

裁判年月日 令和元年 8月20日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決
事件番号 平28(ワ)36413号・平30(ワ)8714号
事件名 共有物分割請求事件、同反訴事件
裁判結果 一部認容(本訴)、請求棄却(反訴) **文献番号** 2019WLJPCA08208009

要旨

◆本件土地及び本件建物(本件不動産)の共有持分権者である原告が、その余の共有持分権者である被告に対し、民法258条に基づく共有物分割請求として、競売による代金分割を求めるとともに、本件建物の賃料相当損害金の支払を求めた(本訴)ところ、被告が、原告に対し、共有物分割請求として、本件不動産を被告の単独所有とする、いわゆる全面的価格賠償の方法による分割を求めるとともに、将来給付の訴えとして、いずれも共有物分割を原因とする各所有権移転登記手続を求めたほか、本件不動産の公租公課として被告が支出した金員の原告持分割合相当額等の支払を求めた(反訴)事案において、被告に価額賠償の支払能力がないため、全面的価格賠償の方法によることは許されず、分割の方法は、競売による代金分割によるほかないとした上で、本件建物に居住して同建物を占有している被告の不当利得と認められる賃料相当損害金を認定する一方、本件不動産の持分を取得した原告が負担すべき公租公課を認定して、原告の賃料相当損害金請求権との相殺を行い、本訴請求を一部認容し、反訴請求を棄却した事例

出典

ウェストロー・ジャパン

参照条文

民法253条
民法258条
民法505条
民法703条

裁判年月日 令和元年 8月20日 **裁判所名** 東京地裁 **裁判区分** 判決
事件番号 平28(ワ)36413号・平30(ワ)8714号
事件名 共有物分割請求事件、同反訴事件
裁判結果 一部認容(本訴)、請求棄却(反訴) **文献番号** 2019WLJPCA08208009

平成28年(ワ)第36413号 共有物分割請求事件,
平成30年(ワ)第8714号 同反訴事件

東京都中央区〈以下省略〉

本訴原告・反诉被告

株式会社アセットインベスター
(以下「原告」という。)

同代表者代表取締役

A

同訴訟代理人弁護士

塩谷昌則

東京都葛飾区〈以下省略〉

本诉被告・反訴原告

Y

(以下「被告」という。)

同訴訟代理人弁護士

藤村啓

同

田村圭

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72分の9、被告に72分の63の割合で分割する。

3 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載2の建物について、平成28年10月28日から明渡し済みまで、又は前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2万7624円の割合による金員を支払え。

4 原告のその余の本訴請求を棄却する。

5 被告の反訴請求をいずれも棄却する。

6 訴訟費用は、本訴、反訴ともに、被告の負担とする。

7 この判決は、第3項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

(本訴)

1 主文第1項及び第2項と同旨

2 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載2の建物について、平成28年9月20日から明渡し済みまで、又は前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2万7624円の割合による金員を支払え。

(反訴)

1 別紙物件目録記載1の土地及び同目録記載2の建物を次のとおり分割する。

(1) 上記各不動産は、いずれも被告の単独所有とする。

(2) 被告は、原告に対し、78万7720円を支払う。

2 本判決が確定したときは、原告は、被告に対し、被告から43万0720円の支払を受けるのと引き換えに別紙物件目録記載1の土地の、35万7000円の支払を受けるのと引き換えに同目録記載2の建物の持分全部につき、いずれも共有物分割を原因とする各所有権移転登記手続をせよ。

3 原告は、被告に対し、3万4129円及びこれに対する平成30年3月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

1 本訴は、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」といい、本件土地と併せて「本件不動産」という。）の共有持分権者である原告が、本件不動産のその余の共有持分権者である被告に対し、民法258条に基づく共有物分割請求として、本件不動産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につき、各共有持分割合で分割するよう求めるとともに、平成28年9月20日から本件建物の明渡し済みか、競売により本件建物の所有権が買受人に移転する日の前日まで本件建物の賃料相当額について原告の共有持分の割合に乗じた金額である1か月2万7624円の割合による金員を請求をする事案である。

