

最近の判例から (10)

ある建物が他の建物に附合したと認められ、附合した後滅失した 建物について建築費相当額の償金請求が認められた事例

(東京地判 平成15・1・29 判時1837-64) 青山 節夫

Y所有の土地の一部に同人所有の建物が存在していたところ、当該既存建物の敷地以外の土地の部分を無償で借り受けたXが既存建物に接して建物を新築した。その後Yは両建物を取り壊し、土地を第三者に売却したが、新築建物が既存建物に附合したと認められ、新築した建設会社が既存建物所有者に対して行った、附合した後に取り壊した新築建物についての建築費相当額の償金請求が認められた事例（東京地裁 平成15年1月29日判決 認容、控訴 判例時報1837号64頁）

1 事案の概要

Xは、建物の建築工事の請負等を業とする会社であり、Yは、犬の訓練所の経営、犬の売買等を目的とする会社である。Yは、平成10年3月、A通りに面した長方形の土地（以下「本件土地」という。）と地上の木造瓦葺二階建ての建物（以下「旧建物」という。）をそれぞれの所有者より買い受けた。旧建物は、本件土地の奥にあり、通りに面した手前の部分は空き地になっていた。

Xは、平成10年4月、Yから、この空き地部分に、鉄骨平家建ての建物を、請負代金500万円で請け負い、同年5月、これを完成させ、Yに引き渡した。Yは、完成した建物（以下「既存建物」という。）を犬の販売所（ショールーム）とし、奥の旧建物を犬舎として、本件土地において、犬の販売を営むようになった。

やがて、Xは、Yに、本件土地上の旧建物を取り壊し、その空き地部分に建物を建て、レストランを経営したいと提案した。Yはこれを了解しXに請け負わせて旧建物を取り壊した。そして、Xは、Yとの間で、これにより空き地となった部分（37坪）について、平成10年6月、契約書を取り交わし、これを無償で使用できるようにした。その際、Yは、Xとの間で、もしYが将来本件土地を他に売却した場合、YはXに対し、建物の建築費及び営業補償費を精算する旨約し、それを前提として、特約事項に、「Yが土地売却をするようになった場合、Xは、建築費、営業保証を買主である第三者に対し請求できるものとする。」との文言を入れた。

Xは、建物（以下「新築建物」という。）の建築工事を開始した。Xは当初、新築建物内に客席を置こうと考えていたが、工事がほとんど完成する直前、Yから、既存建物の部分でレストランを行ってはどうかと勧められ、既存建物の内部にカウンター等を設置することとした。その結果、新築建物は、既存建物と内部で自由に行き来できるようにされ、外観は、新築建物と既存建物とが同一の建物であるかのように外装され、平成10年7月ころ完成した。そして、同年8月、Xはレストランの営業を開始し、Yは犬の販売を開始した。

しかし、Xは、レストランの収益が思うように上がらず、採算が合わないため、同年9

月には、レストランの営業をやめ、これを放置していた。そして、Xは、平成12年4月始めころ、Yの社員から新築建物が無くなったという連絡を受け、現場に赴いて、新築建物がYにより取り壊されたことを知った。そこでXは、Yが新築建物を無断で取り壊し、建築費相当額の損害を与えたとして提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、新築建物の既存建物への附合を認め、Xに無断での取壊しは不法行為に当たらないと判示した上で、Yを不当利得の悪意の受益者にあたりし、Xの請求を全部認容した。

- (1) 建物新築部分が従前の建物に附合するかどうかについては、新築部分の構造、利用方法を考察し、上記部分が従前の建物に接して築造され、構造上建物としての独立性を欠き、従前の建物と一体となって利用され取引されるべき状態にあるときは上記部分は従前の建物に附合したと解すべきであって、新築部分が従前の建物とその基礎、柱、屋根などの部分において構造的に接合していないからといって、直ちに附合の成立を否定することは許されないと解すべきである。
- (2) 新築建物は、既存建物に接して建てられ、既存建物と外壁を共通にし、内部は新築建物部分が厨房、犬舎等として、既存建物部分は犬のショールームないし客席として、それぞれ自由に行き来ができるように設計され、両者一体のものとして利用されていたのであるから、新築建物は既存建物に附合したと認めるのが相当である。したがって新築建物は既存建物に附合し、Yの所有に帰したものとすべきである。
- (3) 新築建物は附合によりYの所有に帰したのであるから、Yが、これをXに無断で取

り壊したとしても、それについて、Yの不法行為は成立しない。しかし、附合により、Xは新築建物の所有権を失い、損失を被ったものであり、他方、Yは、これにより受益したものであるから、Xは、民法248条により、受益者であるYに対し、民法703条、704条の規定に従い、償金の請求をすることができるものというべきである。

- (4) Xは新築建物に3,523万円の費用を投下したものと認められる。これには、本来の建築費のほか、火災保険料、広告費が含まれるが、通常、営業用建物を建築する場合には必要な費用であるから、これらの費用も投下した費用に含めて考えるのが相当である。新築建物は、これが取り壊された平成12年3月当時、少なくともXが投下した費用相当額の価値があったものと認められるから、Xは3,523万円相当の損失を被り、Yはこれと同額の利益を得たものというべきである。

3 まとめ

建物の附合については、新築部分の構造、利用方法を考察し、上記部分が従前の建物に接して築造され、構造上建物としての独立性を欠き、従前の建物と一体となって利用され取引されるべき状態にあるときは上記部分は従前の建物に附合したと解すべきとされ、より機能的にとらえられている。本件もその判断の上に立つものであるが、既にとりこわされた建物の附合を認めた事例として興味深い。