



## 時効取得をめぐる裁判実務



鹿児島県司法書士会  
うめがき こういち  
梅垣 晃一

### はじめに

都市部においては土地の時効取得をめぐる問題にそれほど多く遭遇しないと思われるが、筆者が事務所を構える人口の少ない地方においては、交通の便のよい一部地域を除き、長年にわたり登記の放置された土地は非常に多く存在し、そのため、自己のものであると思って使用し公租公課を負担してきたものの実は他人の名義である土地について何とかしたい、という相談は、連日のように舞い込んでくるのが実情である。

現在、筆者の事務所においては、20件程度の時効取得をめぐる訴訟や、これに伴う家事事件・登記事件を抱えているが、そのほとんどの事案において、その登記名義人である他人（又はその相続人）はその物件についてほとんど知らず又は関心がないため、段取りを踏んだ訴訟手続等を経由することにより、事件の着手から1年ほどで滞りなく完了するのが常である。

本稿では、筆者が経験した時効取得をめぐる裁判実務のなかから、特に印象深かった事

案を抜粋し、参考となるポイントを記してみたい。

### 親族間の土地の時効取得をめぐる訴訟事件

#### (1) 事案の概要

本事案は、元来、非常に筋のよい事件である。依頼人は、退職した会社役員であり、固定資産税を含む納税書類は、スクラップブックに貼り付けて欠かすことなく保管する方であった。もちろん、時効取得の手続をする本件土地に関しても、課税明細書や領収書が日付順に綴られて保管されていた。また、本件土地のうえには、もともと父所有の未登記の建物が存在し（5年前に老朽化のため取壊済）、父の死亡後は、唯一の相続人である依頼人が所有者として納税を行っていた。

とすると、遅くとも、父の死亡後に建物の所有権が依頼人に移った日以後は、建物を占有するとともに、その敷地たる土地についても所有の意思をもって占有したと言えそうである。

ただ問題は、登記名義人は依頼人の親族(従兄)であり、相手方(被告)となるのはその相続人であることである。取得時効の成立が相当に明確であるとはいえ、いきなり提訴することは依頼人としても気が引けるであろうし、必ずしも良い結果につながるとは限らない。他方、親族であるにもかかわらず、最後の登記がなされた昭和10年代以降、現在までに一度も登記がなされなかったのにはそれなりの事情があると思われ、対応の検討が必要であった。

## (2) 共同申請による登記手続の依頼

本件では、依頼人との打ち合わせのうえ、最初から提訴することはせず、まずは裁判外和解手続の代理人として、筆者から共同申請の方法による登記手続への協力をお願いを文書で差し出すこととした。本来、親族間であるため、依頼人が直接に交渉してもよい案件であるが、従兄の相続人である子たちとは面識がないため、お願いしたいとのことであった。

しかし、1か月を経過し、2か月を経過しても、相手方からの反応は全くなかった。仮に否定的な反応であったとしても、反応があった場合には、相手方の意向を踏まえた妥当な解決策(例えば、謝礼を支払う、あるいは相手方にとって懸案となっている他の課題を解決する等)を示せば、合意が成立し所期の登記を達成できる可能性が高い。他方、反応が全くない本件のような場合はそれも難しい。

次いで、もう一段の努力をすれば、相手方の住所地まで赴き、登記手続の依頼を面前ですることである。本件では、登記手続につき協力をお願いをしたいので会っていただきたい旨の手紙を依頼人が二度差し出してみたが、それでも反応がなかった。そのため、訴訟提起の決心をするほかなかった。

## (3) 訴訟提起のお知らせ

筆者は、時効取得の訴訟を提起する1か月

から2か月前に、訴訟を提起する旨のお知らせを記した手紙を、被告となる当事者全員に郵送するのを常套手段としている。本件でも、訴訟提起の2か月前に「訴訟提起のお知らせ」と題する文書を発送した。その内容は、①依頼人が本件不動産について、民法の規定に従って時効取得をするに至った経緯、②登記名義人と被告となる当事者との相続関係、③本件不動産の現況、評価額、④民事訴訟手続についての一般的な案内(提訴後に訴状及び証拠書類が送達されること、答弁書の提出催告がなされること等)、⑤訴訟費用及びその後の登記費用については依頼人が一切負担する方針であること、などである。