反訴は、被告が原告に対し、共有物分割請求として、本件不動産を被告の単独所有とし、被告から原告に対して持分の価格に相当する78万7720円を賠償する全面的価格賠償の方法による分割を求めるとともに、将来給付の訴えとして、本判決が確定したときは、原告は被告に対し被告から本件土地につき43万0720円、本件建物につき35万7000円の支払を受けるのと引き換えに本件不動産の持分全部につき、いずれも共有物分割を原因とする各所有権移転登記手続を求めるとともに、民法253条1項に基づき、本件不動産の公租公課として被告が支出した金員の原告持分割合に相当する3万4129円及びこれに対する反訴状送達の日翌日である平成30年3月29日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

2 前提事実（当事者間に争いがないか、後掲証拠等により容易に認められる。）

(1) 当事者等

ア 原告は、不動産の売買、賃貸、管理、仲介等を業とする株式会社であり、本件土地の5分の4、本件建物の72分の9の共有持分を有している。

イ 被告は、亡B（平成27年6月21日死亡。以下「B」という。）の夫であり、本件土地の5分の1、本件建物の72分の63の共有持分を有し、本件建物に居住してこれを占有している。Bは、亡C（平成9年12月22日死亡）と亡D（平成27年7月27日死亡。以下「D」という。）の子である。（乙17）

(2) 原告と被告が本件不動産の共有持分を取得した経緯

ア Dは、本件土地をもと所有していた。

イ 被告とB（以下「被告夫婦」という。）は、平成12年11月9日、本件土地上に本件建物を新築し、同年12月1日共有持分各2分の1とする所有権保存登記をし、Dと本件建物に同居した（甲2、乙17）。

ウ Bは、平成27年6月21日、死亡した。本件建物のBの共有持分のうち、3分の2を被告、3分の1をDが相続した。その結果、本件建物の共有持分は、被告6分の5、D・6分の1となった。（甲2、乙17）

エ Dは、平成27年7月27日、死亡した。本件土地は、Dの姉Eの代襲相続人であるF（以下「F」という。）及びG並びにDの妹Hの代襲相続人であるI、J及びK（以下、G、I、J及びKの4名を「Iら4名」という。）が各5分の1の割合で相続し、本件建物のDの共有持分（6分の1）は、FとGが各72分の3、I、J及びKが各72分の2の割合で相続した。（甲1、2、乙17）

オ Iら4名は、平成28年9月20日、原告に対し、本件不動産の共有持分を合計640万円で売却した。これにより、原告は、本件土地の5分の4、本件建物の72分の9の共有持分を取得した。（甲1、2）

カ 原告は、平成28年10月27日、被告及びFに対し、本件不動産につき共有物分割等を求める本訴請求に係る訴えを提起した。これを受け、Fは、同年11月26日、本件土地の5分の1、本件建物の72分の3の共有持分を被告に譲渡した。その結果、被告の共有持分は、本件土地の5分の1、本件建物の72分の63となった。原告は、Fから被告への共有持分の譲渡に併せて、本訴請求に係る訴えの変更をした。

(3) 本件不動産の性質及び形状からして、その持分割合に応じた現物分割は不可能である。

(4) 本件訴訟において裁判所が指定した鑑定人による鑑定の結果（以下「本鑑定」という。）は、平成31年2月6日を価格時点とする本件不動産の価格を2860万円（本件土地1868万円、本件建物992万円）、原告の持分価格を1618万円（本件土地1494万円、本件建物124万円）と鑑定評価した。

3 争点及び争点に関する当事者の主張

(1) 本訴請求に係る訴えの適法性

(被告)

ア 公序良俗違反

原告は、宅地建物取引業者の免許を受けた不動産会社でありながら、Iら4名が不動産取

引の能力や経験が不足していることに乗じ、本件不動産の持分の評価額の22%に過ぎない著しい廉価で購入した。原告の行為は、Iら4名の信頼を裏切る暴利行為であり、社会的相当性を著しく逸脱するから公序良俗に反し無効である。よって、原告は、本件不動産の共有持分を有しておらず、共有物分割請求の訴えの原告適格を欠くから、本訴に係る訴えは不適法である。

