

(取得時効)

越境を放置しておく隣人の所有となるか

質問

私は某所に、父から受け継いだ土地を所有しておりますが、約二〇年ぶりでそこを訪れたところ、隣家のAが大きく侵入して菜園として使用していました。Aは、もう一〇年以上使っているということですか。

このような場合には、時効により私の土地がAのものになると聞きましたが本当ですか。

回答

Aが所有の意思をもって、平穩、公然にあなたの土地を使用している場合、あなたの土地に侵入して菜園として使用している部分の所有権が自己にあるとAが信じ、信じることにつき過失がない場合は、Aが時効を援用しますと、Aが侵入している部分の所有権を取得します。

解説

一 時効とは

時効とは、一定の事実状態が永続した場合に、それが真実の権利関係と合致するかどうかを問わず、その事実状態をそのまま尊重し、これをもって権利関係と認めようとする制度です。時効には、権利者としての事実状態を根拠として真実の権利者とみなす場合と、権利の不行使の事実状態を根拠として権利の消滅を認める場合があります。前者を取得時効、後者を消滅時効といえます。本問で問題となるのは、取得時効です。

二 取得時効の要件

取得時効の要件

所有権の取得時効の要件は民法一六二条に規定されています。要件として、「所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然」に占有することと、善意無過失の場合は一〇年の、悪意有過失の場合は二〇年の時効期間が重要ですので、これらについて説明します。

(一) 所有の意思をもってする占有

所有の意思

所有の意思とは、所有者がなしうると同様の排他的支配を事実上行おうとする意思のことです。

所有の意思は、排他的支配を事実上行おうとする意思があればよく、排他的支配をする権限である所有権がなくともこの意思は認められます。したがって、泥棒にもこの意思を認めることができます。「所有の意思をもって」する占有を自主占有といい、その他の占有を他主占有といいますが、泥棒も自主占有者です。

自主占有と他主占有

所有の意思の有無は、占有者の内心の意思によつてではなく、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定められるべきものと考えられます（最判昭五八・三・二四民集三七・二・一三〇）。ですから、土地を借りている場合とか、物を預かっている場合などには、所有の意思は無いものとされ、他主占有者とされますが、物を買つたり盗んだりした場合は、所有の意思があり、自主占有者とされます。

(二) 他主占有から自主占有への転換

自主占有への転換
「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。」（民一八五条とされています。例えば、土地の借主は他主占有者ですから、貸主に対して所有の意思を有することを表示すれば、表示した時から自主占有者になります。また、土地の借主が借りている土地を買つた場合、買った時から自主占有者になります。

(三) 所有の意思の推定

所有の意思の推定
民法一八六条一項の規定は、占有者は所有の意思をもって占有するものと推定しています。したがつて、占有者の占有が自主占有にあたらぬことを理由に取得時効の成立を争う場合は、争う側でその占有が所有の意思のない占有にあたることについて証明しなければなりません。では、具体的にはどのような事実を証明することになるのでしょうか。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、例えば賃貸借によつて占有を取得した事実を証明

するとか(最判昭四五・六・一八判時六〇〇・八三、最判昭五四・七・三二判時九四二・三九参照)、占有者が占有中、真の所有者であれば通常はとらない態度を示したり、所有者であれば当然とるべき行動に出なかつたなどという事実を証明することになります(最判昭五八・三・二四民集三七・二・一三二)。

(四) 平穩・公然の占有

平穩の占有とは、強暴の占有に対する語で、その占有の取得又は、その保持につき、暴行・強迫などの違法強暴の行為を用いていないものをいいます。不動産所有者や占有の不法を主張する者から異議を受けたり、不動産の返還等の請求を受けても、強暴の占有があつたことにはならないと考えられています(最判昭四一・四・一五民集二〇・四・六七六)。

公然の占有とは、隠秘の占有に対する語ですが(最判昭四三・二二・二四民集三二・一三・三三六)、不動産で隠秘の占有をすることは実際には難しいと思われまゝ。

占有者が平穩かつ公然に占有するものであることも推定されています(民一八六条一項)。

(五) 時効期間

時効期間
善意・無過失の場合
占有者が占有の初め、他人の物であることについて善意かつ無過失のときは、取得時効に必要な占有の継続期間は一〇年です(民一六二条二項)。善意というのは、自己に所有権があると信ずることです。無過失というのは、善意であることについて過失のないことです。自己に所有権があると信ずることにつき過失がないことをいいます。占有者が占有の初め、他人の物であることについて悪意又は有過失のときは、取得時効に必要な占有の継続期間は二〇年です(民一六二条一項)。

悪意・有過失の場合

三 ご質問の場合

(一) Aの所有の意思

Aがあなたの土地を菜園として使用するようになったのは、自分の土地と誤ってなのでしょうか。あなたやあなたの父親がAに土地を貸したということはありますか。Aが土地を借りて使っていたのなら、他主占有ですのでそのまま何年占有しても、時効取得はできません。このあたりの事情を調べてください。

(二) 善意・無過失

Aがあなたの土地を自分の土地と信じて使っている場合、Aがそう信じるのはどのような理由によるのでしょうか。昔からAが隣地に住んでおり、あなたの土地に侵入していることを知りながら、あなたが長年不在なので菜園として使用しているとすれば、一〇年の時効は認められません。Aが土地を買ってあなたの隣地に住むようになった場合、あなたの土地に侵入している部分もAが買った土地に含まれていると信じていたのか、そのように信じていたとして過失はないかが問題になります。

時効制度の存在理由

時効制度の存在理由については、長期間継続した事実状態を尊重することが社会の法律関係の安定のために必要であること、権利の上に眠っている者は法の保護に値しないこと、古い昔の事実について証拠を保存し証明することは困難であるから、その証明に代えて、ある事実が一定期間継続したことをもって証拠とすることが必要であること、などが考えられます。あなたの場合は、約二〇年もの間自分の土地を訪れたことがないということですので、「権利の上に眠っている者」といわ

