

## 主要論点

### 1 土地家屋調査士は、隣地所有者の承諾なく筆界標を測設できる。

「隣地所有者の承諾なく、筆界標を設置をすることは許されない。」

多数派の見解はそのようであり、許されるとはなかなか言い難い。

しかし、例えば、土地の「境界の確定証書」と「近傍の不動点と界標との距離を記載した図面」があれば、「正確」に復元することができる。

その場合、亡失した「境界標」の復元は、共有物の保存行為であると考えられるから、共有者の一方は、隣地所有者の承諾なく測設できる。

「境界の確定証書及び図面」により、新たに境界標を測設する場合は、隣地所有者に費用負担の協力・承諾を求め、境界線上に測設することができる。

協力・承諾を得られず、境界線上ではなく、自分の所有地内に測設する場合は、「境界の確定証書及び図面」により、隣地に越境しない、隣地所有権を侵害しないことが実証できるから、隣地所有者の承諾を要しない。

その際、境界の専門家、土地家屋調査士（以下「調査士」という。）に委託し、境界標を設置する場合は、後に、越境が判明しても、委託者に過失はない。

境界について、筆界と所有権界とを区別する我が国の地籍制度、あるいは登記制度にあって、筆界は、公法上の境界として、筆界創設時に確定してあり、登記所保管の登記簿・地図・地積測量図といった「公簿」（以下「公証資料」という。）に登録されている。

調査士は、表示登記制度上の専門職能者（公的資格者）として、他人の委託があれば、「公証資料」に基づき筆界を調査・測量できる権限がある。（調査士法第3条）

したがって、調査士は、筆界の調査・測量の一環として「筆界標」を測設することができる。ただし、隣地所有者の承諾を得ないで「筆界標」を測設し、万が一、越境し、他人の権利を侵害し損害を生じた場合、調査士は、当然に、その責任を負う。

隣地所有者の承諾を得べきどうかは、もっぱら調査士自身の判断に委ねられる。

## 2 駐留軍用地は、図上分筆がより適切である。

駐留軍用地は、位置境界明確化地籍調査における「地図編纂図」のとおり集団和解した「明確化地籍図」の図上筆界線が筆界の実体であり、地図の訂正や地積の更正はできない。(那覇地方法務局の見解)

原始筆界創設時の「物証」は、戦災で破壊されている。仮に発見されても、「地図の訂正ができない」こと、そして「和解」の効果により、探索・調査の意義がない。

明確化地籍調査時の「筆界明示杭」は、仮に残っていても、位置境界明確化地籍調査の際、所有者・隣地所有者がすでに確認・承諾、その実測値に基づき「明確化地籍図・地籍簿」のとおり「公示」されている。その後、現地の利用状況に変動はなく、「筆界明示杭」を実測する必要がない。

以上より、筆界確認のための、現地の調査測量は、省略できる

次に、駐留軍用地において土地所有者は、境界標の日常的・永続的管理ができないから、筆界点や分筆点に筆界標を復元・測設する意義を欠く。

軍用地の境界紛争は「明確化地籍図」のとおり集団和解で解決済みであり、通常必要な「隣地所有者との立会」は省略できる。

「現地の調査・測量を行った」として、地籍調査実施機関及び隣地所有者の承諾もなく、公差内であれ、地積の変更を伴う分筆登記を行うことは、「公正を欠き不適切」である。

以上より、軍用地の分筆は、「明確化地籍図・登記簿」に基づき、区画調整を行い、図上求積により作成する方法がより適切であり、作成した地積測量図の「適正」は、登記所保管の明確化地籍図との照合(位置誤差検証図)により、容易に検証することができる。

### 3 嘱託登記競争契約は、表示登記制度に矛盾する。

表示登記は、地籍・家屋籍の「公証資料」であり、行政事務の公正と不動産取引の円滑を支える国の基本事務の一つであるから、最もよく「公正」（正確かつ公平）でなければならない。

我が国の表示登記制度は、申請権者の委託を受けた土地家屋調査士の申請を、登記官が再審査するという、専門職能者の二重の検査により表示登記の公正を確保するシステムである。

表示登記は、筆界の調査・測量を含め、より正確な測量技術判断と、より公平な法律判断を要する法律事務であって、その嘱託登記委嘱契約は、その専門の判断能力を信頼し、委嘱する契約であるから、信頼を要素に委嘱者が信任する随意契約が適当である。

公的資格者・調査士に委嘱することは、万が一、登記を誤っても、委嘱者の信任に過失はなく、また、公共嘱託登記調査士協会（以下「公嘱協会」という。）に委嘱することは、複数の調査士によるチェック機能と迅速処理を期待することができる。

競争入札契約は、価格を要素に、より低額な入札者を選択するシステムであり、仮に、無資格者の関与など、「不適正」な処理がなされても、委嘱者に成果品についてチェック能力がなく、表示登記の公正を損ねるおそれがある。

公正を要する表示登記制度に矛盾する。

沖縄県策定の「土地表示登記に係る用地測量調査業務委託要領」（平成13年4月1日施行）は、測量業者に競争入札契約で、調査士業務に随意契約を採用している。これは、表示登記・調査士業務の本質を良く理解した適正な委嘱契約である。

しかし、随意契約は、業務処理の公正確保と業務価格とがともに「適正」であることが実証されなければならない。

委嘱者・公嘱協会ともに、「業務の公正処理」と「適正価格」の実証責任を負う。

個別の作業成果の点検資料と業務価格が詳細に照合・検証され、県民・市民への説明責任を果たされなければならない。