

取得時効制度とADR（抜粋）

平成29年9月22日

おきなわ境界問題相談センター

センター長 仲宗根善浩

第2章 時効制度（総論）

第1節 時効制度

第1 時効制度とは

一定の事実状態が永続する場合に、それが真実の権利関係と一致するか否かを問わず、現状の事実関係をそのまま権利関係として認め、他に真実の権利者が存在しても真実の所有者からの権利に基づく主張を認めないとする制度である。

第2 時効制度の存在理由

1 「取引の安全と証明困難からの救済」、「怠慢なる権利者を戒める」、「永続した事実状態を保全する」、「過去の事実に基づいて権利の主張が出来るならば、秩序が乱れる」

2 存在理由の学説の状況

- ① 社会の法律関係の安定
- ② 取引の安全の保護
- ③ 証拠保全の困難さの救済

第3 時効完成の本体的効力

1 時効完成の本体的効力

一定期間継続した事実状態があれば、時効の利益を受ける者は、時効の完成と同時に「権利の得喪」を生ずる効力がある。

2 時効効果の遡及効

時効の効力は、その起算日に遡及する。

第4 時効に関する規定の性質

1 強行法規性

時効の完成前に「時効の利益は、あらかじめ放棄することができない」と禁止し、当事者でこの規定に反する合意をしても効力を生じない。

時効の完成を困難にする合意は無効

第2節 時効完成の要件

第1 時効の認められる権利

1 所有権の取得時効

民法第162条第1項は、「20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。」

同上第2項は、「10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。」

2 所有権以外の財産権における時効取得

民法第163条は、「所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者は、前条の区分に従い20年又は10年を経過した後、その権利を取得する。」

- (1) 地上権、永小作権、入会権の取得時効
- (2) 地役権の時効取得

民法第283条は、「地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる」

- (3) 土地賃借権の時効取得
- (4) 譲渡担保の時効取得

第2 時効完成の要件

1 時効の成立の要件

(1) 長期取得時効の要件

- ア、自主占有であること
- イ、他人のものを平穩・公然と占有すること
- ウ、20年の期間の占有であること

(2) 短期取得時効の要件

- ア、自主占有であること
- イ、占有の始めにおいて善意・無過失であること
- ウ、他人のものを平穩・公然と占有すること
- エ、10年の期間の占有であること

2 自主占有

(1) 自主占有とは

主観的要素としては、所有者と同じような支配を行う意思。客観的要素としては、社会通念上その不動産の事実支配の勢力範囲である占有。

(2) 他主占有から自主占有への転換

占有者が本来の所有者に対して、自分の土地であると告知するか、本来の所有者から土地を譲渡されたとした新権限がなければならない。

3 平穩・公然・善意・無過失

(1) 平穩かつ公然

① 平穩

平穩な占有とは、占有者がその占有を取得するにあたり、暴行強迫等の違法強暴行為を用いない占有。

② 公然

公然とは、その取得保持が特に秘してなされていない占有、占有を隠蔽しない占有。

* 民法第 186 条は、「占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有するものと推定する。」

(2) 善意・無過失

善意・無過失は原則として占有の開始時を検討する。

③ 善意

善意とは、自己に所有権があると信じることである。

④ 無過失

無過失とは、自己の所有物であることを信じること、善意であることに過失がないことである。無過失は当事者の能力に応じて判断しなければならない。

4 時効期間

「悪意又は有過失は 20 年、善意無過失は 10 年」の占有時効期間については、推定規定があり、占有の始めと終わりを立証すれば、そ途中の期間は占有があったものと推定される（民法第 186 条 2 項）

(1) 時効期間の開始

時効の効力が発生する期日であり、自主占有をいつから開始したかという点である。起算点は、期間の計算をする際の基準日である。

(2) 時効期間の進行及びその主張

民法第 187 条第 1 項は、「占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。」

第 3 時効の援用

1 時効援用の意義

「時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判することができない」（民法第 145 条）

援用とは、時効によって利益を得る者が時効の利益を得ようとする意思表示。

(1) 援用の意義に関する問題の所在

取得時効については直接時効の利益を受ける者は、裁判上たると裁判外たると

を問わず、いつでもこれを援用することができ、いったん援用があると時効による権利の取得は確定不動のものとなる。

2 時効の援用権者

(1) 判例は、時効の援用者は、時効によって直接に権利を取得し又は義務を免れる者に限る。これに対し、学説は時効の援用は、時効によって生ずる一般的な法律効果と個人の意思の調和を図る制度として、これらの関係者について援用と放棄の自由を認め、時効の効果を相対的、個別的に生じさせるとしている。