れてもしかたがありません。Aが善意・無過失でなければ、まだあなたは土地を守ることができませんので、はやく法的手続等をしてください。

(小澤幹雄)

参考法令

○民法

(所有権の取得時効)

第一六二条 二〇年間、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 一〇年間、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。

(平一六法一四七・全改)

(占有権の取得)

第一八〇条 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。

(平一六法一四七・全改)

(占有の性質の変更)

第一八五条 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。

(平一六法一四七・全改)

(占有の態様等に関する推定)

第一八六条 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。

(平一六法一四七・全改)

(占有の承継)

第一八七条 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。

(平一六法一四七・全改)

(所有権の内容)

第二〇六条 所有者は、法令の制限内において、自由

にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

(平一六法一四七・全改)

参考判例

○他人の所有する土地に権原によらずして自己所有の樹木を植え付けた者が、右植付の時から所有の意思をもって平穩かつ公然と右立木を二〇年間占有したときは、植付の時に遡ってその立木の所有権を時効により取得するものであり、その法理は、一筆の土地の平面的一部分について時効取得の要件を充足した場合、当該一部分が時効により取得されることと別異に取り扱われなければならないような合理的根拠がない。

(最判昭三八・一二・一三民集一七・二二・一六九六、裁集民七〇・二四五、判時三六四・二五、判タ一九九・八八)

○民法一六二条二項にいわゆる平穩の占有とは、占有者がその占有を取得し、または、保持するについて、暴行強迫などの違法強暴の行為を用いていない占有を指称するものであり、占有者が右のような強暴の行為を以て占有を取得し、又は、保持しているものでない以上は、たとい、不動産所有者その他その占有の不法を主張する者から、異議をうけ、不動産の返還、右占有者名義の所有権移転登記の抹消手続方

の請求をうけた事実があつても、これがためにその占有が民法一六二条二項にいわゆる平穩を失うにいたるものではないと解すべきである。

(最判昭四一・四・一五民集二〇・四・六七六、裁集民八三・二一一、判時四四八・三〇、判タ一九一・七九)

○一五歳ぐらいに達した者は、特段の事情のないかぎり、不動産について、所有権の取得時効の要件である自主占有をすることができる。

(最判昭四一・一〇・七民集二〇・八・一六一五、裁集民八四・五六三、判時四六五・四二、判タ一九九・一二四)

○公然の占有とは、占有の存在を知るとき利害関係を有する者に対して占有者が占有の事実をことさらに隠蔽しないことをいうものと解すべきところ、(略)賃貸借の取調にあつた執行吏や競落人において被告人が所有の意思をもって占有している事実を知りえなかつたからといつて、ただちに被告上告人の占有に隠秘の瑕疵があるものといふことはできない。

民法一六二条二項にいう占有者の善意・無過失とは、自己に所有権があるものと信じ、かつ、そのように信じるにつき過失がないことをいい、占有の目的物件に対し抵当権が設定されていること、さらには、その設定登記も經由されていることを知り、または、不注意により知らなかつたような場合でも、ここにいう善意・無過失の占有というを妨げないも

のと解すべきである。

(最判昭四三・一二・二四民集二・一三・三三六六、裁集民九三・九三三、判時五四五・五一、判タ二三〇・一六七、金法五三六・二二二、金商一五一・一八)

○占有における所有の意思の有無は、占有取得の原因たる事実によって外形的客観的に定められるべきものであるから、賃貸借が法律上効力を生じない場合であっても、賃貸借により取得した占有は他主占有といふべきであり、原審の確定した事実によれば、前示の賃貸借が農地調整法五条(昭和二年法律第四二号による改正前のもの)所定の認可を受けなかったため効力が生じないものであるとしても、上告人の占有をもって他主占有というに妨げなく、同旨の原審の判断は正当として首肯することができる。したがって、民法一八六条所定の所有の意思の推定はくつがえされたものといふべきであり、上告人が同法一八五条の規定により右占有の性質が変じたことを主張立証しない限り、上告人において本件土地を時効により取得したとする余地はない。

(最判昭四五・六・一八裁集民九九・三七五、判時六〇〇・八三三、判タ二五一・一八五、ジュリ四五九・三)

○占有における所有の意思の有無は、占有取得の原因たる事実によって客観的に定められるべきものであり、原審は、上告人が本件土地の所有権を譲り受け

ることを内容とする交換契約に基づきその引渡を受けた旨を認定したのであるから、上告人が右交換契約によって本件土地の所有権を取得しえなかったとしても、上告人の右占有は、所有の意思をもってする占有であるといわなければならない。

原審は、上告人が本件土地の引渡を受けた当時、本件土地が自己の所有となつたと信じたわけではなかつた旨の事実を認定しているのであるから、上告人は、本件土地の占有の始めにおいて悪意であつたものといふべく、したがって、上告人の民法一六二条二項の規定による取得時効の主張を排斥した原審の判断は、結局正当である。

(最判昭四五・一〇・二九裁集民一〇一・三四三、判時六一二・五二、判タ二五五・一五六)

○共同相続人の一人が、単独に相続したものと信じて疑わず、相続開始とともに相続財産を現実占有し、その管理、使用を専行してその収益を独占し、公租公課も自己の名でその負担において納付してきており、これについて他の相続人がならん関心をもたず、もとより異議を述べた事実もなかつたような場合には、前記相続人はその相続のときから自主占有を取得したものと解するが相当である。

(最判昭四七・九・八民集二六・一三三八、裁集民一〇六・七一、家月二五・三・九一、判時六八五・九二)