

令和7年7月9日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 野崎学

令和6年(ネ)第4810号、同年(ネ)第5560号 不当利得返還請求事件、
同附帯控訴事件(原審・東京地方裁判所立川支部令和5年(ワ)第418号)

口頭弁論終結日 令和6年12月18日

判 決

控訴人兼附帯被控訴人

A

(以下「控訴人 A」という。)

控訴人兼附帯被控訴人

B

(以下「控訴人 B」という。)

控訴人兼附帯被控訴人

C

(以下「控訴人 C」という。)

控訴人兼附帯被控訴人

D

(以下「控訴人 D」という。)

上記4名訴訟代理人弁護士

同訴訟復代理人弁護士

被控訴人兼附帯控訴人

同訴訟代理人弁護士

塩 谷 昌 則

主

文

1 控訴人らの本件控訴をいずれも棄却する。

2 被控訴人の附帯控訴に基づき、原判決主文1項から9項までを次のとおり変更する。

(1) 控訴人 B は、被控訴人に対し、207万2962円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(2) 控訴人 B は、被控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載1の土地の別紙建物図面の斜線部分①について、令和5年1月1日から明渡し済みの日、又は、被控訴人が同土地の共有持分全部を失う日のいずれか早い日までの間、1か月当たり2万0508円の割合による金員を支払え。

(3) 控訴人 A は、被控訴人に対し、236万5387円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(4) 控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D は、被控訴人に対し、それぞれ、78万8462円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(5) 控訴人 A 及び控訴人 B は、被控訴人に対し、各自、原判決別紙物件目録記載1の土地の別紙建物図面の斜線部分①を除く部分について、平成31年3月26日から明渡し済みの日、又は、被控訴人が同土地の共有持分全部を失う日のいずれか早い日までの間、1か月当たり8万4723円の割合による金員を支払え。

(6) 控訴人 A は、被控訴人に対し、391万2271円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(7) 控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D は、被控訴人に対し、それぞれ、130万4090円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(8) 控訴人 A 及び控訴人 B は、被控訴人に対し、各自、原判決別紙物件目録記載3の土地について、平成31年3月26日から明渡し済み

の日、又は、被控訴人が同土地の共有持分全部を失う日のいずれか早い日までの間、1か月当たり11万7774円の割合による金員を支払え。

(9) 被控訴人のその余の請求をいずれも棄却する。

3 訴訟費用は、1、2審を通じてこれを11分し、その10を控訴人らの負担とし、その余を被控訴人の負担とする。

4 この判決は、2項(1)から(8)までに限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴及び附帯控訴の趣旨

1 控訴の趣旨

(1) 原判決中、控訴人ら敗訴部分をいずれも取り消す。

(2) 上記部分につき被控訴人の請求をいずれも棄却する。

2 附帯控訴の趣旨

(1) 原判決主文1項から9項までを次のとおり変更する。

(2) 控訴人 B は、被控訴人に対し、301万7115円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(3) 控訴人 B は、被控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載1の土地の別紙建物図面の斜線部分①について、令和5年1月1日から明渡し済みの日、又は、被控訴人が同土地の共有持分全部を失う日のいずれか早い日までの間、1か月2万5358円の割合による金員を支払え。

(4) 控訴人 A は、被控訴人に対し、386万2457円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(5) 控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D は、被控訴人に対し、それぞれ、128万7485円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(6) 控訴人 A 及び控訴人 B は、被控訴人に対し、各自、原判決別紙物件目録記載1の土地の別紙建物図面の斜線部分①を除く部分について、平成3

1年3月26日から明渡し済みの日、又は、被控訴人が同土地の共有持分全部を失う日のいずれか早い日までの間、1か月10万4755円の割合による金員を支払え。

(7) 控訴人 A は、被控訴人に対し、430万5790円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(8) 控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D は、被控訴人に対し、それぞれ、145万5263円及びこれに対する令和5年3月12日から支払済みまで年3%の割合による金員を支払え。

(9) 控訴人 A 及び控訴人 B は、被控訴人に対し、各自、原判決別紙物件目録記載3の土地について、平成31年3月26日から明渡し済みの日、又は、被控訴人が同土地の共有持分全部を失う日のいずれか早い日までの間、1か月11万8406円の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要（用語の略称は特に断らない限り原判決の例による。）

