

#33 物の分類——「土地建物一式」で買った家、庭の石灯籠は付いてくるか

第1章 民法総則 ②⑤／動画の内容を見返し用にまとめたものです（動画には含みません）。

1 石灯籠は、付いてくるか

導入

この石灯籠、置いていってもらえますか？

- ・「土地建物一式」で買った家
- ・庭に、大きな石灯籠

※ 建物は土地と別扱い／石灯籠は動産なのに土地と一緒に動く？

図：「この石灯籠、置いていってもらえますか」という問いかけボード

直感では、どう思いますか。「土地に付いているものは全部ついてくる」というその直感、半分だけ正しくて、半分だけ裏切られます。実は、家そのもの——建物は、土地とは別の不動産として扱われます。ところが、動かせる置物にすぎない石灯籠のほうは、土地と一緒に動くことがあります。建物は切り離されるのに置物は一緒に動く、そう見えて当然です。このねじれの理由を、今日は追いかけてみます。

2 「物」とは何か——85条

短答

「物」とは何か——85条

- ・有体物＝固体・液体・気体
- ・石灯籠も、家も、これにあたる

※ 電気・情報は含まれない（深入りしない）

図：有体物とは何かのボード

まず、民法が「物」と呼んでいるものの範囲から確認します。条文を見てみましょう。

民法 第85条（定義）

この法律において「物」とは、**有体物**をいう。

形があって、固体・液体・気体のいずれかで存在するものです。石灯籠も、家も、これにあたります。電気や情報は、有体物ではないので、民法上の「物」には含まれません。電気を盗んでも、民法上「物」を盗んだことにはなりません。刑法では特別な扱いがありますが、民法の「物」の話としては、深入りしません。今日は「物」といえば有体物、とだけ押さえてください。

3 土地に付いているのに、動く——86条の続き

短答

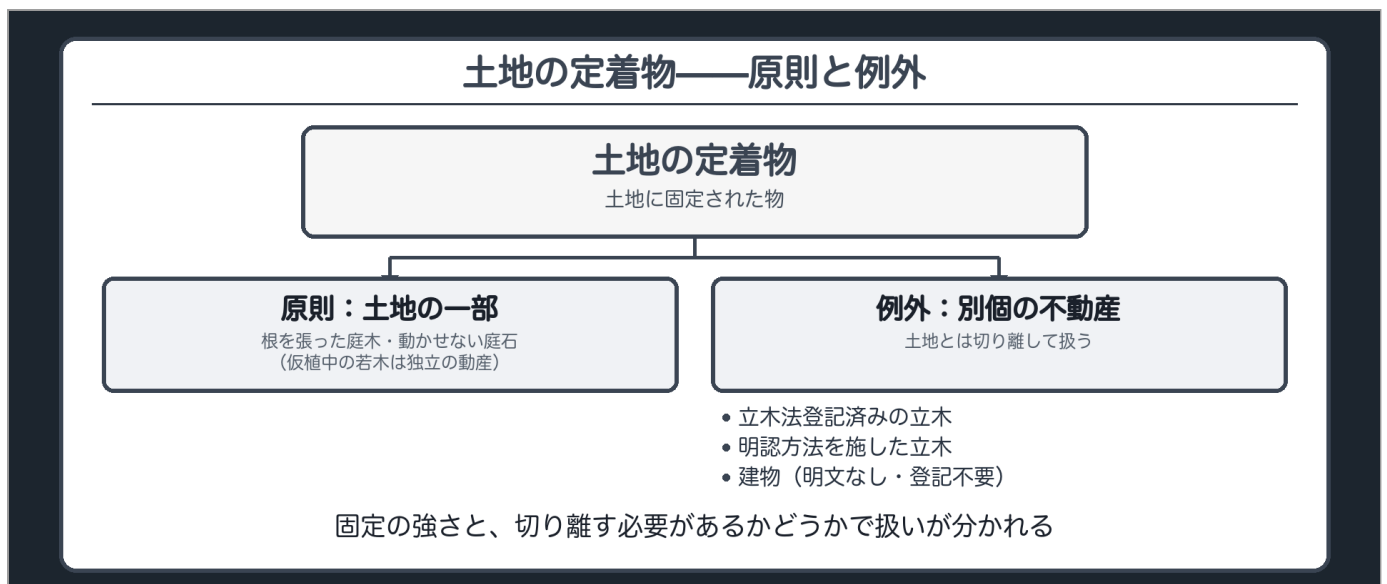
不動産と動産——前回の想起

- 不動産＝土地及びその**定着物**
- 動産＝**それ以外の物**すべて

※ 「詳しくは別の回で」と先送りした部分＝定着物の中身へ

図：不動産と動産、前回の想起ボード

「物」の中を、不動産と動産に分ける話は、以前に触れました。どう分けたか、思い出せますか？あ那时候、土地と建物は別々の不動産として扱われる、とだけ言って、詳しくは先送りにしていました。今日が、その回です。その**定着物**の中身から、本題に入ります。



