

「建物」と「家屋」

七戸, 克彦
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/1657812>

出版情報 : 心くおか : 会報. 121, pp.5-10, 2016-01. 福岡県土地家屋調査士会
バージョン :
権利関係 :



「建物」と「家屋」

学術顧問・九州大学大学院法学研究院教授

七戸克彦

1 日本の法令における「建物」と「家屋」

平成27年10月1日段階における、日本の現行法令（国の立法機関・行政機関の制定法令）の数は、憲法1、法律1,955、政令2,104、勅令75、府令・省令（閣令11・規則337を含む）3,692の合計8,175法令であるが、それらのうち、「不動産」に関する定義規定が存在するのは、以下の3つの法律のみである。

〔資料1〕「不動産」に関する定義規定

①	民法 86条1項	土地及びその定着物は、不動産とする。
②	不動産登記法 2条1号	この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 不動産 土地又は建物をいう。
③	地方税法 73条1号	不動産取得税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 不動産 土地及び家屋を総称する。

このうち、①民法^(注1)にいう「定着物」の漢字は、平成16年現代語化改正の際に、それまでの「定着物」の文字を改めたものである^(注2)。

一方、②不動産登記法^(注3)の定義する「不動産」は、登記能力との関係で、「定着物」の中でも「建物」に限定されている。

だが、地方税法の規定する③不動産取得税の課税対象となる「不動産」については、「建物」ではなく「家屋」の語が用いられている。この点は、同じく地方税法の規定する④固定資産税の課税対象についても同様である。

〔資料2〕地方税法における「固定資産」の定義

④	地方税法 341条1号	固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 固定資産 土地、家屋及び償却資産を総称する。
---	----------------	--

では、日本の法令で、「建物」の語と、「家屋」の語の、どちらが多く使われているか、といえば、下記〔資料3〕のごとくである。もともと、「建物」と「家屋」の両方の用語が登場する法令も108法令存在するので（法律31、政令35、府令・省令42）、「建物」の用語のみが登場する法令は916法令、「家屋」の用語のみが登場する法令は138法令ということになる^(注4)。ともあれ、「家屋」の語を用いる法令よりも、「建物」の語を用いる法令のほうが、圧倒的に多い、ということである。

〔資料3〕「建物」「家屋」等の語を用いる法令数

	建物	家屋	土地	定着物 定着物	工作物
憲法・法律	332	71	580	30	227
政令・勅令	196	76	407	7	150
府令・省令	496	99	711	7	300
合計	1,024	246	1,698	44	677

なお、①民法では、「建物」の語は見出し書も含めて16か条、33回用いられているが^(注5)、「家屋」の語は一度も登場しない。

これに対して、②不動産登記法においては、「建物」のほかに「家屋」の語も用いられているが、ただし、「家屋」の語が登場するのは「家屋番号」（2条21号、14条3項、44条1項2号、45条）に関してのみである（この点は、③④地方税法に

において、「家屋」のほか「建物」の語も頻繁に登場するのと対照的である^(注6)。

「家屋番号」なる制度は、昭和15年地方税法^(注7)の制定（前記【資料1】③道府県税としての不動産取得税が設けられたのも同法に始まる）に続いて家屋税法^(注8)が制定されたことで、全国の税務署に（昭和6年地租法^(注9)に基づく土地台帳のほかに）新たに家屋台帳が備え付けられたことに伴い、昭和17年旧不登法改正^(注10)の際、家屋台帳と建物登記簿を対応させる目的で新設されたもので、それ以前の②旧不登法においては、①民法と同様、「建物」の語のみが存在し、「家屋」の語は存在していなかった。

土地台帳・家屋台帳の歴史に関しては、本「会報」の読者に改めて説明する必要もないであろうが、戦前は国税であった地租税・家屋税は、終戦後の昭和22年土地台帳法・家屋台帳法の制定および地方税法〔昭和15年法〕の全面改正により道府県税（＝前記【資料1】③不動産取得税に同じ）に改められた後^(注11)、昭和25年シャウブ勧告を受けてさらに市町村税に改められた。それが、前記【資料2】昭和25年地方税法（現行法）^(注12)の定める④固定資産税である。

