

令和5年4月19日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

令和3年(ワ)第2511号 共有物分割請求事件

(口頭弁論終結日 令和5年3月6日)

判 決

5 東京都中央区

原 告

同代表者代表取締役

同訴訟代理人弁護士

塩 谷 昌 則

神奈川県鎌倉市

10

被 告

同訴訟代理人弁護士

同

同

15

主 文

1 別紙物件目録記載1の建物を次のとおり分割する。

(1) 別紙物件目録記載1の建物を原告の単独所有とする。

(2) 原告は、被告に対し、後記第2項の持分全部移転登記手続と引換えに、
311万円を支払え。

20

2 被告は、原告から前項(2)の金員の支払を受けるのと引換えに、原告に対し、別紙物件目録記載1の建物の被告の持分2分の1について、本判決確定日の共有物分割を原因とする持分全部移転登記手続をせよ。

3 訴訟費用は、被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

25

第1 請求の趣旨

主文同旨

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告に対し、民法258条1項に基づき、建物について、共有物の分割を請求した事案である。

1 前提事実

本件の記録（証拠及び弁論の全趣旨）によれば、以下の事実が認められる。

(1) 当事者等

ア 原告は、平成15年 日設立された、不動産の売買、貸借、管理及びその仲介等を目的とする株式会社である。

イ 亡 **A**（以下「亡 **A**」という。）は、昭和 生まれの女性であり、令和 、死亡した。

被告は、昭和 生まれの男性であり、亡 **A** の夫である。

B（以下「**B**」という。）は、昭和 日生まれの女性であり、亡 **A** の妹である。

（弁論の全趣旨）

(2) 原告所有地

ア 亡 **C** は、平成29年 日当時、別紙物件目録記載2の土地（以下「本件土地2」という。）を所有していた。

イ **D** は、平成29年 日、亡 **C** から、相続により、本件土地2の所有権を取得した。

ウ 原告は、令和2年 日、**D** から、売買により、本件土地2の所有権を取得した。

（甲2）

(3) 被告所有地

ア 亡 **A** 及び **B** は、平成23年 日当時、別紙物件目録記載4の土地（以下「本件土地4」という。）について、亡 **A** が持分2分の1、**B** が持分2分の1で共有していた。

イ 被告は、平成23年 日、B から、売買により、本件土地4について、B の共有持分2分の1を取得した。

(甲4)

(4) 通路用地

ア 亡C、B及びAは、平成23年 日当時、通路である、別紙物件目録記載3の土地()。以下「本件土地3」という。)について、亡Cが持分2分の1、Bが持分4分の1、亡Aが持分4分の1で共有していた。

イ 被告は、平成23年 日、B から、売買により、本件土地3について、B の共有持分4分の1を取得した。

(甲3)

(5) 本件建物

ア 別紙物件目録記載1の建物(以下「本件建物」という。)は、昭和28年に新築され、本件土地2と本件土地4に跨がって存在する。

イ 亡C、B及び亡Aは、平成23年 日当時、本件建物について、亡Cが持分4分の2、Bが持分4分の1、亡Aが持分4分の1で共有していた。

ウ 亡Aは、平成23年 日、B から、売買により、本件建物のBの共有持分4分の1を取得した。

エ Dは、平成29年 日、亡Cから、相続により、本件建物の亡Cの共有持分2分の1を取得した。

オ 原告は、令和2年 日、D から、売買により、本件建物のDの共有持分2分の1を取得した。

(甲1、5、13、14)

(6) 合意書

亡C、亡A及びBは、平成17年 日、以下の内容の合意

書（以下「本件合意書」という。）を作成した。

- ① 本件建物の改築にあたり、亡 C の専用部分と、亡 A 及び B の専用部分を定める。
- ② 本件建物の亡 C の専用部分と亡 A 及び B の専用部分との間に間仕切をする。
- ③ ガス、水道は、亡 C と亡 A 及び B との間で分割することとし、それぞれの専用部分の費用を負担する。
- ④ 建物の固定資産税については、平成17年以降は、それぞれの占有面積に応じて負担する。
- ⑤ 改築に関し、間仕切、屋内配線の変更、庭の目隠し塀等に要する費用は、折半する。

（乙4）

(7) 本件建物の専用部分の賃貸

ア 亡 C は、平成17年 日、 E 株式会社に対し、
本件建物の亡 C の専用部分を賃貸した。（甲10）

イ D は、平成29年 日、亡 C から、相続により、本件建物の亡 C の共有持分2分の1を取得したことにより、本件建物の賃貸人の地位を承継した。（甲10、弁論の全趣旨）

ウ D は、令和2年 日、 E 株式会社に対し、
本件建物の賃貸人について、 D から原告に変更する旨の賃貸人変更通知書を送付した。（甲11）

エ 原告は、令和3年 日付け更新拒絶通知により、 E 株式会社に対し、本件建物の賃貸借契約を令和3年 日の期間満了により更新しない旨の通知（更新拒絶通知）を送付し、同年 日、
E 株式会社に到達した。（甲12の1及び2）

