民法３０－１１肢エ

第１ 肢の結論

誤っている

第２　２４２条ただし書の適用範囲

１．問題の所在

Ａが所有する建物を賃借したＢがＡの同意を得て増築した。この場合，増築部分の所有権はどうなるか，２４２条ただし書の適用範囲が問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

２４２条のただし書は，取引上の独立性があるときに適用される。独立性がない場合は適用されない。肢は，独立性を問題にせず，増築したＢの所有としており，誤りとなる。

（２）理由

まず，増築部分は，不動産である建物と一体となっており分離できない以上，不動産に付合している。そして，増築は，所有者であるＡの同意を得て，賃借人という権原によって，行われている。

そのため，Ｂは，２４２条のただし書の法律要件に該当し，独立性の要件がなくても，増築部分の所有権を取得できるとも思える。

しかし，この結論は不当である。なぜなら，仮に，独立性のない場合に，従たる部分に所有権を別途認めると，所有権を認めるにふさわしくない場合にまで，権利発生をみとめることになってしまうからである。すなわち，所有権は，性質上，使用収益処分できる権利である（２０６条）。独立性がなければ，その分だけ，処分をすることがおよそできない。そのような部分に物権の発生を認めることは，物権法の秩序に反し問題と考えるからである。

２４２条ただし書を認めたのは，物権法の秩序に害さないことを前提に，定めた趣旨である。したがって，独立性があって，初めて適用されるのが相当である。よって，当該増築部分の独立性がない場合は，Ａ（２４２条本文），ある場合は，Ｂ（２４２条ただし書）となる。

以上