1 本件は、原判決別紙物件目録記載1及び3の各土地（本件各土地）について共有持分を有する被控訴人が、E（亡 E）の法定相続人である控訴人らに対し、不当利得返還請求権に基づき次のとおり請求した事案である。

(1) 控訴人 B に対し、控訴人 B が原判決別紙物件目録記載1の土地（本件土地1）上に同目録記載2の建物（L）を所有し、本件土地1の一部（原判決別紙建物図面の斜線部分①（L 敷地部分））を無権原で占有している旨主張し、令和4年12月31日までの使用料相当損害金26万53024円及びこれに対する令和5年3月12日以降年3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、同年1月1日以降月額2万2297円の割合による使用料相当損害金の支払を求めた。

(2) 控訴人らに対し、亡 E が本件土地1の一部（L 敷地部分を除く部分）を駐車場として無権原で占有していた旨主張し、平成31年3月25日までの使用料相当損害金（控訴人 A につき339万6358円、控

5 訴人 B、控訴人 D 及び控訴人 C につき各 113 万 2119 円)並びにこれらに対する令和 5 年 3 月 12 日以降年 3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、控訴人 A 及び控訴人 B に対し、同控訴人らが亡 E の死後、上記土地部分を駐車場として無権原で占有している旨主張し、平成 31 年 3 月 26 日以降月額 9 万 2114 円の割合による使用料相当損害金の支払(不可分債務としての支払)を求めた。

13 (3) 控訴人らに対し、亡 E が原判決別紙物件目録記載 3 の土地(本件土地 3)を建物の敷地として無権原で占有していた旨主張し、平成 31 年 3 月 25 日までの使用料相当損害金(控訴人 A につき 410 万 1411 円、控訴人 B、控訴人 D 及び控訴人 C につき各 136 万 7137 円)並びにこれらに対する令和 5 年 3 月 12 日以降年 3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、控訴人 A 及び控訴人 B に対し、同控訴人らが亡 E の死後、本件土地 3 を建物の敷地として無権原で占有している旨主張し、平成 31 年 3 月 26 日以降月額 11 万 1236 円の割合による使用料相当損害金の支払(不可分債務としての支払)を求めた。

15 2 原審が被控訴人の請求を次の限度でいずれも認容し、その余の請求をいずれも棄却したところ、控訴人らがその敗訴部分を不服としていずれも控訴し、被控訴人がその敗訴部分を不服として附帯控訴するとともに、当審において附帯控訴の趣旨記載のとおり請求を拡張した。

20 (1) 本件土地 1 の L 敷地部分の無権原占有について、控訴人 B に対し、令和 4 年 12 月 31 日までの使用料相当損害金 207 万 5759 円及びこれに対する令和 5 年 3 月 12 日以降年 3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、同年 1 月 1 日以降月額 1 万 7446 円の割合による使用料相当損害金の支払を求める限度

25 (2) 本件土地 1 の L 敷地部分を除く部分の無権原占有について、控訴人らに対し、平成 31 年 3 月 25 日までの使用料相当損害金(控訴人 A

につき265万7863円、控訴人B、控訴人D及び控訴人Cにつ
き各88万5954円)並びにこれらに対する令和5年3月12日以降年3%
の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、控訴人A及び控訴人
Bに対し、平成31年3月26日以降月額7万2085円の割合による使
5 用料相当損害金の支払(不可分債務としての支払)を求める限度

(3) 本件土地3の無権原占有について、控訴人らに対し、平成31年3月25
日までの使用料相当損害金(控訴人Aにつき407万8112円、控訴
人B、控訴人D及び控訴人Cにつき各135万9371円)並びに
これらに対する令和5年3月12日以降年3%の割合による遅延損害金の支
10 払を求めるとともに、控訴人A及び控訴人Bに対し、平成31年3月
26日以降月額11万0604円の割合による使用料相当損害金の支払(不
可分債務としての支払)を求める限度

3 前提事実、争点及び争点に対する当事者の主張は、次のとおり補正し、当審
における控訴人らの主張を後記第3の3において摘示するほかは、原判決の「事
15 実及び理由」欄の「第2 事案の概要等」の2から4まで(5頁10行目冒頭
から12頁24行目末尾まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決5頁26行目末尾に「ただし、Fの共有持分54分の5につ
いては、平成27年8月18日共有物分割を原因とするGに対する持
分全部移転登記手續がされた(甲2)。」を加え、6頁6行目冒頭から9行
20 目末尾までを「被控訴人及びHが各9分の1、Iが54分の5、
Gが54分の11、控訴人Aが540分の182、控訴人Bが
540分の78(甲2)」と改める。