これらの事情を裏付ける資料として、不動産登記全部事項証明書、評価証明書のほか、住宅地図、現況写真、納税に関する資料などを同封した。なお、このような文書を訴訟前に郵送することにより、訴訟書類の送達の可能性を事前に確認できるというメリットがある<sup>1)</sup>。

本件の場合、被告となる当事者5名に普通郵便が滞りなく届いたことを確認できたため、送達は容易と思われた。

## (4) 訴訟の提起

次いで本訴の提起である。請求の趣旨は、「被告らは、別紙物件目録記載の土地につき、昭和〇年〇月〇日時効取得を原因として所有権移転登記手続をせよ。訴訟費用は、原告の負担とする。」というような書きぶりである。なお、後段の訴訟費用については、処分権主義が妥当せず(民事訴訟法(以下「民訴法」という。)67条1項)、必ずしも原告の申立てどおりの裁判がなされるものではないが、請求が認容される場合には、民訴法61条にかかわらず「原告の負担とする。」と裁判されるのが通例かと思う。

請求の原因は、民法162条1項の規定のとおり、「20年間」、「所有の意思」をもって、

「平穩に、かつ、公然と」、他人の物を「占有」することである。このうち、占有が成立する限り、占有者は、所有の意思をもって、平穩に、かつ公然と占有をするものと推定される（民法186条）から、占有が成立し継続していること自体の主張・立証が訴訟の中心となる<sup>2)</sup>。また、時効の援用（民法145条）の事実も忘れずに記載する。

附属書類としては、不動産登記全部事項証明書、評価証明書、委任状のほか、証拠資料（甲号証の写し）及び証拠説明書、登記名義人と被告らとの相続関係を証する相続証明書（戸籍謄本等）が必要である<sup>3)</sup>。

## (5) 証拠の検討

現在・過去の資料の中から事実関係を読み解き、もっとも証拠として相応しいものを選び出していく作業は、法律職として最もクリエイティブな作業であり、充実感のあるものと言えよう。

### i) 現地調査

まずは、現地に足を運ぶことである。時効取得の対象土地である現地に赴き、どのような形状であるか、周辺の環境はどうか、土地の利用状況はどうか、境界杭はあるか、などの土地の全体像をつかんでおく。

本件では、現地は、間口狭小な土地であるものの、周辺は有名な温泉街であり、相当な取引価格のある土地であることが分かった。固定資産評価額だけを見ると、雑種地として課税されているため非常に安いものの（したがって、本件は簡易裁判所の管轄事件である）、実勢価格はかなりある土地であり、それだからこそ、長年にわたり親族間で話し合いがつかなかったのかもしれないと推測された。また、本件土地の一部に、かつて存在した自宅の塀の一部をなすと思われる門柱がのこっており、そこから自宅の配置などが伺われた。最後に、現地の状況を保存しておくため、現況写真を四方から撮影した。

### ii) 資料の整理

次いで、資料の収集と整理に入る。まずは、不動産登記全部事項証明書（場合によっては閉鎖登記簿謄本、旧土地台帳を含む）、地積図、字図、土地の固定資産税の課税明細書や領収書など取得が容易な書類を集めて、年月日順に事実関係を書き出してみるとよい。また、地積調査（国土調査）を経た登記記録があれば、行政にその事実を確かめ、その際に立ち会った者などを確認することにより、事実上の所有者として振る舞っていた者を確認することができる。また、住宅地図も、現在のものだけではなく、過去のものも入手できれば、利用状況の推移の確認に役に立つ。

本件では、土地の所有権登記名義人（死亡人）を納税義務者とし、原告を納税管理人とする課税明細書及びその領収書が保管されていたため、所有の意思のある占有の開始の時期は比較的明確であった。そこで、父の死亡日以降で最も古い領収書の日付をもって、「原告は、遅くとも、昭和〇年〇月〇日には、所有の意思をもって本件土地の占有を開始した。」と占有の起算点を訴状に記載した。

### iii) 依頼人からの聴き取りと陳述書の作成

最後に、これらの資料を踏まえて、陳述書の作成に入る。これは依頼人たる原告との共同作業である。原告の作成する陳述書は、基本的には、訴状記載の請求原因（主張事実）と内容的に重複するものであるが、その詳細を明らかにするものとして、できる限り作成して提出すべきである<sup>4)</sup>。

