

平成 22 年 5 月 18 日言渡し 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 所有権移転登記手続等請求事件（甲事件）

平成●●年（○○）第●●号 所有権移転登記手続請求事件（乙事件）

口頭弁論終結の日 平成 22 年 2 月 23 日

判	決
原告	X
甲事件被告	Y 1
甲事件被告	Y 2
甲事件被告	Y 3（登記記録上の表示は Y 3）
甲事件被告	Y 4
甲事件被告	Y 5
甲事件被告	Y 6
甲事件被告	Y 7
甲事件被告	国
甲事件被告	木更津市
乙事件被告	亡 Y 8 相続財産

（以下、「甲事件被告」及び「乙事件被告」をいずれも「被告」と表記する。）

主 文

- 1 被告 Y 1、被告 Y 2、被告 Y 3、被告 Y 4、被告 Y 5、被告 Y 6、被告 Y 7 及び被告 亡 Y 8 相続財産は、それぞれ原告に対し、別紙物件目録記載の土地について、昭和 53 年 4 月 12 日時効取得を原因とする各持分全部移転登記手続をせよ。
- 2 被告国は、原告に対し、別紙物件目録記載の土地についてなした別紙第 1 登記目録記載の差押登記の抹消登記手続をせよ。
- 3 被告木更津市は、原告に対し、別紙物件目録記載の土地についてなした別紙第

2 登記目録記載の参加差押登記の抹消登記手続をせよ。

4 原告のその余の請求を棄却する。

5 訴訟費用は被告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨

1 被告Y1、被告Y2、被告Y3、被告Y4、被告Y5、被告Y6、被告Y7
及び被告亡Y8相続財産は、それぞれ原告に対し、別紙物件目録記載の土地に
ついて、昭和53年3月29日時効取得を原因とする各持分全部移転登記手続
をせよ。

2 主文2、3項と同旨

第2 事案の概要（この判決では、「平方メートル」を「㎡」と表記する。また、
土地の特定は、以下、原則として、地番のみの表示とし、分筆がある場合など
には、その地積も表記する。また、注記や略称表記等については、印字ポイン
トを下げて表記する。）

本件は、土地（又は換地部分）交換契約によって取得した土地部分について、
相手方共有者の一人が所在不明になり、その後相続によって、各持分移転登記
の請求が困難になった旨主張する原告が、その相続人らを被告として、時効取
得を原因とする所有権移転登記手続を求めた事案である。また、所在不明者の
土地持分について被告国及び被告木更津市による差押又は参加差押の各登記が
存することから、その抹消登記手続も求めている。

1 前提事実等（甲事件の甲1の1～3、甲2の2、3、甲3の1、2、甲4の
1、2、甲5の2、甲6の1、2、甲8、9の1～18、甲10～17、21
～24、乙A1の1、2、乙A2の1、2、乙A3、4の1、2、乙A5の1、
2、乙A6の1、2、乙A7の1、2、乙A8、9、乙B1の1～3、乙B3
の1、2、乙B4の1、2、乙B5の2、乙B9の1～3及び弁論の全趣旨に

より明らかに認められる。なお、原告は、乙事件について甲 21 号証まで、甲事件とほぼ同番号の書証（ただし、乙事件の甲 5 の 2、甲 16 には、甲事件の同号証に比べ一部割愛があり、甲 9 の 12 以下が存在しない。）、を提出している。これらは、すべて甲事件の書証で賄うことができるから、乙事件の書証の表示を割愛する。）

(1) 本件係争土地である別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」ともいう。）

の前身である「木更津市 929 番 1 の土地」に関する登記簿・登記記録上の分筆・所有権移転の経緯等は、以下のとおりである。なお、換地前の同土地は、換地後の本件土地の所在地とは別の場所に存在していた。

ア 上記土地は、遅くとも昭和 6 年 4 月 20 日には、「田、地積 2770 m²（m²書き替え前は 2 反 7 畝 28 歩）」として表示登記がされていた。

イ A（明治 30 年 2 月 16 日生。以下「A」という。）は、昭和 12 年 7 月 7 日、929 番 1（2770 m²）の土地を買い受け、その所有権を取得した。

ウ A は、昭和 48 年 7 月 5 日、929 番 1（2770 m²）の土地に債権額 3750 万円、抵当権者を B、C 及び D（以下、「Bら 3 名」という。）とする抵当権を設定し、同月 6 日抵当権設定登記を行った。

エ Bら 3 名は、929 番 1（2770 m²）の土地について、千葉地方裁判所木更津支部（以下「裁判所」という。）に競売申立てを行い、裁判所は、昭和 50 年 5 月 13 日、競売手続開始決定をし、同年 6 月 2 日その旨の登記手続がなされ、さらに、昭和 51 年 3 月 18 日、Bら 3 名において、同土地を競落（共有持分各 3 分の 1）し、同年 10 月 23 日その旨の登記手続がされた。

