

令和2年3月4日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成30年(ワ)第112号 共有物分割請求事件

令和元年(ワ)第147号 共有物分割請求事件

口頭弁論終結日 令和元年12月19日

5

判 決

当事者 別紙1「当事者目録」のとおり

主 文

1 別紙2「物件目録」記載1, 2及び3の土地を次のとおり分割する。

(1) 別紙2「物件目録」1, 2及び3の土地を原告の単独所有とする。

10

(2) 原告は, 被告らに対し, 別紙3「共有持分及び支払金目録」の支払金合計欄記載の各金員を支払う。

2 被告らは, 原告に対し, 別紙2「物件目録」記載1, 2及び3の土地の別紙3「共有持分及び支払金目録」の共有持分欄記載の各持分について, 共有物分割を原因とする持分移転登記手続をせよ。

15

3 訴訟費用は被告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文同旨

第2 請求の原因等

20

1 請求の原因

(1) 当事者

25

ア 原告は, 別紙2「物件目録」記載1, 2及び3の土地(以下まとめて「本件土地」という。)のいずれについても, 共有持分1104分の1054(約95パーセント)を所有している。原告は, 相続により, 平成23年に本件土地の共有持分2208分の2080(約94パーセント)を取得してから, 徐々に持分を買い増して現在の持分に至ったものである。

イ 本件土地は、当初、92人が、大正8年3月24日に92分の1ずつ所有する形で購入し、その後、相続や売買を繰り返し、現在の共有者に至るものである。登記名義人は、甲1号証のとおり、原告のほか、A（持分1104分の1）、B（持分1104分の1）、C（持分92分の1）、D（持分92分の1）、E（持分828分の1）、被告51（持分828分の1、被告番号51）、被告52（持分828分の1、被告番号52、以下「被告52」という。）、F（持分828分の3）、被告55（持分6624分の6、被告番号55）、被告56（6624分の3、被告番号56）、G（持分6624分の3）、被告59（持分6624分の3、被告番号59）、被告60（持分6624分の3、被告番号60）、被告61（持分6624分の3、被告番号61）、被告62（持分6624分の3、被告番号62（なお、以下、被告について、特に明記しない限り、「被告番号51」などのとおり、被告番号で記載する。））及びH（持分92分の1）である。そして、A、B、C、D、E、F、G及びHについては、別紙4「相続関係図」のとおり、それぞれ相続が発生しており、現時点での本件土地の共有者及び共有持分は、別紙3「共有持分及び支払金目録」のとおりである。

（2）現物分割が困難なこと

本件土地は更地であるが、約5パーセントの持分を、60名以上が共有しており、現物分割をすれば、極めて細分化された土地が誕生し、価格を著しく減少させることになるから妥当ではない。

（3）全面的価格賠償

共有物の分割をする場合、当該共有物を共有者のうちの特定の者に取得させるのが相当であると認められ、かつ、その価格が適正に評価され、当該共有物を取得する者に支払能力があり、他の共有者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ときは、共

有物を共有者のうちの一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によることも許される（最高裁平成3年（オ）1380号同8年10月31日第1小法廷判決・民集50巻9号2563頁、以下「平成8年最高裁判決」という。）

5 本件については、原告は、本件不動産の持分の約95パーセントを有しており、他の共有者は約5パーセントを60人以上で共有しており、持分割合からすれば、原告が取得するのが相当である。また、原告は、本件土地の持分を平成23年に相続で取得後、積極的に買い増しを行って単独所有化を目指しているが、かかる意欲のある者は、原告の他の共有者にはいない。さらに、原告は、本件土地の雑
10 草の除去を業者に依頼するなど、積極的に本件土地を管理しているが、基本的には、他の共有者は、本件土地に対する関心が薄い。

別紙2「物件目録」記載1及び2の土地の合計査定価格は1297万円であり、これを土地の面積の割合で割り付けると、別紙2「物件目録」記載1の土地が623万4506円、同2の土地が673万5494円となる。また、別紙2「物件目録」記載3の土地の査定価格は3017万円である。これらについて、各被告の持分割合に応じた金額を割り付けると、別紙3「共有持分及び支払金目録」のとおりとなる。そして、被告らに支払うべき金額の合計195万6145円であるところ、原告は、それを支払うだけの資力を有している。