イ 権利濫用

原告の本訴請求が認められれば、原告は、競売により得る代金額と取得額との差額分につき経済的利益を得るのに対し、被告は生活の本拠である本件建物を失う。原告は、Iら4名の持分を著しい廉価で不当に購入したことに加え、本件建物に被告が居住していることを認識しながら被告と接触することなく本訴訴えを提起し、巨利を得ようとするものであるから、原告の本訴請求は、信義則に違反し、権利濫用として許されない。

(原告)

本訴請求に係る訴えが不適法であるとする原告の主張は否認ないし争う。

原告がIら4名から持分を購入する前後で被告の地位が特段不利になった事実はない。被告は、本来、Iら4名との共有状態の解消についてしかるべき話し合いをすべきであったのに、被告が買取りを拒み、問題解決を先送りしたことが現在の状態を招いた原因である。

(2) 全面的価格賠償の可否

(被告)

ア 本件においては、共有関係の形成の経緯、解消の目的その他分割結果のもたらす社会的相当性等を踏まえた総合的な検討が必要である。

共有関係の形成の経緯に関し、被告夫婦は、Dが晩年を安心して過ごせる環境を整えるため、Dが本件土地を提供し、被告夫婦が費用を負担して本件建物を建築し、以後約15年間にわたり、本件建物において、Dと3人で生活してきた。3者の間では、Dの死亡した場合には、唯一の相続人であるBが本件土地を単独相続することが想定されていた。ところが、悪魔の悪戯としかいいようのない母娘の死亡時の逆転という偶然的事情により、Iら4名が笑う相続人としてDを相続し、本件不動産の共有持分を取得するという事態が生じ、さらに、被告がIら4名と話し合いを進めている中、原告が、その持分を買取った結果、原告と被告との間に現在の共有関係が発生した。

以上のような共有関係の形成の経緯、被告が本件建物を終の住処として居住し続けることを望んでいるのに対し、原告は持分に応じた対価を得ることのみを目的としていることに加え、前記(1)において主張したとおり、原告の要保護性が低いことからすると、原告が適正価格相当額の支払を受けることにより、本件不動産を被告の単独所有とすることに合理性があり、共有者間の実質的公平を害することはない。

イ 本件不動産の適正な評価額

(ア) 本件土地は、無道路地であることに加え、車両の通行が100メートル近くに渡って不可能であり、防災、防犯上からみても、大きな危険性を具有していることから、被告が本件建物に居住する限りにおいて住宅地としての価値を有しているにすぎない。

このことからすると、本件不動産の評価額は、本件土地について673万円程度、本件建

物について357万円程度とみるのが相当である。

(イ) Dと被告夫婦との間には、本件土地について、Dが被告夫婦に本件土地を使用させ、その対価として、被告夫婦が本件建物を現物供与し、Dの日常生活や医療・介護に要する費用等を負担するという内容の賃貸借契約が成立していた。そして、上記経緯によれば、被告の生活の安定を図る要請が特に強く、上記借地権の評価は90%を下らないとみるのが相当である。よって、本件土地の適正価格は、上記673万円から、借地権の評価を控除した67万3000円とみるのが相当である。

よって、原告の共有持分の価格は、本件土地について43万0720円(67万3000円 \times 4/5 \times 0.8(共有減価))、本件建物について35万7000円(357万円 \times 9/72 \times 0.8(共有減価))となり、合計は78万7720円となる。

(ウ) 本鑑定について

本鑑定は、不動産鑑定に求められる手法を踏襲せず、本件不動産に特有の個別事情を考慮していない点で、不適切である。

また、本鑑定は、本件土地が無道路地であることの実情を正確に把握せず、本件建物の規模や構造を無視し、漠然とリフォームにより継続使用が可能であるとして減価率を40%とした点で不合理である。減価率は、以下の事情から、少なくとも60ないし70%を超えるものとみるのが相当である。すなわち、本件土地は、建築基準法上の無道路地であるにとどまらず、防災、防犯上からみても大きな危険性を具有しており、本件建物は、不適法な建物であり、規模や構造からして、建築確認を得ることなく本件建物の耐用年数を延長するほどの大規模修繕を実施することはできない。よって、本件土地を建物敷地として利用し得るとした本鑑定は失当である。

