

## 民事裁判実務5(土地の境界と取得時効)

### 【講義のポイント】

- 1 境界の意義
- 2 不動産の時効取得
- 3 時効取得と登記
- 4 確認訴訟と確認の利益
- 5 処分禁止の仮処分

### 【事例】

#### (Aの言い分)

私は、1985年4月1日に兵庫県篠山市〇〇町①番の宅地1200㎡を前所有者Sから買い受け、周囲に囲いをして所有・占有しています。所有権移転登記も経由しています。当初はすぐに分譲住宅を建築して販売するつもりだったのですが、資金不足のために計画が実現せず、空き地にしておりました。しかし、ようやく資金繰りがついたので、この土地に分譲住宅を建築して販売する計画を立てました。ところが、そのことを人づてに聞いた隣地所有者のBが、「お宅の分譲予定地のうち、東南の200㎡は私の所有する篠山市〇〇町②番宅地800㎡の一部である。すぐに明け渡すか、相当の値段でその部分を買って来てくれ。」と言ってきたのです。さらにまた、近所に住む調子者のCがBに同調して、あの土地はBさんの所有だと言っています。

私は驚いて知り合いの土地家屋調査士に調査してもらいましたが、調査士が法務局で公図などを調査したところによれば、確かに問題の東南部分の土地はB所有の②番の土地の一部だと言うのです。しかし、前所有者Sの時代から隣接のB所有地との間には境界紛争などは何もなかったのですから、私が占有する土地の一部が隣の地番の土地であるなどということは信じられません。公図でそうなっているとすれば、公図が間違っているとしか考えられません。何とかならないでしょうか。

#### (Bの言い分)

私は先祖代々②番の土地を所有しています。私は、土地家屋調査士の試験を受けるために土地の境界に興味を持って勉強していますが、法務局で公図を調べたりしているうちに、隣のAが占有する土地の一部200㎡が私所有の②番の土地の一部であることを発見したのです。そういえば、私は亡父から、うちの土地はもっと広がったと聞いたことがあります。

すし、②番の土地が現在のとおりだとすると、登記簿記載の面積から約200㎡不足するのです。Bが私所有の②番の土地の一部を取り込んでいるに違いありません。しかし、いまさら明け渡しを求めるのも何ですから、相当の値段で買い取るようAに申し入れたのですが、Aは公図が間違っていると言って聞かないのです。

## 第1 検討

### 1 土地の境界について

- (1) 土地の境界について正確な意味を理解している人は少ない。土地は、①番の土地、②番の土地というように地番で区分されているが\*1、隣接する①番の土地と②番の土地との区分線が境界である\*2\*3。境界は、それぞれの土地の所有者が合意した線ではなく、国家が人為的に区画した線である。
- (2) 国家による土地の人為的な区画は、明治初期の地租改正時に遡る。このときに全国の土地が測量され、国家により全国の土地が、①番の土地、②番の土地というように区分され、それぞれの土地の範囲が定められ、境界が定められた。それが正確な意味の境界である。
- (3) 境界は国家が定めた区分線であるから、所有者相互で「ここを境界としよう。」と合意しても境界が変更されることはない。あたかも国家が定めた都道府県の境を私人が変更する合意をするようなものである。私人間の合意でもって公法上の存在である境界を動かすことはできない。所有者相互の境界の合意に何らかの意味を求めるとすれば、それは、現実の占有範囲の区分の合意として意味を有するに過ぎない。我々が、「境界が間違っている。」と表現するとき、実は、公法上の存在である境界自体は間違っはならず、単にそれと異なる占有をしてきた事実を述べているに過ぎない場合が多いから注意が必要である。
- (4) それでは、公法上の存在である境界は何を見ればわかるのかといえば、それは法務局に備え付けてある地図である。不動産登記法14条は、登記所には正確な測量及び調査の成果に基づいて作成された「地図」を備え付けるように規定している。

---

\*1 土地の不動産登記簿では、表題部に、所在、地番、地目、面積が記載される。

\*2 なお、○番の土地というのは法務局の登記簿記載の番号の土地の意味であって、住居表示とは異なる。住居表示は住所の表し方の一つであり「住居表示に関する法律」に基づく。郵便物を配達しやすくすることを目的にした制度であり、通常、住居表示は「○丁目○番○号」という表示になっている。これは土地そのものを指すのではない。

