

法律知識 No.32



弁護士 大橋 征平
総務課 主幹
(所属：福島県弁護士会)

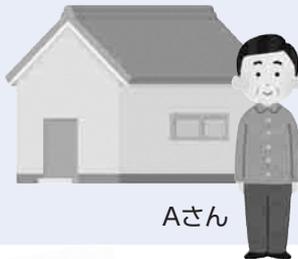
日常生活の中で起こる可能性のある様々な事例に対して、法律に基づいた対応策を紹介します。

Q

十数年ぶりに、かつて住んでいた土地を確認しに行ったところ、他人が勝手に自分の土地を利用していたので取り返したい

〈今回の事例〉

十数年ぶりに、かつて住んでいた土地の状況を確認しに行ったところ、自分の土地に知らない家が建っていました。その家の住人（Aさん）に話を聞くと、15年前にこの土地を買い、家を建てて住んでいるとのことでした。隣家の住人（Bさん）が、自分の土地だと言ってAさんに売ったようです。この場合、土地を取り返すことはできますか？



Bさんから土地を買って、家を建てたので、ここは私の土地です。



Bさんが勝手に私の土地をAさんに売ってしまったので取り返したい。

A

原則として、所有権を持っていない人が、勝手に人の土地を売却しても、土地の所有権は移りません。よって、相談者は、Aさんに家を壊して土地を返すように請求することができます。

しかし今回の事例では、Aさんが15年間、土地を使用しているため、取得時効が成立し、Aさんが土地の所有権を得る可能性があります。取得時効とは、一定期間、物を占有（支配）することで、所有者ではない人が所有権を得ることができる制度です。

なお、取得時効には占有（支配）の期間によって2種類あり、「短期取得時効」は10年間、「長期取得時効」は20年間の占有（支配）が必要です。今回、Aさんは15年間、土地を占有（支配）しているため、短期取得時効が成立する可能性があります。短期取得時効が成立するためには、10年間の土地の占有

のほか、占有を開始した際に、善意（※1）かつ無過失（※2）であることが必要です。時効が成立すると、土地の所有権はAさんに移り、相談者はAさんに土地を返すように請求することができなくなります。例えば、20年間、Aさんが土地を占有（支配）した場合は、長期取得時効が成立します。長期取得時効が成立すると、Aさんが善意ではなく、また、過失があった場合でも、土地の所有権はAさんに移り、相談者はAさんに土地を返すように請求することができなくなります。

土地を長年放置すると、様々なトラブルに巻き込まれる可能性があります。トラブルに遭わないためにも、土地は定期的に管理することが重要です。

※1 善意：事情を知らないこと（⇨悪意：事情を知っていること）
※2 無過失：不注意がないこと（⇨過失：不注意があること）