(2) 原判決6頁20行目末尾を改行した上で次のとおり加える。

「(9) 控訴人らは、被控訴人に対し、令和6年12月18日陳述の控訴理由
25 書において、共有者がその共有持分に応じて負担すべき本件土地1及び
3の固定資産税及び都市計画税を控訴人らが負担したことにより被控訴

人に対して取得した合計274万4590円の不当利得返還請求権と本
訴請求債権を対当額において相殺するとの意思表示をした。」

(3) 原判決7頁6行目末尾を改行した上で「(7) 固定資産税等に係る不当利得
返還請求権との相殺の可否」を加える。

(4) 原判決10頁4行目の「3%」から6行目の「137万2944円である」
までを「3%を乗じ、固定資産税及び都市計画税156万5300円を加算
した上で、被控訴人持分(108分の13)に相当する年額を算出すると1
56万1360円となる」と、8行目から9行目の「年額26万7534円
(月額2万2295円)」を「年額30万4296円(月額2万5358円)」
と、12行目の「265万2618円」を「301万7115円」と、16
行目の「2万2297円」を「2万5358円」とそれぞれ改める。

(5) 原判決10頁22行目の「年額110万5369円(月額9万2114円)」
を「年額125万7063円(月額10万4755円)」と、26行目の「6
79万2719円」を「772万4915円」と、11頁3行目の「339
万6359円」を「386万2457円」と、4行目の「113万2120
円」を「128万7485円」と、8行目の「9万2114円」を「10万
4755円」とそれぞれ改める。

(6) 原判決11頁14行目の「年3%」から15行目末尾までを「年3%を乗
じ、固定資産税及び都市計画税77万4400円を加算した上で、被控訴人
持分(9分の1)に相当する年額を算出すると142万0877円(月額1
1万8406円)となる。」と、18行目の「820万2825円」を「8
73万1581円」と、21行目の「410万1413円」を「436万5
790円」と、22行目の「136万7138円」を「145万5263円」
と、25行目から26行目の「11万1236円」を「11万8406円」
とそれぞれ改める。

(7) 原判決12頁24行目末尾を改行した上で次のとおり加える。

「(7) 固定資産税等に係る不当利得返還請求権との相殺の可否

(控訴人らの主張)

控訴人らは、少なくとも10年間にわたり、本件土地1の固定資産税及び都市計画税年額156万5300円並びに本件土地3の固定資産税及び都市計画税年額77万4400円を負担しており、被控訴人には共有持分割合(本件土地1につき10.8分の13、本件土地3につき9分の1)に相当する合計274万4590円の不当利得が生じている。

控訴人らは、被控訴人に対し、本訴請求債権と上記不利得返還請求権を対当額において相殺するとの意思表示をする。

(被控訴人の主張)

控訴人らの上記主張は否認し、争う。」

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所は、被控訴人の請求は、次の限度でいずれも理由があり、その余の請求はいずれも理由がないと判断する。

(1) 本件土地1の L 敷地部分の無権原占有について、控訴人 B に対し、令和4年12月31日までの使用料相当損害金207万2962円及びこれに対する令和5年3月12日以降年3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、同年1月1日以降月額2万0508円の割合による使用料相当損害金の支払を求める限度

(2) 本件土地1の L 敷地部分を除く部分の無権原占有について、控訴人らに対し、平成31年3月25日までの使用料相当損害金(控訴人 A につき236万5387円、控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D につき各78万8462円)並びにこれらに対する令和5年3月12日以降年3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、控訴人 A 及び控訴人 B に対し、平成31年3月26日以降月額8万4723円の割合による使用料相当損害金の支払(不可分債務としての支払)を求める限度

(3) 本件土地3の無権原占有について、控訴人らに対し、平成31年3月25日までの使用料相当損害金（控訴人 A につき391万2271円、控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D につき各130万4090円）並びにこれらに対する令和5年3月12日以降年3%の割合による遅延損害金の支払を求めるとともに、控訴人 A 及び控訴人 B に対し、平成31年3月26日以降月額11万7774円の割合による使用料相当損害金の支払（不可分債務としての支払）を求める限度