3 援用の方法

(1) 援用の場所

時効によって生ずる効果を確定させる意思表示だとすれば、裁判上なし得ることとは言うまでもないことだが、裁判外で援用することも確定的な効力を生ずる。ただし、相手が認めなければ裁判で決着を図ることは当然のことである。

(2) 援用の時期

援用は、第2審の口頭弁論終結（判決前）までに行う必要がある。ただし、上告審で初めて時効を援用することは認めない。また、時効を援用しないでおいて、後から別訴で援用することは許されない。援用せずに確定判決を得たときは、もはや援用することができない。

(3) 援用の撤回

訴訟法上で援用の撤回は可能であるとするのが判例である。一方、判例は実体法上の時効の援用の撤回は時効の効果を確定させるものだとするとき、時効の援用の撤回を否定するのが学説の多数である。

第4 時効の利益の放棄

1 時効完成前の放棄

民法第146条は、「時効の利益は、あらかじめ放棄することができない。」と規定している。同様の趣旨から、時効の完成を困難にする特約は、一般的に無効であるとされている。

2 時効完成後の放棄とその方法

(1) 時効完成後の放棄

時効の完成の放棄は、民法第146条の反対解釈として有効。時効期間の進行中の時効の利益の放棄は、既に経過した期間の放棄としてだけ有効と見られる。つまり、相手方の権利を承認したことになり、中断効を生ずる。

(2) 完成後の放棄の方法

時効利益の放棄は相手方のある単独行為とし裁判外ですることができる。

時効完成後、債務者が債務を承認することは、時効による債務消滅の主張と相容れない行為であり、相手方においても債務者はもはや時効の援用をしない趣旨であると考えらるであろうから、その後においては債務者に時効の援用を認めないと解するのが、信義則に照らし、相当であるからである。

第5 時効完成の障害

1 時効の中断

(1) 時効の中断

時効の進行中に、時効の基礎である事実状態と相容れない事情が発生したことを理由として、それまでの時効期間の経過を全く無意味にすることを時効の中断という。

① 自然中断

取得時効は占有者が任意にその占有を中止し、又は他人によって取得時効の要件たる占有又は準占有が失われた場合には時効が中断するとし、自然中断と呼ばれている。

② 法定中断

法定中断は、取得時効・消滅時効に共通な法定の種類として、i 請求、ii 差押え、・仮差押え、仮処分、iii 承認の3種類を規定する。

(2) 時効中断の根拠

権利の主張によって時効の継続性自体が絶たれること、そして、権利の確定ないしは主張により権利に眠るものとはいえないからとされる。

(3) ADR基本法に基づく時効の中断

① 認証を受けたADR機関が、和解が成立する見込みがないとして、手続きを終了した時

② 認証を受けたADR機関が、認証の効力を失ったとき

③ 認証を受けたADR機関が、認証を取り消されたとき

時効中断の期間

一月以内に訴えを提起したときは、当該ADR機関における請求の時に、訴えの提起があったものとみなす。(ADR基本法第25条1、2、3項)

(4) 各種の中断の効力の発生する時点と新たな時効が進行を開始する時点

① 各種の中断と発生する時点

・裁判上の請求の場合・・・訴えの提起の時(民法第149条)

・差押えの場合・・・・・・・・執行着手の時(大判大正13.5.20)

② 新たな時効が進行を開始する時

- ・裁判上の請求の場合・・・裁判確定の時（民法 157 条 2 項）
- ・承認の場合・・・・・・・・承認の到達した時（民法 147 条 3 号）

(5) 中断の効果

①中断後の時効の進行

中断事由が発生すれば、過去の時効期間の経過は無意味となり、中断事由の終了とともに、改めて時効が進行を開始することになる。中断後に進行する時効は、前の時効と同じである。（もっとも善意が悪意になったために時効期間が変わることはある。）

