



# 宅建試験講座 権利関係 3 3

民法 9 - 6  
物権変動 6  
時効と登記

宅建 一郎  
購読料：無料

「宅建試験受験講座」 33回：権利関係 33：民法 9-6：「物権変動 6：「時効取得による物権変動と登記との関係」

---

「宅建試験受験講座」 33回目

権利関係 33

民法 9-6：

「物権変動 6：「各種不動産物権変動の原因と登記との関係」

その 3 「時効取得による物権変動と登記との関係」

民法

第 9 章 物権変動 6

第 6 項 時効取得による物権変動と登記との関係

第 1 号 はじめに

- 1 この章では、不動産物権変動の原因には、売買だけではなく、各種の原因があることを勉強し、前々回は「①詐欺による意思表示の取消と登記との関係」、前回は、「②契約解除による物権変動と登記との関係」を勉強しました。
- 2 そして、今回は、「③時効取得による物権変動と登記との関係」を勉強します。

第 2 号 時効とは

- 1 ところで、この項の勉強に当たっては、「時効」の意味を理解しておかなければなりませんので、まず、最初に、時効の意義から勉強を開始することと致します。
- 2 時効とは、一定の期間、一定の事実状態が継続することにより、権利を取得したり、権利が消滅したりする制度であり、権利を取得する場合を取得時効といい、権利が消滅する場合を消滅時効といいます。
- 3 そして、不動産の物権変動の原因としては、所得時効が問題となりますので、ここでは、それを勉強することに致します。
- 4 そして、所有権の取得時効については、民法第 162 条が、次のように規定しています。

.....  
★民法第 162 条（所有権の取得時効）

①二十年間、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。

②十年間、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、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

.....

- 5 ここで、分かりますように、取得時効には、10年間で所有権を取得する場合と20年間で所有権を取得場合がありますが、前者を短期取得時効といい、後者を長期取得時効といいます。

### 第3号 時効取得による物権変動と登記との関係

- 1 それでは、時効取得により不動産の所有権を取得した場合、その権利を主張するには、登記が必要かどうかの勉強に入ります。
- 2 ここは、取得時効完成前の当事者や第三者との関係と取得時効完成後の第三者との関係で結論が異なります。
- 3 そして、不動産取引では、時効の絡んだ場面に出くわす事もありますので、ここも興味を持って勉強すると良いと思います。

### 第1 取得時効完成前の当事者と時効取得者との関係

#### 1 事例1

自称の所有者

A—————→B

甲土地 ①売買

真の所有者C

- (1) BはAから、甲土地を買い、引渡も受けました。
- (2) 売買契約の際、Aは甲土地は自分の物であるといい、Bはそれを信じて買い、15年間甲土地を占有（支配）し続けています。
- (3) ところが、16年目にAの兄CがBに対して、甲土地は自分の物であり、弟のAが勝手に売ったものであるから、返還してくれ、と言ってきました。
- (4) そこで、Bは自分は既に10年以上、甲土地を自分が所有者として占有（支配）してきているので、仮に甲土地がCの物であったとしても、自分が時効取得していると、短期取得時効を援用（主張）しました。
- (5) ところで、甲土地の登記は、未だAのままで、Bは登記を受けていませんでした。
- (6) この場合、BのCに対する時効取得の主張は認められるのでしょうか。
- (7) 判例によれば、Bは登記を受けていなくても、時効取得による所有権をCに主張することができます。

#### 2 解説

- (1) この事例では、Bは15年間甲土地を占有し続けているということですから、Bに10年間の占有継続によって成立する「短期取得時効」が成立していないかを検討します。
- (2) 前記民法第162条第2項の短期取得時効の成立要件は、
- ①所有の意思をもって占有していること
  - ②平穏かつ公然と占有していること
  - ③他人の物を占有していること
  - ④10年間継続して占有していること
  - ⑤占有開始時に善意、無過失であること
- です。
- (3) そこで、Bの甲土地の占有が、これらの短期取得時効の成立要件を満たしているかを検討します。
- ア BはAから甲土地を自分の物にする意思で買っていますから①の「所有の意思ある占有」の要件を満たしています。
- イ 次に、Bは、甲土地を暴行や強迫によって占有していませんし、また、自己の占有を隠匿していませんので、②の「平穏かつ公然と占有する」の要件も満たしています。
- ウ 次に、甲土地の真実の所有者はAではなく、Cであるということですから、Bの占有は、「他人の物の占有」であり、③の要件も満たしています。
- エ 次に、Cは甲土地を15年間占有していますから、④の「10年間継続して占有」の要件も満たしています。
- オ 最後に、Bは甲土地をAから購入する際に、Cのことは全く知らず、甲土地の所有者はAであり、自分はそのAから買ったから、甲土地の所有権は自分にあると信じており、そう信じていることに過失はありませんので、Bの占有は⑤の「善意、無過失」の要件も満たしています。
- (4) 以上により、Bの占有は、短期取得時効の成立要件を全て満たしており、Bには甲土地につき、短期取得時効が完成しています。
- (5) そして、時効が完成すれば、時効の完成によって利益を受けるBは、時効を援用して、時効の利益を受けることができます（民法第145条）。
- (6) ここで、時効の援用とは、時効の完成によって利益を受ける者が、時効によって利益を失う者に対して、時効の利益を受ける旨の意思表示をすることです。本件事例でいえば、甲土地につき、BがCに対して、取得時効の利益を受ける旨の意思表示をすることです。
- (7) 時効取得者Bは、この時効の援用の意思表示をすることにより、甲

