

時効取得者と取得時効完成後の譲受人の 所有権取得の優劣が争われた事例

(最高判 平18・1・17 判時 1925-3)

不動産の取得時効完成後に当該不動産の譲渡を受けて所有権移転登記を了した者が背信的悪意者に当たるためには、時効取得者が多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識することが必要であるとされた事例（最高裁 平成18年1月17日判決 一部破棄差戻判例時報1925号3頁）

1 事案の概要

Xは、店舗を開業する目的で、平成7年10月、公道沿いの土地（以下という。）を購入した。その後Xは店舗開業資金の融資を受ける予定の取引銀行から、上記土地の公道に面する間口が狭いと指摘を受けたため、その間口を広げる目的で平成8年2月、購入した土地の隣地（以下「本件土地」という。）を購入した。Yは本件土地の西側に位置する土地（以下「Y所有地」という。）を所有し、Y所有地上に建物を所有している。本件土地の一部にはコンクリート舗装がされており、公道からYが所有する建物の進入路（以下「本件通路部分」という。）として利用されている。

本件通路部分は、前々所有者が昭和48年3月から建物の進入路として所有の意思をもってY所有地の一部と信じて占有使用するようになったものであり、昭和61年7月に前所有者がコンクリート舗装を行い、Yは本件通路部分を引き続き進入路として使用している。

XはYに対し、Xが本件土地につき所有権

を有することの確認および本件土地内のコンクリート舗装の撤去を求めた。

これに対しYは、①本件土地のうち本件通路部分と重なる部分は、Y所有地にあたる。

②Yは20年間本件通路部分を占有したことにより所有権又は通行地役権を時効取得した。

③Y所有地の一部は幅が2mしかなく、Yは公道に至るための他の土地の通行権を有する。

④XはYを困惑させる目的で本件土地を購入したものであるから権利の濫用であると主張した。

さらにYは、本件通路部分の所有権を有することの確認を反訴請求した。この反訴請求に対してXは登記の欠缺を主張し、Yはこれに対してXが背信的悪意者にあたると主張した。

原審は以下のように判示し、Yの反訴請求を全部認容した。

①本件通路部分の取得時効の成否について検討すると、Yの前々所有者及び前所有者、さらにYが引き続き所有の意思をもって占有を継続したことが認められ、Yは昭和48年3月から20年が経過した平成5年3月に本件通路部分の所有権を時効取得したものである。

②Xは、国道沿いの土地の購入時において、Y所有の土地上に建物が建っており、Yが本件土地の大部分と重なる本件通路部分をその専用進入路として使用していること、Yが本

件通路部分を使用できないとすると、公道からの進入路を確保することが困難となることを知っていたことが認められる。Xにおいて調査をすれば、Yが本件道路部分を時効取得していることを容易に知り得たというべきであるから、XはYが時効取得した所有権について登記の欠缺を主張する正当な利益を有しない。

原審の判決を不服としたXは上告した。

2 判決の要旨

最高裁は次のように判示し、原審を破棄し差戻した。

- (1) 時効により不動産の所有権を取得した者は、時効完成前に当該不動産を譲り受けて所有権移転登記を完了した者に対しては、時効取得した所有権を対抗することができるが、時効完成後に当該不動産を譲り受けて所有権移転登記を完了した者に対しては、特段の事情のない限り、これを対抗することができないと解するべきである。
- (2) XはYによる取得時効の完成した後に本件通路部分Aを買い受けて所有権移転登記を完了したのであるから、Yは特段の事情のない限り時効取得した所有権をXに対抗することができない。

そして、Yが時効取得した不動産について、その取得時効完成後にXが当該不動産の譲渡を受けて所有権移転登記を完了した場合において、Xが当該不動産の譲渡を受けた時点において、Yが多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており、Yの登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情が存在するときは、Xは背信的悪意者にあたるというべきである。

- (3) 以上によれば、XがYによる本件通路部分の時効取得について背信的悪意者という

ためには、まずXにおいて本件土地の購入時にYが多年にわたり本件通路部分を継続して占有している事実を認識していたことが必要であるというべきである。

ところが原審は、このことを確定せずに、XはYが時効取得した所有権について登記の欠缺を主張する正当な利益を有する第三者にあたらぬとしており、Xが背信的悪意者にあたるか否か等について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する。

3 まとめ

不動産取引において取得時効が機能する場面とは、本件のような土地境界線の紛争や、有効に不動産を入手したが登記がない場合（二重譲渡）等が考えられる。背信的悪意者とは、不動産の物権変動の事実を知っており、その物権変動について登記の欠缺を主張することが信義則に反し、第三者から除外される程度にまで著しい悪意者をいうが、本判決は、所有権の時効取得について背信的悪意者に当たるための要件を最高裁として初めて明らかにしたもので、実務上重要な意義を有する。