

2020年8月23日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 土地の時効取得について
- 所有権留保と譲渡担保について

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol.77



エバー総合法律事務所

土地の時効取得について

「時効」という言葉は多くの方がご存知のことと思います。端的に言えば時間が経つことで権利を得たり失ったりすることです。境界問題でトラブルになった際「時効」が問題になることがあります。長年自分の土地だと思って利用してきた場合、その土地の所有権を取得できるというのが時効取得の制度です。今「利用」と述べましたが利用の程度は以下に述べる「占有」という状態に至るなど要件を満たさなければ時効取得は認められません。今回はその要件について解説したいと思います。時効取得の対象は土地の所有権に限りませんが今回は土地に限定して述べますので予めご了承ください。

1 時効取得の目的について

この時効制度がどうしてあるのか疑問に思われる方もおられると思います。これは、本来の権利者が権利を行使することなく放置していて、そのために他人の活動が積み重ねられ「事実」として長期間継続した場合、権利に眠っていた者よりそこで積み重ねた「事実」を尊重し、それをもとに築かれた関係や取引を保護すべきという価値観に基づいています。長年経ってしまうと誰の権利か立証するのが難しくなるという面もあります。そのため政策的に法的な関係として安定させるために設けられたというわけです。ですから、時効取得を主張する方の態度によっても時効取得のための期間が異なることがあり、民法では土地の時効取得について2類型（時効期間が10年と20年）を設けています。以下「時効」の要件を述べながら2種類の違いを述べていきます。

2 要件について

(1) 「占有」、「平穩」、「公然」、「所有の意思」という要件について

時効取得は、本来の権利者が放置しているといえる状況で成立するものなので、他人の土地を乱暴に力づくで奪おうとする人に認める必要はありません。ですから、「平穩」に「占有」をしていることが必要です。ここで「占有」と述べましたが、「占有」とは字の通り土地の場合には「占めること」、言い換えれば「支配すること」です。ですからたまたに通ったり、空き地だと思って草花を植えていただけの利用では「占有」とはいえません。

次に「公然」であることが必要ですが、これは権利者にとってもすぐわかるように占有状態が人に知れ渡るような状態ということです。ひそかにではダメでおおびらであることが必要なのです。

そして「所有の意思」が必要です。これは自分の所有だと思ふ意味の「自主占有」と置き換えることもありますが、自分が所有者だと思って占有することが必要で、占有態様から客観的に判断されます。ですから、他人の物を借りている場合（「他主占有」と言います）に何十年借り続けても時効取得できないのはこの要件が満たされないためです。

前項で述べた2類型では、ここに掲げた「占有」、「平穩」、「公然」、「所有の意思」は、どちらにも共通に必要となる要件です。

民法では、「占有」している人は、「自主占有」、「善意」、「平穩」、「公然」に占有しているものと推定されます。ですから、この点について争う人の方が「そうではない」という事実を立証しなければなりません。

(2) 「期間」「善意」「無過失」について

時効取得するためにどのくらい占有しなければならぬかという「期間」について、民法は10年と20年という2類型を定めています。

この2つの違いは、占有を始めた際に対象の土地が他人のものであることを知らない（「善意」と言います）ことと、そして知らないことに過失がない（「無過失」と言います）ことを満たすかどうかです。例えば、よくあるケースでは土地を購入した際に、全部購入したと思ったところ実は隣の土地に境界を越えてはみ出て塀を立ててしまっていたという場合です。最初から他人の土地であることを知って占有を開始した人はそれほど保護する必要はありませんから、この場合は20年占有していることが必要です。売主の言葉を信じて全部自分のものだと思つた場合は10年の占有で可能ということになります。「善意」「無過失」は占有中ずっと必要なのではなく、占有を始めた時に必要です。

また、時効取得が認められるためには、占有を始めてから時効取得期間が成立するまでの間占有を継続することが必要です。ただこの点については初めと終わりの占有を立証した証拠がある場合、占有はその期間継続したものと推定されます。ですから占有が継続していないことを争う人が「継続していないこと」を立証する必要があります。

今回は時効取得の要件を掲げましたが昔から多くの裁判で時効が争われ、多くの裁判例があります。お悩みの方はご相談ください。



所有権留保と 譲渡担保について

1 所有権留保と譲渡担保について

所有権留保も譲渡担保も請求債権の担保方法の一つとして考えられています。

所有権留保とは、例えば自動車の売買などで売買代金の支払いが終わるまで所有権は移転しないと定める契約です。譲渡担保は、例えば貸金の担保のために不動産の登記名義を貸金債権者に譲渡を原因として移転し、貸金が完済になったら不動産の登記を元の所有者名義に戻すという、譲渡の形式をとってはいますが実質は担保というものです。