本件では、①本件土地上に父の自宅が建っていたこと、②しかし、父が亡くなり、昭和〇年度から原告が土地・建物の納税の義務を負ってきたこと、③原告が長年にわたり単独で本件土地を利用してきたが誰からも異議を述べられたことはないこと、などの事実を記載した。特に、時効の成立の時点での事情を細かく本人から聴き取り、陳述書にまとめた<sup>5)</sup>。

## (6) 訴訟提起に対する被告らの反応

本訴訟の提起に対する被告らの反応は意外なものであった。これまで数度にわたり、共同申請による登記手続のお願いや訴訟提起のお知らせを送っていたにもかかわらず、「突然に提訴するとは何事か」との怒りから始まり、「他人の土地の上に勝手に家を建てるとは無神経だ」とか、「戦後すぐの時期にこの土地を所有していることを知っていれば、もっと楽な生活ができたはずだ」という苦情の電話や文書が代理人と原告のもとに届いた。また、裁判所に対しては、「訴状に記載されていることは意味が分からないので、丁寧に説明してほしい」との趣旨の答弁書が提出された。この答弁書には、請求の趣旨を争ったり請求の原因として記載された事実を否認する旨の明確な記載はなかったが、裁判所は、答弁の全趣旨から、請求の趣旨及び原因を争うものとして判断し、以後、原告による本格的な主張・立証が必要となった。

## (7) 相手方が争う場合の対応

訴訟の相手方が争う場合にとるべき対応には、さまざまなものがある。

もちろん、第1は、請求の原因となる事実の主張・立証を尽くすことである。もっとも、時効取得の事件においては、訴状において原告の主張は出尽くしている場合がほとんどであろうから、立証の充実が求められる。例えば、所有者として振る舞っていたことがわかる文書（土地区画整理事業の通知の名宛人となっていた場合のその通知、固定資産税以外の負担金を支払っていた場合のその証明書等）、当該土地を利用してきたことがわかる過去の写真、行政が定期的に撮影している航空写真、土地上の建物に関する建築確認書類や図面など、証拠となるものが他にないかを探していく。

本件の場合、自宅の前で撮影されたいくつ

かの時点の家族写真を証拠として提出し、占有が中断なく継続されていた（民法186条2項）ことの立証に使用した。また、準備書面において、亡父がいつの頃から、どのような事情で自宅の敷地として使用してきたかの説明をできるかぎり平易な言葉で記載した。

第2は、相手方に対する感情的・心理的な説得材料を提供することである。本件では、親族間の感情的な対立という面が顕著であったことから、提訴にいたるまでの経緯や、長年にわたり登記名義が変わらないまま自宅として使用してきたことにつき原告が申し訳なく思ってきたことを、準備書面に「請求原因でないその他の事情」として記載し、感情的に納得してもらおうための材料を提供した<sup>6)</sup>。

第3は、金銭的な解決方法など、原告が許容できる和解案を提示することである。取得時効の成立を争う相手方が、その不動産の現物の取得を希望し又は必要としている場合はそう多くないであろう（もしそうであれば、平穩・公然の占有が長期間続かなかつたはずである）。相手方が金銭の支払を求めてきた場合においては、訴訟を継続していくリスクとコストに鑑みて、妥当な和解案を早期に提示してもよいであろう。ただし、本件では、被告らが期日に出頭しなかったことや、被告らとの感情的な対立が激しかったことから、金銭的な和解案を提示することは見送った。

最後に、どの時点で主張・立証を終えるか、という問題がある。結審の時期は、裁判長の訴訟指揮（民訴法148条）の問題であるが、基本的には当事者が主張・立証をどこまで尽くすかという問題である。相手方の反論が延々と続くからといって、いつまでも期日を重ねるわけにもいかない。他方において、裁判官の心証を読み違えて、早々に主張・立証を打ち切ってしまうと代理人としての訴訟過誤につながってしまう。本件では、答弁書及び被告らの準備書面において、原告の人格を攻撃するような文章が続いていたが、請求

