

最近の判例から (18)

第三者により長年占有されている土地の購入者が、背信的
悪意者ではないとして、明渡請求が認められた事例

(福岡高判 平18・9・5 判タ1239-256) 岡野 弘

建築業者が占有している土地（以下「本件係争地」という。）は、神社の土地として購入した自分の土地の一部であるとし明け渡しを求めたところ、時効取得等を理由に拒否された事案において、第三者との和解により本件係争地の一部を購入しているのが背信的悪意者ではないと判断された事例。（福岡高裁平成18年9月5日判決 変更・上告 上告不受理決定 判例タイムズ1239号256頁）

1 事案の概要

Xは、神社の社殿等の移転に必要な土地（以下枝番で表示）として、昭和62年10月20日には枝番94、144を取得し、昭和63年1月13日に枝番2を取得した。

Yは、夫が営む建築業の資材置き場として、昭和52年2月5日ころ、A（法人）から枝番151の土地を代金280万円で買い受け、同年3月14日にその所有権移転登記がなされた。そして、夫は、昭和52年3月中には、資材置き場として本件係争地の利用を開始し、同土地の占有を開始した。Xは、昭和61年8月ころ、その利用状況を見分し認識していた。

また、Xは、枝番80、93の所有者から当該土地の明け渡しを求められていたが（以下「別訴事件」という。）、枝番93の土地については、平成11年7月22日、Xが270万円で買い受ける旨の訴訟上の和解が成立し、他方、枝番80の土地については、平成16年3月22日、和解により土地の期限付きの使用権を確保し

ていた。

Xは、別訴事件における相手方の主張が事実である場合には、本件係争地が枝番2及び枝番93の土地の一部になると考えて、本件訴訟を提起した。原審は、本件係争地がXの所有土地の一部であることは認めたが、Yはこれを時効取得しており、登記なくしてその取得を控訴人に対抗できるなどとして、請求を棄却したので、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、本件係争地が、枝番93及び94、144の土地の一部であるとした原審を維持したうえで、以下のように判示し、Xの請求を一部認めた。

(1) Xが民法177条の第三者に該当するか

上記枝番94及び144の土地の売買においては、現地の確認において、本件係争地を含まない範囲の土地が売買目的の土地と認識されていたのであるから、Xは、上記売買においては本件係争地を買い受けていないものというほかない。そして、その後になって、枝番94及び144の土地に本件係争地の一部（本件係争地1）が含まれることが判明したからといって、遡ってXが当該部分を買受けたことになるものではない。

他方、枝番93の土地については、別訴事件で争ううちに、本件係争地に枝番93の土地の一部が含まれていることが判明した後

に、買い受けたのであるから、本件係争地のうち、枝番93の土地の一部に該当するとされる部分（本件係争地2）も買い受けたことになる。そうであれば、Xは、Yによる本件係争地の取得時効の完成後にその一部である本件係争地2の所有権を取得した者であって、民法177条所定の第三者に該当することが明らかである。

- (2) 本件係争地2について、YはXに対して登記なくして取得時効を対抗することができるか

Yが枝番151の土地として占有してきた本件係争地は、実は枝番94及び144、93に含まれる土地であったというのであるから、既に枝番151の土地について登記手続きをしているYとしては、さらに権利保全のための何らかの手続をするということが考え難い事情があることは確かである。しかしながら、この点は、自己の土地の範囲を誤解して隣地の一部を取り込む形で占有を継続し、その部分を時効取得した場合においても同様であるが、この場合には、そのこと故に特別の考慮を要するとはされていない。

また、取得時効の制度の趣旨に、継続した事実状態の尊重ということがあることは否定しないが、証拠に基づいて事実が認定できるのであれば、それを尊重するのがいわば本則であって、当該取得時効に係る占有開始時点よりも古い証拠によらなければこれを確定することができない場合には、対抗問題としないと解することにはにわか同意することができない。

- (3) Xが背信的悪意者にあたるかどうか

Xにおいて、Yが本件係争地2を長年占有していたことを知っていたこと、その上で、敢えて本件係争地2を含む枝番93の土地を買い受けたことは明らかである。しか

しながら、そのことの故に、直ちに、Yの登記の欠缺を主張することが信義則に反するということになるものでもない。登記を具備した第三者を保護することが正義に反し、時効取得者こそ保護すべきであるというような格別の事情が認められなければならないというべきである。

Xが、自らの境内地を確保するために、敢えて270万円も代金を支払い、いわばやむなく取得したのが枝番93の土地なのである。そうであれば、同土地の範囲に本件係争地2が含まれており、これをYが長年にわたって占有していることをXが知っていたからといって、Xが法的保護を受けられないというのではかえって公平を失することになる。

3 まとめ

本判決は、登記の欠缺を主張することが信義則に反するといえるには、登記を具備した第三者を保護することが正義に反し、時効取得者をこそ保護すべきであるというような格別の事情が認められなければならないとしている。そして、Xが代金を支払い購入している点を考えれば、Xが法的保護を受けられないのであればかえって公平を失するとし、背信的悪意者には該当しないとした。背信的悪意者排除の法理は判例上確立したものとされるが、本件はその一事例として、参考となるものと思われる。