らして著しく不合理である場合に限られるというべきである。

本件土地建物の現在の共有関係は、これらをもと共有していたE及びFが、平成28年1月18日、各自の共有持分全部を、不動産取引等を営む株式会社である原告に売却したことにより生じたものである（甲1、2）。このような経緯により共有持分を取得した原告が、本件土地建物の使用、収益及び処分に関する過去の所有者ないし共有者の意向や、その現在の利用状況を尊重すべき立場にあるということはできない。

また、被告Y3は、76歳と高齢で、本件建物に當時居住していて、本件建物が競売により換価されれば、住居を失うことにならざるを得ないが、他方で、被告Y3は、本件土地建物の共有持分を相続や遺贈によって取得しており（甲1、2、弁論の全趣旨），その購入代金等を支出したものではないし、原告が本件土地建物の共有者となるまで、本件建物を無償で使用していたことも認められる（弁論の全趣旨）。加えて、被告Y3が本件建物を退去することで、生計の手段を失うなどの事情も認められない。

以上によれば、本件土地は、甲山家が代々承継してきた土地であり、本件建物は、B及び被告Y3の生家であって、被告Y3が居住しているという被告らが主張する事情を全て考慮するとしても、原告による本件土地建物の共有物分割請求は、共有関係の目的、性質等に照らして著しく不合理であるとはいはず、権利の濫用に当たらない。

4 争点4（被告Y3の不当利得の成否）について

不動産の共有者は、当該不動産を単独で占有することができる権原がないのにこれを単独で占有している他の共有者に対し、自己の持分割合に応じて占有部分に係る賃料相当額の不当利得金の支払を請求することができるというべきである（最高裁平成9年（オ）第1876号同12年4月7日第二小法廷判決・集民198号1頁）。

前記判示のとおり、被告Y3は、本件建物を単独で占有しているから、その占有権原が認められない限り、原告の持分割合に応じた賃料相当額の不当利得金を原告に支払わねばならない。

この点に関し、被告Y3は、平成12年8月17日にBが死亡した後、Dとの間で、使用貸借契約を締結した旨を主張するものと解される。しかし、同契約の締結については、客観的な裏付けを欠いているし、当時、Dの本件建物に係る共有持分は2分の1（甲2）にとどまり、過半数に達していなかったから、Dは、管理行為となる使用貸借契約の締結を単独で有効になし得る地位になかったものである。被告Y3の上記主張は、採用することができな

い。

そうすると、原告が本件建物の共有持分を取得した平成28年11月18日から、本件建物の明渡済み又は競売手続において買受人に所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間、被告Y3が本件建物を単独で占有することにより、同人の原告に対する不当利得が成立する。

5 争点5（本件不当利得額）

原告は、本件不当利得額の前提となる本件建物の相当賃料額について、1平方メートル当たりの賃料1500円に同建物の床面積合計91.69平方メートルを乗じた13万7535円となる旨を主張し、その裏付け資料として9件の物件情報（甲3の1ないし甲4の5）を提出している。

しかしながら、建物の賃料額は建物の状態によって異なるし、床面積と賃料額との間に明確な相関関係があるということはできない。また、本件建物は、平成28年11月18日当時、築53年で、屋根や天井が破損し、老朽化が進んだ状態にあったと認められる（乙A1の1ないし14）。

これらを踏まえ、本件建物が庭付きの戸建てとして住宅地域に建てられていること（甲5），同建物の床面積合計が91.69平方メートルであること、本件建物と同一の区内に、昭和53年築の賃貸一戸建て（建物面積106.80平方メートル）で賃料1か月15万円とした成約例があること（甲3の2），本件建物の近隣に、同建物と築年数がさほど離れていない、専有面積が30平方メートル未満の貸室で賃料1か月3万3000円ないし5万円とする掲載例があること（甲4の1ないし5）などを総合的に考慮すれば、本件建物の賃料額は、1か月8万円とすることが相当である。この認定に反する原告及び被告Y3の各主張は、いずれも採用することができない。

そうすると、本件建物に係る原告の共有持分320分の180に相当する賃料相当額の不当利得金は、1か月4万5000円であると認められる。

6 結論

よって、原告及び被告らが共有する本件土地建物については、民法258条2項に基づき競売を命じ、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割合に応じて分割することとし、原告の不当利得返還請求は、主文3項の限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却し、訴訟費用の負担につき民訴法61条、64条本文、65条1項ただし書を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第32部

（裁判官 下和弘）

〈以下省略〉
