

沖縄県公嘱協会の公益性を考える

土地家屋調査士 菅野 貫司

1 沖縄県公嘱協会の事業

- (1) 沖縄県公嘱協会（以下「本協会」という。）は、官公署等からの依頼業務について、業務の地域性、困難性等を考慮し、最適任者の土地家屋調査士複数人に委任し実施する。
- (2) 委任を受けた土地家屋調査士は、複代理人として業務を実施し、本協会に成果を納品する。
- (3) 本協会は、成果品精査委員会において成果品を精査し、発注者に成果品の正本を納品し、副本を本協会にて永続保管する。
- (4) 本協会は、測量基準点及び筆界点座標値を電子データとして公開する。
- (5) 本協会は、事業内容周知のため、公開の講座を開催する。
- (6) 本協会は、依頼業務を実施するため、委託先官公署、土地家屋調査士会、法務局と必要な協議を行う。

2 本協会の公益性

(1) 本協会の事業内容

本協会は、官公署等からの依頼により、調査士法第三条1項に規定する「不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量」、「申請手続きの代理」、「法務局に提出する書類等の作成」、第2項に規定する前項に掲げる事務の「相談」等の業務を土地家屋調査士に委任し実施する他、定款に定める公開の講座、測量基準点及び筆界点座標値の公開等、依頼業務を実施するために必要な事業を行う。

以上は、いずれも、**所有権の対象たる不動産の物理的範囲の明確化と依頼目的の実現に必要な登記に関わる事業である。**

国の最も基本的な事務として、国民について戸籍事務があり、国土について登記事務がある。何県何町何字何番として「地番」を付与する登記は、土地及び所有者（地籍）の公証資料として、国民の暮らしを支える他、国土にかかる課税事務、計画事務等、あらゆる行政の最も基礎的な資料である。

調査士業務は、不動産（国土）の地籍を明確にする登記に関わる業務であり、調査士業務を内容とする本協会の事業は、公益法人認定法別表に定める「国土の利用、整備又は保全を目的とする事業」（17号）、「国政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業」（18号）、「地域社会の健全な発展を目的とする事業」（19号）の各号に該当し、各号の事業の基盤たる位置を占める業務である。

(2) 調査士業務と不特定多数の者の利益の増進性

登記事項たる土地の範囲を画する境界は、不動産登記法上「筆界」と定義（不動産登記

法第123条)付けられ、「当事者間の合意には左右されない」(判例)性質があり、「登記手続きによる以外変動しない」から、国民の所有権が及ぶ土地の範囲を意味する境界(所有権界)とは、明確に異なる。

所有権界は、登記によらず、合意あるいは時効により変動することもあるから、筆界と一致しない場合も生じ、登記手続きにおいて現地に確認される境界は、変動前の筆界である。また、登記は、外延がある土地を人為的に画し、筆界を認定あるいは創設する行為であり、隣接土地の外延に連綿と影響する。

以上より、筆界は、排他的支配を可能とする所有権界の判断基準となるばかりでなく、不特定多数の者の利益に関わる存在であるから、公共性がきわめて高い。

国の基本事務である不動産登記制度は、公共性の高い筆界の調査、確認作業について、土地家屋調査士制度を創設し、土地家屋調査士の業務と定め、筆界の認定及び特定権限を登記官の権限として不動産登記法に規定し、民間人の土地家屋調査士と登記官のいわば協働作業として、地籍確定の基本である公的存在の筆界の維持管理を図る仕組みである。

土地家屋調査士は、国民及び官公署の依頼により、筆界を現地に明確にして登記手続きを代理する業務を行うことにより、公共性の高い筆界を、筆界標として現地に測設して、不動産(国土)を所有する所有者の土地の範囲を公的に証明する登記手続きの一翼を担う。

調査士による筆界の確認、登記官の認定が適正かつ迅速に行われれば、地籍、すなわち所有者とその所有する土地範囲が明確になり、例えば、円滑に土地取引ができる。

公共事業においては、必要な計画用地の範囲が明確になり、土地所有者と用地交渉が可能となり、公共事業の実施は、一步前進する。

土地家屋調査士は、筆界の確認及び筆界標の現地測設により、国民の権利の保全及び取引の安全と円滑を図る不動産登記法の目的、つまり、不特定多数の利益の増進に現実的に、具体的に寄与しているのである。

(3) 処理困難事例の解決に必要な公嘱協会の組織力

土地の境界は、筆界であれ、所有権界であれ、境界の位置が、例えば、恒久的地物からの距離と角度を明示した図面(例えば売買契約図面あるいは地積測量図等)により指示されない限り、隣接地所有者が、「ここではない」という一言で、「たちまち不明になる」、という土地の境界に固有の特質がある。

「不同意の一言」で、ひとたび「不明」となれば、取引に必要な土地の範囲を確定することができない。隣人の「たった一言」で公共事業の実施が一步遠のく。

また、公共事業は、広範囲の用地を必要とすることから、多数筆の、そして多数人の地籍を明確にしなければならない。なかに所有者や、相続人が不明の土地があれば、筆界の確認や用地交渉を行う為には、不在者や相続人の財産管理の手続きも必要になる。

境界や所有者の不明な土地があつて土地の範囲が決まらず、「現地に筆界が明らかではない」として登記ができない場合は、取引ができない。国民一般、つまり不特定多数の者において、明らかに不利益である。

土地の範囲を明確にできない場合は、依頼を受けた土地家屋調査士の業務は中断し、あるいは処理困難を理由に終了する。

しかし、公共事業は、終了できない。一步ずつでも前に進めなければならない。

隣人の「不同意」を「同意」に変える対策、あるいは、「筆界特定制度」の活用、又は「筆界確定訴訟」が必要になる。不在者や相続財産の管理人を選任する手続きも必要になる。