オ 929 番 1（2770 m²）の土地は、昭和 52 年 1 月 21 日、929 番 1（1319 m²）の土地、同番 4（434 m²）の土地及び同番 5（1016 m²）の土地に分筆された。

カ 929番1 (1319㎡)の土地は、昭和53年8月11日、929番1 (582㎡)の土地及び同番6 (737㎡)の土地に分筆された。

キ 上記分筆された土地の所有権は、Bら3名から、次のとおり移転した。

(ア) 929番4 (434㎡)の土地は、昭和52年4月16日、Eに売り渡され、同月21日にその旨の共有者全員持分全部移転登記手續がされた。

(イ) 929番5 (1016㎡)の土地は、昭和52年3月3日、Fに売り渡され、同年4月4日その旨の共有者全員持分全部移転登記手續がされた。

(ウ) 929番6 (737㎡)の土地は、昭和53年7月13日、D及びCの各共有持分全部がBに売り渡され、同年8月25日その旨の持分全部移転登記手續がなされ、Bにおいて、昭和55年3月25日、Gに売り渡され、同年4月7日その旨の所有権移転登記手續がされた。

(エ) 929番1 (582㎡)の土地は、登記記録上Bら3名の共有状態のままであった。

ク Aは、昭和57年6月10日死亡した。

(2) 原告及びAの所有不動産の登記状況等

ア 原告は、

(ア) 昭和33年2月15日、木更津市920番の土地(766㎡。以下「920番(766㎡)の土地」という。)を買い受け、同日その旨の所有権移転登記手續をした。

(イ) 昭和36年7月23日、木更津市1633番の土地(1173㎡。以下「1633番(1173㎡)の土地」という。)を買い受け、昭和37年3月5日その旨の所有権移転登記手續をした。

イ (ア) Aは、昭和12年7月5日、木更津市1007番の土地(宅地766.94㎡(当初は、2畝32歩)。以下「1007番(766.9

4 m²) の土地」という。) を家督相続によって取得し、同年8月23日その旨の所有権移転登記を行った。

(イ) 原告は、昭和40年4月19日付けで、1007番(766.94 m²) の土地ほか合計1317.25 m²を敷地として延べ建築面積154.07 m²の専用住宅として建築確認申請を受け、同年11月20日、居宅(家屋番号1007番1、平成6年5月10日以降は9番10。木造瓦鉄板交葺2階建床面積1階176.29 m²、2階66.24 m²。以下「本件原告居宅」という。) を新築し、昭和51年4月28日その旨の表示登記を行った、同年5月4日原告を所有者とする所有権保存登記を行った。

ウ A所有の1007番(766.94 m²) の土地は、昭和48年12月25日にH農業協同組合(以下「H農協」という。) のために抵当権が、昭和49年6月25日I株式会社のために根抵当権がそれぞれ設定され、昭和51年8月27日H農協において、競売の申立てがなされ、昭和53年12月18日株式会社Jが競落し、昭和54年4月10日その旨の所有権移転登記が行われ、さらに、同月26日、有限会社Kがこれを買受、同月28日その旨の所有権移転登記が行われ、同年6月11日、1007番1(218.12 m²) の土地、同番2(217.46 m²) の土地及び同番3(331.35 m²) の土地に分筆された。

エ なお、上記分筆された土地の所有権は、有限会社Kから、次のとおり移転された。

(ア) 1007番1(218.12 m²) の土地は、昭和54年11月26日、Lに売り渡され、同月28日その旨の所有権移転登記が行われ、さらに昭和56年8月14日、Mに売り渡され、同年10月28日その旨の所有権移転登記が行われた。

(イ) 1007番2(217.46 m²) の土地は、昭和56年3月15日、

Nに売り渡され、同月28日その旨の所有権移転登記手續がされた。

(ウ) 1007番3(331.35㎡)の土地は、昭和54年12月3日Oに売り渡され、同月20日その旨の所有権移転登記手續がされ、同人は、平成元年11月2日に死亡し、同日相続を原因として平成2年1月31日Pに所有権移転登記手續がされ、その後、Q株式会社の申立てにより、裁判所から競売開始決定を受け、平成14年1月21日競売により同株式会社が買い受け、同月22日その旨の所有権移転登記手續がされ、同年6月6日Rに売り渡され、同月7日その旨の所有権移転登記手續がなされた。

(3) 木更津市土地区画整理事業について

ア 昭和46年2月22日、929番1(2770㎡)の土地、920番(766㎡)の土地、1633番(1173㎡)の土地、1007番(766.94㎡)の土地などを施行区域として、千葉県知事の認可を受けて、木更津市土地区画整理組合(以下「本件組合」という。)が設立され、本件組合は、同年8月3日に仮換地の指定をした。