\*3 隣接しない土地相互には境界はないから、このような土地について境界確定訴訟を提起しても、不適法として却下される。

その規定が厳密に守られているわけではなく、現状では、国土調査が行われた地域や区画整理、ほ場整備が行われた地域等に「14条地図」（旧不動産登記法時代は17条地図と呼ばれた。）が備え付けられているに過ぎない。この地図が存在すればこれにより境界が決まる。14条地図がない場合には、「公図」により土地の境界が決められる。公図は、もとは地租を徴収するために税務署が保管していた土地台帳附属地図であるが、固定資産税が地方税となったために国税を司る税務署が保管する必要がなくなり、税務署から法務局に移管された地図である。公図は明治初年に作成されたものが基礎となっており、字、すなわち昔の村ごとに、それぞれの地番の土地の形状、位置関係が図示されている。また、里道<sup>\*1</sup>は赤線、水路は青線<sup>\*2</sup>で表示されている。土地相互の隣接関係はわかるが、土地の大きさなどは現状と合わない場合が多いと言われる。

- (5) 境界が明らかでないときは、裁判所に境界の確定を求める訴訟（境界確定訴訟）を提起することができる。これは本来は法務局が行うべき仕事であるが、当事者に争わせて裁判所が裁定する方がより正確、妥当な結論が得やすいという見地から裁判所の仕事とされたのである<sup>\*3</sup>。もっとも、平成17年5月の不動産登記法の改正で、新たに筆界特定制度が設けられた（不動産登記法123条以下）。専門家の手により簡易迅速に境界を確定しようという目的で新設された制度である<sup>\*4</sup>。

## 2 本件の背景

本件のようなことは滅多に生じるものではないが、あり得ないことではない。例えば、Sの先祖とBの先祖との間で土地の譲渡についてやりとりがあり、Bの先祖が自己所有地の一部200㎡をSの先祖に売り渡したような場合である。この場合、本来は、その時点で、Bの先祖が売却部分について分筆登記を法務局に申請し、分筆の上、分筆部分をSに所有権移転登記をすればよかったのであるが、登記費用を惜しんで何もしないで放置しておくこのような事態が生じる。その結果、子孫の代になると、現実の占有状態と公図の記載とが異なっているので、占有者の方からは、「公図が誤っている。」と認識され、Bの方からは先祖が売却したことを知らないで「公図の記

---

\*1 里道は国の所有である。

\*2 青線水路も国の所有である。

\*3 形式的形成訴訟である。請求棄却は許されない。

\*4 なお、私人の所有地と国家・地方公共団体の所有地との境界、例えば私有地と道路や水路等との境界については、行政手続である「官民境界確定申請」がある。この申請により行政庁が官民の境界を図面上に図示してくれる。

載どおりだ。」と主張されるようになる。本件でもAは「公図が間違っている。」との認識を持っているが、そうとは言えないことが多い。

関係者が生存していたり、売買契約を証明する証拠が残されておれば、現時点で、売買契約に基づく所有権移転登記の請求も可能であるが、関係者も死亡し、証拠もなくなっているであろうから、その方法による解決は困難である。

### 3 所有権の取得時効

(1) 民法162条1項は、「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。」と定めている。また、民法186条1項は、「占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。」と定めているから、民法186条1項により推定される部分を除くと、民法162条1項は、「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。」ということになる。さらに、「20年間占有する。」という意味は、20年間占有を継続することであるが、民法186条2項は、「前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。」と定めているから、結局、時効取得の要件事実は正確には次のようになる（時効の援用も必要）。

①ある時点で占有を取得したこと

②20年経過後の時点で占有していたこと

(2) もっとも、実務では、時効取得を主張するときには、請求原因として、「原告は、平成〇年〇月〇日、所有の意思をもって占有を始め、その後平穩かつ公然と本件土地を占有してきたので、20年経過後の平成〇年〇月〇日に所有権の時効取得が完成した。原告は時効を援用する。」というように書くのが普通である。しかし、要件事実や立証責任の観点からすれば、上記主張のすべてが原告が立証すべき請求原因ではなく、上記(1)の①と②（および時効の援用）のみが純粹の請求原因である。

そして、法律上推定されることにより請求原因から除外された事実については、推定を覆そうとする被告の方が抗弁として\*1、例えば次のような事実を主張、立証しなければならない。

①原告が取得した占有は他主占有\*2である（他主占有の抗弁）。

②原告の占有は平穩ではない。公然性がない（非公然性の抗弁）。

---

\*1 時効取得が抗弁として主張された場合には再抗弁としてこれらの事実を主張することになる。

\*2 他主占有とは、他人が所有者であることを前提とした占有、例えば、借りたり、預かったりすることにより始まった占有である。

③占有は継続していない。中断した(時効中断の抗弁)。

#### 4 不動産の時効取得と登記

(1) 不動産について所有権の時効取得が完成すれば、不動産の占有者が所有権を取得する。占有者が所有権を取得する反面において、真実の所有者は所有権を失う。そうすると、所有権を時効取得した者は登記簿上の所有名義人に対し、登記と実体関係を符合させるために、時効取得による所有権移転登記を求めることができる。結局、時効取得は、真実の所有者(であった人)から時効取得者への所有権移転原因である\*1。所有権移転の時期は時効完成時ではなく占有開始の当初である。時効取得が完成すれば、占有開始の当初から時効取得者の所有であったとみなされるからである。したがって、平成元年4月1日に占有を開始し、20年後の平成20年3月31日に時効取得した場合において、時効取得による所有権移転登記を求める訴状の請求の趣旨は、「被告は、原告に対し、平成元年4月1日時効取得を原因とする所有権移転登記手続をせよ。」という表現になる。

