

平成29年6月16日判決言渡同日原本領収 裁判所書記官

平成27年(ワ)第502号 共有物分割請求事件

(口頭弁論終結の日・平成29年5月19日)

判 決

東京都中央区

原 告 株式会社 A
同代表者代表取締役 B
同訴訟代理人弁護士 塩 谷 昌 則

福岡県宗像市

被 告 C
同訴訟代理人弁護士

同

同

北九州市

被 告 D
同訴訟代理人弁護士

同

主 文

- 1 別紙1物件目録記載1の土地について競売を命じ、その売得金から競売
手続費用を控除した金額を、原告に16分の9、被告 C に32分の
7、被告 D に32分の7の割合で分割する。
- 2 別紙1物件目録記載2の土地について競売を命じ、その売得金から競売
手続費用を控除した金額を、原告に16分の9、被告 C に32分の
7、被告 D に32分の7の割合で分割する。
- 3 別紙1物件目録記載3の建物について競売を命じ、その売得金から競売
手続費用を控除した金額を、原告に16分の9、被告 C に32分の

- 7, 被告 D に32分の7の割合で分割する。
- 4 被告 D は, 原告に対し, 別紙1物件目録記載3の建物について, 平成27年5月25日から退去済みまで, または, 前項による競売手続において買受人に所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間, 1か月2万8125円の割合による金員を支払え。
- 5 原告の被告 D に対するその余の請求を棄却する。
- 6 訴訟費用は被告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 主文1項ないし3項に同旨
- 2 被告 D (以下「被告 D」という。)は, 原告に対し, 別紙1物件目録記載3の建物について, 平成27年5月25日から退去済みまで, または, 主文第3項による競売手続において買受人に所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間, 1か月6万7145円の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 1 本件は, 原告が, 別紙1物件目録記載1の土地(以下「本件土地1」という。), 同目録記載2の土地(以下「本件土地2」という。)及び同目録記載3の建物(以下「本件建物」といい, 本件土地1及び本件土地2と併せて「本件各不動産」という。)の共有者である被告 D 及び被告 C (以下「被告 C」という。)に対し, 競売による本件各不動産の共有物分割を求めるとともに, 本件建物を占有している被告達男に対し, 不当利得返還請求権に基づき, 退去済み又は競売手続において買受人に所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間までの賃料相当損害金の支払を求めた事案である。
- 2 前提事実(当事者間に争いがなく, 証拠(甲1の1ないし3, 乙イ5)により容易に認められる。)
 - (1) 本件各不動産を所有していた E は, 平成6年1月23日に死亡した。

(2) Eの子である被告ら, F, G, H, I (以下「相続人ら」という。)は, 平成7年12月5日, 福岡家庭裁判所小倉支部平成6年(家イ)第878号遺産分割調停事件の調停期日において, 概ね次の内容の調停(以下「本件調停」という。)を成立させた。

ア 相続人らは, 本件各不動産を各6分の1の割合で共有取得する。

イ 相続人らは, 本件各不動産を, 平成8年1月1日から同年12月31日までの間, 1億3000万円を下限として, 任意売却することとする。

ウ 被告Dは, 上記イの任意売却手続が終了するまでの間, 本件各不動産の公租公課を負担するとともに, 本件各不動産が売却されたときは, 直ちに, 本件建物から立ち退き, 本件土地2を明け渡さなければならない。

エ 被告Dを除く相続人らは, 被告Dに対し, 上記イの任意売却手続が終了するまでの間, 本件建物及び本件土地2を無償にて使用させる。

オ 被告Dを除く相続人らは, 被告Dに対し, その寄与分相当額として1500万円を, 移転補償として300万円をそれぞれ認める。

カ 相続人らは, 本件各不動産を任意に売却したときは, 売却代金から売却に要した費用及び3800万円を差し引いた残額を, 各6分の1の割合で分配し, 被告Dには1800万円を, Iには2000万円を加算する。

キ 相続人らは, 上記イの任意売却期限が経過し, かつ, 当該期間内に任意売却手続が終了していないときは, 別途, 改めて, 共有物の分割方法等を協議する。

(3) 本件調停成立後, Gが平成18年5月21日に, Hが平成20年1月7日に, Iが平成25年5月11日に死亡し, それぞれ相続が生じたことにより, 平成27年5月25日時点で, 被告ら及びFが各32分の7, Jが8分の1, K及びLが各64分の7の割合で本件各不動産を共有していた。

(4) F, J, K 及び L は、平成27年5月25日、
本件各不動産の共有持分全部を原告に譲渡した。これにより、原告及び被告
らは、原告が16分の9、被告らが各32分の7の割合で本件各不動産を共
有することとなった。

(5) 本件各不動産の位置関係は別紙2のとおりである。

本件建物は、昭和53年2月28日に新築されたものであり、本件土地2
の中央付近に建てられており、被告Dが居住し、占有している。本件土地
1は、本件土地2の東隣に所在する。

本件土地1は、角地であり、東側及び北側が道路と接道している。本件土
地2は、北側が道路と接道している。

第3 争点及び争点に対する当事者の主張

1 本件各不動産の分割方法

(1) 原告の主張

本件各不動産の共有状態を解消するには、競売の方法が適切である。

(2) 被告Dの主張

本件調停では、被告Dを除く相続人らは、被告Dに対し、寄与分相当
額として1500万円を、移転補償として300万円を認める旨が定められ
ており、相続人らの一人である被告Cは、売却による共有物分割が実行さ
れた場合でも、合計額1800万円の5分の1に当たる360万円を被告D
に負担する債務を負っている。