2 その理由は、次のとおり補正し、当審における控訴人らの主張についての判断を後記3のとおり付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1から7まで（12頁26行目冒頭から24頁18行目末尾まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決13頁11行目の「の割合」を削り、14頁9行目の「共有持分」を「共同所有」と、15行目の「申込みを依頼された」を「申込みを受けた」と、15頁8行目の「108分の1」を「各108分の1」とそれぞれ改め、13行目の「ための」を削り、16頁2行目の「本件土地2」を「本件土地3」と改め、3行目の「本件土地3上には」の次に「第三者所有の」を加え、7行目の「被告」を「同訴訟の被告」と、9行目の「平成31年」を「令和元年」と、17行目の「甲20、34」を「甲20、34、35」と、21行目の「亡 E」から23行目末尾までを「本件土地1の亡 E の共有持分のうち1080分の343が控訴人 A に、1080分の147が控訴人 B に、本件土地3の亡 E の共有持分のうち540分の182が控訴人 A に、540分の78が控訴人 B にそれぞれ移転した。（甲1、2）」と、17頁2行目の「同年」を「令和元年」と、10行目の「甲25～27」を「甲25、26」とそれぞれ改める。

(2) 原判決21頁12行目の「上記認定」から15行目末尾までを「上記認定のとおり、本件土地1及び3について控訴人らが主張する使用貸借契約が締

結されたものとは認められないから、本件土地1及び3に対する亡 E あるいは控訴人 B の占有は、当初から被控訴人を含む他の共有持分権者との関係では権原を欠いており、亡 E あるいは控訴人 B には不当利得が生じていたものと認めるのが相当である。したがって、控訴人らの上記主張は採用できない。」と改める。

(3) 原判決22頁7行目の「193. 25㎡」を「193. 28㎡」と改め、8行目の「占有していた。」の次に「また、証拠(乙19)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地1の令和4年度の固定資産税及び都市計画税は合計156万5300円であったものと認められ、平成25年度から令和6年度までの税額もこれとおおむね同額であったと推認するのが相当である。」を加え、9行目の「207万5761円」を「244万0167円」と、11行目の「2億9751万9000円」から12行目末尾までを「(2億9751万9000円×0.03+156万5300円)×(193.28/991.73)×13/108=24万6107円(以下、計算の過程で生じる1円未満の端数は切り捨てる。)」と、13行目の「20万9354円」を「24万6107円」と、14行目の「207万5759円」を「244万0167円」と、15行目の「本件における」から18行目末尾までを「控訴人 B は、令和5年1月1日以降も、月額2万0508円(計算式・24万6107円÷12)の不当利得返還義務を負うものと認められ、将来の給付を求める部分について、あらかじめその請求をする必要があるものと認められる。」とそれぞれ改める。

(4) 原判決22頁25行目の「531万5526円」を「624万7719円」と、23頁1行目の「2億9751万9000円」から2行目末尾までを「(2億9751万9000円×0.03+156万5300円)×(798.45/991.73)×13/108=101万6682円」と、3行目の「86万5020円」を「101万6682円」と、4行目、8行目及び9行目

の各「531万5726円」をいずれも「624万7719円」と、8行目の「265万7863円」を「312万3859円」と、9行目から10行目の「88万5954円」を「104万1286円」とそれぞれ改め、11行目の「被告らの応訴態度に照らすと、」を削り、12行目の「原告が」から14行目の「負う」までを「平成31年3月26日以降も、月額8万4723円（計算式・101万6682円÷12）の不当利得返還義務を負うものと認められ、将来の給付を求める部分についても、あらかじめその請求をする必要があるものと認められる」と改める。

(5) 原判決23頁25行目の「ところ、」の次に「証拠（乙20）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地3の令和4年度の固定資産税及び都市計画税は合計77万4400円であったものと認められ、平成25年度から令和6年度までの税額もこれとおおむね同額であったと推認するのが相当である。」を加え、24頁2行目、7行目、10行目及び11行目の各「815万6224円」をいずれも「868万4982円」と、5行目の「3億9817万5000円」から同行目末尾までを「（3億9817万5000円×0.03+77万4400円）×1/9=141万3294円」と、6行目の「132万7250円」を「141万3294円」と、10行目の「407万8112円」を「434万2491円」と、11行目から12行目の「135万9371円」を「144万7497円」とそれぞれ改め、13行目の「被告らの応訴態度に照らすと、」を削り、14行目の「原告が」から16行目の「負う」までを「平成31年3月26日以降も、月額11万7774円（計算式・141万3294円÷12）の不当利得返還義務を負うものと認められ、将来の給付を求める部分について、あらかじめその請求をする必要があるものと認められる」と改める。

