

令和5年5月24日判決言渡し 同日原本領収 裁判所書記官

令和3年(ワ)第587号 共有物分割等請求事件

口頭弁論終結日 令和5年3月22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

横浜市

10

被 告

主 文

1 被告は、原告から930万8299円の支払を受けるのと引換えに、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産の持分5分の1について、本判決確定日の民法253条2項による取得を原因とする持分全部移転登記手続をせよ。

15

2 原告のその余の請求を棄却する。

3 訴訟費用は、これを2分し、その1を原告の負担とし、その余は被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

20

1 主位的請求（民法253条2項に基づく請求）

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産の持分5分の1について、本判決確定日の民法253条2項による取得を原因とする持分全部移転登記手続をせよ。

2 予備的請求（民法258条1項に基づく請求）

25

(1) 別紙物件目録記載の不動産を次のとおり分割する。

ア 別紙物件目録記載の不動産を原告の単独所有とする。

イ 原告は、被告に対し、799万4113円を支払え。

- (2) 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産の持分5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。

第2 事案の概要

5 1 事案の要旨

本件は、原告及び被告が共有する別紙物件目録記載の土地建物（以下「本件マンション」という。）について、原告が、被告に対し、①主位的に、被告が監理の費用を支払わないとして、民法253条2項に基づき、本件マンションの持分5分の1について、本判決確定日の民法253条2項による取得を原因とする持分全部移転登記手続を求めるとともに、②予備的に、共有物である本件マンションの分割協議が調わないとして、民法258条1項に基づき共有物分割を求める
10 事案である。

- 2 前提事実（争いのない事実並びに掲記証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

15 (1) 当事者及び共有関係

ア 原告は、不動産取引等を行う株式会社である。原告は、訴外 A （以下「訴外 A」という。）から、令和2年4月3日付け売買により本件マンションの共有持分5分の4を取得した。

イ 被告は、本件マンションの共有持分5分の1を有する者である。

20 (2) 共有物の分割協議

原告及び被告は、本件マンションの分割を協議したが、当事者間で分割協議が成立しなかった。

なお、本件マンションは、その性質上、現物分割が困難である。

3 本件の争点及び当事者の主張の要旨

25 本件の争点は、①主位的請求である民法253条2項による持分買取請求の当否（争点1）、②予備的請求につき、本件マンションの分割方法（争点2）のほ

か、③原告の本件請求が信義則違反であるか否か（争点3）、及び、④原告及び原告訴訟代理人の本件訴えや訴訟活動が弁護士法又は弁護士職務基本規程に違反するか否か（争点4）、であり、各争点に対する当事者の主張の要旨は、以下のとおりである。

5 (1) 争点1（主位的請求の当否）について

ア 原告の主張

(ア) 原告は、本件マンションに係る令和2年度の固定資産税及び都市計画税合計19万2400円並びに令和2年4月分から同年10月分までの管理費及び修繕積立金合計27万3515円の合計46万5915円を支払った。

(イ) これらの費用は、共有物の管理に関する費用であるところ、被告も持分5分の1の費用負担をする義務がある（民法253条1項）。係る金額は、9万3183円である。

(ウ) 原告は、被告に対し、令和2年10月18日到着の内容証明郵便で、上記9万3183円を支払うよう催告した。しかし、被告は、催告から1年を経過しても上記費用の支払をしない。

(エ) そこで、原告は、被告に対し、民法253条2項により、後記(オ)に記載の相当の償金799万4113円を支払って、被告の共有持分権を買い取る旨の意思表示を行う。

20 なお、当該共有持分買取権は、意思表示によって持分移転の効果が生じる形成権であり、償金の提供は要件ではない。また、償金の支払と登記の引換給付も要件ではない。

(オ) 本件マンションの5分の1の価格は、808万7296円が相当である。したがって、同額から上記(イ)に記載の求償金9万3183円を差し引いた799万4113円が償金として相当な金額である。

25 (カ) よって、原告は、被告に対し、本件マンションの所有権に基づき、民法

(ウ) 被告と訴外 A との離婚時の取決めにおいては、本件マンション全体を売却することを大前提としており、訴外 A が本件マンションの共有持分のみを今回のように原告に売却することは許されていなかった。したがって、訴外 A が原告に対して本件マンションの共有持分を売却することは上記取決めに反するものである。原告は、不動産売買を業とする者であるから、訴外 A による売却が適法であるかどうかを確認する義務があったにもかかわらず、これを怠った。

(エ) このように、原告は、自ら多額の利益を享受する一方で、被告に多大な経済的損失・生活面での悪影響を与えることを認識した上で本件訴訟を提起している。これは信義則に反した行為であり、権利の濫用であるため認められない。

イ 原告の主張

被告の主張は争う。訴外 A が本件マンションの共有持分を原告に売却したのは訴外 A の自己判断によるものであるから、原告による本件訴訟の提起は、何ら信義則に反するものではない。