(2) 時効取得が所有権の移転原因であると考え、民法177条が登場する。民法177条は、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成十六年法律第二百二十三号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」と定めているからである。時効により不動産の所有権を取得しても、不動産登記法によりその旨の登記をしなければ第三者に対抗できないことになる。ここに言う「第三者」とは、当該不動産について有効な取引関係に入った者である。例えば、時効期間経過後に元の所有者(本件ではB)が第三者Tに当該不動産を売却した場合には、時効取得者Aへの物権変動と買い受けた者Tへの物権変動という相容れない法律関係が成立し、時効取得者は時効取得による所有権の取得を登記しておかないと、買主Tには所有権の取得を対抗できない。買主Tが先に所有権移転登記を経由すれば、買主Tが所有権を取得し、時効取得者Aはもはや時効取得を主張できなくなる\*2\*3。

#### 5 Aの立場

(1) 自己が占有する境界が正しく、Bが主張する境界が誤っていると考え、ならば、Aは、Bを被告として、裁判所に境界確定訴訟を提起し、境界を確定してもらうこ

---

\*1 民法144条 時効の効力は、その起算日にさかのぼる。

\*2 このような結果になることを防止するために、時効取得による所有権移転登記を求める訴訟提起の前に講じておくべき民事保全法上の手段が、処分禁止の仮処分である。

\*3 その後さらに20年を経過すれば別である。

とができる。しかし、境界自体はBの主張の方が正しいようだから、境界確定訴訟を提起してもAの方に有利な結論は出ないだろう。

- (2) Aは要するに自己占有地の所有権を確保できればよいのだから、係争部分の土地について所有権を取得できればよい\*1。係争部分の土地が、Bの言うとおり②番の土地の一部であり、従ってBの所有であっても、時効取得により自己の所有に帰したことを主張して所有権の確認や所有権移転登記手続きを求めればよいのではないか。本件ではこの方法が妥当だと思われる。
- (3) さらにCに対してはどうか。Cは、本来、係争土地には何らの法律上の利害関係を持たないのに、Bに同調して係争土地はBの所有だと言っている。AはこのCに対しても所有権の確認を求める訴訟を提起できるのかどうか。確認訴訟は確認の利益がなければ不適法であるが、このような場合にも確認の利益はあるものだろうか。一般に訴訟の類型として、給付訴訟、形成訴訟、確認訴訟がある中で、確認訴訟については、「確認」と言えば文理上何でも確認できるから範囲が広がりすぎて困るし、裁判所の判断基準も不明確になって困る\*2。そこで、確認訴訟については、「確認の利益」がある場合に限って確認訴訟が認められることになっている。確認の利益は、具体的には、原告と被告との間の現在の法律関係の確認の場合にのみ存在されるとされている。

本件の場合、係争土地には何ら法律上の利害関係を有しないCが登場して、Aが占有している土地の一部はBの所有であると言っているのであるが、Cは係争と地の利害関係人でも何でもないのだから、AがCを被告として係争土地の所有権確認訴訟を提起する訴えの利益は存在しないものと考えられる。

## 第2 訴状の作成

### 1 Bに対する訴状の請求の趣旨

- (1) AがBに対する所有権確認・所有権移転登記手続請求訴訟を提起するためには、係争土地部分の特定のための測量図面が必要である。測量図面で係争土地部分を特定し、訴状の物件目録に添付する。

