

## 司法書士がお答えします

## 住まい Q&A

Answer

司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)  
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

# 不動産の時効取得

Answer

Question

40年ほど前、私たち家族は離島から沖縄本島に引っ越してきました。父の話では、離島に先祖代々の土地があるとのことですが、今は他人が畑をしているそうです。先日、土地を放っておくと時効で、なくなってしまうという話を聞いたのですが、そんなことがあるのでしょうか。

### 1 時効制度

法は、長期間安定した状態を保護するため、ある事実が一定期間経過すると、その事実関係に権利を与えたり、消滅させます。それが時効制度です。よく、ニュースで耳にする「ある事件が時効になった」というのも、時効制度のひとつで、刑事法上の時効です。民間の法律である民事法上の時効には、取得時効と消滅時効があります。今回は、取得時効について解説します。

### 2 取得時効

民法162条1項は、「二十年間、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」と規定し、同条2項では、「十

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、過失がなかつたときは、その所有権を取得する」と規定しています。

長くなりましたが、要は、他人の物であったとしても、善意であれば10年間、悪意でも20年間占有を続けられれば、所有権を取得するということとです(なお、ここでいう「善意」とは「他人の物と知らずに」、「悪意」とは「他人の物と知っていて」という意味で使われており、一般的な意味とは異なります)。

### 3 占有

他人の物であっても、何でもかんでも10年間または20年間占有を続けていれば自分の物になるわけではあ

りません。

まず、占有には「所有の意思」が必要です。例えば、土地に賃貸借契約を結び、地主さんから土地を借りた場合、賃借人はあくまで「借りている」という認識です。何十年占有していても所有権を取得することはありせん。

また、「平穩」かつ「公然」と占有を続けなければなりません。例えば、公園などに勝手に小屋を建てて占有をしていたとしても、普通は管理者から退去するように言われますので、平穩・公然とはいえません。

### 4 実際の事例

このように、取得時効という制度はあるのですが、実際に成立するか疑問に思われるかもしれません。し

かし、訴訟で主張するケースはよくあります。

取得時効は、他人の物だけでなく自分の物についても主張できます。昔、実際に当事者間で売買があったが、登記をせずに放っておいたところ、新たに土地を買った人から明け渡し請求を受ける場合です。あまりに古いことなので、売買契約書等の証拠はもうなくなっていて、買ったことは証明できない。そんな場合に取得時効を使います。

また沖縄県内では、離島の開発が進んだ地域において、ご相談のように離島に残してきた土地に、取得時効を主張されるケースもあります。

取得時効を中断させる方法もありますので、まずは現地を確認のうえ、法律家にご相談ください。