

令和5年(ワ)第418号 不当利得返還請求事件

口頭弁論終結日 令和6年6月28日

判 決

東京都

5

原 告 A
同訴訟代理人弁護士 塩 谷 昌 則

東京都

被 告 B

東京都

10

被 告 C

静岡県

被 告 D

被 告 E

15

被告ら訴訟代理人弁護士

同訴訟復代理人弁護士

主 文

20

1 被告 C は、原告に対し、207万5759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 被告 C は、原告に対し、別紙物件目録記載1の土地の別紙斜線部分①について、令和5年1月1日から、明渡しの日又は原告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1万7446円の割合による金員を支払え。

25

3 被告 B は、原告に対し、265万7863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 被告 C 、被告 E 及び被告 D は、原告に対し、それぞれ、

88万5,954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 被告 B 及び被告 C は、原告に対し、各自、別紙物件目録記載1の土地の別紙斜線部分①を除く部分について、平成31年3月26日から、明渡
5 しの日又は原告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7万2,085円の割合による金員を支払え。

6 被告 B は、原告に対し、407万8,112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 被告 C 、被告 E 及び被告 D は、原告に対し、それぞれ、
10 135万9,371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 被告 B 及び被告 C は、原告に対し、各自、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、明渡しの日又は原告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11万0,604円
15 の割合による金員を支払え。

9 原告のその余の請求をいずれも棄却する。

10 訴訟費用はこれを10分し、その1を原告の負担とし、その余を被告らの負担とする。

11 この判決は、第1項から第8項に限り、仮に執行することができる。

20 事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 被告 C は、原告に対し、265万3,024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 被告 C は、原告に対し、別紙物件目録記載1の土地の別紙斜線部分①について、令和5年1月1日から、明渡しの日又は原告が同土地の共有持分全部を
25 失う日のいずれか早い日までの間、1か月当たり2万2,297円の割合による金

員を支払え。

3 被告 B は、原告に対し、339万6358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 被告 C 被告 E 及び被告 D は、原告に対し、それぞれ、
113万2119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 被告 B 及び被告 C は、原告に対し、各自、別紙物件目録記載1の土地の別紙斜線部分①を除く部分について、平成31年3月26日から、明渡しの日又は原告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9万2114円の割合による金員を支払え。

6 被告 B は、原告に対し、410万1411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 被告 C 、被告 E 及び被告 D は、原告に対し、それぞれ、
136万7137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 被告 B 及び被告 C は、原告に対し、各自、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、明渡しの日又は原告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11万1236円の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要等

1. 事案の概要

(1) 本件は、別紙物件目録記載1の土地（ の土地。以下「本件土地1」という。）及び別紙物件目録記載3の土地（ の土地。以下「本件土地3」といい、本件土地1と合わせて「本件各土地」という。）の共有持分を有する原告が、 F （以下「亡 F」という。）の配偶者である被告 B （以下「被告 B」という。）及び亡 F の子である被告 C

(以下「被告 C」という。)、被告 E 及び被告 D に対し、次のとおり求める事案である。

ア 本件土地 1 上に被告 C が別紙物件目録記載 2 の建物（以下「G」という。）を所有して本件土地 1 の一部を占有しているとして、平成 25 年 2 月 1 日から令和 4 年 12 月 31 日までの期間における本件土地 1 のうち

G 敷地部分の原告持分に相当する使用料相当損害金及びこれに対する訴状送達の日翌日から支払済みまで民法所定の年 3 % の割合による遅延損害金の支払並びに平成 5 年 1 月 1 日以降 G 敷地部分の明渡し又は原告が持分を喪失するまでの使用料相当損害金の支払（請求 1、2）

イ 亡 F が本件土地 1 のうち G 敷地以外の部分を駐車場として占有していたとして、平成 25 年 2 月 1 日から亡 F が死亡した平成 31 年 3 月 25 日までの期間における使用料相当損害金のうち、被告らの相続分に応じた割合による金員及びこれに対する訴状送達の日翌日から支払済みまで民法所定の年 3 % の割合による遅延損害金の支払並びに亡 F 死亡後の平成 31 年 3 月 26 日以降上記駐車場部分の明渡し又は原告が持分を喪失するまでの使用料相当損害金（被告 C 及び被告 B の不可分債務）の支払（請求 3～5）

ウ 亡 F が本件土地 3（実家の敷地）を占有していたとして、平成 25 年 2 月 1 日から亡 F が死亡した平成 31 年 3 月 25 日までの期間における使用料相当損害金のうち、被告らの相続分に応じた割合による金員及びこれに対する訴状送達の日翌日から支払済みまで民法所定の年 3 % の割合による遅延損害金の支払並びに亡 F 死亡後の平成 31 年 3 月 26 日以降本件土地 3 の明渡し又は原告が持分を喪失するまでの使用料相当損害金（被告 C 及び被告 B の不可分債務）の支払（請求 6～8）