以上によれば、本件土地は、原告が取得するのが相当である。

20 (4) よって、原告は、被告らに対し、民法258条に基づく共有物分割請求として、全面的価格賠償による本件土地の単独取得を求める。

2 被告らの認否及び反論

(1) 被告 (被告番号52) の認否及び反論

ア 原告が提出する査定書は、地番も特定されておらず、価格の適正・公平・公正性に疑義がある。路線価を前提とすれば、本件土地の価額はより高い金額になる
25 し、本件土地の路線価も上昇している。また、原告の支払能力についても、合計

残高235万1510円の預金通帳を提出するのみで、流動性の高い預貯金のみであるから、現時点において、原告に資力があるということとはできない。

したがって、本件物件については、競売による解決が、原告、被告らにとって唯一の公平公正な手段であるというべきである。

- 5 イ 被告は、これまで、本件土地を所有の意思をもって、固定資産税を長年遅滞なく納めており、民法258条1項の協議が行われないうまま、突然訴訟を提起しており、信義に反して明らかに権利の濫用である。

(2) 被告 (被告番号4) の認否

原告主張の事実のうち、原告が本件土地の雑草の除去を業者に依頼していること、原告が提出する査定書の査定価格が原告主張のとおりとなっていることは認め、その余は、いずれも知らないし争う。

(3) 被告番号1ないし3、5ないし7、9、10、12ないし20、22、25、26、29ないし35、37、38、40ないし44、46、48、49、50、54、57、58、63ないし65及び67の認否

15 事実はいずれも認めるないし不知であり、全面的価格賠償の方法によることに異議はない。

(4) その他の被告らは、本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面も提出しない。

第3 判断

20 1 証拠(甲1)及び弁論の全趣旨によれば、請求の原因(1)のとおり、原告及び被告らが本件土地の共有者であることが認められ、共有者の人数は60人を超え、居住場所も幅広く、複数の相続が発生している共有者もいることなどの事情に照らすと、訴訟提起前に協議を試みることまでが必要不可欠とは言えず、共有者間の協議が困難であるから、共有者間に協議が調わないものと認められ、民法258条1項により、共有物分割を求めることができる。

25

2 共有物分割の方法について

(1) 原告は、本件不動産について、全面的価格賠償の方法による分割を求めているのに対し、被告 52 は、競売を命ずること（民法258条2項）を求めている。

(2) この点、民法258条2項は、共有物分割の方法として、現物分割を原則としつつも、共有物を現物で分割することが不可能であるかまたは現物で分割することによって著しく価値を損じるおそれがあるときは、競売による分割をすることができる旨を規定しているが、この規定は、すべての場合にその分割方法を現物分割又は競売による分割のみに限定し、他の分割方法を一切否定したものとは解されない。共有物分割の申立てを受けた裁判所としては、共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、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、その価格が適正に評価され、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存するときは、共有物を共有者のうちの一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持分の価格を賠償させる方法、すなわち全面的価格賠償の方法によることも許される（平成8年最高裁判決）。

(3) 証拠（甲1）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地は更地であるものの、その約5パーセントの持分を、60名以上の被告らが共有しており、現物分割をすれば、極めて細分化された土地が誕生することとなり、価格を著しく減少させることになるから、請求の原因（2）のとおり、現物分割は相当ではない。

(4) 証拠（甲1ないし甲5）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地は、更地である（共有物の性質及び形状）ものの、当初、大正8年3月24日に、92人が、92分の1ずつ所有する形で購入し、その後、相続や売買を繰り返し、原告は、相続により、平成23年に本件土地の共有持分2208分の2080（約94パー

セント)を取得してから、徐々に持分を買い増して現在の持分(1104分の1054, 約95パーセント)に至ったものであり、他の共有者ら67人では約5パーセントを共有しているに過ぎず、もっとも持分の多い被告でも、その持ち分は92分の1(約1パーセント)であること(共有関係の発生原因、共有者の数及び持分割合)、本件土地は、地目上は「原野」であり、その草刈りなどを原告の費用で行っていること(共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値)、被告 52 及び被告 4 以外の被告らのうち、答弁書を提出した被告ら43人は、いずれも、全面的価格賠償の方法によることを望んでおり、その持分割合や、今後、競売手続に付されることによる弊害(被告らの人数や年齢、居住地(海外在住者もいる。)に照らし、手続終了までに相応の時間を要する。)も考慮すれば、かかる希望を述べることに合理性があること(分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無)が認められ、これらの事情を総合的に考慮すると、当該共有物を共有者のうち原告が取得するのが相当であると認められる。