そして、本件組合は、平成5年12月1日に千葉県知事の認可を受けた換地計画に基づいて換地処分を通知をし、平成6年4月20日土地区画整理法による換地処分を原因として同年5月10日に関係土地の所定の登記手續がなされた。

イ 原告に対する換地処分の通知は、平成5年12月16日付けで行われた。

なお、Bに対する換地処分の通知は公示送達によって行われた。

ウ 前記関係する土地の換地処分の結果は、以下のとおりである(「→」以下は、換地先の土地である。))。

(ア) 929番1(582㎡)の土地

→9番10の土地(445㎡)(本件土地)

(イ) 920番(766㎡)の土地

→ 9 番 9 の土地 (5 2 5 m²)

(ウ) 9 2 9 番 6 (7 3 7 m²) の土地 (その後、地目の変更により地積が 7 3 7. 3 4 m²となった。)

→ 1 7 番 1 4 の土地 (5 6 2. 5 4 m²)

(エ) 1 6 3 3 番 (1 1 7 3 m²) の土地

→ 9 番 1 1 の土地 (6 0 7 m²)

(分割換地) → 2 番 1 4 の土地 (2 5 4. 1 3 m²)

(オ) 1 0 0 7 番 1 (2 1 8. 1 2 m²) の土地

→ 2 番 6 の土地

(カ) 1 0 0 7 番 2 (2 1 7. 4 6 m²) の土地

→ 2 番 5 の土地

(キ) 1 0 0 7 番 3 (3 3 1. 3 5 m²) の土地

→ 2 番 1 5 の土地

(4) 本件原告居宅は、9 番 9 の土地、9 番 1 0 の土地 (本件土地) 及び 9 番 1 1 の土地が敷地になっている (仮換地指定では 2 5 街区に存する。)。このうち 9 番 9 の土地及び 9 番 1 1 の土地は原告所有の土地であるが、両土地の真ん中に挟まれた 9 番 1 0 の土地 (本件土地) は B ら 3 名の所有名義になっている。

(5) 被告国は、昭和 6 0 年 9 月 2 8 日、9 2 9 番 1 (5 8 2 m²。後の 9 番 1 0 の土地。本件土地) の土地の B 持分に別紙第 1 登記目録記載の差押登記 (以下「本件差押登記」という。) をした。被告木更津市は、昭和 6 3 年 1 月 2 0 日、同持分に別紙第 2 登記目録記載の参加差押登記 (以下「本件参加差押登記」という。) をした。

(6) 相続の発生等

ア D は、平成 8 年 7 月 2 4 日に死亡した。相続人は、妻である被告 Y 1 (法定相続分 4 分の 2)、長男である被告 Y 2 及び長女である被告 Y 3 (法定

相続分4分の1ずつ)であるが、上記被告3名は、本件土地のD持分3分の1について、持分を各9分の1ずつとすることで合意し、平成9年6月18日その旨の持分全部移転登記手続をした。

イ Cは、平成4年11月22日死亡した。相続人は、長男である被告Y4、養女である被告Y5、二男である被告Y6及び三男である被告Y7である(いずれも法定相続分4分の1ずつ)。

ウ Bは、平成17年12月16日死亡した。夫であるS(昭和35年9月7日婚姻)は平成18年3月15日に、長男であるTは同年4月19日にそれぞれ相続放棄の申述が受理された。なお、Bは、昭和23年4月21日Uと婚姻しており、両名間に長女V、二女W及び長男aが出生し、昭和33年5月9日Uとの離婚裁判が確定した。二女Wは、昭和48年11月13日bと婚姻し、両名間に長男d及び二男eが出生し、昭和50年3月25日bと協議離婚し、同年12月9日fと婚姻し、両名間に長女g及び長男hが出生したが、Wは平成9年10月22日死亡した。これらの相続人につき、Vは平成19年2月19日に、dは平成20年1月10日に、g、h及びaはいずれも平成19年2月19日にそれぞれ相続放棄の申述が受理された。なお、eは、昭和49年6月7日に死亡している(配偶者及び子はいない。)。千葉家庭裁判所木更津支部は、Bの相続人が不存在になったものと認め、平成21年10月13日、弁護士iをBの相続財産管理人に選任する審判をし、同審判は確定した。

(7) 本件土地の登記記録上の共有持分として、B及びCが持分3分の1ずつ、被告Y1、被告Y2及び被告Y3(登記記録上Y3)が持分9分の1ずつを有している。そして、Bの持分に被告国による本件差押登記及び被告木更津市による本件参加差押登記が存している。

