不動産の取得時効完成後に当該不動産の譲渡を受けて所有権移転登記を了した者が背信的悪意者に当たる場合

担当者　増田、善方、金子

1、事実概要

Xは、店舗開業目的で、甲地を購入し、所有権移転登記を了した。また、その間口を広げる目的で隣地である本件土地等を購入し、所有権移転登記を了した。

Yは、本件土地の西側にある土地を所有し、同地上に本件建物を所有している。

本件通路部分はコンクリート舗装されており、現在Yが公道から本件建物への進入路として利用している。本件通路部分は、Yの前主らがXによる本件土地の購入の２２年前から専用進入として使用占有し、９年前にコンクリート舗装したものである。

本件本訴請求は、XがYに対し本件通路部分の一部が本件土地にあたると主張して、その所有権の確認を求めるとともに、コンクリート舗装の撤去を求めたものである。

本件反訴請求は、YがXに対し、本件通路部分について主位的に所有権の確認を求め、予備的に通行地役権の確認を求めたものである。

本件訴訟においてYは、２０年間本件通路部分を占有したことにより所有権または通行地役権を時効取得したと主張したところ、XはYの登記の欠缺を主張し、これに対しYはXが背信的悪意者にあたると主張した。

２、最高裁判決要旨

Yが時効取得した不動産について、その取得時効完成後にXが当該不動産の譲渡を受けて所有権移転登記を了した場合において、Xが、当該不動産の譲渡を受けた時に、Yが多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており、Yの登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情が存在するときは、Xは背信的悪意者にあたる。

第一審判旨

Xの請求認容、Yの反訴請求棄却

Yの前主は昭和６１年４月に本件土地の占有を開始した時に過失があった地認められるから、Yの取得時効の主張は理由がない。

　Yの所有地は、公道に通じていることが認められるから、袋地には当たらず、囲繞地通行権は認められない。

　XがYを困惑させる目的で本件土地を購入したとは認められないから、Xの請求を権利濫用と見ることはできない。

以上によれば、Xの請求は理由があり、Yの反訴請求には理由がない。

原審判旨

Xの請求棄却、Yの反訴請求における主位的請求容認

　本件土地の時効取得の成否について検討するに、Yの前々主は昭和４８年３月、所有の意思を持って本件土地の占有をはじめ、昭和６１年４月、Yの前主がその占有を承継し、さらに、Yが引き続き所有の意思を持って占有を継続したことが認められるから、Yは、昭和４８年３月から２０年が経過した平成５年３月に本件土地の所有権を時効取得したものというべきである。

　Xは上記時効完成後の平成８年２月６日に本件土地を購入したことが認められるところ、Xは、本件土地の購入時において、Y所有の土地上に従前建物と本件建物が建っており、Yが本件土地をその専用進入路としてコンクリート舗装した状態で利用していること、Yが本件土地を利用できないとすると、公道からの進入路を確保することが著しく困難となることを知っていたことが認められる。そして、XがYを困惑させる目的で本件土地を購入したものとは認められないが、Xにおいて調査をすれば、Yが本件土地を時効取得していることを容易に知り得たというべきであるから、Xは、Yが時効取得した所有権について登記の欠缺を主張する正当な利益を有しないと言わざるを得ない。

　以上によれば、Xの請求は理由がなく、Yの反訴請求の主位的請求は理由がある。

３、争点

取得時効の際の、背信的悪意者の背信性と悪意の要件

４、１７７条に関する知識

第177条

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法、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。

177条の「第三者」の範囲

民法第１７７条は「第三者」について何ら制限を加えていない。そこで、１７７条の第三者は通常の意味よりさらに制限して理解されるべきか否か議論されてきた。そして学説には以下の二つがある。

（ⅰ）第三者無制限説

１７７条の「第三者」の範囲に制限を加えない立場で、当事者およびその包括承継人以外の者すべてを「第三者」とする説

（ⅱ）第三者制限説

１７７条の「第三者」の範囲を制限的に理解する立場であり、当事者及びその包括承継人以外の者に不動産に関する物権の得喪変更について登記が欠けていることを主張する正当な利益を有するものという制限を加えた説