そして、証拠(甲1ないし5)及び弁論の全趣旨によれば、別紙2「物件目録」記載1及び2の土地の合計査定価格は1297万円であり、これを土地の面積の割合で割り付けると、別紙2「物件目録」記載1の土地が623万4506円、同2の土地が673万5494円となること、別紙2「物件目録」記載3の土地の査定価格は3017万円であるところ、かかる査定は業者による査定ではあるものの、特段信用性を疑わせるほどの事情は認められず、その価格は一応、適正に評価されているものと認められる。そして、この価格について、各被告の持分割合に応じた金額を割り付けると、別紙3「共有持分及び支払金目録」のとおりとなり、被告らに支払うべき金額の合計195万6145円であるところ、証拠(甲5)及び弁論の全趣旨によれば、原告には、同額以上の預貯金を有していることが認められ、その金額がさほど高額ではなく、また、原告が、本件訴訟を弁護士に依頼して遂行していることなども併せ考慮すると、原告には、前記の価格を支払う支払能力があるものと認められる。

以上の事情によれば、被告 52 の主張を踏まえても、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存するものであり、原告の主張には理由がある。

第4 結論

5 以上によれば、原告の請求は理由があるから認容することとし、主文のとおり判決する。

千葉地方裁判所木更津支部

裁判官

高橋祐子 

(別紙 1)

