

相続による共有土地の分割請求において、 全面的価格賠償の方法による分割が認められた事例

(東京地判 平19・4・26 ホームページ下級裁主要判決情報)

相続等による共有物について、単独所有後は第三者に売却することを希望する共有者と、その土地に建物を建てて居住することを希望する共有者の間で、それぞれが全面的価格賠償の方法による分割を求めた事案において、全面的価格賠償の方法により共有物を分割することを認めた上で、第三者に売却し換金することを希望する共有者よりも、先代の遺産でありその土地を残したいとする共有者の単独所有とすることを優先させるのが相当と判断した事例（東京地裁 平成19年4月26日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

X 1、X 2（以下両者を併せて「Xら」という。）およびYは、S市所在の土地（以下「本件土地」という。）を相続および売買により取得した共有者であり、その持分はX 1が18分の8、X 2が18分の3、Yが18分の7である。

Xらは、本件土地につき、Yと共同で第三者に売却して、その売得金を各人の持分に応じて取得することを希望していたが、これにYが応じないため、Yに対して、X 1が1,927万円余、X 2が722万円余をそれぞれ支払うことによって、本件土地をXらのみの共有とする方法による分割、いわゆる全面的価格賠償の方法による分割を求め、それが認められない場合には、競売により分割することを求めて提訴した。

これに対してYは、本件土地は父母が残してくれたものであるので、これを守り通したいと考えているし、持ち家がなく賃貸マンションに居住しているため、本件土地上に建物を建てて居住することを念願している。そこで、Xらに対して、4164万円余を支払うことによって、Yの単独所有とする方法による分割を求めて争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示した。

- (1) 共有物分割の申立てを受けた裁判所としては、当該共有物の性質および形状、共有関係の発生原因、共有者の数および持分の割合、共有物の利用状況およ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およ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って、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または数人の共有とし、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全面的価格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。

(2) 本件土地は、その現況面積が160.33㎡であり、これを単純に持分割合に応じて現物分割すると、Y分はわずか62.35㎡となる。しかも、接道義務を満たした上で、価格が概ね11対7になるような分割方法では、Y分は狭小であり、Xらの分も、一定の面積は確保されるものの、不整形地となることから、本件土地全体として相当の減価が見込まれるため、本件土地について現物分割は適さないというべきである。

そして、Xらは、本件土地を取得した場合、これを第三者に売却する予定であり、他方、Yは、本件土地を取得して、その地上に建物を建てて居住したいと考えていることが認められる。また、XらおよびYは、それぞれ賠償金を支払う能力があるものと認められる。

(3) 上記事情を総合すると、本件においては、第1次的にYの単独所有とする全面的価格賠償の方法による分割をし、第2次的にXらのみの共有とする全面的価格賠償の方法による分割をすることが相当であると認めるべき特段の事情があるということができない。Yの単独所有とする全面的価格賠償の方法による分割を優先するのは、本件土地がいわゆる先代の遺産であるところ、Xらがこれを第三者に売却して換金することを考えていることに対し、Yはその地上に建物を建てて居住したいと考えていることから、後者を優先させるのが相当と認めるからである。

また、Yの単独所有とする全面的価格賠償の方法による分割のみならず、第2次的にXらのみの共有とする全面的価格賠償の方法による分割をも相当とするのは、賠償金についてのYの支払能力に一抹の不安が残らないではなく、Yが賠償金を支払えない場合には、直ちに競売を命じるより、X

らにも本件土地を取得する機会を与えることが公平にかなうからである。

(4) そこで、Yが、本判決確定の日から1か月以内に、X 1 に対し3,028万円余を、X 2 に対し1,135万円余をそれぞれ支払ったときは、本件土地をYの単独所有とし、Yが同期間内に同金員の支払をせず、本判決確定の日から2か月以内に、X 1 が1,927万円余を、X 2 が722万円余をそれぞれY に対し支払ったときは、本件土地をXらのみの共有とすることとし、Xらも同期間内に同金員の支払をしないときは、本件土地を競売に付してその売得金を持分に応じて分割することとする。

3 まとめ

民法第258条では、共有物の分割で共有者間の協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができ、その場合、現物分割が不可能かまたは現物分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、競売によって分割することができる旨規定している。

しかし、本判決は、一定の場合には、共有物を共有者のうちの一人の単独所有または数人の共有とし、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分割、いわゆる全面的価格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という平成8年10月31日の最高裁の判断を採用したものであり、実務上参考になる事例である。