売買代金や取引債権の担保として不動産へ担保権を設定するという場合もありますが、取引の内容に応じた柔軟な担保方法として所有権留保や譲渡担保が用いられています。

今回ご紹介するのは、動産の売買を継続的に行っているケースで、売買の所有権留保と貸金の譲渡担保が競合した事例です（最高裁判例平30.12.7）。この判例自体は一般化できるかどうかについて疑問の点もありますが、取引の点で参考になる方もおられると思いますので紹介したいと思います。

2 事例

Aという会社が、Yという会社から金属スクラップを継続的に買い受ける契約を締結しました。この契約では売買代金を毎月20日締めで請求し翌月10日に支払う約束となっていて、代金の完済をもってスクラップの所有権が移転するものとしていました。所有権留保の契約ということになります。

一方、AはXという会社との間で極度額を1億円とする融資契約を締結し、個別の申込に応じて極度額の範囲でXはAに融資するというものでした。そしてその担保のために、Xを譲渡担保権者、Aを譲渡担保設定者、Aの工場等で保管するもの全部を目的とする集合動産譲渡担保契約を締結し、その譲渡担保のために登記を行いました。債権譲渡と同様に動産の譲渡についても特例法による登記ができます。これによって第三者に動産譲渡担保を主張し対抗できることとなります。

この事例では、Xから融資を受けたあと、Aは事業を廃止することになりましたが、Yへのスクラップ代金を支払っていませんでした。そこでYは留保していた所有権に基づき動産引渡断行の仮処分命令を申立をし（緊急にできる保全措置です）、裁判所が認めたため、売却したスクラップを引

き揚げ、第三者に売却しました。Xは、このYの行為が譲渡担保権を侵害したということでYに賠償請求を提起したというのがこの事案の内容です。譲渡担保と所有権留保のどちらが優先するのか、というのが問題の要点です。

3 判断について

最高裁は、所有権が留保されている場合には、譲渡担保の効力が及ばないと判断し、XはYに賠償請求できないと判断しました。

所有権留保については、売主に所有権が留保されていると考えるのか、それとも譲渡担保のように担保と考えるべきであり実質的な所有権は買主に移転していると考えなのか、考え方に違いがあります。過去の最高裁判例では、考え方は明らかではありませんが、自動車の売買で立替払いした信販会社が、留保していた所有権を第三者に主張するには信販会社名義の登録が必要としていました。本件事例でもどのような考え方をするのか判断が待たれましたが、考え方を明らかにすることなく所有権留保を優先し、所有権が移転しない以上、所有権がAにあることを前提にした譲渡担保は成立しないとしたのでした。この事案では売買代金の算定は期間を定めて算定されており、その間のスクラップは売主も転売を予定しており、その転売代金によって売買代金の支払に充てることを売主も想定していたことから、所有権留保を譲渡担保に優先する判断をしたものと思われる。

4 この事例を振り返って

譲渡担保などの担保権は、一般に、取引者同士以外の第三者に対し、対抗力が必要と考えられています。例えば、不動産であれば登記ですし、自動車であれば登録です。一方、所有権留保については様々な取引で利用され、自動車売買の際の所有権留保については権利主張には登録が必要と判断されています。その意味で今回の判断はこの事例での売買の特殊性を考えたものであり一般化できるか疑問の部分もありますが、売買の際の担保の仕方として、所有権留保も十分有効であり、さらに取引物に応じた登記、登録や第三者への対抗方法（所有権が誰かを示す明認方法など）を検討しておくことも必要と考えます。お悩みの方はご相談ください。

無料相談会
のご案内

2020年8月25日火曜日、9月2日水曜日、9月8日火曜日、9月16日水曜日のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

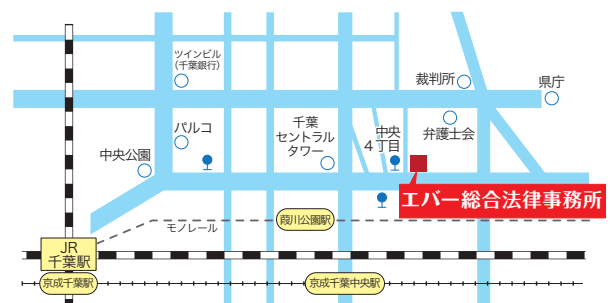
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



- 千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
- 駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。