2 原告の主張

(1) 原告は、本件原告居宅を守るため、昭和53年3月29日、Bら3名との

間で以下のとおり土地交換契約を締結した（以下「本件土地交換契約」という。）。

ア Bら3名所有の929番1（1319㎡）の土地（仮換地指定は25街区）と原告所有の920番（766㎡）の土地（仮換地指定は14街区）の仮換地位置を交換する。Bら3名と原告は、本件組合に対し、929番1（1319㎡）の土地と920番（766㎡）の土地の等面積について、仮換地指定位置の交換（変更）を申請する。

イ Bら3名は、929番1（1319㎡）の土地にAが法定地上権を有していることを認める。

ウ 929番1（1319㎡）の土地と920番（766㎡）の土地が換地になった場合の地積の差額分の土地については、Bら3名が3.3㎡当たり7万円の割合で原告に譲渡し、昭和53年3月29日付け売買を原因として換地処分後に所有権移転登記手続をする。

エ 前項の差額金の交付については、原告が929番1（1319㎡）の土地を法定地上権の権原で占有していることを考慮して、Bら3名は、その請求権を放棄する。

オ 原告とBら3名との間には、929番1（1319㎡）の土地と920番（766㎡）の土地に関し、他に債権債務がないことを確認する。

（2）原告とBら3名は、昭和53年8月ころ、口頭で、原告が提供する920番（766㎡）の土地（14街区に存していたが、後に25街区に指定変更）に換えて、929番6（737㎡）の土地（25街区に存していたが、後に14街区に指定変更）を提供する旨本件土地交換契約の一部を変更する旨合意した（以下「本件土地交換一部変更契約」という。）。なお、929番6（737㎡）の土地は、登記簿上Bら3名の所有名義になっているが、本件土地交換契約によって原告の所有になっていた929番1（1319㎡）から分筆された土地である（分筆後は、929番1（582㎡）の土地になる。）

から、原告が所有していることになる。

(3) なお、D及びCは、昭和53年8月25日、929番6(737㎡)の土地の各持分をBに譲渡し、Bは、昭和55年4月7日、同土地をGに売り渡し、その旨の所有権移転登記を行った。

(4) 以上のとおり、原告は、929番1(582㎡)の土地の所有権を取得したが、その後平成5年12月16日まで本件組合による換地処分がなされなかった。そのため、原告は、Bら3名から所有権移転登記を行うことができなかった(本件土地交換契約上、換地処分後に所有権移転登記を行うことになっていた。)。

(5) その後、929番1(582㎡)の土地のB持分について、前記のとおり被告国(木更津税務署)において昭和60年9月28日に差押え(本件差押登記)を、被告木更津市において昭和63年1月20日に参加差押えをした(本件参加差押登記)。また、平成5年12月16日の換地処分当時、Bは所在不明になっていた。

(6) 原告は、本件土地交換契約締結日である昭和53年3月29日以降、所有の意思をもって、平穩・公然に、善意・無過失で929番1(582㎡)の土地すなわち本件土地(換地処分後)を本件原告居宅の敷地として占有している。よって、昭和63年3月28日の経過をもって取得時効が完成した(以下「本件取得時効」という。)。

(7) 原告は、本件時効取得を援用する。

(8) よって、原告は、所有権に基づき、

ア 被告Y1、被告Y2、被告Y3(以上持分9分の1ずつ)、被告Y4、被告Y5、被告Y6、被告Y7(以上持分12分の1ずつ)及び被告亡Y8相続財産(持分3分の1)に対し、本件土地について、昭和53年3月29日時効取得を原因とする持分全部移転登記を求める。

イ 被告国に対し、本件土地のB持分についてなした別紙第1登記目録記載

の差押登記の抹消登記手続を求める。

ウ 被告木更津市に対し、本件土地のB持分についてなした別紙第2登記目録記載の参加差押登記の抹消登記手続を求める。

3 被告らの主張

(1) 原告の主張は争う。そもそも本件土地交換契約及び本件土地交換一部変更契約（以下「本件土地交換契約等」という。）の成立に疑義がある。

ただし、被告らのうち、被告Y1、被告Y2及び被告Y3は、本件土地交換契約のうち、原告が929番1（1317㎡）の土地に法定地上権を有していることを認める。

(2) 仮に、本件土地交換契約等が有効であったとしても、以下の事情によれば、原告に所有の意思が認められない。

ア 本件土地交換契約には、「Bら3名は、929番1（1319㎡）の土地の上に原告が法定地上権を有していることを承認する」旨の条項があり、原告が、929番1（1319㎡）の土地上を所有する意思で当該仮換地（9番10。本件土地）を占有したとはいえない。

イ 本件土地交換契約には、物件の表示の後に、「追って本契約は第2条による交換が相互に何らの瑕疵負担のないものとして円満になされることを効力発生要件とする」との条項がある。そうすると、原告は、同契約条項に係る要件が満たされたときに初めて所有の意思をもつての占有が開始されるのである。よって、同条件が満たされるまでは、他主占有にすぎないというべきである。

