
■□■ 宅地建物取引士 取得時効 ■■■
■□■ 2020 年度宅建士試験をふりかえる ■■■

取得時効

(質問) 他人の土地と知りながら占有する場合も時効取得できるの？

(回答) 所有の意思をもって平穩・公然に占有すると時効取得できます。

【なぜ時が経つと他人の物でも自分の物になるの？】

時効とは、時間の経過によって、法律関係の効力が変化し、これまで存在していた権利が消滅したり（消滅時効）、これまで持っていなかった権利を取得したり（取得時効）することをいいます。なぜこのような制度が存在するのかについては、学説上いろいろな見解が主張されています。

第一に、ある事実状態が継続すると、社会がその事実上の状態を正しいものと信頼し、それを基礎としてその上に法律関係が形成されて行くものです。それを真実の法律関係に基づいて覆すと、事実状態を信頼して法律関係に入った人は不測の損害をこうむることになり、社会の法律関係の安定を害することになるので、事実状態を権利に高める時効制度を必要とする見解があります。

第二に、永続した事実状態は通常、真実の法律関係に合致していることが多いが、その古い事実についての立証が困難なので時効制度が必要とする見解もあります。

第三に、永続した事実状態がたまたま真実の法律関係に反していても、権利の上に眠る者は保護するに値しないと見る見解もあります。

【時効の効力はいつから生じるの？】

時効が完成すると時効の効果は、その起算日（すなわち、時効期間を数え始める日）にさかのぼって生じます。

たとえば、他人の土地を 20 年間占有して時効取得した者は、20 年前からその所有者だったということになります。これを認めないと、20 年間は他人の土地を占有していたということになり、その地代相当分を支払うなど面倒なことになるからです。また、お金を請求できる権利を一定期行使せずに時効が完成した場合も、その起算日（請求できるようになった日）からその権利を有していなかったことになります。その結果、それまでの遅延損害金も支払う必要がなくなります。

【借家であっても所有の意思があれば自分の物になるの？】

所有の意思が認められれば時効取得する可能性はあります。この点を理解するには取得時効の要件について理解する必要があります。

取得時効とは、一定期間の経過によって権利が取得される制度をいいます。時効によって取得するには、他人の物、もしくは自分の物でもかまいませんが、これを所有の意思をもって平穩かつ公然に占有する必要があります。占有の開始の時に、善意で、かつ過失がなかったときは 10 年間、そうでない場合は 20 年間占有することによって、所有権を取得することができます。

なお、この「所有の意思」とは、所有者として占有する意思をいいます。この意思をもってする占有を自主占有と呼びます。自主占有かどうかは、占有取得の原因となった事実の客観的性質で決まります。したがって、買主や受贈者、盗人などには所有の意思が認められますが、賃借人や他人の物を預かっている人は（たとえ内心で所有者となる意思をいदैいても）それだけでは所有の意思があるとは認められません。

【不動産賃借権を時効取得できるの？】

取得時効の対象は所有権・地上権等の財産権なのが通常ですが、例外的に債権を時効取得することもあります。たとえば、不動産賃借権であっても、土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているとき（たとえば、外形上賃料の支払いがされているような場合）は、不動産賃借権自体を時効取得することも可能です。

【自分が占有し続けないと時効取得できないの？】

占有期間中に、譲渡等により占有者が代わった場合、占有を引き継いだ者は、自分で占有した期間に、前の占有者（前主）の占有期間を合算して主張することができます。その際、占有者の善意かつ無過失という要件は、前主の占有開始の時点で判断します。

（過去問題にチャレンジ！）

【問 題】 A が甲土地を所有している場合の時効に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。（2020 年度 10 月問 10）

1 B が甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に 17 年間占有した後、C が B を相続し甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に 3 年間占有した場合、C は甲土地の所有権を時効取得することができる。

2 D が、所有者と称する E から、E が無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に 3 年間占有した後、甲土地が A の所有であることに気付いた場合、そのままさらに 7 年間甲土地の占有を継続したとしても、D は、甲土地の所有権を時効取得することはできない。

3 D が、所有者と称する E から、E が無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に 3 年間占有した後、甲土地が A の所有であることを知っている F に売却し、F が所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を 7 年間占有した場合、F は甲土地の所有権を時効取得することができる。

4 A が甲土地を使用しないで 20 年以上放置していたとしても、A の有する甲土地の所有権が消滅時効にかかることはない。

正解：2

1○ 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、または自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができ、その場合には、その瑕疵をも承継します（民法 187 条）。この規定は相続のような包括承継の場合にも適用されます（最判昭和 37 年 5 月 18 日）。本問の場合、C は B の 17 年間の占有と自己の 3 年間の占有を併せて合計 20 年間の占有を主張することができます。したがって、C は、所有の意思をもって平穩かつ公然に 17 年間占有した B の占有を承継し、残り 3 年間占有すれば甲土地の所有権を時効取得することができます（民法 162 条 1 項）。

2× 10 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、その所有権を取得します（民法 162 条 2 項）。本問の D は、E が無権利者であることについて善意無過失で甲土地（A 所有）を買い受けているので、占有の開始時に善意無過失であると

いえます。したがって、その後に悪意となった場合であっても、そのままさらに7年間甲土地の占有を継続すれば、Dは、甲土地の所有権を時効取得することはできません。

3〇 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、または自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができ、その場合には、その瑕疵をも承継します（民法187条）。本問の場合、FはDの3年間の占有と自己の7年間の占有を併せて合計10年間の占有を主張することができます。したがって、Dが占有開始時点で善意無過失ならば、甲土地がAの所有であることを知っているFに売却し、Fが所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を7年間占有した場合、Fは甲土地の所有権を時効取得することができます。

4〇 債権または所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から20年間行使しないときは、時効によって消滅します（民法166条2項）。つまり、所有権は行使しなかったからといって時効により消滅することはありません。したがって、Aが甲土地を使用しないで20年以上放置していたとしても消滅時効にかかりません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧ください。
<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は2月12日（金）の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Ken ビジネススクール
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section
〒160-0022
東京都新宿区新宿 2-5-12
FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付6F）
TEL：03-6685-8532
★受付窓口対応時間：平日10：00～18：00
土日祝日はお休みとなります。
<mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp>
<http://www.ken-bs.co.jp/>

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

- ・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）
⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html
- ・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）
⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>
- ・宅建試験の受験指導
⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>
- ・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導
⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>
- ・企業研修プロデュース
⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>
- ・書籍の研究開発・出版
⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。