(2) 被告らは、①本件各土地につき原告に共有持分はないと主張し、その原因として、(ア) 本件各土地はもと原告及び亡 F の父である亡 H (以

下「亡 H」という。)が所有していたところ、同人の死亡により同人の配偶者である亡 I (以下「亡 J」いう。)が本件各土地を単独で相続し、その後、亡 J の死亡に伴い亡 F が単独で相続した、(イ)亡 I が本件各土地の単独所有権を時効により取得した、(ウ)亡 F が本件各土地の単独所有権を時効により取得した、と主張するとともに、②亡 F 又は被告らは、本件各土地の果実を原告に収受させる必要がないと主張し、その原因として、(ア)亡 F と原告を含む他の共有持分者との間で本件各土地につき明示又は黙示に使用貸借契約が成立した、(イ)原告と亡 J との間で本件各土地につき賃貸借契約が成立したと主張している。

2 前提事実(当事者間に争いがない事実並びに後掲証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

- (1) 原告及び被告らを含む相続関係は、別紙相続図のとおりである。
- (2) 本件各土地は、昭和27年当時、亡 H が所有していた。
- (3) 本件土地1の共有持分は、平成25年2月1日から亡 F が死亡した平成31年3月25日まで、登記記録上、次のとおりとなっていた。

ア J 、 K 、原告、 L 各108分の13

イ M 108分の7

ウ 亡 F 108分の49

- (4) 本件土地1の共有持分は、亡 F が死亡した日の翌日以降、登記記録上、次のとおりとなっている。

ア J 、 K 、原告、 L 各108分の13

イ M 108分の7

ウ 被告 B 1080分の343

エ 被告 C 1080分の147

- (5) 本件土地3の共有持分は、平成25年2月1日から亡 F が死亡した平成31年3月25日まで、登記記録上、次のとおりとなっていた。

ア 原告、K 及び L 各9分の1

イ J 及び M 各54分の5

ウ 亡 F 54分の26

(6) 本件土地3の共有持分は、亡 F が死亡した日の翌日以降、登記記録上、次のとおりとなっている。

ア 原告、K 及び L 各9分の1

イ J 及び M 各54分の5

ウ 被告 B 540分の182

エ 被告 C 540分の78

(7) 亡 F 及び被告 C は、昭和52年9月頃、本件土地1の上に G を建築し、貸店舗・賃貸アパートとして使用するようになった。また、亡 F は、同年頃以降、本件土地1の G を除く土地部分で、N という名称で月極有料駐車場を経営していた。本件土地1の面積は m^2 で、このうち G の敷地部分の面積は m^2 である。

N は、亡 F の死後、被告 B 及び被告 C が経営している。

(甲1、6～8、弁論の全趣旨)

(8) 亡 F は、本件土地3上に、昭和57年7月頃に O を、平成10年8月頃に P を、それぞれ建築した。O 及び P は、亡 F の死後、被告 B 及び被告 C が経営している。

(争いがない、弁論の全趣旨)

3 争点

(1) 亡 I が本件各土地を亡 H の相続により単独取得し、亡 F が亡 I の相続に伴う遺産分割協議により本件各土地を単独取得したか(上記第2の1(2)①(ア))

(2) 亡 I が本件各土地の単独所有権を時効により取得したか(上記第2の1(2)①(イ))

(3) 亡 F が本件各土地の単独所有権を時効により取得したか（上記第2の1(2)①(ウ)）

(4) 亡 F と他の共有持分者との間で明示又は黙示に使用貸借契約が成立したか（上記第2の1(2)②(ア)）

5 (5) 原告と亡 I との間で賃貸借契約が成立したか（上記第2の1(2)②(イ)）

(6) 各被告の不当利得額

4 争点に対する当事者の主張

(1) 亡 I が本件各土地を亡 H の相続により単独取得し、亡 F が亡 I の相続に伴う遺産分割協議により本件各土地を単独取得したか。

10 (被告らの主張)

亡 I は、昭和27年5月4日の亡 H の死亡に伴い、本件各土地を単独で相続した。相続登記が共有となっているのは、相続税対策のため、名目的にされたものにすぎない。もっとも、登記の際には、実質的には単独所有であることが判明するように、亡 I の持分を9分の3とした。

15 その後、亡 F は、亡 I の死亡に伴う相続により、本件各土地を単独で取得した。

(原告の主張)

否認する。亡 I の持分が9分の3となっているのは、当時の民法の規定に基づくものであり、単独所有であることを明示するためではない。また、亡 F 20 による相続については、遺産分割協議書に明確に反する。

(2) 亡 I は、本件各土地の所有権を時効により取得したか。

(被告らの主張)

亡 I は、本件各土地を相続により取得した後、自ら本件各土地を占有し使用していた。また、固定資産税の納付も、亡 I が単独で行っていた。そして、25 これらの行為について、他の共同相続人から異議は出なかった。

よって、亡 I は、昭和27年5月4日に本件各土地の自主占有を開始した

ものであるから、昭和37年5月4日（10年）又は昭和47年5月4日（20年）の経過により、本件各土地を時効により取得した。

（原告の主張）

亡Ⅰが自主占有していたことは否認し、争う。亡Ⅰの占有状況は明らかではない。また、亡Ⅰは、共有名義の土地を占有していたのであり、共有者の一人としての占有にすぎないことに照らすと、性質上、他主占有である。したがって、自主占有したことを前提として時効取得することはない。なお、固定資産税の納付は共有物の管理行為であるから、そのみで自主占有が認められるものではない。