さて、ここまで話したところで、いよいよ本稿の本題に入る。

——「建物」と「家屋」は、どこが違うのか。

（注1）①第1編〔総則〕・第2編〔物権〕・第3編〔債権〕の公布は明治29年4月27日法律第89号、②第4編〔親族〕・第5編〔相続〕の公布は明治31年6月21日法律第9号。施行は①・②とも明治31年6月22日勅令第123号「民法、法例、戸籍法及競売法施行期日ノ件」により、「明治29年法律第89号民法第1編第2編第3編明治31年法律第9号民法第4編第5編同年法律第10号法例同年法律第12号戸籍法及同年法律第15号競売法ハ明治31年7月16日ヨリ之ヲ施行ス」とされた。だが、同勅令は、①と②を別個の法律として扱っているように見える。にもかかわらず、平成16年のいわゆる民法現代語化改正（平成16年12月1日法律第147号）では、「民法（明29年法律第89号〔＝①〕）の一部を次のように改正する。」との改正文の下に、②の改正をも行ったため、現行民法典は2個の法律なのか1個の法律なのかをめぐって争いが生じた。

（注2）もっとも、「定著〔物〕』という古い漢字は、現在もなお、①「社寺等に無償で貸し付けてある国有財産の処分に関する法律」（昭和22年4月12日法律第53号）5条（「従前の土地に定著する国有物件」）、②「社寺等に無償で貸し付けてある国有財産の処分に関する法律施行令」（昭和22年5月1日勅令第190号）1条1項9号（「土地における立木竹その他の定著物」）・10号（「土地及びその定著物」）、③「社寺等に無償で貸し付けてある国有財産の処分に関する法律施行規則」（昭和22年5月1日大蔵省令第46号）2条9号（「土地又は立木竹その他の定著物」）で用いられている。いずれも平成14年民法改正の際に修正し忘れたものである。④漁業財団抵当法（大正14年3月28日法律第9号）3条1項（「漁場ニ定著シタル工作物」）も同様である。

（注3）平成16年6月18日法律第123号。なお、全改前の旧不動産登記法（明治32年2月24日法律第24号）においては、「不動産」の定義規定は存在していなかった。

（注4）ちなみに、「建物」「家屋」「工作物」の用語が全部登場する法令は14法令で、不動産登記規則（平成17年2月18日法務省令第18号）・工場抵当登記規則（同日法務省令第23号）など、すべて府省令である。

（注5）①209条、②225条、③230条、④234条、⑤313条、⑥370条、⑦388条、⑧389条、⑨395条、⑩602条、⑪603条、⑫614条、⑬617条、⑭635条、⑮638条、⑯859条の3。

（注6）地方税法において「建物」の語が登場する条文は、19か条ある（①16条1項4号、②34条8項6号口、③72条の17第2項、④73条3号、⑤73条の2第4項・第5項、⑥73条の4第1項2号、⑦73条の7第6号、⑧144条の33第2項、⑨314条の2第8項6号口、⑩341条3号・12号、⑪348条2項3号、⑫352条1項・2項、⑬352条の2第1項2号、⑭368条1項、⑮382条1項、⑯586条2項1号・1号の2・1号の3・1号の5・1号の6、⑰601条1項、⑱603条の2第1項1号・2号、⑲603条の2の2第1項）。

（注7）昭和15年3月29日法律第60号。

（注8）昭和15年7月13日法律第108号。

（注9）昭和6年3月31日法律第28号。

（注10）昭和17年2月24日法律第66号「不動産登記法中改正法律」。

（注11）昭和22年3月31日法律第30号「土地台帳法」、



同日法律第31号「家屋台帳法」、同日法律第32号「〔昭和15年〕地方税法の一部を改正する法律」46条・47条。なお、翌年、地方税法は「地方税法を改正する法律」（昭和23年7月7日法律第110号）により全改された。