②時効中断の効果の相対性

中断の効力は、当事者及びその承継人の間にだけ生ずる。

・連帯債務者 A・B のうち A が承認をしたため中断が生じると、以後 A・B 別箇に時効が進行する。

③相対的効力の原則の例外

・要役地共有者に対する中断は、共有者全員に対して行われるのでなければ、中断行為の直接の相手方についても効力を生じない。

2 時効の停止

(1) 時効の停止

時効の完成間際に、時効を中断することが不能又は著しく困難ならしめる事情が発生した場合に、時効によって不利益を受ける者を保護して、その事情の消滅後一定期間が経過するまで時効の完成を延期することを意味する。

(2) 停止の事由

- I 法定代理人のない未成年者又は禁治産者（民法第 158 条 1 項）
- II 法定の財産管理人に対する無能力者の権利（民法第 158 条第 2 項）
- III 夫婦間の権利（民法第 159 条）
- IV 相続財産に関する権利（民法第 160 条）
- V 天災・人災（民法第 161 条）

(3) 時効停止の効果

時効停止の効果は、中断行為ができる機会を与えるために、時効の進行が一時停止する（猶予する）に過ぎない。停止期間は I～IV は 6 か月、V は 2 週間と規定されている。

第3章 土地境界と時効制度（各論）

第1節 土地境界と時効制度

第1 取得時効と登記

1、取得時効と登記の問題点

取得時効と登記の問題は、占有のみによって不動産の所有権の取得時効を認める民法の時効制度と物権変動は登記しなければ第三者に対抗することができないとする原則とは、ともに相容れないものである。