(3) 亡Ⅱは、時効により本件各土地の所有権を取得したか。

（被告らの主張）

亡Ⅱは、亡Ⅰの死亡後、本件各土地を単独で取得したものと認識し、占有を継続した。よって、亡Ⅱは、亡Ⅰが死亡した昭和60年10月9日から10年（平成7年）又は20年（平成17年）の経過によって、本件各土地の所有権を時効により取得した。

（原告の主張）

否認し、争う。亡Ⅱの占有が、外形的客観的に見て独自の所有の意思に基づくものと解される事情はない。かえって、亡Ⅱは、亡Ⅰの遺産分割協議において、自ら、本件各土地の所有名義登記を自己の単独名義に変更することなく協議書を作成していることや、原告からの異議に対して積極的に単独所有であることを表明していないこと、平成24年の共有物分割で等価交換を実施し、他の共有者の共有持分が増加していること、平成30年には共有名義で原告となって訴訟を提起していること、原告の共有持分を時価で買い取ろうとしていたことに照らせば、共有状態であることを認識していたといえる。

(4) 亡Ⅱと原告を含む他の共有持分者との間で明示又は黙示に使用貸借契約が成立したか。

(被告らの主張)

原告は、亡 F 及びその承継人である被告らによる占有、使用収益に対して同意を与えていた。そのため、原告と亡 F 又はその承継人との間で使用貸借契約が成立している。

5 また、原告は、本件土地 1 上に G が建設されていることを認識していたが、これに対して異議を述べず、また、本件土地 3 上に O が建設されていることも認識していたが、これに対しても異議を述べておらず、地代相当額の請求も行わなかった。よって、黙示にも使用貸借契約が成立している。

そして、亡 F は、平成 31 年 3 月 26 日に死亡したが、本件は建物使用
10 を目的とした使用貸借契約であり、借主である亡 F が死亡したとしても、このような場合には、特段の事情のない限り、敷地の使用貸借は当然に終了しない。したがって、亡 F 死亡後も、使用貸借契約は継続している。

(原告の主張)

否認する。原告は、亡 F による本件各土地の占有に対して異議を述べて
15 おり、黙示の使用貸借契約も認められない。

(5) 原告と亡 I との間で、本件各土地に関する賃貸借契約が成立したか。

(被告らの主張)

亡 I は、昭和 47 年 3 月 15 日頃、原告に対し、共有名義となっていた原告の受贈地を贈与した。その際、原告と亡 I との間で、本件各土地について、
20 原告の受贈地を賃料の前渡しとして、期間の定めのない賃貸借契約が成立した。

その後、G や O の建設が始まった頃に、亡 I から亡 F に対し、上記の賃借権が譲渡され、上記賃貸借の目的が、建物所有目的に変更された。

(原告の主張)

否認する。
25

(6) 各被告の不当利得額

(原告の主張)

ア 本件土地1のうち、 G の敷地部分に関する不当利得

(ア) 本件土地1の価額は3億8020万円であり、利回りとして法定利率である年3%を乗じた上で本件土地1の使用料相当額の年額を算定すると1140万6000円であり、原告持分(108分の13)に相当する年額は137万2944円である。そして、この年額を、本件土地1のうちの G の敷地部分に相当する部分の面積とそれ以外と部分とで割り付けると、 G の敷地部分に相当する使用料相当額は年額26万7534円(月額2万2295円)となる。

(イ) 被告Cは、平成25年2月1日から令和4年12月31日までの間、上記敷地部分に G を建築して同部分を占有しており、同期間(9年と334日間)における使用料相当額は265万2618円である(請求1)。

(ロ) また、被告Cは、令和5年1月1日以降も、 G の敷地部分の占有を継続している。したがって、被告Cが同部分を明け渡す日か、原告が持分を喪失する日のいずれか早い日までの間、月額2万2297円の割合による使用料相当額の不当利得が生じる(請求2)。

イ 本件土地1のうち、 G の敷地部分以外の部分(N 部分)に関する不当利得

(ア) 亡Fの不当利得

a 上記ア(ア)に基づき N 部分に相当する原告持分の使用料相当額を算定すると、年額110万5369円(月額9万2114円)となる。

b 亡Fは、平成25年2月1日から平成31年3月25日までの間、 N 部分を占有していたのであり、同期間(6年と53日間)における使用料相当額は679万2719円である。

c 被告らは、被告 B につき2分の1、それ以外の被告につき各6分の1の割合で、上記bの債務を相続した。

d よって、被告 B は339万6359円の、その他の被告はそれぞれ113万2120円の、債務を負担する（請求3、4）。

e また、被告 B 及び被告 C は、平成31年3月26日以降、
部分の占有を継続している。したがって、両被告が同部分を明け渡す日か、原告が持分を喪失する日のいずれか早い日までの間、月額9万2114円の割合による使用料相当額の不当利得が生じる（請求5）。なお、両被告が負担する債務は、土地の使用に対応する債務であることから、不可分債務である。

