不動産の時効取得と登記

当社はAから土地を購入しましたが、この土地をかなり以前からBが占有しているということが判明しました。不動産について時効取得が認められると聞いたことがあるのですが、当社とBの権利関係はどうなるのでしょうか。

1 時効の意義

時効とは、ある事実状態が一定の期間継続した場合に、その事実状態に対応する権利関係を認める制度です。この時効制度は、長期間継続した事実状態を信頼して築かれた法律関係の安定を図る必要があること、長期間にわたって権利を放置した者はその権利を奪われても仕方がないことなどの考えを根拠とするものです。

民法162条は、1項に「二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人に物を占有した者は、その所有権を取得する」、2項に「十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する」と規定しています。このように、ある者が権利を一定の期間支配し続けたという事実状態を基礎に、その者にその権利を取得させ、従来の権利者の権利喪失を認めるのが取得時効の制度です。

時効が完成した場合でも、その権利を取得するかどうかは時効によって利益を受ける当事者の意思に委ねられており、時効の効果を生じさせるためにはこの時効の利益を受ける旨の意思表示を行う必要があります、これを「時効の援用」といいます。

2 物権変動の登記

民法は「物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を有する」（民法176条）として、意思表示のみによる物権変動を認めており、これを意思主義といいます。たとえば、不動産の売買契約において売買の意思表示があれば、その時点で売主から買主へ所有権が移転すると考えるのです。

他方、民法は、不動産に関する物権の得喪及び変更（物権変動）は登記をしなければ第三者に対抗することができないと定めています（同法177条）。ここでいう対抗することができないとは、ある法律事実や法律効果が発生していても、その事実や効果を他人に対して主張することができないことを意味しています。たとえば、不動産が二重に売買された場合、意思表示のうえでは買主が2人生じますが、その2人の間では、契約の先後や代金支払の先後とは関係なくどちらが登記を得たかによってその優劣が決定されることになります。

3 時効取得を原因とする登記

取得時効の完成によって占有者Qが所有権を取得すること、その反面として従来

の所有者Pが所有権を喪失することは物権変動の一つと解されます。それでは、時効により権利を取得した者は登記を経由するまではその権利を対抗することができないのでしょうか。

ここで、物権変動を対抗できないのは、あくまで第三者との間であり、この第三者とは、当事者及びその包括承継人以外の者であって、登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者をいいます。時効完成時における当該物の所有者（P）は、時効取得者（Q）との関係では物権変動の当事者と同視されますから、時効完成したQはPに対して登記を得ていなくても時効取得を対抗することができ、QはPに対して時効取得を原因とする所有移転登記を求めることができます。

また、時効完成前にPから売買等により権利を取得した者（R）がいた場合、RはPから所有権移転登記を得たとしても時効完成時の所有者として当事者と同視されますから、QはRに対して登記を得ていなくても時効取得を対抗することができます。

時効完成後にPから売買等により権利を取得した者（S）がいた場合、Pを基点としてQ及びSの両方に物権変動が生じている、いわばPからの二重譲渡と類似した状態にあるため、Sについては当事者と同視することはできず、QがSに対して物権変動を対抗するためには登記が必要です。そのため、Qよりも先にSが登記を得た場合には、QはSに対して時効取得を対抗することができません。

さらに、Sが登記を得た後、引き続きQが占有を継続し、Sが登記を得た時点から起算して再度Qの時効が完成した場合には、QはSに対して登記なくして時効取得を対抗することができます。この点について最高裁昭和36年7月20日判決は、「第三者の登記後に改めて取得時効に要する期間の占有が継続して時効が完成した時は、その第三者に対しては、登記を経由しなくとも時効取得をもってこれに対抗し得る」と判示しています。

上記のように、第三者が時効完成の前後いずれの時点で登場するかによって結論が異なることとなるため、時効の起算点はいつかが問題となります。この点、時効を援用する者がこの起算点を任意に選択できるとすると、起算点を後ろにずらすことで第三者が登場した後に時効が完成する状態を作り出すことができることになってしまいます。そのため、時効の起算点を任意に選択して主張することは許されず、占有を開始したときが所有権の取得時効の起算点とされます。

4 本件の場合

当社が土地を購入したのがBの取得時効完成前である場合、Bの時効が完成し、Bが時効を援用すると、当社に対して登記を経由することなくして時効取得を対抗することができるため、当社は登記手続を完了していたとしても、土地の所有権を失うこととなります。

当社が土地を購入したのがBの時効完成後である場合、Bより先に登記を経由することにより所有権の取得をBに対抗することができることとなります。