

借家人が附加した造作に係る補償の取扱いについて

1 はじめに

今回、「借家人が附加した造作に係る補償の取扱いについて」を取り上げました。

これは、会員から「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年 用地対策連絡会決定以下「細則」という。）」第15 1（七）では『借家人が附加した造作又は増築部分であつて建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償するものとする。』とされているが、業務においては借家人の造作部分について別途算定を求められることもあり、借家人に補償するという例外があつても良いのではないか。」との問題提起があつたため、平成24年度から検討を始めたものです。

これにつきましては、これまでも多くの意見があり、研究協議において会員各位からたくさん意見をいただきましたが、弁護士さんの見解等を踏まえ、一つの方向性として整理いたしましたので、報告をさせていただきます。

2 例外的な取扱いについて

細則の例外的な取扱いとしては、中国地区用地対策連絡会山口県支部において、平成7年度（平成12年10月3日一部変更）から下記の取扱いが運用されてきました。

- 1 借家人が附加した造作等で建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償するものとする。ただし、建物所有者と借家人の合意により、その部分について借家人へ補償する場合は次式により算定するものとする。

$$\text{補償額} = \text{造作に係る部分の推定再建築費} \times \text{補償率}$$

- (1) 推定再建築費には、原則として建築設備を含むものとするが、減価償却台帳等において別途耐用年数の設定があるものについては、個別に算定するものとする。
(2) 補償率は、現価率に造作等の耐用年数満了時までの運用益に相当する率を加えた率とし、小数以下第4位を四捨五入するものとする。

《以下省略》

- 2 造作等に係る解体については、通常本体と同時に施工されることから、原則として建物本体の解体工事費に含めて算出するものとし、建物所有者へ補償するものとする。

その後、造作の多様化に伴い運用の適用に苦慮する事例等が発生し、適用方法によっては、建物所有者と借家人の補償に公平性を欠く場合も考えられるとして、平成18年3月31日をもって運用が廃止されています。

3 当初の方向性

私ども補償コンサルタントは実際の積算業務において、借家人の造作部分や増築部分について、発注者や借家人、建物所有者から別途積算を依頼されることもあり、細則の建物所有者に補償するという原則はあるものの、次の①、②及び③のような考え方もあり、『附合があつたとしても、建物所有者と借家人の間において所有権を借家人に帰属させると合意があつた場合

など一定の条件が整えば、「細則の附合するものには該当しない」として考えることができるのではないか。』との方向性を検討してまいりました。

- ① 我妻・有泉「コンメンタール民法 総則・物権・債権（第2版追補版2010年7月31日発行）
では「当事者は民法の規定と異なる特約をすることができる」とされていること。

我妻・有泉「コンメンタール民法 総則・物権・債権（第2版追補版2010年7月31日発行）447P

添付〔§ § 242～248の前注〕

「付合」・「混和」・「加工」の三者を合わせて「添付」（従来は「添附」と書いた。民法の条文で用いられていない言葉である）という。これらのものがここにまとめて規定されているのは、いずれもが、物と物、又は物と労力が結びついて新しい一個の物を生じ、しかも、これを原状にもどすことが不可能であるか、もしくは社会経済上不利益である、という共通の性格を持つからである。これについて民法が規定する法律効果にも、またいくつかの共通点が認められる。

- (a) 新しく生じた物の復旧請求を認めない（§ § 242～246）。これは添付の基本的性格であり、したがって、これについての規定は強行規定である。
- (b) 添付によって生じた物をだれかの所有または共有とする（§ § 242～246）。これについての規定は強行規定ではない。すなわち、当事者は民法の規定と異なる特約をすることができる。
- (c) 上の（a）（b）の措置から、一方の損失において他方が利得する場合が生じる。そこで、当事者間の衡平を図る必要がある（§ § 248）。
- (d) 最後に、添付によって消滅する物の上に存した権利の保護を図らなければならない（§ § 247）。

- ② 地方税法では平成16年の改正により、

地方税法第343条第9項

家屋の附帯設備（家屋のうち附帯設備に属する部分その他総務省例で定めるものを含む。）であつて、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するために取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下この項において「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けた者の事業の用に供する資産である場合に限り、当該取り付けた者をもって第1項の所有者とみなし、当該附帯特定設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみして固定資産税を課することができる。

とされ、付合したものでも一定の条件により所有者とみなすことが認められていること。

- ③ 借地借家法第33条における判例によれば、

造作とは、「建物に附加された物件で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるもの」である（最判昭9.3.11民集8-3-672、最判昭33.10.14民集12-14-3078）

とされていること。

4 法的な検討

上記2の方向で検討してきましたが、民法や借地借家法等の法律の専門家の考え方をお聞きしてはどうかとの指摘もあり、平成25年度に佐伯弁護士に細則の考え方を含めて法律的な考え方を講演していただきました。

その講演録は、『補償研究やまぐち第26号』に掲載しているとおりですが、佐伯弁護士の整理は次のとおりです。

	附 合		独立の動産	
	強い附合	弱い附合	建物の使用に客観的に便益を与えるもの	建物の使用に客観的に便益を与えないもの
民法 (242条)	賃貸人の所有物 →賃貸人が賃借人に不当利得返還義務	賃借人の所有物 (242条但書) →賃借人の現状回復義務	賃借人の所有物 →賃借人の原状回復義務	賃借人の所有物 →賃借人の原状回復義務
借地借家法	規定なし	造作買取請求権の可能性	造作買取請求権の可能性	規定なし
「細則」第15(七)の「借家人が附加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するもの」か	該当する →賃貸人に補償すべき	該当しない →賃借人に補償すべき	該当しない →賃借人に補償すべき	該当しない →賃借人に補償すべき