ウ 被告の支払能力

前記イ(イ)のとおり、原告の本件不動産の共有持分の価格は合計78万7720円となる。被告は、所有する不動産を担保に、株式会社東京スター銀行から上限820万円の融資を受けられる旨の承諾を得ていることから、全面的価格賠償の代償金を支払う能力がある。

エ 以上のとおり、本件不動産の共有物分割については、全面的価格賠償の方法によりこれを被告の単独所有とするのが相当であり、かつ、この分割方法を採用しても原告との間で実質的公平を害することはないから、上記分割方法が許容される特段の事情がある。

(原告)

ア 本件不動産を全面的価格賠償の方法により分割すべきとの主張は争う。

イ 被告夫婦とDの間に本件土地についての賃貸借契約があったとする被告の主張は否認ないし争う。全面的価格賠償の代償金の適性価格は2247万5891円が相当である。

ウ 被告は、Iら4名の買取請求も拒むなど、支払能力を有していない。

(3) 持分移転登記請求の可否(反訴関係)

(被告)

本件不動産について被告が主張する全面的価格賠償の方法による共有物分割の裁判が確定すれば、被告は、原告に対し、持分につき所有権移転登記を請求することができる。したが

って、紛争の一举解決の現実的利便ないし要請を重視し、将来給付の訴えとして、分割の訴えとともに移転登記手続請求を是認するのが合理的である。また、全面的価格賠償方式による持分権の移転部分は、実質的には売買に等しいことを考慮すると、公平の観点から、移転登記義務と代償金支払義務とは同時履行の関係におくのが相当である。

(原告)

否認ないし争う。

(4) 原告の不当利得返還請求の可否 (本訴関係)

(原告)

被告は、本件建物を使用占有しており、原告は、本件建物につき、所有権取得日である平成28年9月20日から賃料相当額の損害を受け、被告は同額を不当に利得した。東京都葛飾区堀切近辺の築15年以上の一戸建ての1m²当たりの賃料は約1401円であり、これに本件建物の床面積と原告の持分72分の9を乗じると2万7624円となる。

(被告)

否認ないし争う。

(5) 被告の固定資産税の請求の成否 (反訴関係)

(被告)

原告は、共有者として、その持分に応じて、公租公課を含む「共有物に関する負担」を負う (民法253条第1項)。

被告は、本件不動産の公訴公課として、本件土地につき平成28年に5万4300円、本件建物につき平成28年と平成29年に各13万7500円を支出したから、原告が本件不動産の取得後にその持分に応じて負担すべき公租公課の金額は、本件土地については1万2139円、本件建物については、2万1990円の合計3万4129円となる。

(原告)

固定資産税につき持分に応じた支払義務があることは認め、金額は不知。原告が支払義務を負う場合は、賃料相当損害金請求権と対当額で相殺する。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (本訴請求に係る訴えの適法性) について

(1) 公序良俗違反について

被告は、原告がIら4名から本件不動産の持分を廉価で購入したことが公序良俗に反する旨主張する。しかし、本件において、原告がIら4名の能力や経験不足に乗じるなどの不当な手段により上記持分を取得したとの事実を認めるに足りる証拠はない。また、原告が上記持分を本件不動産の価格に照らし廉価で取得した事実があったとしても、原告による持分の取得は、被告やFと共有関係となること、本件建物は被告が占有しているため直ちに使用することができないことを前提とするものである。原告は、上記持分の取得後、被告らとの間において、訴訟提起など相応の時間と費用をかけて共有関係を解消することを前提に、これらに見合う価格で上記持分を取得したものと認められる。したがって、上記持分の取得価格が廉価であったとしても、これが直ちに公序良俗に反するものであるとはいえない。