(6) 原判決24頁18行目末尾を改行した上で次のとおり加える。

「8 争点(7)（固定資産税等に係る不当利得返還請求権との相殺の可否）に

ついて

(1) 証拠(乙19、20)及び弁論の全趣旨によれば、控訴人らは、少なくとも平成27年から令和6年までの10年間にわたり、共有者がその共有持分に応じて負担すべき本件土地1の固定資産税及び都市計画税年額156万5300円並びに本件土地3の固定資産税及び都市計画税年額77万4400円を負担しており、被控訴人には共有持分割合(本件土地1につき108分の13、本件土地3につき9分の1)に相当する合計274万4590円(本件土地1につき年額18万8415円の10年分である188万4150円、本件土地3につき年額8万6044円の10年分である86万0440円)の不当利得が生じているものと認められる。

したがって、本訴請求債権は、上記不利得返還請求権を自働債権とする控訴人らの相殺により対当額において消滅したものと認められる。

(2) 本件土地1に係る上記(1)の不当利得返還請求権188万4150円のうち36万7205円($188万4150円 \times 193.28m^2 \div 991.73m^2$)は、 $\perp$ 敷地部分につき令和4年12月31日までに発生した本訴請求債権244万0167円と対当額において相殺され、本訴請求債権207万2962円が残存しているものと認められる。

本件土地1に係る上記(1)の不当利得返還請求権188万4150円のうち151万6944円($188万4150円 \times 798.45m^2 \div 991.73m^2$)は、 $\perp$ 敷地部分以外の部分につき平成31年3月25日までに発生した本訴請求債権624万7719円(控訴人Aにつき312万3859円、控訴人B、控訴人C及び控訴人Dにつき各104万1286円)と相殺され、本訴請求債権473万0775円(控訴人Aにつき236万5387円、控訴

人 B、控訴人 C 及び控訴人 D につき各 78 万 8 4 6 2 円) が残存しているものと認められる。

本件土地 3 に係る上記(1)の不当利得返還請求権 86 万 0 4 4 0 円は、本件土地 3 につき平成 31 年 3 月 25 日までに発生した本訴請求債権 86 万 8 4 9 8 2 円 (控訴人 A につき 43 万 4 2 4 9 1 円、控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D につき各 14 万 7 4 9 7 円) と相殺され、本訴請求債権 78 万 2 4 5 4 2 円 (控訴人 A につき 39 万 2 2 7 1 円、控訴人 B、控訴人 C 及び控訴人 D につき各 13 万 4 0 9 0 円) が残存しているものと認められる。」

3 当審における控訴人らの主張についての判断

(1) 控訴人らは、亡 J の死後、本件各土地は亡 K が単独で相続したものであり、相続税対策のために名目的に共有名義で登記がされたにすぎない旨主張する。

しかし、亡 K が本件各土地を単独で相続した旨の記載のある遺産分割協議書は存在せず、共有名義の登記が相続税対策のための名目的なものであったとうかがわせる証拠も見当たらない。控訴人らは、亡 K 及び亡 E が本件各土地の固定資産税を負担し、専らこれを使用してきたことを指摘するが、本件各土地を亡 J が単独で相続する旨の遺産分割協議の成立を推認するには足りない。控訴人らは、上記のような土地使用について被控訴人が異議を述べてこなかった旨主張するが、被控訴人が亡 E 等による本件各土地を含む共有地の単独使用について繰り返し是正を求めるなどしていたことは、補正後の原判決が判示するとおりである。控訴人らは、平成 24 年頃に行われた共有物分割の際に、本件各土地に係る共有持分につき死因贈与を行い、亡 E の単独所有とすることが予定されていた旨主張するが、上記共有物分割においては、共有名義人がそれぞれ共有持分を有していることを前提とした持分の交換が行われたにすぎず、被控訴人を含む共有者らが死因贈

