

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士尾崎悠吾



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

不動産の所有権の取得時効

1 自宅に隣接している土地を長年にわたって自分の土地として使用してきたが、その隣接地は他人の登記名義であったという事案で、隣接地について自分の所有名義に移転する手段として、「取得時効」という制度を利用することがあります。

2 不動産の取得時効は、他人の不動産を「所有の意思」をもって「平穏かつ公然に」「占有する」という事実状態が「20年間継続した」ときに、占有者がその不動産の所有権を取得することを認めるといふものです(民法162条1項)。

また、その占有が「善意無過失」で開始された場合には、占有を継続すべき期間は「10年間」でよいとされています(民法162条2項)。

3 占有者は、取得時効により、占有の開始時に遡って所有権を取得します(民法144条)。

他方で、従来の所有者(登記名義人)は、占有者の占有開始時に遡って所有権を喪失します。

4 時効制度の趣旨は、①長期間継続した事実状態をもとに築かれた法律関係の安定を図る、②長期間に亘って権利を放置した者はその権利を奪われても仕方がない、③事実状態は真実の権利関係を反映している蓋然性が高いが、時間の経過によって訴訟で事実を証明するための証拠が失われ、権利者が事実を証明できなくなるという不利益を被らないようにすることにあるとされています。

5 「占有」とは、事実上の利益を受けようとする意思をもって物を支配している状態です。

6 「所有の意思」とは、所有者と同じように物を排他的に支配しようとする意思です。

所有の意思があるかは、占有者が占有することになった原因の客観的性質により判断されます。

例えば、賃貸借は、それによって所有権を得ようとする性質のものではないため、賃貸借によって占有を始めたときには所有の意思は認められません。

7 「平穏」とは、暴行や強迫によらないことであり、「公然」とは、密かに隠していないことです。

8 「善意無過失」とは、占有者が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です。

9 時効の効果を生じさせるためには、援用の意思表示をする必要があります。

10 取得時効の要件のうち、占有の「継続」に関しては、時効による取得を主張する側は、ある時点での占有の事実と、その後20年(善意無過失の場合には10年)を経過した時点での占有の事実を証明すれば足り、これを争う側が、占有者が途中で占有を中断していることを証明する必要があります(民法186条2項)。

11 また、「所有の意思」「平穏」「公然」「無過失」に関しては、時効を争う側が、所有の意思がないこと、平穏・公然でないこと、過失があることを証明する必要があります(民法186条1項、188条)。

所有の意思がないことの証明は、①占有が所有の意思のない性質の原因(賃貸借など)によって始まったこと、あるいは、②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、又は、所有者であれば当然に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と解される事情があることを証明することによります(最高裁昭和58年3月24日判決)。なお、固定資産税を支払っていないことは、その考慮要素の1つにすぎず、これをもって直ちに所有の意思が否定されるわけではないことに注意が必要です。