（注12）昭和25年7月31日法律第226号。

2 国語辞典における「建物」と「家屋」

『広辞苑（第6版）』（岩波書店、平成20年）で「建物」と「家屋」を引いてみると、〔資料4〕のように定義されている。

〔資料4〕『広辞苑』における「建物」「家屋」

建物（1744頁）	建築物。建造物。
建築物（909頁）	建築された物体。家屋・倉庫・門などの建物のこと。法律上は土地に定着する工作物のうち、屋根と柱または壁を有するもの、これに付属する門・扉など、および建築設備をいう。
建造物（907頁）	建物・橋・塔など、建造したもの。
家屋（480頁）	①人が住むための建物。いえ。②地方税法上は、住家・店舗・工場・倉庫その他の建物をいう。

このうち、最も狭い概念は、「家屋」の定義の中の「①人が住むための建物」というもので、これは、法令上の用語にいう「住家」「住宅」あるいは「居住用家屋」「居住用建物」^{〔注13〕}に対応する。

一方、「建築物」に関する説明のうち「法律上は……」以下の部分は、建築中の「住宅用建物」がどの段階から登記能力を備えるかを判示した判例^{〔注14〕}の基準に依拠しているのだろう。

他方、「家屋」の定義のうちの「②地方税法上は……」の説明に関しては、若干の補足説明が必要だろう。前記〔資料1〕で見たように、日本には、「不動産」に関する定義規定を置く法律が3つある。これに対して、「建物」に関する定義規定を置く法令は存在しない。一方、「家屋」に関する定義規定を置く法令は存在する。それが『広辞苑』も引用する昭和25年現行地方税法の規定なのであるが、しかし、同法には、「家屋」を定義した条文が合計3か条存在する。

〔資料5〕地方税法における「家屋」の定義規定

①	〔法人の事業税〕 （純支払賃借料の算定の方法） 72条の17第2項	「家屋（住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう。以下本項において同じ。）」
②	（不動産取得税に関する用語の意義） 73条3号	「三 家屋 住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう。」
③	（固定資産税に関する用語の意義） 341条3号	「三 家屋 住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。」

上記〔資料4〕『広辞苑』の記述は、〔資料5〕中でも③固定資産税の課税対象としての「家屋」の定義規定を引用したものである。

一方、〔資料5〕①と②の定義は同一であり、①・②と③の違いは、①・②にいう「住宅」が、③では「住家」になっている点である。

このうち、②不動産取得税の課税対象としての「住宅」に関しては、地方税法73条4号に定義規定があり、「人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、政令で定めるものをいう。」とされている^{〔注15〕}。これに対して、わが国で「住家」という語を用いる法令はわずか7法令であって^{〔注16〕}、いずれの法令においても定義規定は存在していない。

他方、『広辞苑』も引用する③固定資産税の課税対象としての「家屋」の定義は、昭和15年家屋税法・昭和22年家屋台帳法の定めていた「家屋」の定義規定を、そのまま引き継いだものである（〔資料6〕）。これに対して、②不動産取得税の課税対象としての「家屋」に関しては、昭和15年地方税法・昭和23年地方税法には、昭和25年現行地方税法におけるような「家屋」に関する定義規定は存在しなかった。

〔資料6〕家屋税法・家屋台帳法における「家屋」の定義規定

家屋税法 2条	「本法ニ於テ家屋トハ住家、店舗、工場、倉庫其ノ他ノ建物ヲ謂フ」
家屋台帳法 2条	「この法律において家屋とは、住家、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう。」

さて、問題は、①・②「住宅」と③「住家」が同じか違うか、という点であったが、結論的にいえば、①・②「住宅」と③「住家」は同義であり、したがってまた、②不動産取得税の課税対象としての「家屋」と、③固定資産税の課税対象としての「家屋」は、同一物である。

