

中古住宅の庭木は 売買の対象?

相談者の気持ち

知り合いから中古住宅とその敷地を買いました。庭木が気に入ったのも購入の決め手だったのですが、売主は庭木の一部を移すと言います。契約条件には入っていませんでしたが、庭木を残すにはどうすればよいのでしょうか？



中古住宅(建物)およびその敷地(土地)の売主から「庭木(樹木)の一部を移す」と言われても、庭木の所有権は買主に移転していますので、買主は売主の要求を拒むことができます。

中古住宅およびその敷地を購入する場合、当然、建物および土地は売買の対象に含まれています。では、土地に植えられた庭木はどのように取り扱われるのでしょうか。民法(以下、法)上、「土地及びその定着物、不動産とする」と規定されています(86条1項)。そして、土地の「定着物」には、①土地とは独立した不動産とされるものと、②土地の一部とされるものがあります。建物は、①の典型例であり、土地とは別に売買の対象になります(なお、土地とは別に建物を売買する場合、賃借権などの借地権とセットで売買するのが通常です)。他方、庭木は②の典型例であり、土地の一部として取り扱われます。

もっとも、庭木にはさまざまなものがあり、名木など独立の取引価値が認められるものも存在します。そこで判例は、独立の取引価値がある樹木について、原則として土地の一部として扱われるものの、当事者が土地を売買せず樹木のみ売買したり、逆に土地を売買するが樹木

の所有権は売主にとどめたりする旨を合意した場合には、土地と樹木を独立したものとして取り扱い、樹木のみを売買の対象とする余地を認めています(大審院大正5年3月11日判決)。

本件では、庭木の所有権を売主に保留することが売買契約の条件に含まれていませんので、原則どおり、庭木は土地の一部として取り扱われ、所有権は売主から買主に移転します。したがって、売主から「庭木の一部を移す」と言われても、買主はこれを拒むことができます。

なお、本件とは異なり、庭木の所有権を売主にとどめることが売買契約の条件に含まれていた場合、庭木の一部を他の土地等に移すことも可能です。ただし、他人の土地上に庭木を有していることとなりますので、期限を決めるなどして速やかに他の土地等に移す必要があります。

また、本件を離れて、中古住宅内にある畳や建具、敷地にある庭石や石灯籠^{とうろう}についてみると、これらは建物や土地の「従物」(法87条1項。主物の効用を補う物)に当たるため、「主物」(従物に効用を補われる物)である建物や土地の処分に従います(同条2項)。つまり、建物や土地の売買に伴い、売主から買主に所有権が移転することになります。