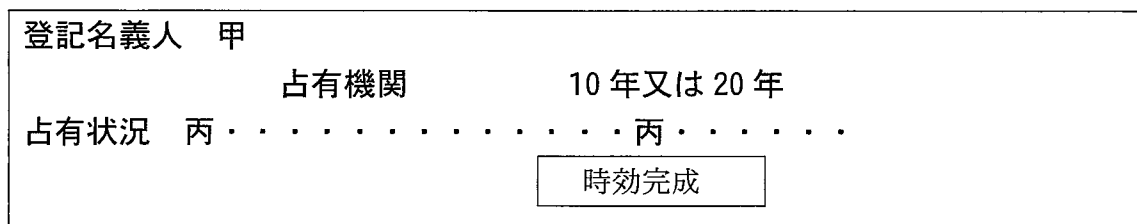
2、取得時効と登記に関する判例の理論

時効と登記の関係は、学説は多岐にわたっており、判例に批判的な有力学説がある。ケースごとに分類してみる。

(1) 時効取得と対抗要件

① ケース1 時効完成時の登記名義人が時効完成前の所有者と同一の場合の時効取得者との関係

図1

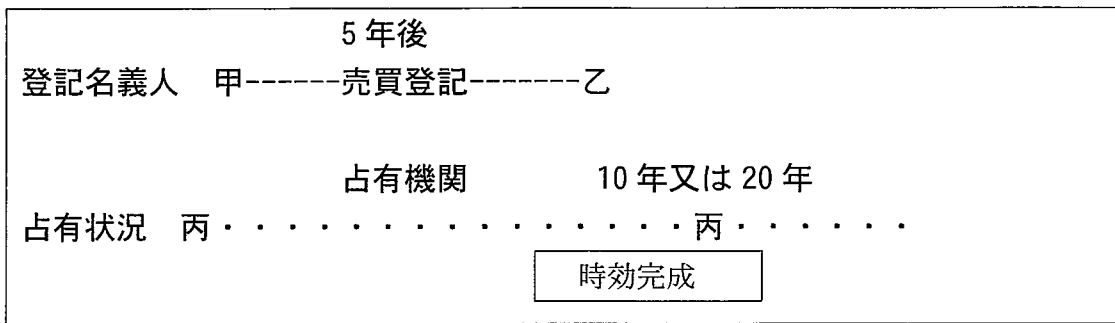


結論：【取得時効完成時の所有権登記名義人には、時効援用権者である占有者は登記なくして時効取得を主張しうる】

理由：不動産物権変動の得喪及び変更の登記は第三者対抗要件にすぎない。

② ケースII 時効完成時の登記名義人に変更がある場合と時効取得者との関係

図2

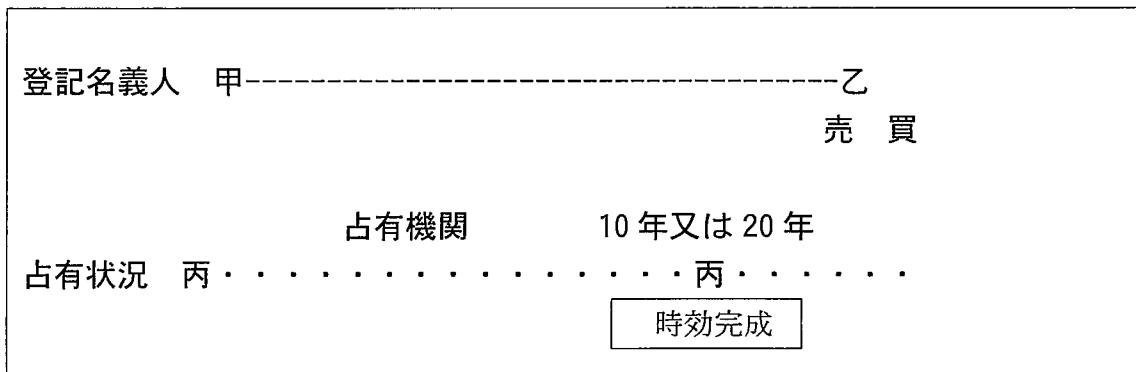


結論：【取得時効完成時の所有権登記名義人には、時効援用者である占有者は登記なくして時効取得を主張し得る。】

理由：対抗要件としての登記関係においては、乙は当事者であることから、登記がなくても時効による所有権を主張することができる。

③ ケースⅢ 時効完成後に登記を受けた者と時効取得者との関係

図 3



結論：【取得時効完成後の第三取得者には登記なくして対抗できない】

理由：丙の時効完成後に原所有者甲から所有権を譲り受けた者は、民法 177 条の「第三者」に当たり、丙は時効取得後、乙とは二重譲渡の関係になり、丙が時効取得を主張するためには登記を必要とするからである。

④ ケースⅣ 時効完成後に登記を受けた第三者に対して、新たに取得時効に必要な占有期間が経過した時効取得者との関係

図 4

売買登記	
登記名義人	甲-----乙
	平成 13 年
占有状況	丙・・・・・・・・丙・・・・・・・・丙
	(占有開始後 10 年 第 1 の時効完成) (第 2 の時効完成)

結論：【第 2 の占有期間が経過すれば、登記なくても時効完成時の登記名義人に対抗できる】

理由：丙の乙に対する 2 度目の時効取得は登記なくても対抗できるとして、丙の 2 度目の時効取得を認めた。

⑤ ケース V 取得時効の起算点

図 5：

		売買登記 12 年	
登記名義人	甲	乙	
		10 年	
占有状況	丙・・・A・・・丙・・・丙		
	占有開始後 3 年の時点	開始後 10 年	13 年

結論：【援用権者が任意に起算点を選択し、時効の完成時期を動かすことはできない】

理由：時効の基礎となる事実の開始した時を起算点として時効完成の時期を決定すべきである。

*もし任意に起算点を選択できるとすると、ケース III の判例の原則が骨抜きになるから任意の起算点の選択は許されない。

3. 取得時効と登記に関する判例に対する学説の指摘事項

① 指摘事例 1

丙が自主占有中の 18 年目に、甲から乙に登記がなされ、そのまま、20 年が経過し、

丙の時効取得が争われた場合

例示 1

		売買登記	
登記名義人	甲	乙	
		18年	
		10年	20年
占有状況	丙 丙 丙		
	善意の時効完成		悪意の時効完成

* 丙が善意なら、乙の登記は時効完成後の登記となり、丙は乙に対抗できないこととなるのに対して、丙が悪意重過失であるならば、乙の登記は、時効完成前の登記として、乙は丙に対抗できない。結果的に、善意が負けて、悪意が勝つという一見不条理なものとなると指摘。

② 指摘事例 2

丙は甲より売買で土地の引渡しを受けたが、所有権移転登記は未登記である。
9年後、甲は乙に2重譲渡を行った。

例示 2

		売買登記	
登記名義人	甲	乙	
			時効完成
占有状況	丙 丙 丙		
		9年	10年

* 甲から丙に譲渡され、引き渡されたが、未登記で9年経過した時に、甲から乙に2重に譲渡された後、乙に所有権移転登記も完了したとすれば、その時点で乙は完全な所有者となり、乙は丙の占有を排除して明渡しを求めることができる結果、丙は完全な無権利者となる。