---

\*1 係争部分の土地は1筆の土地（②番の土地）の一部であるが、このような1筆の一部についても取得時効は成立する。

\*2 例えば、僕と君とが友人であることを確認してほしいと裁判所に訴える例を考えてみよ。法律関係の確認ではなく確認の利益がないから訴えは却下される。

## 物 件 目 録

所 在 兵庫県篠山市〇〇町

地 番 ②番

地 目 宅地

面 積 800平方メートル

のうち、別紙図面イ、ロ、ハ、ニ、イを順次直線で囲んだ部分の土地

面 積 200平方メートル

### (2) 所有権確認・所有権移転登記手続請求訴訟の請求の趣旨

ア 別紙物件目録記載の土地が原告の所有であることを確認する。

イ 被告は、原告に対し、上記土地について、1985年4月1日時効取得を原因とする所有権移転登記手続をせよ。

ウ 訴訟費用は被告の負担とする。

### 2 請求原因

純粹な法律上の観点から、請求原因を起案せよ。

ア 本件土地は、原告の所有であり、その理由は次のとおりである。

(ア) 原告は、1985年4月1日、Sから本件土地の引渡しを受けた。

(イ) 2000年4月1日の時点で、原告は本件土地を占有している。

(ウ) 原告は本件土地の時効取得を援用する。

イ 被告は、本件土地について、登記簿上の所有名義を有している。

ウ 被告は、本件土地について、同人所有と主張している。

エ よって、原告は、被告に対し、本件土地の所有権の確認と、時効取得による所有権移転登記手続を求める\*1。

### 第3 その他の問題

1 10年の取得時効（民法162条2項）を主張するための要件事実は何かを検討せよ。

2 Aが占有を開始してから20年に満たない2000年5月1日に、BがTに②の土

\*1 一筆の土地の一部の所有権移転登記を求めるのであるが、「分筆の上」というような請求の趣旨を書く必要はない。確定判決を代位原因(民法423条参照)として法務局に分筆登記を申請すると同時に所有権移転登記を申請することになる。

地を譲渡して所有権移転登記を経由し、その後2005年3月31日（占有開始から満20年）が経過した場合には、Aは本件土地を時効取得できるか。

この問題について結論を示せば、登記は、時効の中断事由とはされていないから、BがTに②の土地を譲渡して所有権移転登記を経由したとしても、時効は中断されることなく、Aは本件土地を時効取得することができる。時効取得したAは、現在の登記簿上の所有名義人であるTに対し、時効取得に基づく所有権移転登記を請求できる。

3 それでは、Aのもとで時効が完成した後の2006年10月に、事情を熟知したTがBに働きかけて②の土地を買い受け、所有権移転登記を経由した場合、Aは、Tに対して時効取得した所有権を対抗できるか。

これは上記2の問題とは異なる。すなわち、Aは、時効完成によりTから所有権を取得したのであるが、一方、BもTから売買により所有権を取得したのであるから、これは二重譲渡の関係に立つ。そうすると、民法177条の適用により、Aが時効取得による所有権移転登記を経由していない以上、Aは、Tに対して時効による所有権取得を対抗できない\*1\*2。

4 Aが200㎡の土地の所有権を確保できなかった場合の、Aは売主Sに対してどのような請求ができるか。AはSから1200㎡の土地を買い受けたのであるが、そのうち200㎡については所有権を取得できなかった。このような場合は、民法563条により、Aは、Sに対し、代金の減額、契約解除、損害賠償を請求することができる。なお、Aは売買契約当時、目的物の一部が第三者の所有であることを知らなかった（善意）から、その事実を知ったときから1年内に上記の権利を行使できる（民法564条）。

5 処分禁止の仮処分について

Aのもとで所有権の取得時効が完成すれば、Aは、登記簿上の所有名義人Bに対し、所有権の時効取得に基づく所有権移転登記を請求でき、Bが任意に応じなければ、所有権移転登記手続請求訴訟を提起し、判決により登記を実現することができる。ところが、上記3の問題のように、Aが判決による登記を実現する前に、所有名義人のB

---

\*1 対抗問題が生じるが、Tは背信的悪意者と言えるのかどうか。事情を知っている（悪意）だけでは背信的悪意者とは言えない。

\*2 AがTに対し、時効取得による所有権移転請求訴訟を提起したとすれば、被告のTは、時効完成後の買い受けの事実、すなわち被告は民法177条の第三者であるとの抗弁を提出し、これに対し、原告のAは、時効取得による所有権移転について登記を具備しているとの再抗弁を提出することになるが、これが提出できない結果、敗訴する。

が第三者に所有権を譲渡して登記を経由してしまうかもしれない。そうなっては、Aはせっかく取得した所有権を第三者に対抗できず、所有権を失う結果になる。このようなことは訴訟中に行われるかもしれない。

そこで、このような結果になることを防ぐために、訴訟提起の前に講じておくことができる手段が、民事保全法による仮処分である。本件のような登記請求権を保全するためには処分禁止の仮処分が用いられ、登記請求権者の申立により、処分禁止の仮処分がなされる(民事保全法53条)。処分禁止の仮処分がなされれば、裁判所から法務局への嘱託により処分禁止の旨が登記され、その後に所有権移転登記がなされても、仮処分に遅れる登記として、仮処分債権者が判決による所有権移転登記を申請する際に抹消される。