(注 13) 「居住用家屋」の語を用いる法令は、租税特別措置法（昭和32年3月31日法律第26号）41条など10法令、「居住用建物」の語を用いる法令は、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）36条の見出し書、地価税法（平成3年5月2日法律第69号）7条など6法令。このほか、「居住の用」に供する建築物・建物・家屋という表現を用いる法令は、132法令に及ぶ。

(注 14) 大判昭和10・10・1民集14巻1671頁「凡ソ建物ハ其ノ使用ノ目的ニ応シテ構造ヲ異ニスルモノニシテ之ヲ新築スル場合ニハ建物カ其ノ目的トスル使用ニ適当ナル構成部分ヲ具備スル程度ニ達セサル限り末タ完成シタル建物ト称スル能ハスト雖建物トシテ不動産登記法ニ依リ登記ヲ為スヲ得ルニ至ルトキハ当該有体物ハ已ニ動産ノ領域ヲ脱シテ不動産ノ部類ニ入りタリト云ハサルヘカラス而シテ如上登記ヲ為スヲ得ルニハ右ニ所謂完成シタル建物ノ存在ヲ必要トセス工事中ノ建物ト雖已ニ屋根及周壁ヲ有シ土地ニ定著セル一個ノ建造物トシテ存在スルニ至ルヲ以テ足レリトシ床及天井ノ如キハ末タ之ヲ具ヘサルモ可ナリ蓋此等ハ本件ニ於ケルカ如キ住宅用建物ノ完成ニ役立つモノニ外ナラサレハナリ」。

(注 15) 日本において「住宅」という語が登場する法令も、776法令あるが、「住宅」そのものを定義した規定は、筆者の知る限りでは、①地方税法73条4号のほか、②建築動態統計調査規則（昭和25年12月22日建設省令第44号）2条2項「この章で『住宅』とは、家計を営む者が、独立して居住することができるように設備された一棟若しくは数棟の建築物又は区画されたその一部をいう。」、③住宅融資保険法（昭和30年7月11日法律第63号）2条1号「主として人の居住の用に供する家屋をいう。」、④国有資産等所在市町村交付金法（昭和31年4月24日法律第82号）2条2項7号「住宅（専ら人の居住の用に供する家屋をいう。以下同じ。）」、⑤民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）196条1号「個人である再生債務者が所有し、自己の居住の用に供する建物で

あって、その床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものをいう。ただし、当該建物が二以上ある場合には、これらの建物のうち、再生債務者が主として居住の用に供する一の建物に限る。」の、計5法令のみである。

(注 16) ①民法209条1項ただし書（「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。」）のほか、②災害救助法施行令（昭和22年10月30日政令第225号）1条、③地方税法341条3号（前掲【資料5】③）、④災害対策基本法（昭和36年11月15日法律第223号）90条の2・90条の3、⑤災害対策基本法施行規則（昭和37年9月21日総理府令第52号）別表第一、⑥活動火山対策特別措置法施行規則（昭和48年10月15日総理府・農林省令第1号）3条2項1号、⑦原子力災害対策特別措置法及び原子力災害対策特別措置法施行令の施行に伴う災害対策基本法施行規則の規定の読替えに関する内閣府令（平成12年6月5日地総理府令第59号）別表。

3 民法における「建物」と「家屋」

先に述べたように、現行民法においては、もっぱら「建物」の語が用いられ、「家屋」の語はまったく登場してこないのであるが、これに対して、明治23年旧民法（①財産編・②財産取得編・③債権担保編・④証拠編・⑤人事編の5編からなる）においては、「建物」と「家屋」の両方の用語が登場する。

といっても、「家屋」の語が登場するのは、①財産編と⑤人事編の、それぞれ1か条のみで、②財産取得編・③債権担保編に関しては「建物」の用語のみが登場し、④証拠編に関しては、「建物」の語も「家屋」の語も登場しない。