(4) 争点 4 (弁護士法又は弁護士職務基本規程違反の有無) について

ア 被告の主張

(ア) 原告である 及び原告訴訟代理人は、過去に類似の不動産取引及び訴訟を反復して継続的に行っている。これは、弁護士法 73 条に違反するものであり、許されない。

(イ) 原告訴訟代理人は、訴外 A の刑事・民事事件の代理人をも務めている。これは、弁護士職務基本規程 11 条、14 条、18 条、21 条、22 条、28 条 3 号及び 42 条に違反している恐れがある。

イ 原告の主張

被告の主張は、いずれも争う。原告又は原告訴訟代理人に弁護士法や弁護士職務基本規程に違反する事由はない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（主位的請求の当否）について

(1) まず、原告（共有持分5分の4）及び被告（共有持分5分の1）が本件マンションを共有していることは、前提事実(1)に記載のとおりである。

次に、証拠（甲2、甲3の1～3の7、甲5の1・2）及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実、すなわち、①原告が、民法253条1項が定める「管理の費用」として、本件マンションに係る令和2年度の固定資産税及び都市計画税合計19万2400円並びに令和2年4月分から同年10月分までの管理費及び修繕積立金合計27万3515円の合計46万5915円を支払った事実、②原告が、被告に対し、令和2年10月18日到着の内容証明郵便で、上記46万5915円の5分の1に相当する金額である9万3183円を支払うよう催告した事実、及び、③被告は、同催告から1年を経過しても上記費用の支払をしていない事実が認められる。また、原告が、被告に対し、民法253条2項により、相当の償金を支払って、被告の共有持分を買い取る旨の意思表示をした事実は、当裁判所に顕著である。

以上によれば、民法253条2項により、原告は、被告に対して相当な償金を支払うことにより、被告が有する本件マンションの共有持分5分の1を取得することができるものと解するのが相当である。

(2) 証拠（甲9、乙10～12）及び弁論の全趣旨によれば、被告が有する本件マンションの共有持分の価額は、940万1482円であると認められる（甲9から認められる標準価格70万円/㎡に乙10から認められる個別格差率93%を乗じた65万1000円を単価とし、それに甲9及び乙10から認められる面積90.26㎡を乗じて算出される5875万9260円に、共有持分割合の5分の1を乗じ、さらに、甲9から認められる共有減価率（1-0.20）を乗じた金額（少数第一位を四捨五入）。なお、原告は、本件マンションの室内がごみ屋敷状態であり、猫の糞が散乱し、臭気もかなり強いことを理

由に、上記標準価格に個別格差率80%を乗じた金額を上記単価として主張する(甲9の11頁参照)。しかし、被告は、これを否認し、かつ、証拠(乙12)に加え、甲9を作成した不動産鑑定士が本件マンションの室内を実際に確認していないことを踏まえると、本件マンションがごみ屋敷状態であり、臭気もかなり強い事実を認めることはできないから、本件で上記個別格差率を乗じるのは相当ではない。また、原告は、本件訴訟において、被告が甲9の原告主張額に依拠して、その5分の4に相当する金額(3234万9184円)での買取りを希望していることを理由に、甲9の原告主張額が上記「相当の償金」に当たるかのような主張をするが、被告の同主張は、被告が原告共有分(5分の4)を取得する場合の希望金額を述べたものであることが明らかであるから、同主張から被告も甲9の原告主張額を相当と認めたとはいえず、後記の点も踏まえると、他に、被告が、原告主張額を相当と認めていることをうかがわせる事情はない。他方、被告は、証拠(乙10～11の5)を提出し、本件マンションの価額が、上記5875万9260円よりも高い旨を主張するようであるが、マンション価格査定報告書(乙10)は不動産会社が机上による査定により作成したものにすぎないから、同書に記載された金額を上記標準価格として採用することはできず、また、その他の証拠も本件マンション自体の査定に係るものではないから、上記認定金額を覆すものではない。)

そして、原告は、被告に対し、同額と上記(1)に記載の9万3183円とを対当額で相殺する旨の意思表示をするから、930万8299円が民法253条2項の定める「相当な償金」といえる。

- (3) なお、原告は、前記第2の3(1)ア(エ)に記載のとおり、民法253条2項が定める共有持分買取権は、意思表示によって持分移転の効果が生じる形成権であり、償金の提供は要件ではなく、また、償金の支払と登記の引換給付も要件ではない旨を主張する。この点、証拠(甲10、甲15の1・2)及び弁論の全趣旨によれば、①被告は、原告の本件各請求を全面的に争い、上記「相当な償