しかし、判例は、自己の所有物に対しても時効取得を認めており、乙が丙の占有を排除せずもう1年、丙の占有がそのまま続くと、丙の善意の取得時効が完成し、丙は乙に対抗することができ、丙は乙に対し取得時効を原因として移転登記を請求できることになる。つまり、2重譲渡で先に登記を得た乙が、丙の時効取得の主張に敗れ、不合理であるとの指摘がある。

5、調査士が対峙する一筆の土地の一部における時効取得の問題

調査士が対峙する時効取得と登記の問題は、主に境界紛争型（越境型）の時効取得問

題である。「一筆の土地の時効取得者は、その一筆の土地の相手方（所有権名義人）と相手方所有地と連接する隣接地土地所有者を共同被告として、境界（筆界）確定訴訟を提起し判決を得て、これに基づき、相手方（所有権名義人）に対して分筆の上、所有権の移転登記を請求すること」になる。

調査士は、時効制度を理解し、円満な相隣関係の形成に向けて、関係者への説諭、提案を心がけるべきで、軽率に単に時効の効果のみをもって、「あなたは時効によってこの部分の所有権を取得している」とか、「この部分は時効によって、既に、相手に所有権が移転している」がごとき当事者の感情を煽る発言は厳に慎むべきである。

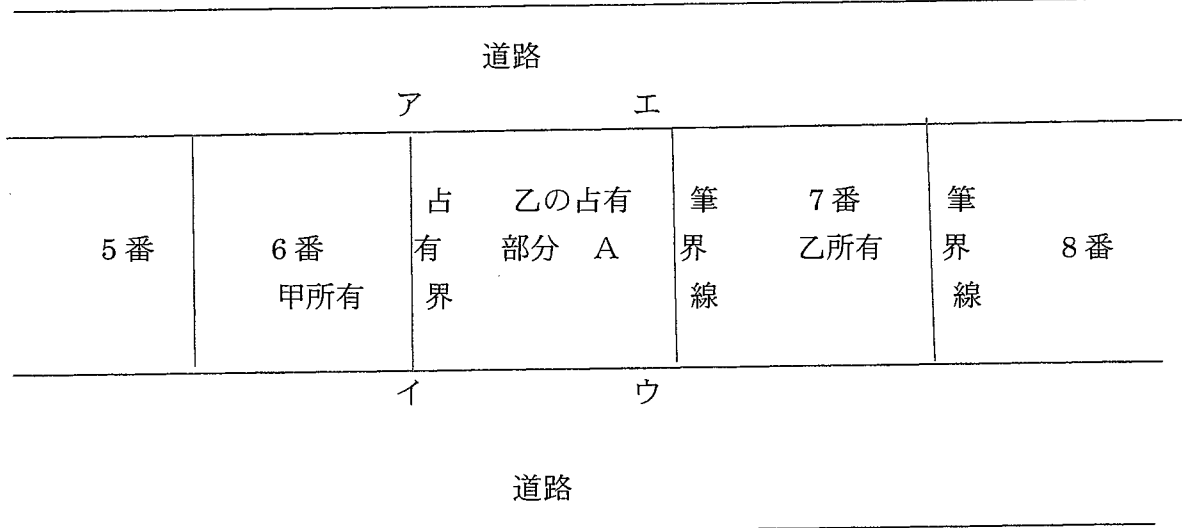
6、時効取得と原所有者の負担する登記関係

取得時効は原始取得であるから、時効取得をすれば新たに完全な所有権が与えられ、その反射的效果として、原所有権もその上についていた登記記録上のすべての権利が消滅する。抵当権につき民法第 397 条に規定がある。抹消登記について、登記義務者が協力しないときは、登記義務者を相手に抹消登記手続請求訴訟を提起し、確定判決を得て、単独で、申請する。

7、時効で取得した部分を登記する方法について

{具体的事例}

乙は、丙抵当権の設定済みの甲所有地である 6 番の土地の A 部分に関する、時効取得の要件を充足し、土地の A 部分を時効取得している事例において、乙が遅滞なく時効取得を援用した場合の手続を概観する。



