

「取得時効をもう一度考える」

弁護士 平良 卓也

第1 はじめに

1 概説

第一編 総則

第七章 時効

第一節 総則

（時効の効力）

第百四十四条 時効の効力は、その起算日にさかのぼる。

（時効の援用）

第百四十五条 時効は、当事者（消滅時効にあつては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。）が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。

第二節 取得時効

（所有権の取得時効）

第百六十二条 二十年間、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。

2 十年間、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。

（所有権以外の財産権の取得時効）

第百六十三条 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、前条の区別に従い二十年又は十年を経過した後、その権利を取得する。

(占有の中止等による取得時効の中断)

第百六十四条 第百六十二条の規定による時効は、占有者が任意にその占有を中止し、又は他人によってその占有を奪われたときは、中断する。

第百六十五条 前条の規定は、第百六十三条の場合について準用する。

第二編 物権

第二章 占有権

第一節 占有権の取得

(占有権の取得)

第百八十条 占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得する。

(占有の性質の変更)

第百八十五条 権原の性質上占有者に所有の意思がないものとされる場合には、その占有者が、自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表示し、又は新たな権原により更に所有の意思をもって占有を始めるのでなければ、占有の性質は、変わらない。

(占有の態様等に関する推定)

第百八十六条 占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。

2 前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。

(占有の承継)

第百八十七条 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、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。

2 前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する。

第二節 占有権の効力

(占有物について行使する権利の適法の推定)

第百八十八条 占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定する。

2 時効制度の存在意義

- ・取引の安全の保護（短期取得時効）
- ・継続している事実状態の保護
- ・権利者の怠慢へのサンクション（権利の上に眠る者を保護しない）
- ・証明困難の救済

第2 取得時効に関する検討

1 要件総説

- ① 「所有の意思」をもって
- ② 「平穩」かつ「公然」
- ③ 他人の物
- ④ 10年ないし20年「占有」
- ⑤ 善意・無過失

2 「所有の意思」をもって

(1) 自主占有とは

「所有の意思」をもった占有 自主占有

「所有の意思」を伴わない占有 他主占有

↓

所有の意思の有無は、占有者の内心の意思によって決まるものではない

↓

占有取得の原因である権原

又は

占有に関する事情により外形的客観的に決める

他主占有の例・・・賃借人、使用借人、受寄者

※盗人も自主占有（通説）

(2) 他主占有であることの証明

- ・自主占有は推定される（186条1項）

→取得時効を争う者において他主占有を主張・立証

↓

取得時効を争う者は、自主占有をくつがえすために何を主張・立証しなければならないか

↓

占有者がその性質上、所有の意思のないものとされる権原に基づき占有を取得した事実を証明（他主占有権原）

又は

占有者が占有中に、真の所有者であれば通常はとらない態度を示し、若しくは所有者であれば当然とるべき行動に出なかったなど、外形的客観的にみて占有者が他人の所有権を排斥して占有する意思を有していなかったものと解される事情が証明（他主占有事情）

↓

- ・所有権移転登記手続きを求めないこと
- ・固定資産税を支払っていないこと

は、必ずしも他主占有事情とはならない

(3) 不法占拠者による取得時効

(a) 問題点

ここでいう「不法占拠者」は、何ら先行する取引行為（売買など）がなく、何ら権限を有さずに占有を開始したものを念頭におく

不動産の不法占拠者も自主占有？

↓

通説の考え方を貫けば不法占拠者にも時効取得を認めることになる

↓問題意識

賃借人より不法占拠者を保護するのが妥当なのか？

例えば

（建物所有目的の借地人が死亡し、借地上の建物に第三者が勝手に住み付いた場合）

（隣地だと認識しながら、勝手に隣地の一部を使用した場合）

（隣の畑が放置されているから、勝手に隣地で耕作を始めた場合）

(b) 裁判例

大阪高等裁判所平成15年5月22日判決

事案

河川堤防であった土地を占有している者（建物を第三者から買取）から、国に対し、土地の時効取得を主張した事案

「控訴人ら及びその先代は、いずれも、本件各係争土地の所有権を取得すべき法律行為が全くないまま、その地上家屋のみを購入するなどして、本件各係争土地を占有するに至っているものであるから、本件各係争土地については不法占拠者であるといわざるを得ない（さらに、控訴人らは、敷地の所有者である国との間で賃貸借契約等の占有を正当化させるべき契約を締結しないままに取得時効期間が経過していることとなる。）。

