



## 時効（3） 取得時効

弁護士 青木 一雄

取得時効は一定期間占有を継続した権利の行使を継続することによって、所有権、その他の財産を取得する制度です。動産でも時効取得は可能ですが、問題になるのは不動産ですので、それについて説明します。

### 1. 土地の所有権の時効取得の要件は次のとおりです

(1) 他人の土地を所有の意思をもって占有し、継続することが必要です。他人の物と思って占有を継続しても所有権を時効取得することはできません。所有の意思をもってする占有を自主占有といいます。

(2) 占有を認められる外形的事情と占有の継続が必要です。囲いを作る、物を置く、その部分を耕作したり使用するなど明らかな占有が必要です。年に数回見まわる程度ではこの占有と認められません。そして占有が継続していることが必要で、途中で占有がなくなれば時効の進行が中断します。

占有の継続は、譲渡や相続により、前の占有を引き継ぐことによってすることも可能です。時効期間の計算ではいつからその年数を数えるかという起算点が問題となりますが、自分が占有をはじめた時や前の占有者が占有をはじめた時とすることができます。

(3) 占有については平穩公然であることが必要です。強引に人の占有を奪った場合は認められません。

(4) 時効の成立期間は占有の初めにおいて、善意無過失であったか否かによって決まります。

善意無過失の場合10年、悪意や過失があった場合は20年です。善意というのはその土地が他人の土地であったことを知らなかったこと、無過失というのは一応の調査をしても他人の土地であることがわからなかったことです。

(5) 時効の対象となるのは他人の土地です。個人の土地ばかりでなく、公共用の財産であっても公用を廃された状態であれば時効取得は可能です。

### 2. また、時効取得は所有権でなく、賃借権等についても可能です。

### 3. 土地の時効取得をした場合考慮すべき点

多くは隣地の土地に入り込んでいて時効取得するケースですので、これについて説明します。

(1) 時効取得した土地の部分の正確な測量図面が必要です。

(2) 隣地を時効取得しても、その後、隣地の人がある土地を他の者に売却して登記した場合は、二重譲渡の登記の問題となり、先に登記を取得した方が優先します。

従って、時効取得後は訴訟を起こして所有権を取得し、その部分の登記は早急にすることが必要です。これをしないと時効取得の権利を失います。