与に同意したと認めるに足る証拠は見当たらない。控訴人らは、他にも種々の指摘をするが、いずれも以上の説示を左右するものではない。

したがって、控訴人らの上記主張は採用できない。

(2) 控訴人らは、本件各土地については亡 K 及び亡 E の自主占有が認められるから、取得時効が完成している旨主張する。

しかし、亡 K は、共同相続人の一人として本件各土地の占有を開始したものであり、亡 E も、相続により亡 J の共有持分を取得し、本件各土地の占有を継続したにすぎないものと認められるから、本件各土地全体について単独の自主占有が認められるためには、本件各土地全体につき単独所有の意思を有し、かつ、そのことを他の共有者に表示したことを要すると解するのが相当であり、このような事実を認めるに足る的確な証拠は見当たらない。控訴人らは、本件各土地に係る相続税や固定資産税を亡 K 及び亡 E

が負担していたこと、亡 K 及び亡 E が専ら本件各土地を使用しており、そのことについて被控訴人その他の共有者が異議を述べていなかったことを指摘するが、被控訴人が亡 E 等による共有地の単独使用について繰り返し是正を求めるなどしていたことは上記のとおりであるし、相続税や固定資産税を負担していた事実や本件各土地を単独使用していた事実のみでは、自主占有の意思を有し、これを表示していたと認めるには足りないといふべきである。控訴人らは、他にも種々の指摘をするが、いずれも以上の説示を左右するものではない。

したがって、控訴人らの上記主張は採用できない。

(3) 控訴人らは、亡 E が本件各土地を単独使用していることについて、被控訴人その他の共有者が異議を述べていなかったことに照らせば、本件各土地について明示又は黙示の使用貸借契約が締結されていたことが明らかである旨主張する。

しかし、被控訴人が亡 E 等による共有地の単独使用について繰り返し

是正を求めるなどしていたことは上記のとおりであり、明示又は黙示の使用貸借契約が締結された事実を認めるに足る的確な証拠は見当たらない。控訴人らは、他にも種々の指摘をするが、いずれも以上の説示を左右するものではない。

したがって、控訴人らの上記主張は採用できない。

(4) 控訴人らは、使用料相当損害金の算定においては、利回り方式以外の複数の方法により算出された試算賃料を比較検討すべきである旨、控訴人らが本件各土地及び地上建物について実際に得ていた収入金額や経費を考慮し土地残余法に準じた算定を行うべきである旨を主張する。

しかし、本件各土地について賃料が合意された実績がなく、他の賃貸事例に関する資料も提出されていないことからすれば、本件各土地についてスライド方式、比較方式あるいは差額配分方式を適用して賃料を算定することは困難である。また、本件各土地上に築年数が経過した建物が存在していることからすれば、本件各土地については土地残余法を適用することは相当でないと考えられ、本件各土地について利回り法以外の方法を併用して賃料を試算することには支障がある。補正後の原判決が認定した使用料相当損害金の額は、提出された証拠に基づき不動産の時価を算出し、これに法定利率相当の期待利回りを乗じ、固定資産税及び都市計画税を加算する方式により算定されており、その算定過程に不合理な点は見当たらないから、これを採用するのが相当である。そして、利回り法に基づく賃料の算定において、控訴人らが本件各土地及び地上建物について実際に得ていた収入金額や経費を考慮する必要はないというべきである。

したがって、控訴人らの上記主張は採用できない。

第4 結論

よって、被控訴人の請求は、前記第3の1(1)から(3)までの限度でいずれも理由があり、その余の請求はいずれも理由がなく、これと異なる原判決は相当

でないところ、上記による認容額は当審の口頭弁論終結時までに既発生の方に
限ってこれを合算したとしても、いずれも原判決の認容額を上回っているから、
控訴人らの本件控訴をいずれも棄却した上で、被控訴人の附帯控訴に基づき原
判決主文1項から9項までを本判決主文2項のとおり変更することとして、主
文のとおり判決する。

東京高等裁判所第17民事部

裁判長裁判官

吉田徹
吉 田 徹

裁判官

榮岳夫
榮 岳 夫

裁判官

高田公輝
高 田 公 輝

これは正本である。

令和7年7月9日

東京高等裁判所第17民事部

裁判所書記官 野崎

