

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 53(オ)204	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡本訴、土地所有権確認反訴	原審事件番号	昭和 51(ネ)1401
裁判年月日	昭和 56 年 6 月 4 日	原審裁判年月日	昭和 52 年 10 月 27 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集 第 35 卷 4 号 735 頁		

判示事項	<p>一 一区画の仮換地の一部でこれに対応する従前の土地部分の特定がないものを所有の意思をもって占有した場合における従前の土地の共有持分の時効取得及びこれに伴い右占有に係る土地について取得する使用収益権能</p> <p>二 甲土地に対する仮換地を乙土地に対する仮換地であると誤信し所有の意思をもって占有した者と甲土地の時効取得</p>
裁判要旨	<p>一 一区画の仮換地の一部を所有の意思をもって所要の期間継続して占有した者は、従前の土地につき右占有部分に対応する部分が特定されていないときは、時効により従前の土地に対する共有持分権を取得するとともに、当該占有部分につき、共有持分権者の一人が現に排他的な使用収益権能を取得している場合と同様の使用収益権能を取得する。</p> <p>二 所有の意思をもって甲土地に対する仮換地の占有を継続した者がこれを乙土地に対する仮換地と誤信していた場合であつても、その者による甲土地についての時効取得が成立する。</p>

全 文	
主 文	<p>原判決中、被上告人の本訴請求を認容した部分を破棄し、右部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。</p> <p>上告人のその余の上告を棄却する。</p> <p>前項に関する上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>一 上告代理人荻矢頼雄、同西川道夫、同山本恵一の上告理由第一について所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するものにすぎず、採用することができない。</p> <p>二 同第二について</p> <p>本件記録によれば、被上告人が本訴の請求原因として主張するところは、(1)大阪市 a 区 b 町 c 丁目 d 番地、e 番地、同町 f 丁目 g 番地、同区 h 町 i 丁目 j 番地、k 番地の五筆の土地（以下、これらをあわせて「e 番地等の土地」という。）は被上告人の所有であるところ、昭和二三年一二月二五日、大阪市復興特別都市計画事業の施行者たる大阪市長は、e 番地等の土地に対する換地予定地として大阪市復興特別都市計画土地区画整理 I 町工区一〇ブロック符号四、宅地三八二七・一〇平方メートルを指定し、これにより被上告人は右換地予定地の使用</p>

収益権を取得した（なお、行政庁が特別都市計画事業として施行していた土地区画整理における換地予定地は、昭和三〇年四月一日の土地区画整理法施行後は同法施行法五条一項、六条により土地区画整理法による土地区画整理事業上の仮換地とみなされることになったので、以下においてはこれを「仮換地」という。）、(2)右一〇プロツク符号四の仮換地内にある原判決別紙第一目録(一)記載の土地（以下「本件土地」という。）は、同市a区b町c丁目m番地の土地（以下「m番地の土地」という。）の一部に該当する場所に位置するが、上告人は、昭和三七年末ごろより本件土地上に原判決別紙第一目録(二)記載の建物を所有し、本件土地を占有している、(3)よつて、被上告人は上告人に対し、前記使用収益権に基づき、前記建物を収去して本件土地を明け渡すよう請求し、あわせて昭和四〇年七月二日以降本件土地の明渡完了までの賃料相当損害金の支払を求め、というのであり、これに対し上告人は、前記I町工区一〇プロツク符号四の仮換地に対応する従前の土地のうちには本件土地の位置する場所もm番地の土地の一部として含まれているとの見解のもとに、抗弁として、本件土地の位置する場所に該当するm番地の土地の一部はもと被上告人の所有であつたが、訴外Dは昭和二〇年一月中旬に善意無過失で所有の意思をもつて右土地の占有を開始し、昭和二三年一二月二五日に前記の仮換地の指定があつたのち、昭和二七年三月一五日からは訴外Eが、昭和二八年五月四日からは上告人がいずれも所有の意思をもつて同じ場所すなわち本件土地の占有を承継したから、Dが占有を開始した時から一〇年を経過した昭和三〇年一二月ごろ上告人は本件土地の位置する場所に該当するm番地の土地の一部の所有権を時効取得した、仮に右取得時効が成立しないとしても、上告人は、前記占有開始にあたり善意無過失であつたから、以後一〇年の経過によつて右m番地の土地の一部の所有権を時効取得した、したがつて、上告人は仮換地である本件土地につき使用収益権を有する、と主張していることが明らかである。もつとも、訴訟の途中で上告人は仮換地と従前の土地との対応関係に関する前記のような主張を改め、本件土地はm番地の土地に対応する仮換地に含まれておらず、m番地の土地に対する仮換地は前記I町工区九プロツク符号五として本件土地以外の場所に指定されているものであることを認めたが、右主張変更にもかかわらず、前記取得時効の抗弁の主張内容についてはなんらの訂正もされなかつた。