(1) 共同申請の原則

乙は、6 番の土地の A 部分に関して、時効取得の要件を充足し、甲が乙の時効取得

を承認し、A部分の土地を時効取得している事実が認められれば、この場合には、甲が6番の土地からA部分の土地を分筆登記した後に、時効取得を原因として、甲乙共同申請で甲から乙に所有権移転登記を申請することになる。抵当権者丙の担保権は、甲の時効取得の完成により抵当権は消滅し、丙は乙の請求により抵当権の抹消登記をしなければならない。

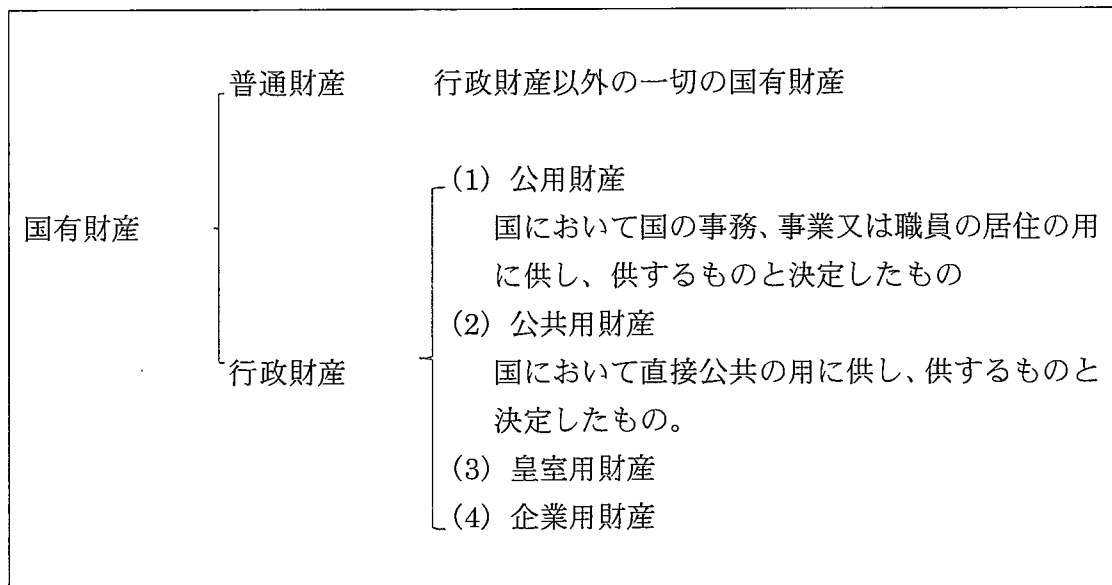
(2) 判決による登記手続

乙が時効を援用し、甲に対し所有権移転登記を、丙に対して抵当権の抹消登記手続を請求しても、甲及び丙が各登記手続に応じない場合は、乙は、甲を相手取ってA部分の土地について時効取得を原因とする所有権移転登記を命ずる給付の訴えを提起し、その勝訴判決を得てから、まず、6番の土地からA部分の分筆登記を代位申請で行い、分筆したA部分について、給付判決に基づき乙単独で、所有権移転登記を申請することになる。さらに、丙に対しては、抵当権の抹消登記請求訴訟を提起し判決を得て、単独で抵当権抹消登記申請を行うことになる。

第4 公共用物と時効制度

1、公共用物とは

国有財産は行政財産と普通財産に区分される



(2) の公共用財産のうち道路法・河川法・下水道法・海岸法等の特別法が適用されない公共物を総称して法定外公共用財産という。

3、法定外公共財産の一括譲与

地方分権一括法が平成12年4月1日に施行され、法定外公共用財産は市町村に譲

与することにより、機能管理、財産管理とも自治事務とされた。なお、機能を喪失しているものについては、国において直接管理を行うとされている。

4、公物の取得時効の可否についての考え方

(2) 判例の考え方

行政財産について、当初、私人の取得時効を認めることはできないのが判例の態度であったが、その後、黙示的公用廃止説を採用することを明らかにし、黙示的に公用が廃止される一定の要件を備えた場合に限り、時効の対象となり得るとし、その要件を明確にした。