金」の受領を拒んでいることが明らかなこと、②原告は、被告に対し、令和4年2月22日到着の内容証明郵便において、上記償金の提供の準備ができていることを告げ、受領を催告するのみならず、原告は、本訴訟の継続中、いつでも償金提供の準備があることを表明していること、③上記償金の支払能力が原告にあること、の各事実が認められる。以上の認定事実によれば、上記償金について、原告による有効な弁済提供があるといえる。しかし、民法253条2項は、「相当の償金を支払って…持分を取得することができる」旨を定めるから、本項による持分移転の有償性を重視し、本件のように取得の対象が不動産の持分であるなど登記すべき権利であるときは当該移転登記と上記償金の支払とが同時履行の関係に立つと解するのが相当である。したがって、本件では、被告に対し、上記「相当の償金」の支払と引換えに、原告が求める移転登記手続を命じるのが相当である。これに反する原告の主張は、独自の見解を述べるものであり、採用の限りではない。

(4) 以上によれば、原告の主位的請求は、被告が、原告から930万8299円の支払を受けるのと引換えに、原告に対し、本件マンションの持分5分の1について、本判決確定日の民法253条2項による取得を原因とする持分全部移転登記手続をするよう求める限度で理由がある。

2 争点2（相当な分割方法）について

民法253条2項が定める共有持分買取権は、意思表示によって持分移転の効果が生じる形成権である（なお、同項の有償性を重視し、取得の対象が登記すべき権利であるときは当該移転登記と上記償金の支払とが同時履行の関係に立つ点は、上記1(3)のとおりだが、これは、上記持分移転の効果を左右するものではない。）。そして、争点1の認定判断によれば、被告の本件マンションの共有持分は、原告に移転しており、本件マンションの共有関係は解消されているので、予備的請求たる共有物分割請求は、その前提を欠くものとして理由がない。したがって、争点2についての検討・判断は不要である。

3 争点3（信義則違反の有無）について

(1) 争点3について、被告は、前記第2の3(3)アに記載のとおり主張する。

(2) しかし、原告が、訴外 A から不当に本件マンションの共有持分5分の4を取得した事実や、被告と訴外 A との間で、本件マンション全体を売却する旨の合意又は本件マンションの共有持分の売却を禁止する旨の合意があることを認めるに足りる証拠はない。

そして、上記1での検討・判断のとおり、原告は、民法253条2項の規定又は同法258条1項の共有物の分割に係る規定に基づき、本件訴えを提起しているのであるから、本件訴えが、信義則に違反し、許されないものということとはできない（なお、本件訴訟の結果、原告が本件マンションの共有持分を全て取得し、それを売却等することによって仮に相当額の利益を得るとしても、原告が不動産取引等を行う株式会社である（前提事実(1)ア）以上、そのことをもって、本件訴えが信義則に違反するものであるということとはできない。その他、争点3における被告の主張は、いずれも上記判断を左右するものとはいえない。）。)

(3) よって、争点3に係る被告の主張は、採用することができない。

4 争点4（弁護士法又は弁護士職務基本規程違反の有無）について

(1) 争点4について、被告は、前記第2の3(4)アに記載のとおり主張する。

(2) まず、弁護士法73条は、何人も他人の権利を譲り受けて、訴訟等によって、その権利の実行をすることを業とすることができない旨を定めるところ、一般に不動産業者は、他人の不動産を取得し、これを転売等することによって利益を得ることを業とするものであるから、そもそも不動産取引を反復継続して行うこと自体が弁護士法73条に違反するということとはできないし、また、上記経済活動、すなわち、不動産の取得や利潤を得るための過程で訴訟を複数行っているからといって、原告又は原告訴訟代理人の当該訴訟活動が、弁護士法73条に違反する違法なものということとはできない。

また、被告は、原告訴訟代理人の訴訟活動が弁護士職務基本規程に違反している恐れがある旨を主張する。証拠（乙16の1・2）によれば、原告訴訟代理人が、令和4年7月頃から、被告から訴外Aに対しての養育費等の請求や被告による訴外Aの刑事告訴に係る紛争に関し、訴外Aの代理人として活動している事実が認められる。しかし、当該事実をもって、原告訴訟代理人の訴訟活動が、弁護士職務基本規程11条（非弁護士との提携）、同14条（違法行為の助長）、同18条（事件記録の保管等）、同21条（正当な利益の実現）、同22条（依頼者の意思の尊重）、同28条3号（職務を行い得ない事件）及び同42条（受任後の利害対立）に違反しているとはいえない。加えて、本件全証拠及び弁論の全趣旨によっても、原告訴訟代理人に、弁護士職務基本規程に違反し、かつ、原告による本件訴えの提起それ自体や本件訴訟での主張・立証を排斥しなければ社会正義に反するといえるほどの違法性を有する言動や事由があると認めることはできない。

(3) よって、争点4に係る被告の主張は、採用できない。

15 第4 結論

よって、原告の本件各請求は、主文1項の限度で理由があるからこれを認容し、その余の請求は理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

横浜地方裁判所第9民事部

裁判官

西尾 洋介



物件目録

(一棟の建物の表示)

所 在 横浜市

建物の名称

(専有部分の建物の表示)

家 屋 番 号

建物の名称

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 階部分 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市

地 目 宅地

地 積 平方メートル

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 分の

これは正本である。

令和5年5月24日

横浜地方裁判所第9民事部

裁判所書記官 内田 翔太