したがって、被告Dに配分されるべき金額は、売却代金の6分の1と3
60万円の合計額である。

(3) 被告Cの主張

被告Dの主張は争う。

本件調停において定められた寄与分や移転補償金は、平成8年1月1日か
ら同年12月31日までに本件各不動産が最低1億3000万円任意売却

されることを前提とした条項である。本件調停において、任意売却期間が経過し、かつ当該期間中に任意売却手続が終了していないときは別途改めて共有物の分割方法等を協議することになっていることは、これを裏付けている。

2 被告 D の不当利得の有無及び利得額

(1) 原告の主張

被告 D は、本件建物を全面的に占有しており、原告は、本件建物につき、持分の賃料相当額の損害を受け、被告 は同額を不当に利得している。

本件建物の賃料相当損害額は、本件建物近辺の築30年以上の一戸建て物件の1平方メートル当たりの賃料が約842円であることから、本件建物の床面積 平方メートルを乗ずると11万9370円である。原告の持分16分の9を乗じた金額は6万7145円となる。

(2) 被告 D の主張

被告 D は、本件調停に基づき本件建物を使用貸借しており、不当利得は生じていない。

また、本件建物は、昭和53年2月に新築された老朽家屋であって、第三者が賃借する可能性は低く、賃料相当額は月額5万円から6万円程度であるし、被告 D は本件各不動産の年額29万0200円の固定資産税を負担しているから、原告はその16分の9である16万3237円を負担すべきである。

第4 当裁判所の判断

1 本件各不動産の分割方法について

- (1) 本件建物（床面積 平方メートル）は、本件土地2（地積 平方メートル）の中央付近に建てられている。本件土地1（地積 平方メートル）は、本件土地2の東隣に所在する。

かかる土地の利用状況及び位置関係に照らせば、現物分割により本件各不動産の共有物分割をすることは不可能ないし著しく困難であると認められ

る。また、本件土地1及び本件土地2の接道状況に照らすと、一体として使用することによる付加価値が見込まれるから、現物分割により3つの部分に分割することは、その価格を著しく減少させるおそれがある。

したがって、本件各不動産については、競売の方法により分割することが相当である（民法258条2項）。

(2) 被告Dは、本件調停では、被告Dを除く相続人は、被告Dに対し、寄与分相当額として1500万円を、移転補償として300万円を認める旨が定められていることから、相続人の一人である被告Cはその5分の1当たる360万円を被告Dに負担する債務を負っていると主張するが、本件調停の条項に照らせば、被告Dに対する寄与分相当額及び移転補償の支払は、本件各不動産を平成8年1月1日から同年12月31日までの間に1億3000万円を下限として任意売却する場合を念頭に置いて定められたものであるというべきである。したがって、被告Dの主張は採用できない。

(3) 以上によれば、本件各不動産の分割方法としては、競売を命じ、その売得金から競売手続費用を控除した金額を、原告、被告C及び被告Dの共有割合（原告につき16分の9、被告C及び被告Dにつき各32分の7）で分割することとするのが相当である。

2 被告Dの不当利得の有無及び利得額

(1) 本件建物は、被告Dが占有しているところ、これは原告が共有持分に応じて使用することを妨げるものであり、本件建物の賃料相当額のうち原告の共有持分部分について、被告Dは原告の損失の下で利得しているものと認められる。

被告Dは、本件調停に基づき使用貸借しており、不当利得は生じていないと主張しているが、本件調停で使用貸借が認められているのは、1億3000万円を下限とする任意売却を行う平成8年1月1日から同年12月31日までの間に止まるものと解されるから、被告Dの主張は採用できない。

(2) 原告は、本件建物近辺の築30年以上の一戸建て物件の1平方メートル当たりの賃料が約842円であり、本件建物の床面積を乗ずると11万9370円であり、同額が賃料相当額であるとして、3件の賃貸建物の物件情報(甲4の1ないし4の3)を提出しているが、建物の賃料額は建物の状態によって異なり、また、面積と賃料額との間に明確な相関関係があるとはいえない。

3件のうち、築年月が最も本件建物に近い物件(面積 平方メートル)の賃料が6万5000円であること(甲4の1)、写真(乙イ3)によれば、本件建物の周辺は手入れがなされていない状態であること、本件建物の平成27年度の固定資産税額が3万0819円、都市計画税額が6604円であること(乙イ4)などを総合的に考慮すると、本件建物の相当賃料額は5万円とすることが相当である。原告の共有持分16分の9に相当する額は2万8125円である。

なお、被告Dは本件各不動産の年額29万0200円の固定資産税を負担していると主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。

(3) よって、原告の被告Dに対する不当利得返還請求権に基づく請求は、平成27年5月25日から本件建物の退去済みまで、または、競売手続において買受人に本件建物の所有権が移転する日の前日までのいずれか早い日までの間、1か月2万8125円の割合による金員の支払を求める限度で理由がある。

第5 結論

以上の次第で、原告の共有物分割を求める請求は理由があるからこれを認容し、不当利得返還を求める請求は主文第4項の限度で理由があり、その余の請求は理由がないから棄却することとし、訴訟費用について民事訴訟法61条、64条但書及び65条1項本文を適用して、主文のとおり判決する。

裁判官 三 浦 康 子



(別紙1)

物件目録

1 土地

所 在 北九州市

地 番

地 目 雑種地

地 積 m^2

2 土地

所 在 北九州市

地 番

地 目 宅地

地 積 m^2

3 建物

所 在 北九州市

家屋番号

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建

床面積 m^2

これは正本である。

平成29年6月16日

福岡地方裁判所小倉支部第2民事部

裁判所書記官 深川 理恵

