

知識は  
力なり

# My Adviser

(顧問弁護士)

かじやまと

加地 和 法律事務所報

TEL 075-821-2884

FAX 075-821-2823

<http://www4.ocn.ne.jp/~yamakaji/>

京都市中京区丸太町通御前西入ル北側



弁護士政次

ごあいさつ

今年は、まだ5月だというのに既に梅雨入りして雨の日が続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、今回は、実務上しばしば問題となる時効取得という不動産物権変動を例に、民法177条について少し見てみましょう。

平成23年5月

弁護士 政次 秀夫

事務局 川端広美・井上はるみ

## 不動産の時効取得と登記について

(問1) 時効によってA所有の不動産を取得した者Bは、元権利者Aから当該不動産を譲り受けた第三者Cに対し、時効取得を対抗するためには登記が必要ですか。

(答え) 民法177条は、不動産に関する物権の得喪変更は「登記」がなければ「第三者」に対抗できないと規定されています。では、時効取得を対抗するためにも登記が必要なのでしょうか。この点、判例学説は争いがあるところですが、判例は以下の準則によります。

①時効完成前にAから譲り受けたCとの関係では、Bは登記なくして時効を主張できる。この場合は、Cは所有者すなわち「当事者」であって、「第三者」ではないからである。

②これに対し、時効完成後にAから譲り受けたCとの関係では、Bは登記しなければ時効を主張できない。この場合は、あたかもAからB、Cが土地を二重に譲渡されたような関係となり、Cは「第三者」にあたるからである。

③時効期間の起算点は占有開始時であり、この起算点を任意に繰り下げることはできない。

したがって、本件でも、時効完成後にCがAから譲り受けたときは、Bは時効取得を対抗するためには、登記が必要となります。

(右上へ)

(問2) では、時効によってA所有の不動産を取得した者Bは、時効完成後に元権利者Aから当該不動産を譲り受けた第三者Cに対しては、登記がなければ常に時効取得を対抗できないのですか。

(答え) この点、判例は、民法177条の「第三者」につき、「実体上物権変動があった事実を知る者において、同物権変動についての登記の欠缺(けんけつ)を主張することが信義に反すると認められる事情がある場合には、かかる背信的悪意者は、登記の欠缺を主張するについて正当な利益を有しない」とし、背信的悪意者排除の法理をとっています。したがって、Cがかかる背信的悪意者にあたれば、Bは登記がなくても時効取得をCに対抗することができます。

そして判例は、時効取得の場面で「実体上物権変動があった事実を知る者」といえるためには、Cにおいて、Bが時効取得の成立要件を充足していることをすべて具体的に認識していなくてもよいが、「少なくともCが当該不動産の譲渡を受けた時点において、Bが多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識している必要がある」としています。

したがって、本件でも、Cが当該不動産の譲渡を受けた時点において、Bが多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており、Bの登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情が存在するときは、Cは背信的悪意者にあたり、Bは登記なくしてCに時効取得を対抗できることとなります。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人があれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。加地和法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

誠に恐れ入りますが、次回からFAX送信を希望されない場合は、配信停止希望欄にチェックいただき、FAX番号をご記入の上ご返信いただけましたら幸いです。

配信停止  
FAX

★ 「加地やまと法律事務所の事務員たち」のブログ 随時更新中です。