ウ 本件土地交換契約に係る条件が成就したのであれば、原告は、本件土地（929番1（582㎡）の土地）について、速やかに所有権移転登記手続をすべきであるのに、これを放置していた。また、原告は、同土地についての公租公課を支払っていない。さらに、原告は、本件土地のうちBの持分の公売について、公売に参加する意思があることを表明していた。

4 原告の反論

(1) 被告らの主張 (2) イについて

本件土地交換契約に条件として「交換が相互に何らの瑕疵負担のないものとして円満になされること」が効力発生要件であったとしても、昭和54年4月12日に、本件組合から、920番の土地(766㎡)、929番1(582㎡)の土地及び同番6の土地(737㎡)の土地について、相互に不満のない仮換地位置に指定が変更された(上記920番と929番1の各土地は25街区、929番6の土地は14街区とされた。)。これにより、本件土地交換契約に条件があったとしても、相互に何らの瑕疵負担がない状態に至り、条件が成就した。

(2) なお、本件土地交換契約は、当該土地の所有権を取得する目的で締結していたのであるから、原告は、本件土地交換契約の締結によって、929番1(582㎡)の土地の所有権を取得する意思があったといえる。同契約の効力発生時期は、上記条件が成就したときであったとしても、それと所有の意思を持つ占有の始期とは同一になるとは限らない。一般に、土地区画整理事業では、等面積による仮換地指定位置の交換のように、所有権者同士が同意し、かつ、事業計画を大きく変更する必要がない場合には、仮換地指定後の変更は容易に認められていた。

5 主要な争点

929番1(582㎡)の土地(本件土地)について、原告に所有の意思があったといえるか。

→本件土地交換契約等の締結が有効といえるか。その効力が発生したといえるか。

第3 当裁判所の判断

1 前提事実、証拠(甲事件の甲1の1～3、甲2の1～3、甲3の1、2、甲4の1、2、甲5の1、2、甲6の1、2、甲7の1、2、甲8、9の1～1

8、甲10～24、乙A1の1、2、乙A2の1、2、乙A3、4の1、2、乙A5の1、2、乙A6の1、2、乙A7の1、2、乙A8～13、乙B1の1～3、乙B2の1～3、乙B3の1、2、乙B4の1、2、乙B5の1、2、乙B6～8、9の1～3、乙Bの11、13、15の1、2、乙B16、17の1、2、乙B18、原告本人）及び弁論の全趣旨を総合すると、以下の事実が認められる。

(1) 原告の父であるA（明治30年2月16日生。昭和57年6月10日死亡）

は、昭和12年7月5日に1007番（766.94㎡）の土地を家督相続によって、同月7日に929番1（2770㎡）の土地を売買によって、各所有権を取得し、そのころその旨の所有権移転登記手続をした。

原告は、昭和33年2月15日に920番（766㎡）の土地を、昭和36年7月23日に1633番（1173㎡）の土地をそれぞれ買い受け、そのころその旨の所有権移転登記手続をした。

Aは、昭和35年ころまで農業を営んでおり、原告も高校を卒業後、Aの農業を継いだ。原告は、A夫婦と同居していた。

(2) 原告は、それまで住んでいた旧宅を取り壊し、昭和40年4月19日付けで、A所有の1007番（766.94㎡）の土地ほか合計1317.25㎡を敷地として延べ床面積154.07㎡の専用住宅として建築確認（甲10）を受け、同年11月20日、本件原告居宅（木造瓦鉄板交葺2階建床面積1階176.29㎡、2階66.24㎡）を新築し、そのころ原告名義で所有権保存登記手続をした。原告名義にしたのは、原告の妻の親から頭金の援助を受けたこと、その余の借入資金を原告名義で行ったからであった。原告は、昭和45年ころ、農業を辞め、会社勤務となった。

(3) 木更津市土地区画整理組合（本件組合）は、昭和46年2月22日、千葉県知事の認可を受けた上、1007番（766.94㎡）の土地、929番1（2770㎡）の土地、920番（766㎡）の土地及び1633番（1

173㎡)の各土地など約37.3ヘクタールを施行区域として設立された。本件組合は、昭和46年8月3日付けで仮換地の指定をし、同月24日に同月3日にした仮換地の指定位置変更通知を行った(効力発行は同月25日。甲22)。それらの概要は、以下のとおりである。なお、25街区には、本件原告居宅が建っている。

ア 929番1(2770㎡)の土地は、その一部を「25街区929番1(ロ)1017㎡」とし、残部を「29街区929番1(イ)1088㎡」とした。(甲2の2)

イ 1007番(766.94㎡)の土地は、「25街区1007番607.43㎡」とした。(甲2の2)

ウ 920番(766㎡)の土地は、「14街区564.00㎡」とした。(甲2の3)