そうすると、控訴人らでないしその先代は、本件各係争土地を不法占有するものであり、その性質上、所有の意思のないものとされる権原に基づき占有を取得したとい

うべきであって、他主占有であると認めるのが相当である。」

上記大阪高裁判決は、批判もある

なお、不法占拠者による時効取得を認めた裁判例はない（との指摘あり）

また、盗人の占有を自主占有であることを説く学説においても時効取得の成立を肯定するものは見当たらない（との指摘あり）

3 「平穩」かつ「公然」

4 他人の物

(1) 自己の所有物でも可

(2) 公用物

公共用財産としての形態・機能を欠く場合や黙示の公用廃止があった場合、取得時効の対象となる

(3) 取得時効の対象となる権利

所有権その他の財産権

不動産賃借権、地役権（283条）は対象となる

身分権については認められない

5 10年ないし20年「占有」

(1) 占有とは

「所持」(180条) するとは

↓

物を自分の支配内におくこと

↓

物が、ある人の支配内にあるということは、社会的秩序の力によってその人の支配内に存すると認められること

↓

所持の有無は、物に対する物理的支配の有無によって決定されるのではなく、「人对物の関係に対する社会的評価によって決定され」、「場所的關係、時間的關係、法律關係、支配意思の存在等を考慮し、社会通念」によって決定される

取得時効の要件としての占有については、

- ・ 明認性 (標識の設置等)
- ・ 排他性
- ・ 恒常性

は、所有の有無を決定する重要な要素とされる



(2) 時効期間

(a) 時効期間の主張

- ・ 占有開始時点及び時効完成時点の2時点での占有の主張で足りる間の占有は継続していると推定される（186条2項）

(b) 起算点

- ・ 時効期間は、占有開始時を起算点として計算すべき

↓

時効援用権者において起算点を選択し、時効完成時期を早めたり、遅らせることはできない（判例）

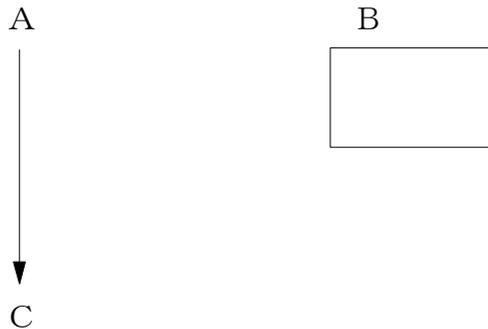
(c) 取得時効と登記

取得時効を主張するには、登記が必要か？

A所有の甲土地について、Bが20年占有した

AからCに甲土地が譲渡された

BとCどちらが所有権を主張できるか

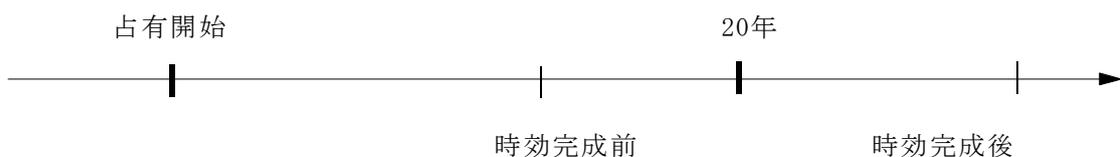


Bの取得時効完成前にA→Cの譲渡があった場合

→Bは登記なくしてCに所有権主張できる (A=C)

Bの取得時効完成後にA→Cの譲渡があった場合

→BとCのうち早く登記を備えた方が所有権を取得 (A→B、A→C
の二重譲渡と同旨 民法177条)



占有開始時点を自由に選択できるとすると、全て時効完成後の第三者とできてしまう (Bは全て登記なくして対抗できてしまう)

↓であれば

第三者が出現しない事案であれば、起算点は特段問題とならないのでは？

特に起算点を明らかにできない場合は多い

- ・「平成元年月日不詳時効取得を原因とする所有権移転登記手続をせよ」という主文で取得時効を認めた裁判例あり
- ・登記実務では共同申請の場合は年月日を特定する必要あるが、上記のような判決であれば単独申請可能

6 善意・無過失

10年の短期取得時効の場合、善意・無過失が要求される。

(1) 内容

通常、法律用語で、「善意」とは、ある事実を知らないことをいう

↓取得時効の場合

自分に「所有権がないこと」を知らないこと、したがって、自分に所有権があると信じることを意味する（判例）

また、無過失は、善意についてすなわち自分に所有権があると信じたことについて、過失がないこと。

(2) 時期

占有開始の時に、善意・無過失が要求される（判例）

↓

途中で、悪意に転じたとしても占有期間は10年でよい

(3) 立証責任

善意は、推定される（時効取得を主張される側で反証）

無過失は、推定されない（時効取得を主張する側で立証）

7 時効の完成猶予・更新（中断）

- ・ 裁判上の請求（147条1項1号）
→ 取得時効完成前に取得時効の完成を阻止したいとき
- ・ 承認（152条）
→ 占有者が、他人の土地であることを自認した場合、進行した時効期間はリセット

第3 まとめ

取得時効が問題となりそうなときの確認事項

- ・ 占有状態の確認
- ・ 占有に至った経緯の確認
- ・ 占有開始時（起算点）の確認
- ・ 時効期間中の所有権移転の有無（相続は関係なし）

以上