なお、佐伯弁護士は、細則が「附合した場合は建物所有者に補償すべき」となっている理由について、久保幸雄著「増補改訂版・公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 320問」159P) を引用され、強い附合の場合には細則の例外的な考え方について否定的な見解をされています。

Q 借家人が附加した造作等の補償

建物に附加した造作や増築部分で借家人が設置したものの移転料は、「建物所有者に補償すると規定しているのは、どうしてか。(細則15・1項(七))

A 借家人が借家している建物の利用の便をはかる等のため、建物に固定する造作や増築をした部分が、構造上または利用上の面から当該建物と独立性を欠くものである場合は、これらに附加増置した部分の所有権は民法242条の規定により、借地建物の従として建物所有者に帰属することになる。このため、借家人が設置したこれらのものの移転料は、所有権を取得している建物所有者に支払われることになる。

なお、借家人は、所有権を失ったことにより損失を受けた場合には、建物所有者に対して不当利得による償金を請求することができる（民法248条・703条）。

また、上記3の③については、借地借家法の造作は「賃借人の所有に属」することを前提としているのに対し、細則上の造作は建物に附合するものとして建物所有者に帰属することを前提しているものであると結論付けられています。

※ その他の細則の解説

細則の解説において、代表的なものを挙げれば、国土交通省 土地・水資源局 総務課 公共用地室が作成した『用地交渉ハンドブックQ&A』の次の記述です。

3-2-1 借家に造作工事をしたが、補償はどうか。

【答】借家人が附加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償することになりますので、借家人が施工した内装、造作物がある場合は、家主と借家人の両者で確認し、事後に問題を残さないようにしておく必要があります。

その他細則の例外的な取扱いを肯定的に捉えている文献は見当たりませんでした。インターネットのホームページ「公共事業の立ち退き 補償 Q&A」に次の記述がありましたので、紹介させていただきます。

Q 借家人が作った造作に対する補償金は、なぜ借家人に補償できないのでしょうか？

A 細則第15-1-(七)に規定されている『借家人が附加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償するものとする。』が示すとおり、民法242条で言われている『附合』の原則に従ったものです。しかし、実際には借家人には、借家法第5条の『造作買取請求権』や民法第608条の『有益費償還請求権』があります。しかし、補償上はあくまで直接的な権利者である建物所有者に補償することを原則としたもので、借家人に直接補償すれば混乱を生じる恐れがあると思われるからです。

今までの多くの事例で行われてきたように、建物所有者がその範囲と金額を合意すれば、所有者に支払われる補償金の一部について、借家人に分割することは実務的に可能かと思われます。この場合も、所有権が借家人に移ったわけではなく、あくまで『請求権』に基づくものです。〔細則15〕

5 検討結果

用地補償の実務において、建物所有者と借家人との間において借家人に補償するという合意が成立し、起業者から借家人へ直接払いする対応を求められた場合、協会では当初、細則の例外規定の取扱いである「借家人に補償する」ことが解釈上可能ではないかとの検討を行いました。最終的には、次の結論に至りました。

公共用地の取得に伴う損失補償は、昭和37年に閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」、実施規程として用地対策連絡会が制定した「公共用地の取得に伴う損失補償基準及び細則に基づき、各公共事業実施者（以下「起業者」という。）が制定する損失補償基準及びその運用取扱い等に基づき実施されるものです。

起業者が、『借家人が附加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償するものとする。』と定め、それ以外の考え方を容認していないときは、起業者の定めた基準に従って補償理論を構築していく補償コンサルタントは、当然にその規定を遵守することとなります。

山口県においては、中国地区用地対策連絡会山口県支部の規定が廃止になっていますので、

現在では、細則第15 1 (七)等の解釈において、『借家人に補償できる』と解することは困難と判断いたしました。

6 細則と実務の整合性

補償の考え方としては上記のように考えられますが、借家人が所有権を失ったことにより損失を受けた場合に民法248条及び703条に規定する不当利得による償金の請求について、建物所有者と借家人の双方の合意により解決が図られることとなります。

用地交渉において、借家人が所有権を失ったことにより受けた損失について、建物所有者から借家人に支払うことが合意した場合に、一般的には、起業者から建物所有者に支払われる補償金の一部を借家人が受領する受領委任の方法がとられます。

しかしながら、建物所有者と借家人との合意により「借家人が所有権を失ったことにより受けた損失相当分（以下「償金相当分」という。）を起業者から借家人へ直接支払うこと」を要請され、起業者が対応せざるを得ない場合は、次のように補償契約書の特約とすることで、細則の規定の考え方と実務の要請との整合性が図ることが可能ではないかと考えられます。

【記載例】

- ①建物移転契約書の補償金額には償金相当分を控除した金額を記載し、物件の表示欄には借家人が附加した造作等を含めて記載（建物所有者に移転義務を課す）する。
- ②借家人補償契約書の補償金額には償金相当分を含めた金額を記載し、借家人補償契約書に償金相当分が含まれていることを表示する。

なお、上記は、補償基準と実務上の要請との整合性について述べたものであり、租税特別措置法の特別控除の適用については、別途、税務当局と協議の必要があります。

7 付記

なお、建物所有者と借家人との合意が『借家人が附加した造作又は増築部分は借家人が所有し、借家人が直接補償を受けること』であり、起業者が対応せざるを得ない場合は、細則の考え方とは別の次元の対応となるものと考えられます。

また、私ども補償コンサルタントとしては、現在行われている業務委託の範疇においては、発注者（補償者）の要請により利害関係を調整するための参考資料として、借家人が附加した造作を別途算定することはあっても、建物所有者と借家人との調整について意見を申し述べることは差し控えるべきものと考えます。