

最近の判例から (17)

下請人が材料を提供して建築した建物の所有権について、 注文者に帰属するとされた事例

(甲府地判 平18・1・27 ホームページ下級裁主要判決情報) 能智 浩二

建物建築工事の下請人が、みずから材料を提供して建築した建物について、その所有権を主張し、注文者等に対して所有権確認等の訴えを提起した事案について、注文者はすでに請負代金全額を元請人に支払っており、建物の所有権は注文者に帰属するとして請求が棄却された事例（甲府地裁 平成18年1月27日判決 棄却 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

土地所有者Y1は、その所有地（以下「本件土地」という。）にアパート2棟を建築し、これを建築会社Zが一括して借り上げて第三者に転貸することを合意し、平成14年7月、Zと建物建築請負契約（以下「本件元請契約」という。）を締結した。

Zとその下請人であるXは、平成15年6月、Xが本件土地の造成工事を行った上、本件土地に共同住宅2棟（本件元請契約の目的物と同じもの）を建築する建物建築請負契約を締結し、同年8月には1棟（以下「A棟」という。）の躯体部分の工事を完了し、もう1棟（以下「B棟」という。）の工事にも着工した。

ところが、同年9月、A棟の地盤が沈下して傾きが生じていることが発覚し、A棟は一度解体して地盤の改良工事を行った後に再度躯体を構築し、B棟は再度床付検査を行い、杭打工事後に躯体の構築にとりかかることとなった。これに伴い、代金の見直しと、A

棟・B棟別々の契約をやり直すこととなり、Xは、新しいA棟の建築工事（新しいA棟の建築工事を、以下「本件下請契約」という。）を請け負い、本件下請契約に基づきA棟の躯体工事を完了した。

しかし、Xは、B棟については平成16年1月に工事を完了してZに引き渡したが、A棟については、同年7月の時点で工事完了間近の状態であったが、XからZへの引渡手続きは行われておらず、Zは、同月、事実上倒産して営業を停止し、同年10月、裁判所で破産宣告を受けてしまった。

その後、A棟については、平成16年7月、新築を原因として所有者をY1とする表示登記がされ、また、この建物について、同年8月、いずれもY1を債務者としてY2銀行を抵当権者とする抵当権の設定登記がされた。

そこでXは、①A棟は9割方完成しているものの未完成であり、XはこれをZに引き渡していないし、Zからの報酬も支払われていない。②報酬については平成16年4月頃にZから担保として手形を受領しているが決済されていない。③本件元請契約にも本件下請契約にも建物所有権移転時期の特約はない。④Xは、みずから材料を提供してA棟を建築してZに引き渡していないのだから、A棟の所有権は着工時から現在に至るまで一貫してXに帰属する。⑤Y1は、A棟が完成していないにもかかわらず、かつ、Zの倒産のおそれが高いことを承知のうえでZに代金全額を支

払い、また、月々の家賃保証も受け取っており、Y1はZと一体として評価されるべきであるとして提訴した。

これに対しYらは、Zは平成16年6月17日、Xに対して本件下請契約の全額を手形で支払っている。A棟は、同年7月までに完成し、Y1は、すでに本件元請契約に基づく代金全額をZに支払っているため、同日、Y2からA棟の引渡しを受け所有権保存登記も済んでおり、A棟の所有権はY1に帰属するなどとして反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) Zは、A棟につき平成16年7月15日付の工事完了引渡証明書をY1に交付しており、A棟の表示登記は、同月26日までの間に滞りなく行われている。このことからすると、A棟は遅くとも同年7月15日までに完成し、本件元請契約に基づきZからY1に引き渡されたといえることができる。
- (2) 本件元請契約において、完成建物の所有権の帰属がどうなるか明示的に定められてはいないが、Y1はA棟の完成前にその請負代金の全額をZに支払っており、Y1とZの間では、A棟の所有権はその完成と同時にY1に帰属するとの合意が成立していたと認めることができる。(参考判例：最判昭46年3月5日、判時628号48頁)
- (3) 一方、本件下請契約は、その本質上本件元請契約の存在および内容を前提とし、元請人Zの債務を履行することを目的とするものであるから、下請人であるXは、注文者であるY1との関係では、Zの履行補助者的立場に立つものにすぎず、Y1のためにするA棟建築工事に関してZと異なる権利関係を主張しうる立場にない。(参考判

例：最判平5年10月19日、民集47巻8号5061頁)

- (4) したがって、XとY1の間に格別の合意があるなど特段の事情のないかぎり、A棟の所有権はY1とZとの間の合意にしたがい、完成と同時にY1が取得すると解するほかなく、本件は、XとY1の間に格別の合意がないことは明らかであるから、A棟の所有権は建物の完成と同時にY1が取得したといえることができる。

3 まとめ

本件は、建物の建築を実際に工事した下請人が、元請人の倒産によって元請人から代金が支払われなかったことなどを理由に、その建物の所有権を取得したと主張し、注文者にその所有権の確認と所有権保存登記の抹消登記を求め、また、建物に抵当権設定登記をした銀行に対しても、その抹消登記の承諾を求めた事案である。

裁判所は、過去の判例を基に判示し、本事案においても注文者の所有権の取得を認め、Xの請求には根拠を欠き、理由がないとして請求を退けた。

本判決は、特に新しい判断を示したわけではないが、所有権の帰属に関する事案として参考になると思われる。