(8) 本件訴え提起

原告は、令和3年 日、亡 A に対し、共有物の分割を求めて、本件訴えを提起した。(記録上明らかな事実)

(9) 亡 A の相続

亡 A は、令和4年 日、死亡した。被告は、令和4年 日、本件建物の亡 A の持分2分の1全部を相続により取得した旨の登記手続をした。(弁論の全趣旨)

(10) 価格賠償の額

本件建物の被告の共有持分に対する価格賠償の額は311万円が相当である。(乙8、9、弁論の全趣旨(原告第4準備書面))

2 主な争点(不分割合意の有無及び分割請求が権利濫用に当たるか)についての被告の主張

(1) 不分割合意

亡 C、亡 A 及び B は、平成17年 日、本件建物の改築をするにあたり、本件建物及びその敷地につき、専用部分と共同利用、経費負担等について本件合意書を作成した。本件合意書は、本件建物について共有のままその利用方法や経費負担を定めたものであるし、改築に費用をかけても共有を解消しては意味がなくなってしまうから、その前提として、当然、本件建物を分割しない旨の合意を含むものである。

また、①被告は、昭和17年から現住所地に住み、昭和27年から本件建物を南側・北側と分けて使用し続けていること、②本件建物の共有は昭和59年から、双方の土地を跨いだ権利関係は平成元年から継続しており、それを前提とした生活が構築されてきたこと、③亡 A は、叔父 F の看病までしており、濃密な関係性が構築されていたこと、④平成10年には、亡 A から、平成17年には C から、それぞれ本件建物の共有を前提にした申入れがあり、双方承諾の上で、費用をかけて別棟の建築や本件建物の改築が行われたこと等の事実がある。これら具体的経緯を踏まえれば、親族間で

その共有建物を現状通り利用していこうという合意があり、実際にそのとおりの利用がされ続けてきたのであるから、5年を経過してもその都度更新されてきたといえることができる。

したがって、本件建物の共有持分が原告に売却されても、少なくとも5年は、本件建物に費用をかけ維持してきた共有者である亡 A のために、分割しない旨の契約が継続しているとすべきである。

(2) 権利濫用

原告は、不動産業者であるから、本件建物の利用状況や本件合意書の有無等の事実の大要は承知できたものであり、親族間で長く合意されてきた利用関係を覆滅しようという原告の主張は権利濫用というべきである。(被告準備書面(2)、被告準備書面(3))

第3 当裁判所の判断

1 不分割合意の有無について

被告は、亡 C 、亡 A 及び B は、平成17年 日、本件建物の改築をするにあたり、本件建物及びその敷地につき、専用部分と共同利用、経費負担等について本件合意書を作成し、本件合意書は、本件建物について共有のままその利用方法や経費負担を定めたものであるし、改築に費用をかけても共有を解消しては意味がなくなってしまうから、その前提として、当然、本件建物を分割しない旨の合意を含むものである、親族間でその共有建物を現状通り利用していこうという合意があり、実際にそのとおりの利用がされ続けてきたと主張する。

しかしながら、本件合意書の記載内容は、共有者が本件建物の利用に関して定めたものと認められ、共有状態の解消をしない旨の合意を含むとは認められない。その他の被告が主張する事情によっても、亡 C 、亡 A 及び B が、上記の合意をしたと認めることができない。

したがって、被告の上記主張は採用することができない。

2 分割請求が権利濫用に当たるかについて

被告は、原告は、不動産業者であるから、本件建物の利用状況や合意書の有無等の事実の概要は承知できたものであり、親族間で長く合意されてきた利用関係を覆滅しようという原告の主張は権利濫用というべきであると主張する。

しかしながら、前記1において説示したとおり、本件合意書が、本件建物の共有状態の解消をしない旨の合意を含むとは認められず、他に、この合意を認めることができる事情も認められない。また、本件建物の利用状況等の事情によっても、原告による分割請求が、その目的において正当性がないとも、その分割の方法において合理性がないとも認められないから、権利濫用に当たるとはいえない。

したがって、被告の上記主張は採用することができない。

3 本件建物の分割方法について

被告が本件建物の原告の共有持分を取得する意向があるとは認められない（被告本人（調書11ないし13頁）、弁論の全趣旨）ので、原告が、被告に対して代償金311万円を支払った上で、本件建物の被告の共有持分を取得するのが相当である。

4 結論

よって、原告の請求は理由があるからこれを認容することとし、主文のとおり判決する。

横浜地方裁判所第2民事部

裁判官

西村 英樹

別紙

物件目録

1 所在 鎌倉市
家屋番号
種類 居宅
構造 木造スレート葺平家建
床面積 112.83平方メートル

2 所在 鎌倉市
地番
地目 宅地
地積 240.57平方メートル

3 所在 鎌倉市
地番
地目 宅地
地積 60.85平方メートル

4 所在 鎌倉市
地番
地目 宅地
地積 240.54平方メートル

以上

これは正本である。

令和5年4月19日

横浜地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高尾 泰 奈