土地の所有権を原始取得するのです。

- (8) 逆に言えば、Bの時効は完成していても、Bがその時効の援用をしなければ、Bが甲土地の所有権を取得するということはありません。  
ところで、ここでの勉強は、時効取得と登記との関係ですから、「時効の援用」については、深入りしないこととして、時効の援用の意思表示をして、Bが甲土地を時効取得したことを前提として、勉強をすすめます。
- (9) それでは、Bは時効により取得した甲土地の所有権を原所有権者であったCに対抗するには、登記を備えていなければならないのでしょうか。
- (10) 備えている必要は、ありません。  
この場合、Bは時効により取得した甲土地の所有権を、登記を備えていなくても、Cに対抗（主張）することができるのです。
- (12) Bが時効により甲土地の所有権を取得したということは、  
ア 時効完成前の所有者Cから時効により所有権を取得したBに所有権が順次移転したことを意味します。  
イ そうすると、時効完成前の所有者Cは第三者ではなく、前所有者ということになります。  
ウ そうすると、民法第177条からも、前所有者に所有権を対抗（主張）する場合には、登記は必要ありませんから、  
エ 事例1の場合は、Bは登記を備えていなくても、時効取得による所有権をCに主張することができる、という結論になるのです。

.....  
★民法第177条（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

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。

.....

## 第2 取得時効完成前の第三者と時効取得者との関係

### 1 事例2

#### ①売買

A—————→B

A—————→C

#### 甲土地 ②売買

- (1) BはAから、甲土地を買い、登記は受けていなかったが、引渡は受

けて、以後、甲土地を平穩、公然かつ善意、無過失に占有してきている。

- (2) Aは、Bに売却した5年後、甲土地をCにも売却し、登記をCに移転した。
- (3) その後、AがBに売却して11年目にCがBに対して、甲土地は、自分の物であるから、引き渡してくれ、と言ってきた。
- (4) そこで、Bは自分は既に10年以上、甲土地を自分が所有者として平穩、公然かつ善意、無過失に占有してきているので、仮に甲土地がCの物であったとしても、自分は甲土地を時効によって取得していると、短期取得時効を援用して、甲土地の引渡を拒否した。
- (5) この場合、BのCに対する時効取得の主張は認められるか。
- (6) 認められます。Bの短期取得時効は完成しており、Bは時効を援用していますので、Bが甲土地の所有権を時効取得したからです。
- (7) それでは、Bは、登記を備えていなくても、時効により取得した甲土地の所有権をCに対して、主張（対抗）することができるのでしょうか。これがこの勉強のテーマです。
- (8) そして、判例によれば、Bは登記を備えていなくても、時効により取得した甲土地の所有権をCに対して、主張（対抗）することができます。

## 2 解説

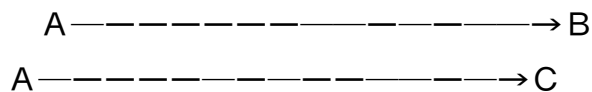
- (1) この場合も、事例1の場合と同じく、Bは短期取得時効の成立要件を満たした上で、その時効を援用したわけですから、それを前提として勉強を進めてゆきます。
- (2) Bは時効の援用により、甲土地の所有権を原始的に取得します。  
「原始的に取得する」とは、Bの時効完成時に甲土地上に存在していたもろもろの権利は消滅して、Bは、Bの所有権のみが存在する甲土地の所有権を取得するという意味です。
- (3) したがって、事例2の場合は、Bの取得時効の完成時の甲土地の所有権者はCですから、Bが時効を援用することにより、Cの所有権は消滅し、Cは無権利者となり、Bが甲土地の所有権者となったということです。
- (4) ということは、権利の移転の面から見れば、Bの時効取得により、甲土地の所有権がCからBに移転したことを意味します。
- (5) そうすると、時効完成時の所有者Cは第三者ではなく、前所有者ということになります。
- (6) そして、事例1でも勉強しましたように、民法第177条により、前所有者に所有権を対抗（主張）する場合には、登記は必要ありま