(2) 権利濫用について

被告は、原告の本訴請求が認められれば、原告は多額の経済的利益を得るのに対し、被告は生活の本拠である本件建物を失う可能性が高いことなどから、本訴請求は、信義則に違反し、権利濫用として許されない旨主張する。

しかし、Dの死亡によりIら4名が相続した本件不動産の各持分権が法的保護に値しないものということはできず、また、上記のとおり、原告による上記持分の取得が公序良俗に反するなど違法なものであったとはいえない。そうすると、被告の主張に係る各事情を考慮しても、Iら4名から上記持分を取得して共有物の分割を求める原告の権利行使が、信義則に違反し、権利の濫用に当たるということはできない。

2 争点(2) (全面的価格賠償の可否) について

(1) 民法258条により共有物の分割をする場合において、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、その価値が適性に評価され、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あるときは、共有物を共有者のうちの1人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法（いわゆる全面的価格賠償の方法）によることも許される（最高裁判所平成3年（オ）第1380号第一小法廷平成8年10月31日判決参照）。

(2) 前提事実(2)、証拠(乙17)及び弁論の全趣旨によれば、被告夫婦は、平成12年11月9日、Dが所有する本件土地上に本件建物を建築し、以後約15年間に渡り、本件建物において、Dと3人で生活してきたこと、被告夫婦とDの間には、Dの死亡した場合には、唯一の相続人であるBが本件土地を単独相続することが想定されていたが、BがDに先立って死亡したことにより、Iら4名がDの本件不動産の持分を相続し、原告が同持分を買い取った結果、原告と被告との間に本件不動産の共有関係が生じたこと、被告はBとDの死後も本件建物に居住し、今後も本件建物を終の住処として居住し続けることを望んでいること、他方、原告は本件不動産の共有物分割により持分に応じた対価を得ることのみを目的としていることが認められる。これらの事情によれば、本件不動産の共有物分割において、本件不動産をいずれも被告の単独所有とし、被告から原告に対して持分の価格を賠償させる全面的価格賠償による方法も有効な分割方法になり得るというべきである。

そこで、以下、本件不動産の価値が適正に評価され、当該共有物を取得する被告に支払能力があつて、被告に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あるかについて項を改めて検討する。

(3) 本件不動産の適正価値について

ア 本鑑定は、価格形成要因について、社会経済情勢等の一般的要因の分析、本件不動産につき所在する葛飾区の概況、市場の特性、近隣地域の状況等の地域分析、本件不動産についての個別分析を行った上で、原価法、収益還元法の各手法を用いて、両試算価格を調整の上、平成31年2月6日を価格時点とする本件不動産の価格につき2860万円（本件土地1868万円、本件建物992万円）、原告の持分価格につき1618万円（本件土地1494万円、本件建物124万円）と鑑定評価した。

イ 本鑑定は、本件不動産の個別的要因に関し、本件土地が南西側で接する認定幅員

3. 64mの舗装区道は建築基準法上の道路ではなく、本件土地は、原則として建物の建築は認められない無道路地であり、葛飾区役所建築課からも現行基準では建物の再建築が著しく困難としていることから、本件土地には再建築不可という減価要因があるとした。

他方、本鑑定は、本件土地には建築確認を得た本件建物が存するので、本件建物をリフォームする形で建物の敷地として継続使用することは可能であり、同一需給圏においても再建築可能な土地の概ね70%から30%程度の価格水準での取引が多く認められることから、無道路地であることによる減価率は一般的に30%から70%程度であるとした。

その上で、本鑑定は、本件土地について、南西側で認定幅員3.64mの舗装区道に接しており、全くの無道路地ではないこと、同舗装区道は自転車歩行者専用道路となっており車両は通行することができず、両側に植栽がされており、有効幅員は2～2.4m程度ではあるが、行き止まりにはなっておらず、一応の連続性があること、南西側の舗装区道や東側の駐車場により日照通風に優れること、建築基準法違反の可能性があるが、本件土地上には現況延床面積が202.87m²と十分な広さを持つ平成12年に新築された3階建戸建住宅