ウ 本件土地3に関する不当利得について

(ア) 亡 F の不当利得

a 本件土地3の価額は4億0045万円であり、利回りとして法定利率である3%を乗じた上で原告持分の使用料相当額を算定すると、年額133万4833円（月額11万1236円）となる。

b 亡 F は、平成25年2月1日から平成31年3月25日までの間、上記部分を占有していたのであり、同期間（6年と53日間）における本件土地3の使用料相当額は、820万2825円である。

c 被告らは、被告 B につき2分の1、それ以外の被告につき各6分の1の割合で、上記bの債務を相続した。

d よって、被告 B は410万1413円の、その他の被告らはそれぞれ136万7138円の、債務を負担する（請求6、7）。

e また、被告 B 及び被告 C は、平成31年3月26日以降、本件土地3の占有を継続している。したがって、両被告が同土地を明け渡す日か、原告が持分を喪失する日のいずれか早い日までの間、月額1.1万1236円の割合による使用料相当額の不当利得が生じる（請求8）。な

お、両被告が負担する債務は、土地の使用に対応する債務であることから、不可分債務である。

(被告らの主張)

ア 争う。

イ 不当利得金が生じるとしても、その始期は原告から明確に異議が述べられた時からとすべきであるところ、原告から被告 エ に対して甲23号証が手渡された日の翌日である令和元年5月13日から算定すべきである。

ウ 本件土地1から生じた令和4年の所得額は794万7151円であり、原告の持分相当額(108分の13)は年額95万6601円(月額7万9716円)である。また、本件土地3から生じた令和4年の所得額は年額572万8825円であり、原告の持分相当額(9分の1)は年額63万6536円(月額5万3044円)である。

エ 原告は、本件土地1の土地の価額が3億8020万円であることを前提としているが、仮に使用料相当額の算定に当たって原告主張の計算式を用いるとしても、本件土地3の査定額は2億0727万円に過ぎない。これを基に原告主張の計算式に従って算定すると、原告の持分相当額は年額93万6890円(月額7万8074円)となる。ただし、被告らは原告が負担すべき固定資産税額を負担していることから、このうちの原告負担分は月額1万5701円であり、これを控除すると、月額6万2373円となる。

オ また、原告は、本件土地3の土地の価額が4億0045万円であることを前提としているが、査定額は2億7713万円に過ぎない。これを基に上記エと同様の計算をすると、原告の持分相当額は年額100万9811円(月額8万4150円)となり、原告が負担すべき固定資産税額を被告らが負担していることを考慮すると、月額7万6980円となる。

第3 当裁判所の判断

1 上記前提事実に加えて、後掲証拠(枝番のあるものは枝番を含む。)及び弁論

の全趣旨によれば、次の事実が認められる。これに反する証拠（乙15、16、証人 Q、被告 B 本人のうち、後記認定に反する部分）は、採用できない。

(1) 亡 H の相続

ア 亡 H は、昭和27年5月4日当時、本件各土地を所有していた。亡 H は、同日、死亡した。（争いがない）

イ 亡 H の相続人は、亡 H の配偶者である亡 I 並びに亡 H の子である亡 F、J、K、M、原告及び L であった。本件各土地につき、昭和28年5月7日付けで、当時の民法における法定相続割合に応じた割合（配偶者である亡 I について9分の3、その他の相続人について各9分の1）の割合で相続登記がされた。なお、本件各土地以外の亡 H 所有土地についても本件各土地と同様の相続登記がされたが、
の土地（地目・畑）については、亡 F が単独で相続した旨の登記が昭和36年6月7日付けでされた。（甲1、2、32の3、乙1～3）

(2) 亡 I の相続

ア 亡 I は、昭和60年10月9日、死亡した。（争いがない）

イ 昭和61年1月15日、亡 I の遺産分割に関して協議書が作成された。同協議書には亡 I の相続人の押印がされており、亡 F が、本件各土地の亡 I の持分9分の3を含む遺産を相続により取得する旨の記載があるが、本件各土地の全部について取得する旨の記載等は見られない。（乙7の存在）
ウ その後、上記の遺産分割協議書に記載されたとおりの登記が経過された。

(3) 建物の建築及び原告による異議

ア 亡 F 及び被告 C は、昭和52年9月頃、本件土地1上に G を建築した。また、亡 F は、この頃、G を除く本件土地1上で N という名称で駐車場の経営を開始した。（甲6～8）

イ 原告は、昭和53年3月5日頃、亡 F に対し、借家、駐車場等の共有地からの収益を適正に分配するよう求める旨の書面を送付し、兄弟を公平に扱うよう求めたが、亡 F はこれに応答しなかった。(甲30、原告本人。なお、被告らは、甲30号証が原告作成であることを否認し、原告の筆跡(乙11)と異なると主張するが、原告自身が甲30号証を作成したと明確に供述している他、乙11号証の筆跡が明らかに甲30号証と異なるといえる客観的な資料も見当たらないのであるから、被告らの上記主張は採用できない。)

ウ 亡 F は、昭和54年12月頃、亡 H の共同相続人の共有持分となっていた、 の土地につき、亡 F 以外の共有持分権者が持分を放棄する形で亡 F の単独登記とする旨の登記を経由した。(甲32)