エ 1633番(1173㎡)の土地は、「45街区862.00㎡」とした。(甲14)

(4) Aは、昭和48年7月5日、929番1(2770㎡)の土地に債権額3750万円、抵当権者をBら3名とする抵当権を設定し、同月6日抵当権設定登記を行った。また、同年12月25日、本件原告居宅の敷地である1007番(766.94㎡)の土地にも、同年12月25日にH農協を抵当権者とする抵当権を、さらに昭和49年6月25日I株式会社を根抵当権者とする根抵当権をそれぞれ設定した。原告は、当初Aが上記抵当権を設定したことを知らなかった。

(5) Bら3名は、929番1(2770㎡)の土地について、競売申立てを行い、裁判所は、昭和50年5月13日、競売手続開始決定をし、同年6月2日その旨の登記手続がなされ、さらに、昭和51年3月18日、Bら3名において、同土地を競落(共有持分各3分の1)し、同年10月23日その旨の登記手続をした。

(6) H農協は、1007番(766.94㎡)の土地について、競売申立てを行い、裁判所は、昭和51年8月27日、競売手続開始決定をし、同月28日その旨の登記手続がなされ、さらに、昭和53年12月18日、株式会社Jが同土地を競落し、昭和54年4月10日その旨の登記手続をした。当時、Aは、アルツハイマー病に罹患しており、原告がこれらの事情を尋ねても、答えられない状態であった。

(7) 929番1(2770㎡)の土地は、昭和52年1月21日、929番1(1319㎡)の土地、同番4(434㎡)の土地及び同番5(1016㎡)の土地に分筆された。これは、前記(3)アのとおり、仮換地の指定が、「25街区929番1(ロ)1017㎡」(これが929番1(1319㎡)の土地になる。)と「29街区929番1(イ)1088㎡」(これが929番4(434㎡)の土地及び同番5(1016㎡)の土地になる。)とに分割されたことに対応したものである。

(8) 原告は、本件原告居宅を守るため、j弁護士に委任して、昭和53年3月29日、Bら3名が委任したm弁護士との間で以下のとおり土地交換契約を締結した(本件土地交換契約)。契約書を作成する以前の交渉経過の要点は、929番1(1319㎡)の土地の一部を920番の土地と等面積で分筆して、これらの仮換地位置を交換することであり、この方法で交渉を進めることに合意していた。

ア Bら3名所有の929番1(1319㎡)の土地(仮換地25街区929番(ロ)1017㎡)と原告所有の920番(766㎡)の土地(仮換地14街区920番564㎡)の仮換地位置を交換する。Bら3名と原告は、本件組合に対し、929番1(1319㎡)の土地と920番(766㎡)の土地の等面積について、仮換地指定位置の交換(変更)を申請する。

(このことは、原告所有の920番(766㎡)の土地が25街区に指定

されるようにし、本件原告居宅の敷地になるように意図したことがうかがえる。なお、後記認定のとおり、929番1（1319㎡）の土地が929番1（582㎡）の土地と同番6（737㎡）の土地とに分筆され、同番6（737㎡）の土地が被告Bらの所有となり、これが14街区に仮換地位置が変更されている。また、原告は、本件組合の理事をしており、本件組合の仮換地位置に関する情報を取得しやすい立場にあった。）

イ Bら3名は、929番1（1319㎡）の土地にAが法定地上権を有していることを認める。

ウ 929番1（1319㎡）の土地と920番（766㎡）の土地が換地になった場合の地積の差額分の土地については、Bら3名が3.3㎡当たり7万円の割合で原告に譲渡し、昭和53年3月29日付け売買を原因として換地処分後に所有権移転登記手続をする。

エ 前項の差額金の交付については、原告が929番1（1319㎡）の土地を法定地上権の権原で占有していることを考慮して、Bら3名は、その請求権を放棄する。

オ 原告とBら3名との間には、929番1（1319㎡）の土地と920番（766㎡）の土地に関し、他に債権債務がないことを確認する。

カ 本件土地交換契約は、同交換が、相互に何らの瑕疵負担がないものとして円満になされることが効力発生要件とされた。

（本件土地交換契約において、原告が取得する929番1（1319㎡）は、Bら3名が取得する920番（766㎡）の土地よりも面積が広いが、これは、前述のとおり929番1（1319㎡）には自宅に法定地上権が成立し、底地の価値が低いためであった。）

（9）本件組合は、昭和53年4月12日付けで、昭和46年8月24日付けでした仮換地の通知を次のとおり変更する旨の仮換地指定変更通知を行った（効力発行は同月13日。甲23）。