(本件建物)が存し、比較的施工の質が高いことから、リフォーム等を施すことにより長く使用することができることなどの事情を考慮し、本件土地は、居住用として利用が著しく制限される事情もなく、本件建物をリフォームし居住を継続しやすい物件であるとして、再建築不可という減価要因に係る減価率を40%と判断した。

ウ 本鑑定は、当事者双方の主張を斟酌した上で、専門的かつ公平な見地から適正に評価されたものと認められる。

そして、本鑑定は、原価法、収益還元法の各手法を用いて、両試算価格を調整の上、本件不動産の価格を査定しているところ、このような手法や査定過程は、不動産鑑定評価基準に則った不動産鑑定評価の手法であるということができ、採用した基礎数値についても特段不合理な点は見当たらず、その内容は信用できるものである。

エ 被告は、本鑑定について、不動産鑑定に求められる手法を踏襲せず、本件不動産に特有の個別事情を考慮していない、本件土地が無道路地であることの実情を正確に把握せず、本件建物の規模や構造を無視し、漠然とリフォームにより継続使用が可能であるとして減価率を40%とする点で不合理である旨主張する。

しかし、前記のとおり、本鑑定は、不動産鑑定評価基準に則った不動産鑑定評価の手法であり、本件不動産に特有の個別事情も考慮しているものと認められる。また、本鑑定は、本件土地が無道路地であり再建築不可という減価要因があるとしつつ、本件土地の南西側の舗装区道の状況や本件土地上に比較的施工の質が高い本件建物が存することを踏まえ、本件建物がリフォームにより居住を継続しやすい物件であるとして、再建築不可という減価要因についての減価率40%と判断したものであって、このような本件不動産の実情を踏まえた判断に不合理な点があるとはいえない。

オ 被告は、大規模修繕(建築基準法2条14号)等が困難であるから、本鑑定は不合理である旨主張する。しかし、本鑑定は、被告が主張するような建築基準法上の大規模修繕が必要であることを前提とするものではなく、本件建物の施工の質が高いことに鑑み、リフォーム等により居住の長期継続が可能と述べているにすぎないから、被告の主張は採用で

きない。

カ 被告は、被告夫婦とDの間に賃貸借契約が成立しており、その借地権に相当する90%を本件土地の価格から控除すべきである旨主張する。しかし、本件土地について、被告夫婦とDとの間に賃貸借契約が締結された事実を裏付ける契約書は存在せず、また、本件建物建築時の融資に際し金融機関に対し賃貸借契約の存在を前提とする書類が提出された事実を認めるに足りる証拠もない。被告は、本件土地使用の対価として、被告夫婦が、Dの日常生活や医療・介護に要する費用等を負担する旨の合意があったと主張する。しかし、被告夫婦がDの上記費用等を現実に支出した事実を認めるに足りる的確な証拠はなく、この点を措き、被告夫婦がこれらを支出した事実があったとしても、BはDを扶養する義務を負っていたことを考慮すると、同事実によりDと被告夫婦の間の賃貸借契約の存在を推認させる事情とはいえない。よって、Dと被告夫婦との間に賃貸借契約が成立した事実を認めるには至らず、Dは、使用貸借として、被告夫婦に本件土地を利用させていたものと認めるのが相当であるから、被告の主張は採用することができない。

キ 以上のとおり、信用性の高いと認められる本鑑定の結果によれば、原告の本件不動産の持分価格は、合計1618万円（本件土地1494万円、本件建物124万円）と認めるのが相当である。

(4) 被告の支払能力について

証拠（乙15）及び弁論の全趣旨によれば、被告は、その所有する不動産を担保に、株式会社東京スター銀行から上限820万円の融資を受けられる旨の承諾を得ている事実が認められるが、同融資によっても、上記に認定した本件不動産の原告の持分価格（1618万円）に足りるものとはいえない。

(5) 以上によれば、本件不動産の共有物分割において、前記(1)にいう特段の事情があるとは認められないから、全面的価格賠償の方法によることは許されない。そして、前提事実(3)のとおり、本件不動産は現物分割ができないものであることからすると、分割の方法は、競売による代金分割によるほかなく、したがって、競売による代金分割を求める原告の本訴請求は理由がある。