図：土地の定着物、原則は土地の一部・例外は別個の不動産というツリー板

定着物には、原則があります。土地に固定された物は、**土地そのものの一部**として扱う、というルールです。別の不動産として数えず、土地とひとまとまりにする、ということです。地面に固定された物は、外せば壊れたり価値が落ちたりします。土地とひとまとめに取引するほうが、実態に合うからです。例えば、根をしっかりと張った庭木や、動かせないほど大きな庭石です。ただし、同じ「地面にある木」でも、そうならない場合があります。植え替える予定で、仮に植えているだけの若木です。根がまだ浅く、簡単に動かします。判例も、簡単に分離できる物は、独立した動産のままだとしています。

ここまでの原則です。ところが、この原則には、大きな例外が三つあります。一つ目は、法律で登記された立木です。手続きを踏めば、土地とは別の、独立した不動産として扱われます。土地は売らずに、木材だけを売りたい、というニーズに応えるためです。二つ目は、**明認方法**を施した立木です。木の皮を削って持ち主の名前を書く、といった昔ながらのやり方で、登記をしなくても、慣習として同じ効果が認められています。この明認方法の中身は、また別の回でじっくり扱います。今日は、登記以外にも、切り離す手段があるとだけ覚えてください。あと一つ付け加えると、この明認方法は、立木だけでなく、まだ枝についている果物のような、木からまだ分かれていない果実にも使えます。

一つ目と二つ目は、どちらも立木の話でしたね。三つ目が、一つ目の山場です。

建物は、なぜ土地と別の不動産か

	もし建物が土地の一部なら	実際の扱い
所有者	土地と建物の持ち主が同じ	別々の人が持てる
借地	自分の家を建てられない	土地は借り、建物だけ所有
成立時点	独立の成立時点なし (土地に吸収)	屋根と周壁ができた時 (登記不要)

土地と建物を別々の人が持てるようにする、という実務上の必要から独立させる

図：建物だけが持ち主を分けられる理由のボード

三つ目の例外は、**建物**です。実は、建物を土地と別の不動産とする条文は、どこにもありません。それでも、判例も学説も、建物は当然に土地と別個の不動産だと扱っています。しかも、登記があるかどうかも関係ありません。ここは、理由を自分で組み立てる必要がある部分です。鍵は、「土地と建物を、別々の人が持てるかどうか」です。もし建物が土地の一部だったら、どうなるか考えてみてください。建物が土地の一部だとすると、土地の持ち主が、そのまま建物の持ち主になります。すると、土地は借りているだけで、その上に自分の家を建てる、ということが成り立たなくなります。

土地は他人から借りて、建物だけは自分の名義で持つ。この、日本ではごく普通の実務は、建物が独立した不動産であって初めて成り立ちます。土地は貸すだけにして、建物だけ売り買いする、ということもできます。この実務上の必要が、建物を独立させる理由だと考えられます。では、建物は、いつの時点から「建物」になるのでしょうか。基礎工事だけの段階では、まだ「建物」とは呼びません。バラバラの材木や資材の集まり、つまり動産の集合体にすぎないとされます。判例は、**屋根と周りの壁**ができた段階で、独立した一個の不動産になるとしています。

雨風をしのげる外形ができた時点、というイメージです。

★ **論文で書く規範**：建物になる時点 屋根と周壁ができた段階で、独立した一個の不動産になる（大判昭和10・10・1）

主物と従物——四つの条件（87条1項）

- ①**常用に供する**（継続して主物を助ける）
- ②**附属する**（場所的に密接）
- ③**独立の物**であること（付合していない）
- ④**同一人の所有**であること

図：主物と従物、四つの要件のボード

さて、ここまでは「独立させる」話でした。これから先は、逆方向の話です。独立した二つの物どうしを、逆にくっつけて連動させる、という仕組みです。条文を見てみましょう。

条文 民法87条1項

民法 第87条（主物及び従物）

物の所有者が、その物の**常用に供する**ため、自己の所有に属する他の物をこれに**附属させた**ときは、その附属させた物を**従物**とする。

噛み砕くと、四つの条件に分けられます。一つずつ確認しましょう。一つ目、**常用に供すること**。主役の物の経済的な役割を、継続して助けている、という条件です。二つ目、**附属していること**。場所的に、主役の物に密着している、ということです。三つ目、**独立した物であること**。これが、意外と見落とされる条件です。例えば、建物の壁紙です。あれは建物に貼りついて、一体化してしまっています。法律上、これを**付合**と呼びますが、付合した物は、もはや独立した物ではないので、従物にすらなれません。そして四つ目、**同一の人の所有であること**。主役の物と、その従物は、同じ持ち主が持っていなければなりません。

