

平成28年1月27日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成27年(ワ)第2109号 共有物分割請求事件

口頭弁論終結の日 平成27年12月3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

福岡県糟屋郡

(登記簿上の住所 福岡県宗像郡 )

被 告 C  
主 文

- 1 別紙物件目録記載1の土地及び同目録記載2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2分の1、被告に2分の1の割合で分割する。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、原告及び被告は、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）及び別紙物件目録記載2の建物（以下「本件建物」といい、本件土地と本件建物を併せて「本件不動産」という。）の共有者であるところ、原告が、被告に対し、民法258条に基づき、本件不動産の分割を請求する事案である。なお、原告は競売の方法による分割を求め、被告はいわゆる全面的価額賠償の

方法による分割を求めている。

2 前提事実（当事者間に争いがなく、後掲の証拠又は弁論の全趣旨によって容易に認定することができる事実）

(1) 当事者等

原告は、不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介等を目的とする株式会社であり、本件不動産のそれぞれにつき、2分の1の共有持分を有する者である。被告は、本件不動産のそれぞれにつき、2分の1の共有持分を有する者である。

(2) 共有状態発生の経緯（甲1, 2）

本件不動産は、昭和56年9月18日、当時被告の夫であった D（以下「D」という。）及び被告が、それぞれ持分2分の1ずつ取得し、以後、夫婦の共有財産として2分の1ずつ共有していた。

D は、被告と離婚した後である平成27年6月4日、本件不動産の持分2分の1を原告に売却した。

3 争点及び争点に関する当事者の主張

本件の争点は、共有物の分割方法であり、争点に関する当事者の主張は、次のとおりである。

(1) 原告の主張

ア 原被告間において、共有物分割の協議をしたが、協議がまとまらなかった。また、本件土地には、本件建物が建ち、占有部分も大きく、現物分割は不可能ないし著しい価格の減少を伴うので、競売の方法による分割が相当である。

イ 被告主張の全面的価額賠償の方法による分割は争う。被告の資力等不明な点があり、競売が早期解決にふさわしいというべきである。もっとも、被告が600万円を提供する場合には、原告は、被告に持分を売却する用意がある。

(2) 被告の主張

ア 本件不動産につき現物分割が不可能であることは争わない。

イ 本件不動産の分割については、次の事情からすると、全面的価額賠償の方法によるべきである。

(ア) 本件不動産は、被告がまだ若く給料も安い中、一生懸命働いて、長い期間かかってローンを払い終え、やっと自分のものとした財産である。

(イ) 被告は、昭和57年、当時夫であった D と本件不動産を共有名義で購入し、以後、本件不動産において、同人と同居していたが、平成6年に本件不動産から同人と共に転居し、D とは平成17年に別居した。本件不動産は、平成6年から平成27年2月まで、貸家として利用されていたが、その間の管理は、全て被告一人が行っており、今日に至るまでの固定資産税、建物の改装費用、修繕費用、必要経費も全て被告一人で負担していた。

本件不動産は、平成27年2月以降は、空き家となっており、今後、本件不動産に居住する予定はない。

(ウ) 本件不動産は、被告が D から売買価格決定等の委任を受け、売りに出してまだ2か月しか経過していない中、被告に無断で勝手に原告に売却されたものである。

(エ) 本件不動産の売却価格は、西日本不動産流通機構のデータを参考にすると1100万円程度である。全面的価額賠償の際には、被告は代償金として300万円の支払を希望する。資力については、十分ある。

第3 当裁判所の判断

- 1 原告は、被告に対し、共有物である本件不動産の分割を請求するところ、乙5及び弁論の全趣旨によると、原被告間において、本件訴訟提起前、被告が原告所有に係る本件不動産の持分を買い取るという内容の協議をしていたものの、原告提示の買取価格(600万円)に、被告が難色を示したものと認められる。

したがって、本件不動産の分割について、共有者間に協議が整わなかったものと認められる。

2 次に、証拠（甲1，2）及び弁論の全趣旨によると、本件土地には本件建物が建ち、現物分割は不可能か著しい価格の減少を伴うおそれがあるものと認められる。

3 そこで、共有物の分割方法が問題となるが、被告は、全面的価額賠償の方法によることを主張する。

(1) この点につき、当該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の割合、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対して持分の価格を賠償させる方法、すなわち全面的価額賠償の方法による分割をすることも許されるものというべきである（最高裁判所平成8年10月31日判決参照）。

したがって、以下で特段の事情の有無について検討する。

(2) 被告は、前記被告の主張欄イ(ア)～(ウ)のとおり主張するところ、同主張を前提としても、本件不動産は、現在は空き家であり、被告は、今後、本件不動産に居住する予定もないのであるから、本件不動産を被告に取得させることが相当とは認め難い。

また、被告は、本件不動産の売却価格は、西日本不動産流通機構のデータを参考にすると1100万円程度であると主張するにとどまり（同イ(エ)）、本件不動産の価格が適切に評価されているとはいえない。

したがって、本件においては、被告の主張を前提としても、特段の事情は認められず、他に特段の事情を認めるに足りる証拠はない。

#### 4 結論

よって、本件不動産の分割については、競売の方法によることが相当であるから、主文のとおり判決する。

福岡地方裁判所第3民事部

裁判官

坂 本 智

# 別紙

## 物件目録

- |   |      |         |                |  |
|---|------|---------|----------------|--|
| 1 | 所在   | 福津市     |                |  |
|   | 地番   |         |                |  |
|   | 地目   | 宅地      |                |  |
|   | 地積   |         | m <sup>2</sup> |  |
| 2 | 所在   | 福津市     |                |  |
|   | 家屋番号 |         |                |  |
|   | 種類   | 居宅      |                |  |
|   | 構造   | 木造瓦葺2階建 |                |  |
|   | 床面積  | 1階      | m <sup>2</sup> |  |
|   |      | 2階      | m <sup>2</sup> |  |

以上

これは正本である。

平成28年1月27日

福岡地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 古賀昌美

