

(2) 建物に増改築を行った場合

増改築部分が当該建物と別個独立の存在を有せず、その構成部分となっている場合には、増築部分は、当該建物の所有者に帰属する（最判昭38.5.31）。

一方、建物賃借人が、賃借建物の上に新たな建物を自己の費用で増築した場合、当該部分が独立性を有し、区分所有権の対象となれば、特約のない限り、その増築部分の所有権は建物の賃借人に帰属する。

不動産登記法との関連

COLUMN

既登記の非区分建物に接続して建物を新築したことにより、全体として一棟の区分建物が生じた場合、非区分建物から区分建物への変更登記と、増築部分の区分建物の表題登記を一括申請しなければならない。

(3) 建物と建物が一体化した場合

互いに主従関係のない2棟の建物（A所有の甲建物とB所有の乙建物）がその間の隔壁を除去する工事によって1棟の丙建物となった場合、不動産に不動産が付合したことになる。この場合どのように処理をすればよいかが問題となる。

判例は、「動産の付合」の規定（244条）を類推適用して、丙建物の共有を認めている（最判平6.1.25）。すなわち、判例は、建物と建物の付合については、242条の適用を考えていない。

不動産登記法との関連

COLUMN

主従の関係にない複数の建物が、増築工事などにより構造上1個の建物になることを合体という。

合体前の建物に存する所有権は、民法244条の数個の動産同士が付合した場合を類推適用し、付合の当時における各建物の価格の割合に応じて合体後の建物の持分上に存続する他、所有権以外の所有権に関する登記または先取特権、質権若しくは抵当権に関する登記についても、合体後の建物の持分上に移記され存続することになる。

(4) 他人が材料を提供して、建前を独立の不動産である建物に仕上げた場合

例えば、請負人Aがその資材で途中まで建築した建前を、注文者Bの依頼を受けた請負人Cが自己の材料を供して建物に仕上げ、独立の不動産とした場合、建物所有者は誰が取得するのかという問題がある。

これについて、判例は、AとCとの間について、加工の規定である246条2項を適用して、建物所有権の帰属を決定すべきであるとしている（最判昭54.1.25）。



「建前」とは

建築途中の建造物で独立の不動産としての構造を備えていないものをいいます。

(5) 付合、混和または加工に伴う償金の請求

付合、混和または加工の規定の適用によって損失を受けた者は、不当利得の規定に従い、その償金を請求することができる（248条）。

4 共有

2人以上の者が1個の物を共同して所有する場合を「共同所有」という。共同所有には、①共有、②合有、③総有がある。

249条以下で規定する共有は、持分権や分割請求権が認められているように、個人所有的性質が強い共同所有形態である。

1 共同所有の形態

(1) (狭義の) 共有・合有・総有の意義

(狭義の) 共有	数人がそれぞれ共同所有の割合としての「持分」を有して1つの物を所有する形態である。その持分について各共有者は処分の自由をもち、共有物につき持分に応じた分割請求の自由を有することに特色がある Ex. 友人3人で資金を出し合って別荘地を購入した場合
合有	各共有者が持分を潜在的には有するが、持分処分の自由が否定され、また目的物の分割請求の自由も否定される形態である Ex. 共同の事業を営むため数人が出資して作った組合の財産
総有	共同所有者の持分が潜在的にも存在せず、各共同所有者は目的物に対して利用・収益権を有するのみであって、管理権は必ずしも各共同所有者が行使せず、慣習や取り決めによって代表者等がこれを行使する形態である Ex. 権利能力なき社団