四つの条件が揃うと、「従物は、主物の処分に従う」という効果が生れます。ここでいう処分とは、売買のような、持ち主を変えたり権利関係を動かしたりする行為のことです。中身は、実際の判例で具体例を確認したあと、詳しく見ていきましょう。

従物と認められた具体例

	刀と鞘	地下タンクと店舗	石灯籠と土地
常用	常に刀を収める	営業のため継続使用	土地の景観を保つ
附属	密接	地下に設置	土地上に設置
結論	鞘＝刀の従物	タンク＝店舗の従物	石灯籠＝土地の従物だ

動くかどうかではなく、経済的な役割の従属関係で決まる

図：刀と鞘、地下タンク、石灯籠の判例対比表

この四つの条件を、実際の判例で確認します。まず、分かりやすい例からです。刀と、それを収める鞘です。判例は、鞘を刀の従物だと認めています。常に刀を収めるために使われ、密着していて、それ自体独立した物で、普通は同じ人の所有です。四条件を満たします。もう一つ、ガソリンスタンドの地下タンクです。判例は、これを店舗の建物の従物と認めています。場所的には離れて見えても、ガソリンスタンドという営業のために、継続して使われています。経済的な役割で見る、ということです。判例は、土地の上に置かれた石灯籠や、取り外しできる庭石を、土地の従物だと認めています。

★ 論文で書く規範：主物と従物の四要件（87条1項） ①**常用に供する**（主物の経済的な効用を継続して助ける） ②**附属する**（場所的に密接） ③**独立の物であること**（付合していないこと） ④**同一人の所有**であること（土地と石灯籠・庭石＝最判昭和44・3・28／店舗建物と地下タンク＝最判平成2・4・19）

石灯籠は、動かせるのに、常用性・附属性・独立性・同一所有者、四つの条件を満たしています。「**動産であること**」と「**従物になること**」は、まったく矛盾しません。「土地建物一式」で買った家に、あの石灯籠が、土地の常用のために置かれていたのなら——石灯籠は土地の従物です。石灯籠は、置いていってもらえる可能性が高い、ということになります。動く置物なのに、土地と一緒に動く。冒頭のねじれが、これで解けました。

主物従物の効果——87条2項

- 従物は、主物の処分に従う
- 主物を売れば、従物も一緒に処分の対象

※ 主物の登記があれば、従物にもその効力が及ぶ

図：主物従物の効果、処分が従物にも及ぶというボード

ここまでで、四つの条件が揃えば従物になる、というところまで確認しました。ここからが、その効果です。条文の続きを見てみましょう。

条文 民法87条2項

民法 第87条（主物及び従物）

2 従物は、主物の処分に従う。

主物を売れば、従物も一緒に、売買の対象になります。主物と従物を別々の人に分けると、一緒に役立っていた組み合わせが崩れて、どちらの価値も下がります。売る側も買う側も、ふつうは一緒に移すつもりのはずです。だから処分を連動させます。もう一つ、大事な点があります。不動産の登記を備えていれば、その効力は従物にも及びます。石灯籠自体は登記できませんが、土地の登記があれば、従物である石灯籠についても、対抗要件——第三者に「これは自分の物だ」と主張するための要件を満たしたことになります。この効力が及ぶ範囲は、担保権の場面でも大事な意味を持ちますが、詳しくは別の回で扱います。今日は、処分が従物にも連動する、という骨格までにしておきます。



図：借地人・賃貸人・譲受人、建物譲渡と借地権移転の関係図

ここまでは、物と物の間の話でした。ここから、もう一つの山場です。実は、87条2項と同じ発想が、**権利どうし**にも当てはまると考えられています。建物の所有権と、その敷地を借りる権利——敷地賃借権の関係です。建物の所有権を主物の側、敷地賃借権を従物の側とみなして、87条2項を類推して使います。例えば、借地の上に自分名義の家を建てている人が、その家を別の人に売ったとします。家だけを売ったつもりでも、土地を借りる権利——借地権のほうは、どうなると思いますか。「家しか売っていないから土地の権利は残る」というその直感、実は裏切られます。借地上の建物を売ると、建物の所有権だけでなく、敷地を借りる権利も、一緒に買主へ移ります。

