時効取得による土地所有権の確認請求が 認められなかった事例

(さいたま地判 平17・6・20 判自275—55)

売買により土地を取得した者が、当該土地に隣接する国の法定外公共財産及び県の普通財産について、取得時効を原因として所有権の確認を求めた事案において、取得時効は成立しないとされた事例（さいたま地裁 平成17年6月8日判決 棄却 控訴 判例自治275号55頁）

1 事案の概要

Xは昭和62年から63年にかけて、国有財産及び県有財産である土地を自ら購入取得した土地に含まれているものと認識して一体として整地し、倉庫、事務所、駐車等として賃貸していた。

平成2年、Xは、建物の建築確認申請に際して県有財産である土地との境界が不明確との指摘を受けたため、県に対して、境界確認申請したが合意に至らなかったため、国有財産及び県有財産である土地について時効取得を援用する旨の意思表示し、訴訟を提起した。

X及び国、県は次のように主張した。

① 国有財産等の時効取得に際しての平穩・公然性について

X：Xが取得した土地周辺には水路の痕跡がなく平穩かつ公然に一体の土地として占有していた。

国：Xが取得した土地が水路に囲まれていること自ら示した地積測量図から明らかにしており、国有財産であることを自認している。

県：県有財産上に建築基準法違反の建築物を建築するなど不法な占有である。

② Xの占有開始に当たって悪意又は過失について

X：Xは、国公財産たる水路であるとの認識はまったくなく、自己の取得地に含まれていると過失なく信じていた。

国：国は、Xが国有財産であることを自認している。そうでないとしても不動産業者として通常有すべき注意義務を欠いたものであり、過失がある。

県：県は、土地の取得に際して確認する公図には水路敷の表示があり県有地との境界杭があることなどを知り得べきであり、Xの占有は悪意又は過失がある。

③ 長期時効取得が成立について

X：Xは、占有開始からの10年の時効取得が認められなくても、前所有者等による占有も含めれば平穩・公然に20年以上継続している。

国・県：国、県は、X以前に売主が国有財産等を占有していた事実はなく、Xの主張に根拠がない。

④ 国有財産について黙示の公用廃止があったかについて

X：Xは自ら取得した土地の周辺には水路は埋没し、その痕跡もなく占有当初から公共用地としての形態・機能を喪失し黙示的に公用は廃止された。

国：国は、公用廃止の条件を揚げ、水路機能は喪失しているがこれはXの不法な造成によるものであること、前所有者との間で境界確認するなど公共財産管理者としての意思を明確にしている。

業者は、当該法廷効用物等の存在の確認調査はもとより、存在する場合には、事前に関係官庁、所管窓口に具体的な手続き方法、その見通し等について、十分な調査・確認を行い、その内容を重要事項として説明する必要がある。実務上、参考になる事例と思われる。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) 平穏・公然性については、Xが取得した土地とともに「国公有地」については一体的に自主占有され、平穏・公然性も否定されない。
- (2) 悪意又は過失については、一般的に土地取引に当たって、登記簿、公図を確認し実測するなりして実地に調査すれば本件係争地が含まれないことを容易に知り得たこと、本件の公図をみれば、国有財産の所在することが一目瞭然であったことから占有開始に当たって悪意であったか少なくとも過失があった。
- (3) 長期取得時効については国、県の主張を容れ、Xによる占有は20年に満たないことから長期取得時効は成立しない。
- (4) 黙示の公用廃止があったかについては、Xによる造成によって公共用地としての機能が喪失したものであって、占有開始時から機能を失ったものではなく、黙示の効用廃止は認められない。

したがって、Xの取得時効の成立する余地はないというべきである。

3 まとめ

取引対象土地に青地とか赤地等の法定外効用物が存在する場合がある。このような場合において払い下げを受けるには所定の手続きが必要になることから、取引に関与する宅建