(1) 旧民法財産編40条（「家屋」「建物」）

まず、①財産編の規定（40条）から見てみると、同条1項は「家屋」の語を用いるのに対して、同条3項は「建物」の語を用いている。



〔資料7〕 旧民法財産編40条

旧民法財産編40条 ①数人ニテ一家屋ヲ区分シ各其一部分ヲ所有スルトキハ相互ノ権利及ヒ義務ハ左ノ如ク之ヲ規定ス

②各所有者ハ離隔セル所有物ノ如クニ自己ノ持分ヲ処分スルコトヲ得

③諸般ノ租税及ヒ建物並ニ其附属物ノ共用ノ部分ニ係ル大小修繕ハ各自ノ持分ノ価格ニ応シテ之ヲ負担ス

④各自ハ己レニ属スル部分ニ係ル費用ヲ一人ニテ負担ス

同条は、旧民法を編纂した法律取調委員会の明治20年12月6日民法草案第2編第3回審議の原案542条に由来し、さらに、同原案は、ボワソナードが起草した仏文草案（＝学者どうしの議論では《Projet》〔プロジェ〕などと略称される）第2版（1882年＝明治15年刊行）財産編（物権部）42条に由来する。

このうち、明治20年法律取調委員会原案542条の文言は、1項は「家屋」、3項は「建物」であって、明治23年旧民法正文に同じである^{〔注17〕}。

一方、1882（明治15）年ボワソナード草案は、2項（各自の持分の自由譲渡性）が存在せず、全3項からできていたのだが、旧民法正文1項の「家屋」、3項の「建物」のいずれに関しても、原語は同じ《maison》〔メゾン〕というフランス語であった^{〔注18〕}。

その後、明治23年旧民法財産編40条の規定は、民法典論争を経て、明治29年現行民法208条に承継されるが、そこでは1項の「家屋」の文言が「建物」に修正されている。

〔資料8〕 現行民法（旧）208条

現行民法（旧）208条 ①数人ニテ一棟ノ建物ヲ区分シ各其一部分ヲ所有スルトキハ建物及ヒ其附属物ノ共用部分ハ其共有ニ属スルモノト推定ス

②共用部分ノ修繕費其他ノ負担ハ各自ノ所有部分ノ価格ニ応シテ之ヲ分ツ

同条は、現行民法を編纂した法典調査会の明治27年6月12日第20回審議の原案211条に由来するが、同条の起草を担当した梅謙次郎は、「家

屋」から「建物」への文言の変更理由について、次のように説明している^{〔注19〕}。

〔資料9〕 梅謙次郎の起草理由説明

梅謙次郎君 ……建物ト言ヘバ必ズ家屋ト云フ訳デモアリマセヌ併シ家屋デナイ建物ニ斯ウ云フコトハナカラウト思ヒマスケレドモ理屈カラ云フト矢張り家屋ノミニ限ツタカト云フ説モ出ルカモ知レスト思ヒマス法文ハ成ルベク広ク書イテ置イタ方ガ宜カラウト思ヒマシテ広ク書キマシタ或ハ又斯ウ云フ説ガ出ルカモ知レスト云フ考ヘガアリマシタ家屋ト申スト例ヘバ人ノ住ハルル一構ヒノ家ヲ家屋ト云フ随分解釈モ出ヤウト思ヒマス然ウ云フコトニナルト納屋、湯殿、杯ガ別ニナツテ居ルト夫レヲ一緒ニシテ家屋ト謂フガ如クニ解釈スル疑ヒガナキニシモ非ズト思ヒマス縦令然ウ云フ疑ヒガ起ラヌニシテモ文字ノ上カラ家屋ト云フヤウニ限ル必要ガナク又限ツテハ可笑イト云フ感ジカラ「一棟ノ建物」ト致シマシタ

梅謙次郎の説明は、「家屋」という言葉を、①居住用建物（住宅・住家）あるいは②独立建物（納屋・湯殿等の附属建物を除く）と理解するものである。

だが、その後、現行民法208条は、昭和37年区分所有法^{〔注20〕}の制定により廃止されて（なお、区分所有法においても、民法と同様「家屋」という単語はまったく用いられていない）、民法208条は、現在では空条となっている。