(3) 黙示的の公用廃止説の判例理論

- I 公共用財産が長年の間、事実上公の目的に共用されることなく放置
 - II 公共用財産としての形態、機能を全く喪失し、その物の上に他人の平穩かつ公然の占有が継続
 - III そのため、實際上公の目的が害されることもなく、もはやその物を公共用財産として維持すべき理由がなくなった場合
- この3要件が満たされれば、黙示的に公用が廃止されたものとして、取得時効の成立を妨げないとする。

第6 時効と農地法

1、対象地が農地の場合の農地法の許可の必要性の可否

判例は農地法3条の対象となる農地は新たに所有権を移転する者に限られ、時効による所有権の取得は、いわゆる原始取得であって、新たに所有権を移転する行為ではないから、右許可を受けなければならない行為に当たらないと解すべきであると取得時効に農地法の許可は必要なしとしている。

2、論点

(1) 農地は取得時効の対象となるか、また、知事の許可は必要か

【結論】 対象となり、知事の許可は不要である。

農地の時効取得の法的評価

ア、原始取得

判例は、時効取得による所有権の取得は原始取得と解し、農地法の許可なく、取得時効を登記原因として所有権移転登記ができる。

イ、登記実務

知事の許可書を添付することなく、取得時効を原因とする所有権移転登記の申請を受理してさしつかえないとする。しかし実務では、登記官からその旨を関係農業委員会に通知することになるとされている。

ウ、農地における取得時効の要件としての占有の充足問題

判例は、許可がない以上、農地の買主は引渡しを受けても、所有の意思をもってする占有とは言えないが、売買代金を支払えば、所有の意思をもってする占有に転換すると判示する。

エ、善意・無過失の問題

知事の許可がない限り、仮に善意であるとしても過失のある占有ということになり、20年で時効完成となる。

(2) 農地の賃借権の時効取得は認められるか

【結論】 認められる。

① 所有権以外の財産権の取得時効

土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつそれが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは賃借権の時効取得も可能である。

② 賃借権の取得時効と許可

許可がなければ賃借の取得時効はありえないと判決したのを破棄差し戻した判例がある。

第2節 土地家屋調査士と時効制度

第1 取得時効認定前になすべきこと（再確認）

3、筆界の確認と時効成立の要件充足の確認

(3) 占有状態

どのような形態の占有状態が本来時効制度が予定している占有であるか。真実を反映する蓋然性が大きいこと、継続状態を保護することが社会の要求に合致し、長い継続状態を信頼して取引関係の安全保護の趣旨にしているか。

① 占有しているとされる状態の例

I 家が建っている。

II ブロック塀や生け垣などがある。

III 網・柵をめぐらし「00管理地」と表示している。(看板のみは慎重な対応)

- IV 農地を耕作している。
- ② 占有しているとはいえない状態
 - I 底の部分が隣地にはみ出している
 - II 通路として使用している
 - III 地下に排水管が通っている。ただし、通行（排水）地役権の時効取得することはある
 - IV 薪を乾かすために空き地を利用している
 - V 店舗経営者が店舗の前の私道を清掃したり、看板、空瓶、空箱を置いている。
 - VI 時々土地の状態を見に行く
 - VII 草刈り、木払い

【判例 126】

{要旨} 係争山林に立札や境界石を埋設したり境界線の一部に鉄条網を張り、時々現地を訪れて様子を見たというだけでは、時効取得の基礎となる占有があったとは認められないとした事例

前記判例から判るように、支配的な占有とされるためには、ある程度独占的ないし排他的な支配管理をしてなければ、占有とは認められない場合が多いので、土地家屋調査士としては、時効取得の要件について慎重に判定されたい。

(4) 自主占有

所有の意思をもって占有すること

自主占有と認められた場合

- I 土地を隣接所有者から買ったが、分筆と移転登記をしないまま経過した場合
- II 境界を誤認して他人の土地を占有している場合
- III 共同相続人の一人が単独で占有し、他の相続人が何らの関心を持たず、異議も述べなかった場合
- IV 小作人が農地解放後、最初の小作料の支払いをせず、地主も容認していた場合