エ 亡 F は、昭和57年7月頃、本件土地3上に O を建設した。(甲11)

オ 原告は、亡 F より、アパート建設のための融資の申込みを依頼されたが、昭和60年2月27日、これを拒否するとともに、きょうだい間で共有財産に関する分配や使用に関する合意が採れていないことを指摘した。(甲31、原告本人)

カ 亡 F は、平成4年頃に第2 R を、平成10年8月頃に P を、それぞれ本件土地3上に建築した。(甲12、弁論の全趣旨)

キ 原告は、平成11年10月16日頃、亡 F に対し、亡 F が共有地を占有し、収益を独占してきたことに対する解決を求めたにもかかわらず対応せず、新しいアパートの建設を強引に進めたことが容認できない旨の手紙を交付したが、亡 F は取り合わなかった。そこで、原告は、司法書士に相談し、その結果として、同年12月26日、亡 F に対し、共有地の収益分配と亡 F による占有について司法書士事務所での話し合いを望む旨の

書面を交付した。しかし、亡 F は、これに応じなかった。(甲 38、39、原告本人)

(4) 共有物分割

ア J は、平成 24 年 11 月頃、同人の自宅の敷地が共有名義であるとして、これを同人の単独名義とするため、二女である Q を通じて、他の共有持分者に対し、持分を等価交換するという提案をした。(甲 13)

イ 平成 24 年 11 月 30 日、共有物分割を原因として、本件土地 1 のうちの M の持分のうちの 108 分の 1 が、J、亡 F、K、原告及び L に移転した。また、本件土地 3 については、J 及び M から、それぞれ、亡 F に対し、持分 54 分の 1 が移転した。これらの移転登記は、同年 12 月 13 日に行われた。(甲 1、2)

(5) 調停等

ア 平成 25 年頃、亡 F は、原告に対し、相続税の納税資金のための準備のため、共有名義となっている駐車場用地（

所在の駐車場で、N とは別の駐車場）を亡孝次郎が主

導して売却すると提案した。しかし、その後、亡 F は、駐車場の売却を 2 年近く放置した。(原告本人)

イ 原告は、平成 27 年 5 月 22 日、亡 F を相手方として、東京家庭裁判所立川支部に、親族間紛争調停を申し立て、上記アの売却が進まないこと、また、駐車場の賃料を亡 F が 30 年以上収受していながらこれを共有者に渡していないことなどについて紛争の調整を求めた。しかし、亡 F は調停期日に出席せず、調停は、同年 8 月 4 日、不成立により終了した。(甲 14、15)

ウ 原告は、本件土地 1、本件土地 3 及び上記アの駐車場の共有関係の解消を S 弁護士に委任した。S 弁護士が交渉した結果、亡 F は、駐車場を売却することに同意した。その後、平成 28 年 10 月 31 日に駐車

場が売却され、持分割合に応じて代金が分割された。(甲17、18)

(6) 本件土地2の建物収去土地明渡訴訟

ア 本件土地3上には建物が建築されていたところ、同建物が不法に土地を占拠しているとして、訴訟を提起することとなった。その際、原告、亡F、M、L及びKが原告となり、S弁護士を代理人として、建物収去土地明渡請求訴訟が提起された。(甲19の1)

イ 上記訴訟は、亡Fが、被告に対して解決金40万円を支払い、建物の贈与を受けることで和解となった。その後、同建物は平成30年10月12日付けで亡Fに所有権移転登記がされ、平成31年6月1日に取り壊された。(甲19の2)

(7) 被告らによる本件土地1のうちの原告持分買取りの申し出等

ア 被告Cは、平成30年10月3日、原告に対し、Tを仲介業者として、本件土地1の原告持分を坪単価89万円として3220万円で買い取りたい旨の申込書を提示した。しかし、結果的に買取りは実現しなかった。なお、平成30年当時の土地の路線価坪単価は69万4214円であり、近隣の公示地価の坪単価は84万9586円であった。(甲20、34)

イ 原告は、平成31年3月19日、原告の息子であるV、被告B、Vの担当者らとの間で、本件土地1の処分について協議した。(甲24、被告B・22頁)

ウ 亡Fは、平成31年3月26日、死亡した。相続により、亡Fの持分のうちの1080分の343が被告Bに、1080分の147が被告Cに移転した。(甲1)

エ 原告は、平成31年4月13日、V及びQとともに、被告Bに対し、本件土地1及び本件土地3の買取り及び不当利得金の精算を求めた。被告Bは、原告らに対し、Vの仲介で、亡

Ｆの所有していた土地を売却した資金で共有持分の買取り及び不当利得金の精算を実施すると回答した。その後、被告 Ｅ が、同年５月１２日頃、原告に対し、亡 Ｆ 所有土地の売却により精算するので待つてほしいと依頼したが、原告は、伝言の書面（甲２３）を持たせた。その後も精算に関して協議したが、実現しなかった。（甲２３、原告本人）