3 争点(3)（持分移転登記請求の可否（反訴関係））について

被告の持分移転登記請求は、被告が全面的価格賠償の方法により本件不動産を単独で取得することを前提とする。しかし、上記のとおり、本件において、全面的価格賠償の方法により分割をすることは許されないから、被告の持分移転登記請求はその前提を欠くものであり、理由がない。

4 争点(4)（原告の不当利得返還請求の可否（本訴関係））

前提事実(1)イのとおり、被告は、本件建物に居住してこれを占有しており、原告は本件建物の持分を取得した平成28年9月20日から賃料相当額の損害を受け、被告は同額を利得したものと認められる。

証拠（甲3の1～3）及び弁論の全趣旨によれば、本件不動産の近隣にある築15年以上の一戸建て建物の1m²当たりの賃料は、各物件（甲3の1～3）の平均値である1401円と認めるのが相当である。これに本件建物の床面積157.74m²を乗じると1か月2

2万993円となり、原告の持分72分の9に相当する額は1か月2万7624円となる。したがって、被告は1か月2万7624円を利得しているものと認められる。

よって、被告は原告に対し、本件建物について、平成28年9月20日から明渡し済みまで、又は本件建物の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か月当たり2万7624円の割合による金員の支払義務を負う。

5 争点(5) (被告の固定資産税の請求の成否(反訴関係))について

原告は、本件不動産につき、共有物に関する負担を負う(民法253条1項)ところ、これには公租公課も含まれるものと解される。

証拠(乙16)及び弁論の全趣旨によれば、被告は、本件不動産の公租公課として、本件土地につき平成28年に5万4300円、本件建物につき平成28年と平成29年に各13万7500円ずつを支出した事実が認められる。

そうすると、平成28年9月20日に本件不動産の持分を取得した原告が負担すべき公租公課は、本件土地につき、平成28年9月20日から同年12月31日までの102日分に相当する1万2139円($5万4300円 \times 4 / 5 \times 102 / 365$)、本件建物につき、平成28年の102日分と平成29年の1年分に相当する2万1990円($13万7500円 \times 9 / 72 \times 102 / 365 + 13万7500円 \times 9 / 72$)の合計3万4129円と認められる。

したがって、被告は原告に対し、民法253条1項に基づき、3万4129円及びこれに対する反訴状送達の日(平成30年3月29日)の翌日である平成30年3月29日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払義務を負う。

6 原告の相殺の主張について

原告は、固定資産税につき持分に応じた支払義務を負う場合には、賃料相当損害金請求権と対当額で相殺する旨主張する。

前記4のとおり、被告は原告に対し、平成28年9月20日以降1か月2万7624円の割合による賃料相当損害金の支払義務を負うところ、これを365日の日割で計算すると、日額908円(小数点以下切り捨て)となる。

他方、原告は被告に対し本件不動産の公租公課に係る共有物に関する負担として3万4129円の支払義務を負うから、これを上記賃料相当損害金の日額で除すると38日分(計算式34, $129 / 908 \div 38$)に相当する。

したがって、上記相殺により、前記4の賃料相当損害金につき発生日の早い38日分(平成28年9月20日から同年10月27日までに発生した分)を相殺の対象とするのが相当である。よって、被告が原告に対して負担する本件建物の賃料相当損害金は、平成28年10月28日から明渡し済みまで、又は前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2万7624円の割合による金員となる。

。

7 以上によれば、原告の本訴請求は、本件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5分の4、被告に5分の1の割合で分割し、本件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72分の9、

被告に72分の63の割合で分割し、本件建物について平成28年10月28日から明渡し済みまで、又は本件建物の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2万7624円の割合による金員を支払うよう求める限度で理由があるから認容し、その余は棄却し、被告の反訴請求は理由がないから棄却することとし、主文のとおり、判決する。

東京地方裁判所民事第25部

(裁判官 鈴木昭洋)

〈以下省略〉