原因については説得力のある反論が提出されなかったため、第3回期日において原告側の第2準備書面を提出したところで主張・立証を終え、結審にいたった。

#### (8) 判決の送達及び確定

結審後、数週間で判決を受けることになるが、要件事実をおさえた主張・立証を行っていれば、よほどの読み違いのない限り、請求認容の判決が出される。本件でも首尾よく勝訴判決を得ることができた。

判決書を受け取ったら、まずは、判決の主文、当事者、物件目録の記載について、手控えに基づいて注意深く確認を行った方がよい。特に当事者が多数になってくると、裁判所といえどもどうしても間違いが生じやすいものである<sup>7)</sup>。

当事者に判決書が送達された後、2週間の経過後に確定し（民訴法285条）、判決による登記申請（民事執行法174条1項）に必要な確定証明書を取得することとなる。ただし、被告らへの判決書の送達については時間を要する場合もあるので、書記官に進捗を確認しておくとうい。

#### (9) 判決に基づく所有権移転登記

判決に基づく登記は、判決主文のとおり、昭和〇年〇月〇日時効取得を登記原因とする所有権移転登記となる。取得時効の起算点（占有開始時）より前に登記名義人に相続が発生している場合には、前提としてその相続の登記を代位する必要があるのは登記先例（登研455号89頁等）のとおりである。

#### (10) 登記完了後に

結局、本件では、被告らによる控訴は行われなかったため、確定した判決に基づく登記を滞りなく完了することができた。ただし、今後の親族関係もあることから、代理人としては、原告の費用負担において訴訟を遂行し

登記の完了にいたった旨の報告を文書で行い、加えて、依頼人自身も別にお礼状を送付した。

民法上は20年間（長期の場合）の自主占有により取得時効が成立し、当事者の援用によりもはや否定できない法律関係となっているものの、一般の方にとっては、自己名義（又は被相続人の名義）が残されており、その所有であったにもかかわらず一方的に所有権を奪われると感じられるものであり、理解を得るのはなかなか難しいものだと改めて感じた事案であった。

### その他のバリエーション

時効取得をめぐる問題は、本件のように当事者の少ない親族間の事案ばかりではない。以下、いくつかのバリエーションについて、注意的に記しておきたい。

#### (1) 当事者が多数である場合

登記名義人の現在の承継人（法定相続人）を探索すると当事者が多数であり、ときに100名を超えるという場合もたびたびある。そのような場合、全員に送達ができるか否かが重要なポイントとなる。そのため、訴訟提起前にお知らせの手紙を郵送するなどして、送達可能性を事前に確認することが肝要である。なお、住民票上の住所があっても送達ができないケースも多々あり、その場合には、その者の親族等を通じて送達すべき場所（実際の住所、居所又は就業場所等）を探索するほかないので、できれば相手方当事者とも対立的にならないよう留意しながら訴訟準備をすすめたい。

#### (2) 共同相続人の一人が時効取得を主張する場合

共同相続人の一人は、他の相続人の持分に関する限りは他主占有となる。したがって、共同相続人の一人として占有を継続している

だけでは他人の持分について時効取得することはできない。しかし、相続人が非常に多数であるところ、当該土地上に、自己名義の建物が存在しており、かつ土地・建物ともに公租公課を負担しているものの何らの登記を経ることなく長期の年月が経過しているという場合がある。

そうした場合、遺産分割調停や審判の申立てを第一義的に検討すべきであるが、依頼人の占有や所有の意思が明確である場合には、時効取得を求める訴訟を提起のうえ「原告は、昭和〇年〇月〇日、他の共同相続人である被告らに対して、本件土地につき、以後原告が単独で所有する意思をもって占有する旨の意思表示をした」と主張をすることにより、占有の性質の変更（民法185条前段）を主張する方法もある<sup>8)</sup>。もちろん、相続を契機として新たに事実上の支配を開始したなどの事情があれば「新たな権原」により占有を開始した（同条後段）と主張することもできる。

### (3) 住所のない表題部所有者の場合

対象土地の登記記録を調べると、甲区欄のない表題部所有者であり、かつ、その者の住所の記載がない場合がある。土地の課税証明書等により現在の相続人との関係が判明すればその相続人を被告として訴訟を遂行していくことができるが、現在の相続人との関係が不明な場合（誰が相続人か分からない場合）も生じうる。この場合、筆者は、①現在の納税義務者（またはその相続人）の申立てにより住所のない登記名義人について不在者財産管理人の選任の申立てを行い<sup>9)</sup>、次いで、②当該不在者財産管理人に対する登記請求訴訟を提起したうえ、③その判決に基づく所有権保存登記（不動産登記法74条1項2号）を経由するという手段をとっている。