オ 原告が、令和３年５月頃、被告らに対し、本件土地１及び本件土地３の問題の解消を求めたところ、原告宅に、
ある 〆 の担当者が、被告 Ｂ の代理人として委任状を携えて来訪した。原告は、同担当者と協議することを拒否したところ、その後具体的な提案はなかった。（甲２５～２７）

２ 争点(1) (亡 Ｉ が本件各土地を亡 Ｈ の相続により単独取得し、亡 Ｆ が亡 Ｉ の相続に伴う遺産分割協議により本件各土地を単独取得したか) について

(1) 被告らは、亡 Ｉ が亡 Ｈ の死亡に伴い本件各土地を相続により単独取得し、亡 Ｉ の死亡に伴い亡 Ｈ が本件各土地を単独で相続したと主張する。

(2) しかし、上記１(1)イに認定した事実によれば、本件各土地の共有名義登記は、当時の民法における法定相続分に従ったものであり、亡 Ｉ がこの手続に関与していたと考えられるところ、亡 Ｉ が単独で相続した旨の記載のある遺産分割協議書は存在しないばかりか、亡 Ｈ の土地のうち、本件各土地以外の土地で、亡 Ｆ が単独で取得した旨の登記のある土地も存在することが認められ（上記１(1)イ）、これらの事実によれば、亡 Ｉ が本件各土地を単独で取得する旨の協議があったとは認められない。よって、亡 Ｉ が本件各土地を単独で取得した旨の主張は理由がない。この点、被告らは、亡 Ｉ が本件各土地を単独で管理し、固定資産税を納付していた事実等を挙げて単独取得していたと主張するが、そもそも亡 Ｉ による土地の管理状況を認めるに足る客観証拠はないばかりか、固定資産税の納付に関しても、管理行為の一環としてされていたのみであるともいえるのであって、被告ら主張事実があることをもって、

本件各土地を亡 Ⅰ が単独で取得する旨の遺産分割協議の事実を推認することはできず、この点に関する被告らの主張は理由がない。

(3) 以上に加えて、亡 Ⅱ による本件各土地の単独取得についても、上記 1 (2) イ、(4)、(5)ウで認定した事実によれば、①亡 Ⅰ の死亡に伴う遺産分割協議書 (乙 7) には、亡 Ⅱ が亡 Ⅰ の持分を相続する旨の記載があるのみであって、本件各土地の全部を単独で相続する旨の記載は一切見られないこと、②亡 Ⅱ は、平成 24 年頃の共有物分割において、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交換に応じていること、③亡 Ⅱ は、平成 30 年頃、共有名義となっていた土地である駐車場の売却及び代金の分配に応じていることが認められ、これらの事実によれば、亡 Ⅱ が亡 Ⅰ の相続より本件各土地を単独で相続したとも認められない。

(4) よって、争点(1)に関する被告らの主張は理由がない。

3 争点(2) (亡 Ⅰ が本件各土地の単独所有権を時効により取得したか) について
(1) 被告らは、亡 Ⅰ が、亡 Ⅲ の死亡時以降、本件各土地を自主占有していたことから、時効により本件各土地の所有権を取得したと主張する。

(2) しかし、そもそも、亡 Ⅲ の死亡時である昭和 27 年 5 月 4 日当時の本件各土地の占有状況を的確に認めるに足る客観証拠はなく、起算点において亡 Ⅰ が占有していたと認められない。かえって、亡 Ⅰ は、本件各土地につき、亡 Ⅲ の他の相続人との間で法定相続分に応じた持分移転登記手続に関与していたと認められるところ (上記 1 (1)イ)、この事実を照らすと、亡 Ⅰ は、本件各土地につき単独で所有していたものではないことを客観的に明らかにしていたといえる。そうすると、亡 Ⅰ には自主占有が認められないから、本件各土地を時効により取得することはない。

(3) 被告らは、亡 Ⅰ が本件各土地の固定資産税を支払っていたと主張するが、仮に亡 Ⅰ が固定資産税を負担していたとしても、それは、共有不動産における共有者の一人が管理行為として行うものであったとして矛盾するものではない。

く、固定資産税の納付をしていたことのみをもって、自主占有があったということとはできないから、この点に関する被告らの主張は採用できない。

(4) よって、争点(2)に関する被告らの主張は理由がない。

4 争点(3) (亡 F が本件各土地の単独所有権を時効により取得したか) について

(1) 被告らは、亡 I の死亡後、亡 F が本件各土地につき自主占有を開始したことにより、亡 F が本件各土地の単独所有権を時効により取得したと主張する。

(2) しかし、上記 1 (2)、(4)、(5)ウ、(6)で認定した事実には、①亡 F は、亡 I 死亡後、亡 I の遺産に関する遺産分割協議書(乙7)の作成に関与し、亡 F が本件各土地につき亡 I の持分のみを相続する旨の協議書に押印しており、亡 I から相続したものが本件各土地の持分に限られることを明示していること、②その後、亡 F は、同協議書に基づき本件各土地について相続を原因とする持分移転登記を経由していること、③平成24年の共有物分割の際に、亡 F は、共有名義人に共有持分があることを前提とした移転に応じており、その際、M 及び J より、本件土地3の持分の一部移転を受けており、亡 I の他の相続人に共有持分が存在することを前提とした行動をしていること、④駐車場の売却後、共有持分に応じた代金分割に応じていること、⑤平成30年頃の明渡訴訟において、他の共有者を共同原告と認めていることが認められ、これらの事実によれば、亡 F の占有開始時及び時効進行期間中に亡 F に自主占有があったと認められない。