しばしば、「不同意」や「立会拒否」は、隣人に対する感情的反発、隣人との利害得失、測量者に対する不満、また、公共事業では、事業計画への反対、用地価格への不満、跡地利用の利便性が悪くなる、といった理由が原因となる。

「不同意」の原因を知り、「同意」に変えるためには、本人についての些細な情報が解決のヒントとなることもあるから、原因にかかる的確な情報を入手し、専門的判断を提供することや、あるいは決定的な亀裂を生じさせない対話術も必要である。

この場合、調査士であれ担当職員であれ、個人は誰であれ、経験年数や力量に差異があるから、組織的対応がより専門力や対話力を高める。

境界について公嘱協会、事業計画について官公署、用地交渉について開発公社等、それぞれ習熟した専門員が不同意の原因について意見交換し、協議する中で、最も的確な対策を図る。対応を誤ると、裁判以外に解決の方法がなくなり、事業計画は一步後退する。

公共事業については、用地交渉の最終段階まで、業務処理の細かな作業内容の決定について、事前にあるいは中途段階であっても、組織的に協議を重ね、法務局との協議を含め、的確な判断を積み重ねていく必要がある。

ここで、公嘱協会が、例えば開発公社と同様、「公益組織」として存立している場合は、組織間の協議は、適宜、随時、迅速に開催ができる。

登記手続きにおいても、処理困難事例については、しばしば、登記官との協議が必要であらう。事例によっては、不同意のまま登記手続きを進めることが適切な場合もあり、その場合は、「公嘱協会」が事情に精通した複数の最適任者を選任して、法務局と協議を行うことは、調査士が個人として対応する場合よりも、よりの確な判断ができる。

不在者の財産管理人の選任においても、土地の境界に係る問題では、土地家屋調査士は、弁護士にはない測量技術があり、隣接法律専門職種として、土地家屋調査士の方がよりの確な判断ができるうえに、「公嘱協会」の社員のなかから最適任者が選任される場合は、より信頼が高まる。

調査士事業は、業務の一つ一つが、不特定多数の者の利益の増進に寄与する事業であるが、まれに生じる処理困難事例について、よりの確に対応するためには、公嘱協会の組織力は、最適任者をしかも複数人選任して対応することができるから、公共性が高い事業の業務処理に有効である。

公益組織にとって必要な理事や社員の行動規範は、中立公正な立場から公共性の高い筆界の確認作業を行う調査士の行動規範の実態に適合する。

本協会の定款では、土地家屋調査士ではない職員が理事に加わる事ができる。

本協会に常駐する職員が理事に加わる場合、調査士の社員だけが理事である場合より、より迅速な対応ができる。より組織運営の安定と永続を図ることができるだけでなく、より独自性を有する自発的な公益事業の推進を図ることができる。

(4) 公益事業の推進のための独自性を有する自発的事业

① 受託業務に関わる資料の自発的保管活動

本協会は、県内唯一の官公署からの調査士業務に係る受託組織として、受託した業務の成果品について、分散、逸失させることなく、永続的に保管している。

受託契約において、成果の保管を義務つける規定はないから、成果品を保管しない選択もあり得る。しかし、県公文書館保管の土地所有権認定事業の筆界にかかる資料は、60年を経過する今日においても今なお閲覧に供せられ活用されている現実がある。

本協会の成果品もまた筆界にかかる資料である。将来の資料価値としての貴重性、有効性を認識し、自主的、自発的に、継続保管してきたものである。

② 沖縄県全域の登記基準点及び筆界点座標値の公開事業

官公署からの受託業務は、道路河川等、地域の基幹部分の登記業務であるから、その重要性は、個人業務における筆界資料に比して、影響力に格段の差がある。

基幹部分の筆界点の座標成果及び登記基準点の成果は、国土地理院の基準点成果と同じく、官民を問わず、後続の登記業務に活用し、調査・測量の迅速処理を可能とする資料であるから、依頼者の費用負担を軽減し、また、境界紛争の未然防止や解決のためにも大変貴重な資料となる。

成果品の永続的保管とともに、登記基準点及び筆界点の座標値の公開は、常駐職員が管理して行う本協会の独自性を有する自発的事業であり、県公文書館及び国土地理院の利用と同様、公共財産、県民の財産の保全、取引の安全と円滑に資する。明らかに「不特定多数の者の利益の増進に寄与する事業」である、と言えよう。

③ 業務内容に係る公開講座の実施

登記基準点及び筆界点の座標値の有効活用、あるいは里道等特殊な公共用地にかかる権利関係や紛争等、所属社員だけでなく、官公署の職員、一般市民にあっても、関心があるテーマである。公嘱協会が公開の講座を開催することは、本協会社員だけでなく、他の土地家屋調査士、他官公署の職員、一般市民にとっても有益である。

(5) 組織力で対応する事が有効な事業

地籍未定地域は、十全な土地取引が妨げられることから、不特定多数の者において、明らかに不利益である。地籍未定地域をできるだけ減少させる必要があることは言うまでもなく、組織力がある公嘱協会は、最も有効な解決策を提供することができる。

公嘱協会が官公署の依頼により対応してきた地籍未定地解消の事業は以下のとおりである。

- ① 地図未整備区域における不動産登記法地図の作成業務
- ② 地図混乱区域における測量基準点の設置業務
- ③ 地図混乱区域における不動産登記法地図の作成業務
- ④ 地籍図の筆界未定地の多数筆の地図訂正及び地積更正登記業務
- ⑤ 地図と現況の不一致箇所の多数筆の地図訂正及び地積更正登記業務