



### 「権原」とは

占有の対概念である本権のことを総称する言葉です。

つまり、所有権、質権、賃借権など、ある物を占有することを正当化する権利のことで、242条では、ある不動産に付合物を付けることを根拠付ける権利を指しています。典型的には、地上権や永小作権が挙げられます。

## 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）。