(5) 善意（無過失）と悪意

登記簿等などで、土地の境界について何らかの調査をしないと過失があるということになる。しかし、実際どの程度の調査義務があるのか、本人の職業・社

会的地位によっても違ってくるので、具体的に示すことは困難である。
また、悪意、つまり、自分の土地でないことを知っていた場合でも、20年で時効取得する。

(6) 時効期間

問題は占有開始時期の問題である。

判例は時効の起算点は任意に主張することはできない。起算点の認定には客観的な資料で立証することが必要である。

以下、代表的な資料

- I 建物の登記簿謄本の新築年月日
- II 建築工事請負契約書
- III 固定資産台帳の記載事項
- IV 空中写真
- V 冠婚葬祭等の写真

(7) 時効の援用

援用とは時効によって利益を得るものが時効の利益を得ようとする意思表示であり、いかなる場合に時効援用の意思表示といえるかは、意思表示な解釈の問題である。

(2) その他のポイント

① 結論（時効の成立）を断定しないこと

土地家屋調査士は、取得時効の可否及び筆界について決して断定的なことは言わない。取得時効を認定できるのは訴訟における裁判官の権限である。時効完成が明白のように思えても、決して断定的なことは言わない方が、無難と思われる。

② 依頼人に不利な事実を相手に告知すること

土地家屋調査士は、当事者では合意変更できない筆界を確認し、依頼人の一方の意見のみに拘束されず公平公正に業務を処理する職務を担っているが、一面依頼者の代理人であり、取得時効により、相手の土地の一部を取得していることや、逆に相手方に取得されていることの実を依頼人に示すことによって、依頼人の利益を図ることは当然である。また、相手方にこの事実を依頼人の承諾なく知らしめることは、依頼人との関係では委任の本旨に反する重大な背信行為として許されないこともあり得ると考える。

5. 土地境界紛争と時効において、土地家屋調査士が検討すべき課題

(1) 訴訟費用と期間

訴訟費用は一審で諸経費は概算で弁護士の報酬が30万円から100万円、境界鑑定に30万円から50万円

(2) 公共用地に対する時効の主張と売払い申請

訴訟費用を考慮して、時効取得を主張するよりも用途廃止を行い、売り払い申請した方が、得策な場合がある。

(3) 訴訟への関与の必要性

万一、訴訟に勝訴をしても、判決に基づき、その実現が困難な場合があることも事実である。確定判決を代原因証書として代位による分筆登記を申請したが、地積測量図等添付書類から隣地との境界が明らかでない為、登記官が実地調査したところ、なお、境界が不明確として、やむなく、却下処分がなされたため、最終的な目的を達し得ない結果になってしまうことがあるのも事実である。

6、おわりに

土地家屋調査士は、調査対象地の一部に時効成立していると思われる場合に遭遇する。かかる場合に、時効制度の功罪をよく理解して、いかに関係者の平穏な相隣関係を破綻させず、又は、破綻若しくは破綻しかかっている相隣関係を円満な方向に導くことができるかは、土地家屋調査士として、土地の境界に関する紛争解決に全国の土地家屋調査士会が主催するADRを含め、一人一人の土地家屋調査士が紛争の解決若しくは紛争の防止に向けた業務処理が行われることを期待するものである。

【土地 取得時効】「取得時効が成立」 町道所有で葉山町が敗訴

㊦ 2017-04-05 08:10:01

葉山町下山口の町道を含む土地を長期間占有したこと町道の所有を認めるよう横浜市磯子区のリフォーム会社が町に求めた訴訟で、横浜地裁横須賀支部が会社側の所有権を認める判決を言い渡したことが分かった。町は半決を不服として4日の町議会臨時会に控訴を提起する議案を提出、全会一致で可決した。判決は3月21日付。

判決文や町によると、町民の男性が1963年5月、隣接する町道にまたがって自宅を建設し、78年に土地を取得して町道を占有。男性の土地と自宅は競売にかかれ、2015年に同社が取得した。会社側は男性が20年以上町道を占有したことで、民法上の「取得時効」が成立すると主張。町側は男性が以前に道路査定に立ち会い、町道の存在を確認したなどと指摘していた。

判決は、男性が町道を含む土地を「20年間継続して占有したことが推定される」とした上で、土地を取得した時点で事実上町道として供用されず、長期間放置されたと指摘。取得時効が成立したと認めた。

町は「今回のようなケースが認められないと道路行政が行き詰まる。町の所有権が認められるよう控訴する」としている。



土地建物位置関係図

土地家屋調査士
一級調査士

※本図の記載は測量上の誤差を考慮して作成した。

※既存の道路予定図を組み合わせて作図したので、実測図面ではありません。