判例は第三者制限説をとっており、この説のいう「物権の得喪変更について登記が欠けていることを主張する正当な利益を有するもの」とは、代表的なものとして物権取得者がある。そしてここに主観的要件が加わり、「第三者」が確定する。主観的要件については三つの説がある。

①善意悪意不問説

１７７条の「第三者」について、善意・悪意による区別を行わない立場であり、悪意の者であっても、１７７条の「第三者」に該当するというもの。

②背信的悪意者排除説（判例）

「背信的悪意者」に該当する者は、１７７条の「第三者」に含まれないと解する立場。

背信的悪意者とは①物権変動があった事実を知っており、②その物権変動についての登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情があること、の①②にの二つの要件を満たす者である。悪意者も１７７条の「第三者」に含まれるが、悪意者に背信性が加わる時には、「第三者」から除外される。

③単純悪意者排除説

「悪意者」に該当する者は、１７７条の「第三者」に含まれないと解する立場

５、各裁判所における判断枠組み

原審における判断枠組み

原審は「XらはYが本件土地と重なるX会社通路部分をその専用進入路としてコンクリート舗装した状態で利用していることを知っていたこと、X会社がX会社通路部分を利用できないとすると、公道からの進入路を確保することは著しく困難であり、このことをYらは知っていた」と事実認定し、「Xらにおいて調査すれば、X会社が本件土地と重なるY会社通路部分を時効取得していることを容易に知り得たというべきであるから、Xらは、Y会社が時効取得した所有権についてその登記を経由していないことを主張するにつき正当な利益を有しないといわざるを得ない。」とした。Xが本件土地を購入すれば、Yが公道に出るために不自由が生じること、Xが調査すればYの取得時効について容易に知り得たことについて判断している。

最高裁における判断枠組み

最高裁は「XらがYによる多年にわたる占有継続の事実を認識していたことを確定せず、単に、Xらが、本件土地の購入時、Yが本件土地を通路として使用できないと、公道へ出ることが困難となることを知っていたことをもって、XらがYの取得時効した本件土地の所有権の登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する第三者に当たらないとしたのであるから、この原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある」として、原審の判断を批判し、「Yが時効取得した不動産について、その取得時効完成後にXが当該不動産の譲渡を受けた時点において、Yが多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており、Yの登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情が存在するときは、Xは背信的悪意者に当たるというべきである。」とした。取得時効の成否が、容易に認識・判断することができないことを考慮し、悪意の対象を取得時効の具体的認識ではなく、Yによる当該不動産の多年の占有の認識とした。

６、考察

本判例は取得時効後未登記の不動産について取引関係に加わったものがどのような要件で、背信的悪意者と判断され民法177条の第三者から排除されるのか最高裁が一定の判断をしたものと考えられる

判例が要件として示したのは、「多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており」、「登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事実が存在する」であると考えられる。

これは、これまでの177条の第三者について判例については善意悪意を不問としているが、背信的悪意者の判断には悪意を要することがうかがわれる。これは、おそらく、善意で信義則違反という状態が想定できないことから、信義則違反と判断するには前提として悪意である必要があると考えられる。

そして、その悪意の範囲について、時効取得の事実ではなく、長期の占有としたのは「時効取得の要件の充足が容易に認識・判断することができないものである」こと「取得時効の成立要件を充足していることを全て具体的に認識していなくとも背信的悪意者と認められる場合があるというべき」ことを考慮して、悪意の認定範囲を広げたものであると考えられる。

ただし、本判決が取得時効後未登記の不動産の一般的規範であると考えるのは妥当ではない。本要件にそのまま当てはめれば、長期の占有は認識していないが、現在未登記の土地を占有している者がいることを認識して、背信性を持って取引関係に加わる者は背信的悪意者と認定されないことになる。そのような結論は妥当ではないと考えられ、本件と別の判断枠組みから背信的悪意者と認定すべきである。よって、本判例の位置づけとしは、背信的悪意者となる要件の一類型にすぎないと考えるのが妥当である。

参考文献

・松並重雄『時の判例』ジュリスト2008.5．1‐15

・笠井修　『民事法判例研究』金融商事判例№1248

・内田貴『民法Ⅰ』有斐閣