

「時効と登記・再度の時効取得？」

2014/10/06

1970年3月、XはAからその所有する本件土地甲を買い受けてその引渡しを受けたが、移転登記を備えないまま、サトウキビの作付けをして占有を開始し、以後、本件訴訟の事実審の口頭弁論終結時現在まで占有を続けていた。

一方、Aは1972年に死亡し、Aの子のBが1982年に相続を原因とする甲の移転登記を行い、次いで、1984年にYに対して本件抵当権を設定しその登記をした。Xは、抵当権の設定等の事実を知らず、抵当権設定登記時において、甲を所有すると信ずるにつき善意かつ無過失であった。

2006年、Yが抵当権の実行として本件土地の競売手続を申し立て、差押えの登記がされたので、Xが執行停止を申し立て、2008年に本件訴訟を提起し、別途Bに対して提起した所有権移転登記手続等請求事件の訴状において本件土地の取得時効を援用した。

1) この場合、後述平成24年判決は、Xの請求は認めているが、どういう理由か。YがXの時効援用を争う根拠とした後述平成15年判決とどこが違うのか。

2) 事例を少し変形して、Xが執行停止の申立てをする前に、競売が実行されて、2007年にZが買い受けて登記名義を備えている場合、XはZに対して、時効取得した所有権に基づいて移転登記の請求をすることができるか。

参照

【平成15年判決：最判平15・10・31判時1846号7頁】

Xが20年間占有を継続したことにより時効取得した土地につき、登記名義人Aに対する勝訴判決を得て時効取得を原因とする所有権移転登記の完了する前にAからBに抵当権の設定登記がされた。Xは、当該抵当権の設定登記の日から更に10年間占有を継続したとして、再度取得時効を援用し、抵当権を譲り受けたYに対し、抵当権設定登記の抹消登記手続を求めた。

最高裁は、請求を認容した原審判決を破棄し、請求を棄却。

判旨：Xは、当初の取得時効の援用により、本件土地を原始取得し、その旨の登記を有している。「Xは、上記時効の援用により確定的に本件土地の所有権を取得したものであるから、このような場合に、起算点を後の時点にずらせて、再度、取得時効の完成を主張し、これを援用することはできないものというべきである。そうすると、Xは、上記時効の完成後に設定された本件抵当権を譲り受けたYに対し、本件抵当権の設定登記の抹消登記手続を請求することはできない。」

【平成24年判決：最判平24・3・16民集66巻5号2321頁】

設例(1)そのままの事例についてXを勝たせた原審判決を維持し上告を棄却。

判旨：「時効取得者と取得時効の完成後に抵当権の設定を受けてその設定登記をした者との関係が対抗問題となることは、所論のとおりである。しかし、不動産の取得時効の完成後、所有権移転登記がされることのないまま、第三者が原所有者から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を了した場合において、上記不動産の時効取得者である占有者が、その後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続したときは、上記占有者が上記抵当権の存

在を容認していたなど抵当権の消滅を妨げる特段の事情がない限り、上記占有者は、上記不動産を時効取得し、その結果、上記抵当権は消滅すると解するのが相当である。その理由は、以下のとおりである。

ア 取得時効の完成後、所有権移転登記がされないうちに、第三者が原所有者から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を了したならば、占有者がその後いかに長期間占有を継続しても抵当権の負担のない所有権を取得することができないと解することは、長期間にわたる継続的な占有を占有の態様に応じて保護すべきものとする時効制度の趣旨に鑑みれば、是認し難いというべきである。

イ そして、不動産の取得時効の完成後所有権移転登記を了する前に、第三者に上記不動産が譲渡され、その旨の登記がされた場合において、占有者が、上記登記後に、なお引き続き時効取得に要する期間占有を継続したときは、占有者は、上記第三者に対し、登記なくして時効取得を対抗し得るものと解される（最高裁昭和34年(ワ)第779号同36年7月20日第一小法廷判決・民集15巻7号1903頁）、不動産の取得時効の完成後所有権移転登記を了する前に、第三者が上記不動産につき抵当権の設定を受け、その登記がされた場合には、占有者は、自らが時効取得した不動産につき抵当権による制限を受け、これが実行されると自らの所有権の取得自体を買受人に対抗することができない地位に立たされるのであって、上記登記がされた時から占有者と抵当権者との間に上記のような権利の対立関係が生ずるものと解され、かかる事態は、上記不動産が第三者に譲渡され、その旨の登記がされた場合に比肩するということができる。また、上記判例によれば、取得時効の完成後に所有権を得た第三者は、占有者が引き続き占有を継続した場合に、所有権を失うことがあり、それと比べて、取得時効の完成後に抵当権の設定を受けた第三者が上記の場合に保護されることとなるのは、不均衡である。

ヒント

【時効の5準則】

- ①当事者準則1：起算点と完成時で登記名義人に変更がない場合、時効取得は登記なくして登記名義人に対抗できる（177条不適用）。
- ②当事者準則2：時効完成前に登記名義人から権利を取得した第三者に対しても、時効取得は登記なくしてその第三者に対抗できる（177条不適用）。
- ③第三者準則：時効完成後に登記名義人から権利を取得した第三者に対しては、時効取得は登記がなければ対抗できない（177条適用）。
- ④起算点固定準則：時効の起算点を任意に選択することはできない。
- ⑤敗者復活準則：③の第三者準則によって敗れる占有者は、第三者の登記後に時効取得に必要な期間さらに占有を継続すれば、登記名義人に対して時効取得を登記なくして対抗できる（177条不適用）。