(3) 被告らは、遺産分割協議は相続税対策のためであり、共有物分割や訴訟は、本件各土地につき亡 F が単独所有であったことを前提としていたなどと主張する。しかし、遺産分割協議が相続税の対策であることを認めるに足りる証拠はなく、共有物分割について、本件各土地の所有権がすべて亡 F にあったというのであれば、亡 F としては、持分の一部移転に応じるのではなく、

全部について亡 F に所有権移転することを求めるはずであり、訴訟についても、登記を変更した上で単独で訴訟提起に至るはずであるが、そのような形跡は全く見られないことに照らすと、被告らの上記主張は採用できない。

(4) よって、争点(3)に関する被告らの主張は理由がない。

5 5 争点(4) (亡 F と原告を含む他の共有持分者との間で明示又は黙示に使用貸借契約が成立したか) について

(1) 被告らは、亡 F と原告を含む他の共有持分者との間で使用貸借契約が成立したと主張する。

10 (2) 上記認定した事実によれば、本件土地1については遅くとも昭和53年以降、本件土地3についても遅くとも昭和57年以降、亡 F が本件各土地を占有し、使用収益していたことが認められる。

15 (3) しかし、亡 F が、 G や、 O ・ P を建築する前に、他の共有持分者との間で、本件各土地を亡 F が単独で占有し、無償で使用することを明示的に合意した証拠は存在しない（かえって、本件訴訟において、亡 F は、本件各土地を亡 I より単独で取得したと主張している。）。また、上記1(3)ア、イ、オ、キ、(5)で認定した事実によれば、原告は、①

20 G が建築された直後の昭和53年頃に、共有地の収益を適正に分配するよう亡 F に求めていたこと、②昭和60年頃にも、共有財産の分配に関する合意がとれていないと抗議したこと、③ P が建設された後の平成11年にも、亡 F が共有地を単独で占有していることに対して抗議したが、亡 F が取り合わなかったため司法書士に相談していたこと、④平成27年に調停を申し立て、亡 I の相続人の共有名義となっていた駐車場の処理について調整を求めていたことが認められ、これらの事実によれば、少なくとも原告は、亡 F による本件各土地の単独占有に対して異議を唱えていたものであるから、原告との間では、明示の使用貸借のみならず、黙示にも使用貸借が成立したとはいえない。

25

(4) よって、争点(4)に対する被告らの主張は理由がない。

6 争点(5) (原告と亡 I との間で、本件各土地に関する賃貸借契約が成立したか) について

5 (1) 被告らは、亡 I が原告に対して土地を贈与した際に、本件各土地について 受贈地を賃料前渡金とした賃貸借契約が成立したなどと主張するが、そもそも そのような賃貸借契約が成立したことを認めるに足る客観証拠は何ら存在し ないばかりか、賃料や賃貸借期間についても何ら合意が存在しないのであるか ら、被告ら主張の賃貸借契約が成立したと認める余地はない。

(2) よって、争点(5)に関する被告らの主張は理由がない。

10 7 争点(6) (各被告の不当利得額) について

(1) 被告らは、仮に不当利得が発生するとしても、原告が明示的に異議を申し出 た時点を始期とすべきであると主張するが、上記認定したとおり使用貸借契約 が成立していると認められない以上、亡 F 又は被告 C が占有をしていた 時点において、他の共有持分権者との間で不当利得が発生していたといえるの であるから、この点に関する被告らの主張は理由がない。

(2) 本件土地 1 のうち、 G 敷地部分の使用料相当損害金について

ア 使用料相当損害金の額を算定するに当たっては、土地の時価に法定利率相 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で算定す る方式が相当と認められる。

20 イ 証拠 (甲 27、40) によれば、本件土地 1 の近隣の公示地価は、

で 26 万 6000 円/m²、 で 45 万 2000 円/m²とされて

いるところ、本件土地 1 の位置に照らすと、本件土地 1 の地価を 30 万円/m² とするのが相当である。被告らは、乙 12 号証に基づき本件土地 1 の時価 が約 2 億円であると主張するが、乙 12 号証の算定は、本件土地 1 を現実に 売却する際の価格に基づいているところ、その算定に当たって、規模が大き 25 いことを理由として 3 割もの減額をしているが、使用料相当額を算定するに

当たって、規模が大きいことを理由として減額した数値を用いる必要はないから、乙12号証によるべきとはいえない。

ウ そして、本件土地1の面積は991.73㎡であるから、本件土地1の時価は平米単価30万円に同面積を乗じた額である2億9751万9000円を基準とするのが相当である。

エ そして、被告Cは、平成25年2月1日から令和4年12月31日までの間、本件土地1の上にGを建築して同敷地部分(193.25㎡)を占有していた。したがって、被告Cは、次の計算式のとおり、原告に対し、207万5761円の不当利得返還義務を負う。