（2） 旧民法人事編84条（「住家」「家屋」）

明治23年旧民法において「家屋」の語が登場する、いま一つの条文も見ておこう。

〔資料10〕 旧民法人事編84条

旧民法人事編84条 ①離婚ノ訴訟中婦ハ原告又ハ被告タルヲ問ハス裁判所ノ許可ヲ得テ住家ヲ去ルコトヲ得此場合ニ於テハ自己ノ衣服其他ノ日用物品ヲ持去リ且必要アルトキハ養料ヲ請求スルコトヲ得

②裁判所ハ夫ノ意見ヲ聴キテ婦ノ移居ス可キ家屋ヲ指示スルコトヲ要ス若シ婦カ正当ノ理由ナクシテ其家屋ヲ去ルトキハ夫ハ養料ヲ拒ムコトヲ得

同条は、離婚訴訟中の妻の生活を保障する規定であり、1項の「住家」、2項の「移居ス可キ家屋」とも、前記(1)梅謙次郎が考える「家屋」すなわち居住の用に供される独立建物が念頭に置かれている。しかし、同条は、明治31年民法(旧家族法)や、戦後の昭和22年改正家族法^(注21)には承継されなかった。

(注 17) 法務大臣官房司法法制調査部(監修)「法律取調委員会・民法草案第2編物権ノ部議事筆記(自第1回至第10回)」『日本近代立法資料叢書8』(商事法務、昭和62年)75頁。

(注 18) Gustave Émile BOISSONADE DE FONTARABIE, *Projet de code civil pour l'Empire du Japon, accompagné d'un commentaire*, 2^e éd. t. I: Des droits réels, Kokoubounsha, Tokio, 1882, p.76.

(注 19) 法務大臣官房司法法制調査部(監修)「法典調査会・民法議事速記録・一」『日本近代立法資料叢書1』(商事法務、昭和58年)770頁。

(注 20) 昭和37年4月4日法律第69号「建物の区分所有等に関する法律」。

(注 21) 昭和22年12月22日法律第222号「民法の一部を改正する法律」。

4 調査士における「建物」と「家屋」

なお、土地家屋調査士法では、もっぱら「家屋」の語のみが登場し、「建物」の語は一度も登場しない。

上記のように、わが国における法律用語としての「家屋」の意味に関しては、「建物」の中でも①とくに課税対象となる建物を指す用例のほかに、かつては②とくに居住用の独立建物(住家・

住宅)を指す用語が存在していたのであるが、土地家屋調査士の職名にいう「家屋」の文言は、このうちの①に由来する。昭和25年現行地方税法制定に伴い、土地台帳・家屋台帳が税務署(旧大蔵省管轄)から登記所(当時は法務府管轄)に移管され^(注22)、土地家屋調査士法^(注23)の制定により国家資格となる前の調査士は、(a)税務署のカウンターの外側で土地台帳・家屋台帳の申告代行業務を行う法定外の民間職能集団、あるいは(b)カウンターの内側に入って台帳事務に従事する税務署(旧大蔵省)の臨時雇(準公務員)だったからである^(注24)。

ただし、沖縄に関しては若干事情が異なっており、昭和47年5月14日本土復帰以前の琉球政府の立法における職名は、土地「建物」調査士であった(1964年〔昭和39年〕立法第33号「土地建物調査士法」)。なぜ琉球政府が、本土と同じ土地「家屋」調査士の名称ではなく、土地「建物」調査士の名称を選択したのか、その理由・背景事情に関しては未調査である^(注25)。

(注 22) 昭和25年7月31日法律第227号「土地台帳法等の一部を改正する法律」。

(注 23) 昭和25年7月31日法律第228号。

(注 24) 詳細は、七戸『土地家屋調査士法ノート』(日本加除出版、平成22年)「第1章 土地家屋調査士法制定史異聞」1頁以下。

(注 25) この点に関しては、沖縄県公文書館の所蔵資料「立法に関する書類」中に、琉球政府法務局法制室「土地建物調査士法(立法・規則:と-28、資料解説:と-48)」(目録コード:R00160971B)が存在するが、残念ながら未見である。