

時効について～その2～ (取得時効について)

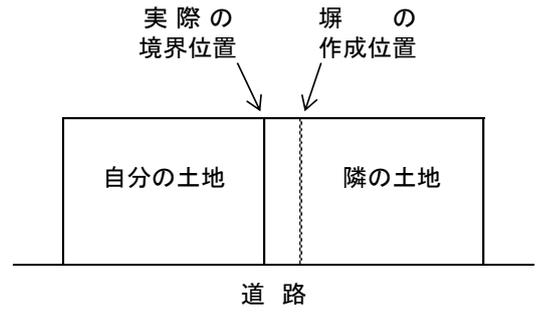
平成25年11月作成



前回は「消滅時効」についてのお話しをしました。今回は時効でも消滅時効に比べてやや馴染みの薄い「取得時効」についてお話ししたいと思います。

取得時効とは民法162条1項に「**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した者は、その所有権を取得する**」と定められています。つまり他人のものであっても、それを「自分のものである」という認識で20年以上占有（物に対する事実上の支配）していると、その所有権を取得することができてしまうのです。

一般的に、他人の所有物を自分のものであるという認識で占有することなどあるのか？という疑問が生じるかと思いますが、実際にあります。一例としては「土地の実際の境界が本人の認識とずれている場合」が考えられます。つまり、右の図のように、実際の土地の境界（境界杭などが地盤面下に埋没してしまい不明であった場合等）を超えて、自分の土地と認識して隣地の中に塀などで境界を区分していた場合などが考えられます。



この場合、事後的に測量をしたり、境界杭が発見されたりする等、「自らの土地だと思っていた部分が実は隣の人の家のものだった！」と判明することがあります。しかし塀などにより仕切られ、他人から見ても自分のものと認められるような状態で利用していたわけですから、今更返せと言われても納得できないこともあるでしょう。そのようなとき、塀の作成後20年以上経過していればこの時効による取得が認められる可能性があります。

また、民法162条2項には「**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、その所有権を取得する。**」と定められています。ここでいう「善意」とは「知らなかった」という意味です。今回の事例では「塀を作った位置が隣の人の土地であることを知らなかった」場合で、知らなかったことにつき「過失」が無い場合に塀の作成後10年以上経過していれば時効により取得することが認められる可能性があるのです。工事の実施の時点で隣人との確認書などがあれば「過失」が無かったと認められる可能性は高くなるでしょう。

なお、いずれの場合にも「所有の意思を持って」ということが重要であり、占有開始の時点で「賃貸借」であった場合等、「所有の意思」が無い場合にはいくら20年間占有していたとしても時効による所有権の取得は認められないことになります。

また、「時効による取得」を主張するためには時効の「援用」を行わなければなりません。時効により不動産を取得する場合には、登記をするために時効により権利を取得する人と権利を喪失する人が共同で登記申請を行う必要がありますが、権利を喪失する人が登記に協力しないことがあります。そのときは裁判所に時効取得を原因とする訴訟を提起し、移転登記に関する判決を求めることにより単独で登記をすることができます。

ただし、時効取得の場合には、取得の効果は占有開始時に遡って生じますが、**税務上は援用の時に一時所得として、その援用（登記）時の時価で課税される**ので注意が必要です。