当 事 者 目 録

神奈川県川崎市

原 告

同訴訟代理人弁護士 塩 谷 昌 則

千葉県木更津市

1 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

2 1 1 2 号 被 告

千葉県茂原市

3 1 1 2 号 被 告

千葉県南房総市

4 1 1 2 号 被 告

同 特 別 代 理 人

千葉県木更津市

5 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

6 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

7 1 1 2 号 被 告

東京都府中市

8 1 1 2 号 被 告

東京都世田谷区

9 1 4 7 号 被 告

東京都港区

10 1 4 7 号 被 告

東京都世田谷区

11 1 1 2 号 被 告

東京都港区

12 1 1 2 号 被 告

東京都港区

13 1 1 2 号 被 告

横浜市

14 1 1 2 号 被 告

京都市

15 1 1 2 号 被 告

東京都杉並区

16 1 1 2 号 被 告

東京都世田谷区

17 1 1 2 号 被 告

神奈川県平塚市

18 1 1 2 号 被 告

神奈川県横須賀市

19 1 1 2 号 被 告

神奈川県逗子市

20 1 1 2 号 被 告

東京都町田市

21 1 1 2 号 被 告

東京都世田谷区

22 1 1 2 号 被 告

鹿児島県薩摩川内市

23 1 1 2 号 被 告

中国北京市朝陽区

24 1 1 2 号 被 告

東京都練馬区

25 1 1 2 号 被 告

東京都世田谷区

26 1 1 2 号 被 告

埼玉県川越市

27 1 1 2 号 被 告

東京都西東京市

28 1 1 2 号 被 告

神奈川県鎌倉市

29 1 1 2 号 被 告

神奈川県鎌倉市

30 1 1 2 号 被 告

東京都杉並区

31 1 1 2 号 被 告

東京都杉並区

32 1 1 2 号 被 告

東京都世田谷区

33 1 1 2 号 被 告

東京都世田谷区

34 1 1 2 号 被 告

千葉県白井市

35 1 1 2 号 被 告

さいたま市

36 1 1 2 号 被 告

千葉市

37 1 1 2 号 被 告

東京都新宿区

38 1 1 2 号 被 告

東京都中野区

39 1 1 2 号 被 告

千葉県流山市

40 1 1 2 号 被 告

神奈川県海老名市

41 1 1 2 号 被 告

千葉県流山市

42 1 1 2 号 被 告

千葉市

43 1 1 2 号 被 告

千葉市

44 1 1 2 号 被 告

千葉市

45 1 1 2 号 被 告

千葉市

46 1 1 2 号 被 告

東京都青梅市

47 1 1 2 号 被 告

茨城県日立市

48 1 1 2 号 被 告

千葉県市原市

49 1 1 2 号 被 告

長野県松本市

50 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

51 1 1 2 号 被 告

大阪府箕面市

52 1 1 2 号 被 告

鹿児島県曽於郡

53 1 1 2 号 被 告

愛知県岡崎市

54 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

55 1 1 2 号 被 告

千葉県君津市

56 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

57 1 4 7 号 被 告

神奈川県川崎市

58 1 4 7 号 被 告

東京都江東区

59 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

60 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

61 1 1 2 号 被 告

千葉県市原市

62 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

63 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

64 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

65 1 1 2 号 被 告

東京都新宿区

66 1 1 2 号 被 告

千葉県木更津市

67 1 1 2 号 被 告

以 上

物件目録

1 所 在 木更津市
地 番
地 目 原野
地 積 m^2

2 所 在 木更津市
地 番
地 目 原野
地 積 m^2

3 所 在 木更津市
地 番
地 目 原野
地 積 m^2

以 上

共有持分及び支払金目録

番号	共有者氏名 (被告)	共有持分	単位 (円)	内訳		
				土地 1	土地 2	土地 3
1		3 3 1 2 分の 2	26,049	3,764	4,067	18,218
2		6 6 2 4 分の 1	6,511	941	1,016	4,554
3		6 6 2 4 分の 1	6,511	941	1,016	4,554
4		2 2 0 8 分の 1	19,536	2,823	3,050	13,663
5		8 8 3 2 分の 1	4,882	705	762	3,415
6		8 8 3 2 分の 1	4,882	705	762	3,415
7		8 8 3 2 分の 1	4,882	705	762	3,415
8		8 8 3 2 分の 1	4,882	705	762	3,415
9		3 6 8 0 分の 1	11,722	1,694	1,830	8,198
10		3 6 8 0 分の 1	11,722	1,694	1,830	8,198
11		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
12		3 6 8 0 分の 1	11,722	1,694	1,830	8,198
13		3 6 8 0 分の 1	11,722	1,694	1,830	8,198
14		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
15		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
16		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
17		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
18		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
19		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
20		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
21		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
22		2 7 6 0 0 分の 1	1,562	225	244	1,093
23		1 1 0 4 0 0 分の 1	1,000	56	61	273
24		1 1 0 4 0 0 分の 1	1,000	56	61	273
25		1 1 0 4 0 0 分の 1	1,000	56	61	273
26		1 1 0 4 0 0 分の 1	1,000	56	61	273
27		1 3 8 0 0 分の 1	3,125	451	488	2,186
28		4 6 0 0 分の 1	9,377	1,355	1,464	6,558
29		9 2 0 0 分の 1	4,688	677	732	3,279
30		9 2 0 0 分の 1	4,688	677	732	3,279
31		4 6 0 0 分の 1	9,377	1,355	1,464	6,558
32		4 6 0 0 分の 1	9,377	1,355	1,464	6,558
33		4 6 0 0 分の 1	9,377	1,355	1,464	6,558
34		4 6 0 0 分の 1	9,377	1,355	1,464	6,558
35		4 6 0 0 分の 1	9,377	1,355	1,464	6,558
36		9 2 0 分の 1	46,890	6,776	7,321	32,793
37		9 2 0 分の 1	46,890	6,776	7,321	32,793
38		3 6 8 0 分の 1	11,722	1,694	1,830	8,198
39		3 6 8 0 分の 1	11,722	1,694	1,830	8,198
40		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
41		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396

42		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
43		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
44		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
45		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
46		1 8 4 0 分の 1	23,444	3,388	3,660	16,396
47		9 2 分の 1	468,911	67,766	73,211	327,934
48		2 4 8 4 分の 1	17,365	2,509	2,711	12,145
49		2 4 8 4 分の 1	17,365	2,509	2,711	12,145
50		2 4 8 4 分の 1	17,365	2,509	2,711	12,145
51		8 2 8 分の 1	52,100	7,529	8,134	36,437
52		8 2 8 分の 1	52,100	7,529	8,134	36,437
53		5 5 2 分の 1	78,151	11,294	12,202	54,655
54		5 5 2 分の 1	78,151	11,294	12,202	54,655
55		1 1 0 4 分の 1	39,074	5,647	6,100	27,327
56		2 2 0 8 分の 1	19,536	2,823	3,050	13,663
57		4 4 1 6 分の 1	9,768	1,412	1,525	6,831
58		4 4 1 6 分の 1	9,768	1,412	1,525	6,831
59		2 2 0 8 分の 1	19,536	2,823	3,050	13,663
60		2 2 0 8 分の 1	19,536	2,823	3,050	13,663
61		2 2 0 8 分の 1	19,536	2,823	3,050	13,663
62		2 2 0 8 分の 1	19,536	2,823	3,050	13,663
63		1 8 4 分の 1	234,455	33,883	36,605	163,967
64		2 7 6 分の 1	156,302	22,588	24,403	109,311
65		1 6 5 6 分の 1	26,049	3,764	4,067	18,218
66		1 6 5 6 分の 1	26,049	3,764	4,067	18,218
67		1 6 5 6 分の 1	26,049	3,764	4,067	18,218

1,956,145

* 23~26 は、1000円未満の為、1000円に切り上げ。

以 上