せんから、この事例2の場合も、Bは登記を備えていなくても、時効取得による所有権をCに主張することができるのです。

### 第3 取得時効完成後の第三者と時効取得者との関係

#### 1 事例3

##### ①売買



##### 甲土地 ②時効完成後に売買

- (1) BはAから、甲土地を買い、引渡も受けたが、登記は受けていなかった。
- (2) しかし、Bは10年間、平穩、公然かつ善意、無過失に甲土地を占有してきている。
- (3) Aは甲土地をBに売却してから後、12年目にCにも甲土地を売却し、登記をCに移転した。
- (4) そこで、CはBに対して、甲土地は、自分の物であるから、引き渡してくれ、と言ってきた。
- (5) これに対して、Bは自分は既に10年以上、甲土地を自分が平穩、公然かつ善意、無過失に占有してきているので、時効取得を援用して、Cに対して、甲土地は自分の物であると主張した。
- (6) この場合、BはCに対して、登記なくして、甲土地の時効取得を主張（対抗）することができるか。
- (7) 判例は、この場合は、BはCに対して、登記なくして、甲土地の時効取得を主張（対抗）することができない、としています。

#### 2 解説

- (1) この事例3と前項の事例2の違いはどこにあるかといえ、事例2では、Cは時効完成前の登場者ですが、事例3では、Cは時効完成後の登場者です。
- (2) そのことにより、結論が異なるのであり、ここでは、その理由を勉強することになります。
- (3) まず、Aから甲土地を買い受けたBは、速やかに登記を受けておれば、登記のある完全な所有権を取得しますので、以後、Cと甲土地をめぐるトラブルになることはありませんでした。
- (4) ところが、登記がAに残っていたばかりに、12年目後に、Aは甲土地をCに売却して、登記もCに移転しました。
- (5) ということは、甲土地は、AからBとCに二重に譲渡され、Cが登記を備えましたから、民法第177条により、Cが完全な所有者になるということになります。

- (6) ところが、甲土地の占有の関係では、Bが10年以上、平穩、公然かつ善意、無過失に占有してきていますから、Bは甲土地につき、時効取得を主張して、Cに対抗できないかが問題になるのです。
- (7) そして、既に勉強してきましたように、Bの時効完成時に、Cが甲土地の所有者だったら、Cの所有権はBの時効取得により、消滅しますから、Bは登記がなくてもCに対抗できます。
- (8) しかし、この事例3の場合は、CはBの時効完成後に、Aから甲土地を買っていますから、Cの所有権は、Bの時効の完成によっては消滅しません。
- (9) そして、判例は、この場合は、甲土地の所有権がAからBへ、AからCへと二重に譲渡された場合と類似していると解して、AとCいずれか先に登記を備えた者が優先し、完全な所有者となると解しています（民法第177条）。
- (10) したがって、不動産の取得時効完成後に現れた第三者に対して、時効取得を主張する場合は、登記が必要です。
- ア それでは、時効の起算点を遅らせて、時効完成後の第三者を時効完成前の第三者とすることは、できないかが問題となりましたが、それはできない、というのが判例です。
- イ なぜならば、時効制度は公的制度ですから、私人が自己に都合良く変えるということとはできない、と解するのです。
- ウ なお、判例は、時効完成後の第三者との関係では、その第三者が登記をした後に、引続き取得時効完成に必要な期間占有が継続した場合は、新たな取得時効が完成し、その第三者に登記なくして対抗することができる、としています。

#### 第4 時効取得と登記との関係のまとめ

以上勉強してきました所をまとめますと、次のようになります。

- ☆ 1 時効完成前の当事者、時効完成前の第三者に対しては、時効による所有権取得を登記なくして、対抗（主張）することができる。
- ☆ 2 これに対して、時効完成後の第三者に対しては、時効による所有権取得を対抗（主張）するには、登記が必要である。

#### 第5 問題と解説

問題1 次の各記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

- (1) Aが所有する甲土地をBに売却して、甲土地の引渡はしたが、移転登記はしていなかった。その後、Bの取得時効が完成後に、Aは甲土地をCに売却して、登記をCに移転した。この場合、Bは登記が



