

【問題】

次の各文章を読んで、後記の〔設問1〕および〔設問2〕に答えなさい。

【事実Ⅰ】

1. 個人で事業を営んでいるAは、2002年6月30日に、事業用財産を捻出するためにその所有する甲土地をBに売却して引き渡した。同年11月30日に、Bは代金の全額をAに支払ったが、移転登記はされなかった。その後、Bは甲土地の上に居住用の乙建物を建てて乙で生活を始めた。
2. Aは、2006年11月10日に死亡し、妻であるCがAを単独で相続し、甲につき相続登記をした。Aの事業から生じた債務を相続していたCは、弁済のための資金を捻出するために、2021年12月20日に、甲をDに売却し、所有権移転登記がされた。
3. 2022年6月30日に、Bは甲の登記簿を確認し、甲土地がD名義とされていることを知った。

【事実Ⅱ】

前記【事実Ⅰ】の1から3に加えて、以下の事実があった。

4. Aは、甲土地のほかに、丙土地を所有していた。丙土地についても、Cが単独で相続し、相続登記がされた。
5. Aは、死亡する5年前から、Cとは別居し、Eと同居して事実上の夫婦関係にあった。2006年11月10日にAが死亡すると、Eは、丙土地の管理や処分につき何ら権限がないにもかかわらず、丙土地の管理を始めた。2006年12月20日に、Eは生活資金を捻出するために、自らが賃貸人となり、丙土地につき賃借人Fとの間で賃貸借契約を締結した。Fは同契約の直後に丙土地の引渡しを受けて丙土地上に丁建物を建築して建物につき保存登記をした。
6. 2017年6月15日に、Cは、丙土地上に丁建物をEが所有して丙土地を占有し続けていることを知った。

〔設問1〕

【事実Ⅰ】を前提として、2022年6月30日に、BがDに対して、20年間甲土地を占有していたとして甲の所有権を時効取得したと主張し、Bが甲を所有するとして所有権移転登記手続を請求した。Dはこれを拒むことができるか、論じなさい。

〔設問2〕

【事実Ⅰ】及び【事実Ⅱ】を前提として、以下の問い（1）および（2）に答えよ。（1）と（2）は互いに独立しているものとする。

(1) 2022年6月30日に、Cは、Eに対して、丁建物の収去と、丙土地の明渡しを請求した。Eはこれを拒むことができるか、論じなさい。

(2) 2022年6月30日に、Cは、Fに対して、丁建物の収去と、丙土地の明渡しを請求した。Fはこれを拒むことができるか、論じなさい。

【出題趣旨】

設問1、設問2ともに時効取得の制度、判例の理解を問う問題である。

[設問1]

Bが、2002年6月30日から、2022年6月30日までの20年間、甲土地を占有しており、取得時効が完成する前の、2021年12月20日に、CからDに甲土地が譲渡され移転登記がされている。この事実から、本件では、時効完成前の第三者に対して、Bが登記なくして時効取得を主張できるかが問われていることを示す必要がある。判例によると、この場合には民法177条は適用されず、Bは登記なくしてDに時効取得を対抗することができる（最判昭和41年11月22日民集20巻9号1901頁）。

これに対して、Dからの反論として考えられるのは、Bは甲土地を善意・無過失で占有し始めているから、短期の取得時効が2012年6月30日に完成し（162条2項）、したがってDは、時効完成後に甲土地の譲渡を受けた第三者であるから、民法177条が適用され、Bは登記なくしてDに時効取得を対抗することができない、という主張である。さらに、Dは、時効取得において任意に長期取得時効（162条1項）を援用しているが、これは、時効期間の起算点を任意に後ろにずらすことで時効の完成を主張することができないとする判例の立場（最判昭和35年7月27日民集14巻10号1871頁）にも逆行するのではないか、という主張がありうる。

時効完成前後に登場する第三者と177条の適用について、判例の立場とその問題点を適切に論じる力を問う。

[設問2]

(1) Eに対する請求では、Eは、丙の短期の時効取得（162条2項）、またはCの請求権の短期の時効消滅（884条）を援用しうることが問題となる。時効取得については、Aの相続人ではない内縁配偶者Eが始めた占有が自主占有と評価できるかどうかに触れる必要がある。事実では、「丙土地の管理を始めた」とだけあるので、自主占有であるかどうかは明確ではない。Cからの請求について、Cは真正相続人であり、Eは相続人ではないのに相続人のように遺産を占有する者として表見相続人とみることができる。そこで、Eは、Cからの

請求を拒むのに、Cの請求を相続回復請求権であると主張し、Cが相続権を侵害された事実を知った時から5年間の短期の消滅時効を援用することが考えられる。本件では、Cが相続権を侵害された事実を知ったのが2017年6月15日であり、2022年6月30日には5年が経過しているから、消滅時効が完成しているとの評価が成り立ちうる。

(2) Fに対する請求では、賃借権の時効取得についての理解が問われる。土地賃借権の時効取得については、判例は民法163条に従い、これを認めている(最判昭和43年10月8日民集22巻10号2145頁)。本件は、Fは丙について無権利のEから丙の賃借権の設定を受けているから、他人物賃貸型の土地賃借権の時効取得が問題となっている。他人物賃貸型についても、判例は、土地賃借権の時効取得を認めている(最判昭和62年6月5日判時1260号7頁)。

もっとも、最判昭和43年では、賃借権の時効取得を認める要件として「賃借の意思」が「客観的に表現」されていることが要求されている。このような賃借意思の客観的表現が、土地所有者であるCに向けられていない、として時効取得が完成していないと、Cが反論することがありうる。もっとも、多数説は、賃借意思の客観的表現は、CではなくEに向けられることで足りるとする。

Fが時効取得する賃借権について、Cが賃貸人として義務を負うことの根拠については、学説によると、賃借権が土地所有者に対して取得されとする説明、無権限者に対して取得された賃借権が土地所有者に移転するという説明などがありうる。

(1)と(2)は独立した問題ではあるが、FがCのEに対する相続回復請求権の消滅時効を援用できるかの問題(145条の援用権者としての「その他権利の消滅について正当な利益を有する者」に当たるかどうか)に触れる答案があれば、加点のポイントとする。

【配点】

[設問1]20点

- ☞時効完成前の第三者の問題であるとの指摘ができている—4点
- ☞判例によると177条が適用されずに登記なくして時効取得を対抗できるとの指摘ができている—9点
- ☞Dの反論として、判例の問題点を指摘できている—7点

記述が不十分であれば、3点刻みで減点(以下同様)

【9・6・3】【7・4・1】【4・1】

[設問2]30点

(1) Eに対する部分13点

- ☞短期の時効取得が成立しうることの指摘ができている—3点
- ☞時効取得では自主占有でなければならないことの指摘ができている—3点

☞ 相続回復請求権が成立しうることの指摘ができている—4 点

☞ F が表見相続人となりうることの指摘ができている—3 点

(2) F に対する部分 17 点

☞ 賃借権の時効取得がありうるとの指摘—4 点

☞ 事実から他人物賃借権であることが把握できている—4 点

☞ 賃借権の時効取得についての判例の理解—9 点

* 全体で 17 点を超えない範囲で、時効取得した賃借権について C が賃貸人として義務を負う根拠についての適切な説明、C の E に対する相続回復請求権の消滅時効を F が援用できるかについての適切な説明などがあれば、3 点を加点