(7) 本件土地1のうち、G敷地部分の使用料相当額につき、原告持分に相当する額(年額) ; $2\text{億}9751\text{万}9000\text{円} \times (193.25 / 991.73) \times 0.03 \times 13 / 108 = 20\text{万}9354\text{円}$

(4) 上記期間に発生した不当利得金 ; $20\text{万}9354\text{円} \times (9 + 334 / 365) = 207\text{万}5759\text{円}$

オ また、本件における被告らの応訴態度に照らすと、令和5年1月1日以降も、共有関係が解消するか被告Cが占有を解消するまでの間、月額1万7446円(計算式・20万9354円÷12)の使用料相当損害金が発生する。

(3) 本件土地1のうち、Gの敷地を除く部分(N)の使用料相当損害金について

ア 上記のとおり、本件土地1の時価は2億9751万9000円であるところ、亡Fは、平成25年2月1日から平成31年3月25日(6年と53日間)までの間、本件土地1の一部をNとして占有していたものであるから、亡Fは、原告に対し、上記期間の不当利得金として、531万5526円の使用料相当損害金の支払義務を負う。

(7) 本件土地1のうち、N部分の使用料相当額につき、原告持

分に相当する額（年額）； $2\text{億}9751\text{万}9000\text{円} \times (798.48 / 991.73) \times 0.03 \times 13 / 108 = 86\text{万}5020\text{円}$

(イ) 上記期間に発生した不当利得金； $86\text{万}5020\text{円} \times (6 + 53 / 365) = 531\text{万}5726\text{円}$

5

イ そして、被告らは、上記の金額を、亡 ㊦ の死亡に伴い法定相続分の割合で相続した。したがって、被告らは、次の計算式のとりの額の支払義務を負う。

(ア) 被告 ㊢ $531\text{万}5726\text{円} \times 1 / 2 = 265\text{万}7863\text{円}$

(イ) その他の被告ら それぞれ $531\text{万}5726\text{円} \times 1 / 6 = 88\text{万}5954\text{円}$

10

ウ さらに、被告らの応訴態度に照らすと、亡 ㊦ の死後 ㊮ を占有している被告 ㊢ 及び被告 ㊣ は、原告が持分を喪失するか両被告が占有を解消するまでの間、月額7万2085円（計算式・ $86\text{万}5020\text{円} \div 12$ ）の使用料相当損害金の支払義務を負う。なお、使用料相当損害支払債務については、本件土地1の使用という不可分一体の利用に対する対価であるから、不可分債務と解するのが相当である。

15

(4) 本件土地3の使用料相当損害金について

ア 証拠（甲28、40）により認められる本件土地3の近隣の公示地価に照らし、本件土地3（地積1592.7㎡）の単価は1㎡当たり25万円とするのが相当である。この点被告らは、乙13号証に基づき時価を算定しているが、乙13号証も、乙12号証と同様に、規模が大きいという理由で3割もの減額をしているところ、使用料相当額を算定するに当たって、規模を考慮する必要性はないことに照らし、採用できない。

20

イ そうすると、本件土地3の時価は3億9817万5000円と認められるところ、亡 ㊦ は、平成25年2月1日から平成31年3月25日（6年と53日間）までの間、本件土地3に ㊯ 等を建築して占有して

25

いたものであるから、亡 F は、原告に対し、上記期間の不当利得金として、上記期間の不当利得金として、815万6224円の使用料相当損害金の支払義務を負う。

(7) 本件土地3のうちの使用料相当額につき、原告持分に相当する額（年額）
；3億9817万5000円×0.03×1/9=132万7250円

(4) 上記期間に発生した不当利得金；132万7250円×（6+53/365）=815万6224円

ウ そして、上記の金額を、亡 F の死亡に伴い法定相続分の割合で相続した。したがって、被告らは、次の計算式のとおり額の支払義務を負う。

(7) 被告 B $815万6224円 \times 1/2 = 407万8112円$

(4) その他の被告ら それぞれ $815万6224円 \times 1/6 = 135万9371円$

エ さらに、被告らの応訴態度に照らすと、亡 F の死後本件土地3を占有している被告 B 及び被告 C は、原告が持分を喪失するか両被告が占有を解消するまでの間、月額11万0604円（計算式・132万7250円÷12）の使用料相当損害金の支払義務を負う。なお、使用料相当損害金については、本件土地3の使用という不可分一体の利用に対する対価であるから、不可分債務と解するのが相当である。

8 結論

よって、主文のとおり判決する。なお、仮執行免脱宣言の申立ては、相当でないから付さない。

東京地方裁判所立川支部民事第2部

裁判官

浦上 薫史 

(別紙)

物 件 目 録

1 所 在 小平市

地 番

地 目 宅地

地 積 m^2

2 所 在 小平市

家屋番号

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 m^2

2階 m^2

3 所 在 小平市

地 番

地 目 宅地

地 積 m^2

以 上

これは正本である。

令和 6 年 9 月 6 日

東京地方裁判所立川支部民事第2部

裁判所書記官 風 間 紀 子