ア 1633番(1173㎡)の土地は、従前どおり「45街区862.00㎡」であり変更はない。

イ 920番(766㎡)の土地は、「25街区571.00㎡」に変更になった。

(10) 本件組合は、昭和53年4月12日ころ、929番1(1319㎡)の土地(仮換地は25街区929番1(ロ)1017㎡)について、「25街区929番1(ロ)445.82㎡」と「14街区929番1(ハ)564㎡(ただし、換地処分では562.54㎡)」に仮換地変更通知を行った。

後述する本件組合による昭和53年4月12日付けの仮換地交換通知すなわち、920番(766㎡)の土地の仮換地の指定地を「14街区564.00㎡」から「25街区571.00㎡」に変更は、本件土地交換契約等に対応したものである。後記本件土地交換一部変更契約は、同年8月ころの締結であるが、その合意に向けた準備がなされていたものと考えられる。

(11) 本件土地交換契約によって原告が取得することになった929番1(1319㎡)の土地は、後記本件土地交換一部変更契約のために、昭和53年8月11日、929番1(582㎡)の土地及び同番6(737㎡)の土地に分筆された。

(12) 原告とBら3名は、昭和53年8月ころ、本件土地交換契約について、口頭で、原告が提供する920番(766㎡)の土地(仮換地は25街区)に換えて、上記929番6(737㎡)の土地(仮換地は14街区)を提供する旨同契約の一部を変更する旨合意した(本件土地交換一部変更契約)。当時、929番6(737㎡)の土地は、登記簿上Bら3名の所有名義になっていたが、契約当事者間では、原告が所有者又は権利者であること、同土地には法定地上権の負担のないことが相互に確認された。

(13) 本件組合は、昭和54年4月10日付けで、昭和53年4月12日付けでした仮換地の通知を次のとおり変更する旨の仮換地指定変更通知を行った

(効力発行は同月 12 日。甲 20)。

ア 1633 番 (1173 m²) の土地は、「25 街区 (イ) 607.43 m²」

(後の「9 番 10 の土地 607 m²」と「45 街区 (ロ) 254.57 m²」

(後の「2 番 14 の土地 254 m²」)に変更になった。

イ 920 番 (766 m²) の土地は、従前どおり「25 街区 571 m²」であり変更はない。

(この仮換地指定によって、本件原告居宅の敷地は、事実上ほぼ確保されたことになる。)

(14) なお、1007 番 (766 m²) の土地 (従前の本件原告居宅の敷地。当初の仮換地指定 25 街区であったが、別の街区に変更になったものと思われる。) は、昭和 54 年 4 月 26 日、有限会社 K がこれを買い受け、同年 6 月 11 日に 1007 番 1 (218.12 m²) の土地、同番 2 (217.46 m²) の土地及び同番 3 (331.35 m²) の土地に分筆された。そして、1007 番 1 (218.12 m²) の土地は、昭和 54 年 11 月 26 日 L に、昭和 56 年 8 月 14 日 M に売り渡された。1007 番 2 (217.46 m²) の土地は、昭和 56 年 3 月 15 日、N に売り渡された。1007 番 3 (331.35 m²) の土地は、昭和 54 年 12 月 3 日 O に売り渡され、平成元年 11 月 2 日相続を原因として平成 2 年 1 月 31 日 P に所有権移転登記手續がされ、その後、Q 株式会社の申立てにより、裁判所から競売開始決定を受け、平成 14 年 1 月 21 日競売により同株式会社が買い受け、同年 6 月 6 日 R に売り渡された。929 番 4 (434 m²) の土地は、昭和 52 年 4 月 16 日、E に売り渡された。929 番 5 (1016 m²) の土地は、昭和 52 年 3 月 3 日、F に売り渡された。929 番 6 (737 m²) の土地は、昭和 53 年 7 月 13 日、D 及び C の各共有持分全部が B に売り渡され、同人において、昭和 55 年 3 月 25 日、G に売り渡された。

(15) 929 番 1 (582 m²) の土地の B 持分 (登記記録上) は、被告国 (木更

津税務署)から昭和60年9月28日に差押え(本件差押登記)を、被告木更津市から昭和63年1月20日に参加差押え(本件参加差押登記)を受けた。

(16) 本件組合は、平成5年12月1日に千葉県知事の認可を受けた換地計画に基づいて換地処分のお知らせをし、平成6年4月20日土地区画整理法による換地処分を原因として同年5月10日に関係土地の所定の登記手続がなされた。ちなみに、原告に対する換地処分のお知らせは、平成5年12月16日付けで行われた。Bは、そのころ所在不明になっており、換地処分のお知らせは公示送達によって行われた。関係する土地の換地処分の結果は、以下のとおりである。本件組合は、平成9年3月21日付け千葉県都指令第 号をもって解散認可が公告された。