なお、この場合、取得時効などの登記請求権を裏付ける証拠が十分でないという場合には、不在者財産管理人から新たに購入する、

という手段もある。当該不在者としては、高値で売却する必要性はないから、固定資産税の評価額程度での売買につき、権限外行為許可（民法28条）の審判がなされる場合が多い。したがって、評価額が安い土地の場合には購入する方法も十分に検討対象である。なお、図らずも不在者財産管理人に対する訴訟において敗訴した場合も同様である。

## 司法書士の社会的役割と使命

時効取得の訴訟を準備するにあたり、過去の資料を隈なく調べ、占有の開始の時期や、所有の意思を有するにいたった事情を推し量っていくことは、私たちの想像力をたくましくさせ、法律職ならではの楽しさや充実感があるといえる。また、時効取得をめぐる問題の解決には、民法及びその判例法理を基礎として、不動産登記法、民事訴訟法、家事事件手続法という分野の異なる幅広い知識と経験が必要となる。司法書士は、それらの実体法、手続法の結節点に位置する専門職能として、他のどの職能よりも時効取得の問題に取り組みやすい立場にある。その意味で、司法書士ならではの特性を存分に活かせる業務として大変にやりがいを感じている。

他方、時効取得の方法で登記をすすめるということは、それまでの長期にわたり登記が放置されてきたことの裏返しでもあり、いわゆる相続登記未了問題や所有者不明土地問題とも密接に関連し、それらの一端を表すものともいえる。司法書士は、今後、その社会的役割や「使命」に鑑み、業務として時効取得の問題の一つひとつに精力的に取り組んでいくとともに、その抜本的な解決策に向けて活発な政策提言を行っていく必要があると考える。

- 1) 普通郵便が届かない場合に、実際の住所が異なっていたり、行方不明であったりするなどの

事情を訴訟提起前に知ることができ、対策をとることができるため便宜である。

- 2) 取得時効の要件事実たる占有について判例は、「一定範囲の土地の占有を継続したというためには、その部分につき、客観的に明確な程度に排他的な支配状態を続けなければならない」(最判昭和46年3月30日集民第102号371頁)としている。
- 3) 戸籍及び戸籍の附票については、実務上、取得から6か月を超えたものは取り直すよう裁判所から指示を受ける場合が多い。また、實際上、当事者の直近の異動の有無を確認するうえでそうした方がよい。なお、相続証明書は、訴訟事件の終結時に原本還付申請をして登記手続に利用できる。
- 4) 陳述書を作成しておく、後日、人証(当事者尋問等)の提出が必要となったときに対応が容易である。
- 5) 本件とは異なり、固定資産税の納税義務者が必ずしも原告でない場合がある。特に、田畑など農地の場合(農業委員会の許可が関係するため)や、固定資産税の免税点以下の評価額しかない山林などの場合には、納税義務者として届けられている者が必ずしも依頼人とは限らない。そうした場合には、納税義務者又はその相続人から、実質的な負担者が原告である旨の陳述書を作成してもらおうとよいであろう。
- 6) このようなことは訴訟資料としては冗長であり、被告らが控訴にいたった場合には、原告に不利な事実関係として提出されるおそれもある。しかし、早期に終局的な解決を目指す手段の一つとして必要な場合もあると筆者は考えている。
- 7) 仮に間違っていた場合、裁判所による更正決定(民訴法257条)を要する。その確定にさらに時間を要することから、誤記に気が付いたら速やかに職権更正を促したほうがよい。
- 8) 便宜的な方法であり、かつ、この主張事実についての立証はかなり難しいことから、共同相続人間で異議が全くでないことが予想される場合に利用が可能であろう。

9) この場合の不在者財産管理人の職務は、基本的に、以後の訴訟において不知又は争う旨の答弁をするだけなので、知り合いの司法書士等に申立外で依頼をしておき、報酬については申立人から直接に受け取る旨を上申しておけば、予納金の納付を要しない扱いが可能であろう。