以上のような当事者双方の主張を前提として、原判決は、上告人らが仮換地指定後の本件土地の占有を継続しても、これによつて右土地に対応する従前の土地でないm番地の土地の一部につき所有権を時効取得できるいわれはない、との理由により、上告人の前記抗弁を排斥した。

上告人の上記時効取得の抗弁は、要するに、上告人が仮換地である本件土地の占有継続によりこれに対応する従前の土地の所有権を時効取得し、その結果その仮換地である本件土地に対する使用収益の権能をも取得した、という趣旨のもとと解される。ところで、土地区画整理の過程で仮換地が指定された場合において、右指定後所有の意思をもつて一定期間継続してその仮換地を占有した者は、時効によりこれに対応する従前の土地の所有権を取得するとともに、ひいて仮換地につき所有権に基づく使用収益権と同様の使用収益権能を取得するものと解されるところ（最高裁昭和四三年（オ）第九二五号同四五年一二月一八日第二小法廷判決・民集二四卷一三三二一八頁）、右占有にかかる土地が一筆の土地又は一括された数筆の土地に対して指定された一区画の仮換地の一部である場合には、従前の土地中これに対応する部分が特定されていないときでも、時効制度の趣旨に照らし、右占有者は、従前の土地につき仮換地に対する当該占有にかかる土地部分の割合に応じた共有持分権を時効取得するとともに、これに伴い、当該仮換地の占有部分につき、共有持分権者の一人が右持分権に基づいて

現に右占有部分につき排他的な使用収益の権能を取得している場合と同様の使用収益権能をも取得するに至るものと解するのが相当である（前掲判決及び最高裁昭和四三年（オ）第三八一号同年九月二四日第三小法廷判決・民集二二巻九号一九五九頁参照）。そしてこの場合、占有者が時効取得する所有権ないし共有持分権は、占有にかかる仮換地に実際に対応する従前の土地に対するそれであつて、右仮換地に対応する従前の土地が甲土地であるのに占有者においてこれを乙土地と誤信していたとしても、時効取得するのは甲土地に対する所有権ないし共有持分権で、乙土地に対するそれでないとともに、その反面、占有者における右のような誤信の存在は、占有の開始についての過失の有無に関連することがありうるのは格別、甲土地についての時効による権利取得の成否自体にはなんら影響を及ぼすものではないというべきである。してみると、本件土地が上告人の主張するようにm番地の土地に対応する仮換地の一部ではなく、e番地等の土地の仮換地の一部であり、結局上告人は誤つてこれをm番地の土地の仮換地の一部であると信じて占有していたこととなるものであるとしても、単にそのことだけで直ちに上告人の前記時効取得の抗弁を理由がないとして排斥することはできないものといわなければならない（原審の確定したところによれば、本件土地はm番地の土地の一部に該当する場所に仮換地として指定されたものであるところ、これに対応する従前の土地はe番地等の土地であつてm番地の土地ではないというのであるから、仮換地たる本件土地の占有による従前の土地に対する所有権の時効取得の成否を論ずるにあつては、仮換地指定前における右m番地の土地の一部の占有を考慮に入れることはできないが、本件においては仮換地指定後の本件土地の占有のみによりこれに対応する従前の土地の時効取得が成立する可能性がないとはいえないのである。）。右と趣旨を異にする原判決は、法令の解釈適用を誤り、ひいては審理不尽、理由不備の違法を犯したものであるといふべきであり、論旨は理由がある。

三 以上の次第であるから、原判決中被告人の本訴に関する部分は破棄を免れず、右破棄部分につき、更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととし、その余の部分に関する上告は理由がないから、これを棄却することとする。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 本山亨 裁判官 団藤重光 裁判官 藤崎萬里 裁判官 中村治朗 裁判官 谷口正孝）

※参考：判例タイムズ 446 号 88 頁、判例時報 1009 号 51 頁、金融商事判例 626 号 17 頁