

3 民法・商法等の諸法理の適用に関する紛争

(1) 時効

1 係争地の占有者が、係争地の所有権が相手方に属することを前提に、他の土地との交換契約による係争地の取得を相手方に申し入れたことが、取得時効の中断事由である民法第147条第3号の「承認」に該当しないとされた事例

前橋地裁沼田支判 平成11年11月25日

東京高判 平成12年3月22日 判タ1091-263、RETI053

<事案の概要>

Xは本件土地・建物を昭和49年にAから購入し、Yらは本件土地の隣接地を昭和60年にBからの相続により取得した。

平成8年にXが本件建物を建て替えるため公図を確認したところ、Xが購入したと信じていた土地の一部がYらの所有地であり、本件建物がX—Yら所有地の公図上の境界にまたがって立てられていることが判明した。この状態を解消するため、XはYらに対し、公図上の境界を前提に、X所有地の一部とYら所有地の一部の交換を申し入れたがその交渉が不調に終わったため、Xは本件建物敷地を含むXがAから購入したと信じていたYら所有地の一部の時効取得を原因とする所有権移転登記請求の訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、Xが時効取得を主張する土地の占有を開始した後、Yらの前主であるBの生前に、当該土地がBの所有に属することを承認した事実があり時効が中断しているとしてXの訴えを斥けた。

これに対し、控訴審は、次のように述べてXの請求を認容した。

自己の所有地であると思っていた土地が他人のものであることが判明した場合、その土地を時効により取得したかどうかはしばらく措き、売買、交換という円満な手段により速やかに紛争を解決すべく他人の所有権を前提に交渉に望むことは世上数多く見られる。

XとYらとの交渉経緯の中でXが真の所有者であれば通常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をとらなかったということはできない。

よって、時効中断事由である、Xによる「承認」があったものとは認められない。

また、Yらの所有権を前提に、時効取得を主張する土地の一部の交換による取得の交渉をしたことが時効利益の放棄、信義則違反に当たるものではない。

2 農地転用許可を停止条件とする土地売買につき、転用許可手続未了であっても、代金を支払い、引渡しを受けた時点で自主占有が開始されたものとした事例

宇都宮地裁栃木支判 平成12年3月8日

東京高判 平成12年10月26日

最二小判 平成13年10月26日 民集55-6-1001、裁時1302-11、判時1768-68、

判タ1079-183、金法1635-45、金商1137-3

<事案の概要>

Yは、Xから、本件農地を昭和52年7月に代金800万円で購入し、農地法第5条所定の

農地転用許可を停止条件とする所有権移転仮登記を経由した。

Yは当初自ら本件農地を管理していたが、平成に入ってからXに管理を依頼し、平成3年には、月額賃料5万円で本件農地の賃貸借契約を締結した。

その間農地転用許可手続は行われずにいたところ、Xは、売買契約に基づきYが有する農地転用許可手続協力請求権は時効により消滅し、それにより、本件農地の所有権移転の停止条件不成就が確定したとして、Yに対し、本件農地の所有権移転登記の抹消登記手続を請求する訴えを提起した。

これに対し、Yは、売買契約によって本件農地の引渡しを受け、所有の意思をもって占有を開始してから20年を経過したことにより、本件農地を時効取得したと反論した。

<裁判所の判断>

第1審及び控訴審は、本件農地の所有権取得が農地転用許可を停止条件とするものであることを買主であるYが認識していた以上、Yが所有の意思をもって本件農地の占有を開始したと認められないと述べて、Xの請求を認容した。

これに対し最高裁は、農地転用許可を得るための手続が執られなかったとしても、特段の事情がない限り、購入代金を支払い、当該農地の引渡しを受けた時点で、買主は所有の意思をもって占有を開始したものと解すべきであると述べて、Yによる本件農地の時効取得を認め、Xの訴えを斥けた。

3 時効取得完成後の第三取得者が登記の欠缺を主張できない背信的悪意者に当たるためには、第三取得者が土地譲渡を受けた時点で、時効取得者が、多年にわたり、その土地を継続して占有していた事実の認識が必要とされた事例

徳島地判 平成14年3月26日

高松高判 平成16年10月28日

最三小判 平成18年1月17日 民集60-1-27、裁時1403-4、判時1925-3、判タ1206-73

金商1248-59、金法1778-96、RETIO65

<事案の概要>

Xは、平成7年10月に購入した土地の公道との接道部分を拡大するため、平成8年2月に本件土地を購入し、所有権移転登記を経由した。

Yは、本件土地に隣接する土地を所有しており、本件土地の一部を公道からその所有する土地に至る通路として利用していた。Yによる本件土地の通路部分の利用の経緯は次のとおりである。

昭和48年2月に、Yの前々所有者が通路部分を進入路として所有の意思をもって占有を開始した。昭和61年4月からはYの前所有者、平成3年7月からはYが引き続き進入路として所有の意思をもって利用・占有を継続し、その間、昭和61年7月にはYの前所有者が通路部分にコンクリート舗装を施した。

Xは、Yに対し、通路部分を含む本件土地の所有権確認及び通路部分のコンクリート舗装の撤去を請求する訴えを提起した。

これに対し、Yは、本件土地の通路部分について時効取得を理由とする所有権確認をXに請求する反訴を提訴した。Xは、本件土地につきYの時効取得が認められるとしても、