「家だけ」のつもりで売っても、なぜ、そこまで連動させるんですか、と聞きたくなりますよね。考えてみてください。もし建物だけ売って、敷地賃借権が売主の手元に残ったら、買主はどうなりますか。建物は持っているのに、その土地を使う法的な根拠——権原がない。これでは、建物を使うことができません。借地の上の家を売れば、土地を借りる権利も、一緒に買主へ動きます。「家だけ」のつもりが、実は土地の権利まで込みだった、ということです。この構図は、実務でも頻繁に登場します。しっかり持ち帰ってください。

元物と果実——88条

	天然果実	法定果実
意義	物の用法で得る 産出物	使用の対価として受ける 金銭その他の物
具体例	果物・牛の乳・竹の子	地代・家賃・利息

元物から生まれる収益＝果実。自然に生まれるか、対価として受け取るか

図：元物と果実、天然果実・法定果実の対比ボード

ここまでは、物の範囲と、物どうしのつながりでした。最後は、物が生み出す収益に目を移します。ある物から、経済的な収益が生まれるとき、その物を**元物**、生まれた収益を**果実**と呼びます。果実には、二種類あります。条文を見てみましょう。

条文 民法88条

民法 第88条（天然果実及び法定果実）

物の用法に従い収取する産出物を**天然果実**とする。

2 物の使用の対価として受けるべき金銭その他の物を**法定果実**とする。

木になる果物、牛の乳、地中から出てきた竹の子。どれも、物そのものの用法にしたがって自然に生まれる実りです。法定果実は、物を使わせた対価として受け取る、金銭などです。地代、家賃、利息がその代表例です。どちらも、元物があるからこそ生まれる収益、という点で共通しています。

果実の帰属——89条の時的基準

	天然果実	法定果実
基準	分離の時に収取権者に帰属する	日割計算により取得
性質	一回きりの出来事（分離の一点）	継続的に発生する対価（期間で按分）
具体例	収穫前に土地を譲渡	月の途中で部屋を売買

一回性の出来事には「その瞬間」、継続する流れには「期間で割る」で答える

図：天然果実は分離時・法定果実は日割り、なぜ違うかの対比ボード

ここからが、今日の最後の山場です。果実は、誰のものになるのでしょうか。果実は多くの場合、元物の持ち主のものになりますが、合意や条文で、果実を受け取る権利——**収取権**を持つ人が、別に決まっていることもあります。今日の核心は、その権利が「いつの時点で」決まるか、です。

条文 民法89条

民法 第89条（果実の帰属）

天然果実は、その元物から**分離する時**に、これを収取する権利を有する者に帰属する。

2 法定果実は、これを収取する権利の存続期間に応じて、**日割計算**によりこれを取得する。

天然果実は、木から実が落ちる、その瞬間に分離します。落ちた瞬間に権利を持っていた人が、その実を取得します。家賃や利息は、期間に応じて日割りで、受け取る権利が配分されます。天然果実と法定果実で、なぜ基準がこれほど違うのか。ここが、今日いちばん考えてほしいところです。天然果実は、木から実が落ちる、牛から乳を搾る、といった、**一回きりの出来事**です。切り離された、その一瞬という一点で、誰の物かを、はっきり決められます。一方、法定果実——家賃のような対価は、**継続的に発生し続ける**ものです。ある1日だけを取り出して「この日の家賃は誰の物か」と問うこと自体、実態に合いません。使用期間に比例して、権利者が入れ替わっていく、と考えるほうが自然です。

具体例で確認しましょう。収穫直前のみかん畑が、途中で人手に渡ったとします。譲渡の前に落ちたみかんは元の持ち主のもの、譲渡の後に落ちたみかんは新しい持ち主のもの、と分離の瞬間で切り分けます。もう一つ、賃貸中の部屋が、月の途中で売買されたとします。日割りで、旧の所有者と新の所有者に、それぞれ配分されます。天然果実は分離の瞬間、法定果実は期間の日割り。理由まで含めて、押さえておいてください。

到達点——二本の線と、もう一つの軸

|独立させる線

- 土地の一部（原則）／別個の不動産（立木・建物）

|連動させる線

- 主物と従物の四条件／効果（87条2項）／敷地賃借権の移転

|時間の軸

- 天然果実＝分離時／法定果実＝日割り

図：独立させる線・連動させる線・時間の軸、到達点のまとめ板

今日、確認したのは、二つの逆方向の割り切りと、もう一つの軸でした。原則は土地の一部だけれど、立木の二つの例外と、建物という大きな例外がありました。主物と従物、四つの条件から、処分が連動するという効果まで見ました。石灯籠の答えも、建物譲渡と借地権の答えも、ここから出ました。果実の帰属は、一回性の出来事か、継続する流れか、という時間の性質で基準が変わりました。三つとも、経済的な実態に合わせて法律関係に線を引く、という同じ発想でした。独立させる線、連動させる線、そして時間の軸。この三つを、しっかり持ち帰ってください。