ア 929番1(582㎡)の土地は、9番10の土地(445㎡)(本件土地)となった。

イ 920番(766㎡)の土地は、9番9の土地(525㎡)となった。

ウ 1633番(1173㎡)の土地は、9番11の土地(607㎡)と2番14の土地(254.13㎡)の分割換地となった。

エ 929番6(737.34㎡)の土地は、17番14の土地(562.54㎡)の土地となった。

オ 1007番1(218.12㎡)の土地は、2番6の土地と、1007番2(217.46㎡)の土地は、2番5の土地と、1007番3(331.35㎡)の土地は、2番15の土地となった。

(17) 本件原告居宅は、9番9の土地、9番10の土地(本件土地)及び9番11の土地が敷地になっている。このうち9番9の土地及び9番11の土地は原告所有の土地であるが、9番10の土地(本件土地)はBら3名の所有名義のままであった。そのため、9番10の土地(本件土地)の固定資産税未納についての書面送付は、平成19年11月8日付けで、被告木更津市から

被告 Y 1 あてになされている。

- (18) 原告は、本件土地交換契約締結日後で仮換地変更通知のあった昭和 53 年 4 月 12 日以降、所有する本件原告居宅の敷地の一部として、平穩・公然に 292 番 1 (582 m²) の土地、換地処分後は本件土地を継続して占有している。

2 判断

- (1) 上記認定事実にかんがみると、原告は、B ら 3 名が所有する 929 番 1 (582 m²) の土地について、本件土地交換契約及びその一部変更契約に係る条件が成就した昭和 53 年 4 月 12 日 (仮換地変更通知日) から 10 年間、所有する本件原告居宅の敷地として、所有の意思をもって、善意・無過失・平穩・公然と占有していたから、昭和 63 年 4 月 12 日に取得時効が完成していることになる。

原告が、上記取得時効を援用していることは記録上明らかである。

- (2) 被告らの主張に対する判断

ア 被告らは、「本件土地交換契約等の成立に疑義がある」旨主張する。

しかしながら、弁護士 m 及び弁護士 j が作成した甲 2 号証の 1 の土地交換に関する契約書及びその前後の客観的な事情を総合すると、本件土地交換契約が成立し、本件原告居宅を保持する必要から、仮換地位置を変更・調整する必要から、本件土地交換一部変更契約も口頭で成立したことは優に認められるというべきである。

イ 被告らは、「本件土地交換契約には、『B ら 3 名は、929 番 1 (1319 m²) の土地の上に原告が法定地上権を有していることを承認する』旨の条項があり、原告が、929 番 1 (1319 m²) の土地上を所有する意思で当該仮換地 (9 番 10。本件土地) を占有したとはいえない」旨主張する。

しかしながら、上記条項は、929 番 1 (1319 m²) の土地が B ら 3

名の共有になるとしても、原告の法定地上権の制約を受けた底地価値しかないことを契約当事者の共通認識にするための文言にすぎないのであって、本件土地交換契約等に係る条件が成就した以後、原告が自ら929番1(582㎡)の土地の所有権を取得した後は、混同によって当然に消滅する(民法179条)。その時点において、原告は所有の意思をもって占有を開始したことになる。

ウ 被告らは、「本件土地交換契約には、物件の表示の後に、『追って本契約は第2条による交換が相互に何らの瑕疵負担のないものとして円満になされることを効力発生要件とする』との条項があり、原告は、同契約条項に係る要件が満たされたときに初めて所有の意思をもつての占有が開始されることになり、同条件が満たされるまでは、他主占有にすぎないというべきである」旨主張する。

確かに、本件土地交換契約等には、上記条件が付されていることが認められる。しかしながら、本件においては、昭和53年4月12日に仮換地位置が契約当事者の満足のいく形で変更されたことが認められ、上記条件が成就したものというべきである。そして、この時点から、原告は、929番1(582㎡)の土地(本件土地)を所有の意思をもって、善意・無過失に占有を開始したものと認められる。

エ 被告らは、「原告は、本件土地交換契約等に基づいてBら3名に対し速やかな持分全部移転登記手続を求めているし、公租公課も一切支払っていない。また、原告は、本件土地のうちBの持分の公売について、公売に参加する意思があることを表明していた」旨主張する。

確かに、被告ら指摘の事実が認められるが、前記認定事実にかんがみると、被告ら指摘の事実が存在したとしても、このことをもって、929番1(582㎡)の土地(本件土地)に関し、原告の所有の意思を左右するものとは認められないというべきである。

オ 以上のとおり、被告らの主張は、いずれも原告の請求を拒むものとはいえないと判断する。

3 まとめ

そうすると、原告の請求は、主文記載の限度で理由があるから、これを認容し、その余（昭和53年3月29日時効取得を原因とする部分）は理由がないから、これを棄却する。よって、主文のとおり判決する（訴訟費用につき民事訴訟法64条ただし書を適用）。

千葉地方裁判所木更津支部

裁判官 小宮山茂樹