



# ZENSEISHI

2023

2

No. 514

Devils out! Happiness in!

## Contents

『年末年始 労働・困りごとLINE相談会』開催報告  
～年末年始も「つながりつづける」～…p2

裁判業務をやってみたい エピソードⅢ  
時効取得関係事件のすすめ…p4

つながりつづける～青年司法書士の輪～…p8

不定期掲載・みんぽ一法law記…p11

第53回 全青司 とくしま全国大会PR…p12

SAKIGAKE!DX塾

最終回「非対面で電子署名をやってみたの巻 前編」…p14

チョット判例を小説風に仕上げてみました。…p17

全青司 カレンダー・「e-月報」切換えのご案内…p18

# 裁判業務をやってみたい 時効取得関係事件のすすめ

エピソードⅢ



梅垣 晃一 (鹿児島会)

## はじめに

本稿は、会員の裁判業務離れを危惧している月報発行委員会より、若手会員に向けて、裁判業務促進の観点から寄稿してほしい、との依頼を受けて執筆するものです。すでに、2022年11月号では谷嘉浩会員(大阪会)から、(ア)本人訴訟事件や(イ)被告事件などについて寄稿されており、続く12月号では、川上真吾会員(長野会)から(ウ)日常業務としての裁判業務(消費者事件、債務整理事件、離婚事件ほか)や(エ)社会問題の解決としての裁判業務(所有者不明土地問題、遺産分割調停事件ほか)について詳しい寄稿をされています。そのうえで、私から何を伝えるべきか悩みましたが、実際に私の事務所で最も取扱い事件数の多い裁判類型である土地の時効取得に関する訴訟事件のすすめ、という観点から、若手会員に向けてメッセージを伝えたいと思います。

地価が高く土地が活発に取引されている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ませんが、私が事務所を構える人口の少ない地方(鹿児島県指宿市)においては、駅前や、交通の便のよい一部地域を除き、長年にわたり取引されず、また登記名義も放置された土地があらゆる所に点在しており、そのため、自己のもの又は先祖代々の土地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す。

このため、現在、私の事務所においては、常時10件から20件程度の時効取得をめぐる訴訟事件や、これに伴う家事事件・登記事件を抱えています。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ないか又は関心がないため、段取りを踏んだ民事手続・家事手続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ほとんどです。ただし、もちろん例外があり、本稿の事案のように、相手方が時効取得の事実を本格的に争う事例に遭遇することもあります。

本稿では、私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1つ紹介して、時効取得をめぐる裁判業務への誘いをさせていただきたいと思います。

## 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

本事案の依頼人は、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さず保管していました。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おり、そのうえ、本件土地のうえには、もともと依頼人の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ました。

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す。

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した。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りません。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した。

### (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、私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ました。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すが、従兄の相続人である子供たちとは面識がないため、お願いしたいとのことでした。

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ありません。仮に否定的な反応であったとしても、反応がある場合には、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くなります。他方、反応が全くない本件のような場合はそれも難しくなります。

### (3) 訴訟提起のお知らせ

私は、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ます。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ました。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、などです。

これらの事情を裏付ける資料として、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ました。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ります。

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ました。

### (4) 訴訟の提起

次いで本訴の提起となります。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となります。なお、後段の訴訟費用については、処分権主義が妥当せず(民訴法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ありませんが、請求が認容される場合には、民訴法61条にかかわらず、原告の申出により、「訴訟費用は、原告の負担とする。」と裁判されるのが通例かと思われます。

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」することです。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)ため、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ります。また、時効の援用(民法145条)の事実も忘れずに記載する必要があります。

附属書類としては、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)が必要となります。

### (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ます。

#### i) 現地調査

証拠の検討の第一は、現地に足を運ぶことです。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必要があります。

本件では、現地は、間口狭小な土地であるものの、周辺は有名な指宿温泉街であり、取引価格のある土地であることが分かりました。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す)、



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ました。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推定できました。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ておきます。

## ii) 資料の整理

次いで、資料の収集と整理にはいります。まずは、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、住宅地図(現在及び過去のもの)、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と思います。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舞っていた者を確認することができます。

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に明確でした。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ました。

## 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」の作成にはいります。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すが、証拠として提出することにより、他の証拠の不足部分をカバーしてくれることとなります。

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ました。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、陳述書にまとめました。

## (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した。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」との怒りの反応から始まり、「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きました。さらに、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ました。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ありませんでしたが、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・立証が必要となりました。

## (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ります。

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す。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すから、立証の充実が求められることとなります。例えば、所有者として振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きます。

本件の場合、自宅の前で撮影された過去のいくつかの時点の家族写真を証拠として提出し、占有が間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ました。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ました。

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す。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、準備書面の「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うための材料を提供しました。

最後に、どの時点で主張立証を終えるか、という問題があります。結審の時期は、裁判長の訴訟指揮(民訴法148条)の問題ですが、基本的には当事者が主張・立証をどこまで尽くすかにかかってきます。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きません。他方、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おそれがあります。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ましたが、請求原因については客観的な証拠に基づく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、結審にいたしました。

## (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ます。本件でも首尾よく勝訴判決を得ることができました。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ります。

## (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ります。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)のとおりです。

## (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ました。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ました。

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思つて感じた事案でした。

## さいごに

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ます。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ります。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であり、また、「登記」を最終の目標としている事件類型であるため、他のどの職能よりも取り組みやすい立場にあるといえるでしょう。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があると思います。ぜひ、若手会員の中から、時効取得の問題に積極的に取り組む会員が増えることを期待いたします。

