

駐留軍用地の分筆申請のあり方

沖縄県土地家屋調査士会員 菅野貫司

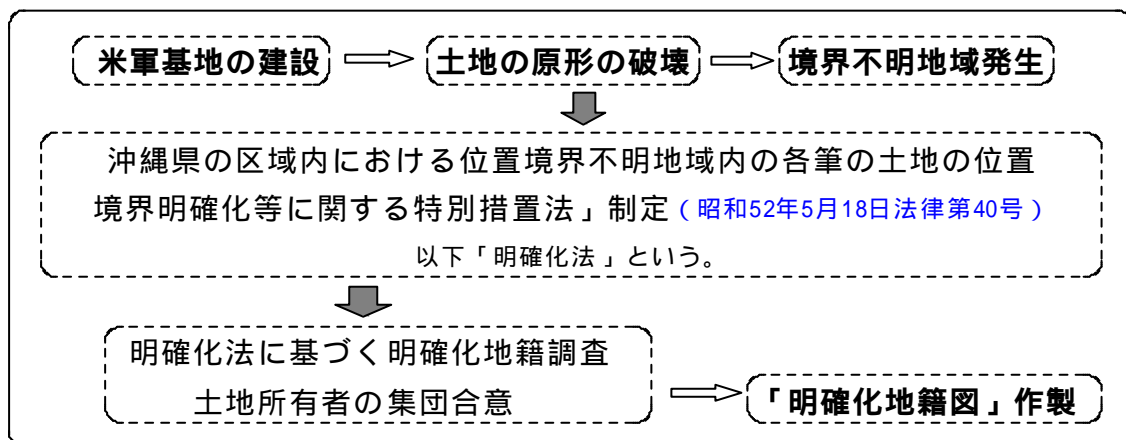
はじめに 何が問題なのか

米軍施設である沖縄の駐留軍用地（以下「駐留軍用地」という。）は、土地所有者が直接土地を管理できないため、「境界標が亡失しても何ら支障を生じない」という特別の状況にあります。

立入禁止区域は、登記官の実地調査もなく分筆が為されますが、立入許可区域は、「杭打ちがなければ却下する」取り扱いのため、「杭打ちをして調査後に抜き取ります。」

このような、実地調査のために杭打ちをする分筆申請のあり方には疑問があり、筆者は、機会があるたびに、「実地調査の必要性はない」旨主張してきました（平成8年11月「沖縄業務の地域特異性」土地家屋調査士 NO.478 号 p4）が、ここでは、その「理論的根拠」を明確にしようという次第であります。

第1 境界不明地域の発生と特別措置法の制定



沖縄は敗戦による異民族支配の基地建設で、嘉手納基地など、143平方キロの「境界不明地域」を生じ、国土調査法では不十分かつ困難であったため、特別措置法により「明確化地籍図」が作製されています。

福岡高裁判決は、この「明確化法による境界確定の法的効果は、もとの所有地と連続性のあるものと見なす効果である」としています。（平成3年5月30日福岡高裁判決「判例時報1396号」p73）

那覇地方法務局は、「明確化地籍成果は、行政処分性はないが、地図訂正や地籍更正はできない」として取り扱っております。（平成17年11月11日那覇地方法務局回答）

第2 筆界確定の考え方

1 筆界確定の基礎理論

昔から、境界が不明なときに、いかにして土地の双方の外延を証明することができるのかという困難性は知覚されていた。その所有権の限界を原告に厳格に証明させることは、最も確かな根拠を有する権利が失われてしまう危険がある。(吉野衛「境界紛争の法的解決(1)」登記研究516号 p21)

【境界確定の法理】(ドイツ民法 920条)

所有権界を証明できない場合

公平に境界線を引く。

【法的効果】

創設的効力

時間的に既往に遡らない。

収益の返還・損害賠償を

請求できない。

【筆界確定の法理】(最判昭38・10・15)

筆界を証明できない場合

常識に訴え妥当な線を見出す。

【判決の効果】

対世的効力、第三者に及ぶ。

所有権界について無判断。

権利・義務関係を

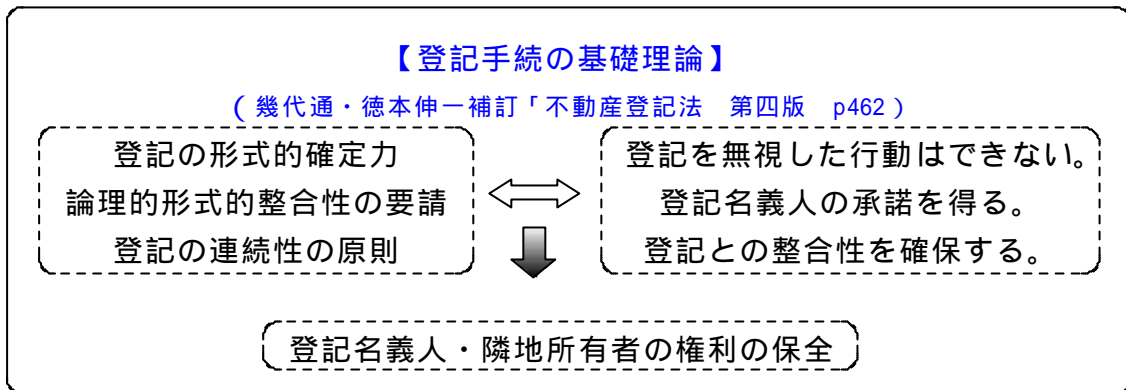
確定しない。

相隣者がお互いに境界を証明することが難しく、それぞれ決め手を欠く場合は、結局、新しく公平に境界を決める以外に方法はありません。

この場合に、登記実務では、所有者による境界の確認や承諾が重視されますが、これは、「無用の紛争を防止し、筆界を安定したものとする政策的配慮」である(登記研究編集室編「平成17年不動産登記法等の改正と筆界特定の実務」(以下「筆界特定の実務」という。)テイハンp17)とされ、また公法上の境界である筆界は、これにより権利関係を直接左右するものではない(最判昭61・7・14、千葉地裁昭52・12・21)とされることから、表示登記制度では、「登記官は、当事者に何ら立会を得ることなく、筆界を認定し得る」(東京法務局表示登記官佐藤恒秀「法17条地図作製作業問答集」p1)と考えられます。

以上を考慮すると、登記法上の境界である筆界が不明になった場合は、第一に、登記法上の登記簿・地図・地積測量図といった「公証資料」と矛盾なく、第二に、紛争防止のためには、相隣者間の「公平」に配慮し決めることが必要であり、駐留軍用地にあっては、第一に「明確化地籍図」と矛盾なく、第二に、相隣者間の「公平」に配慮して、「登記簿地積と一致する」ように決めなければならない、と考えられます。

2 登記手続の基礎理論

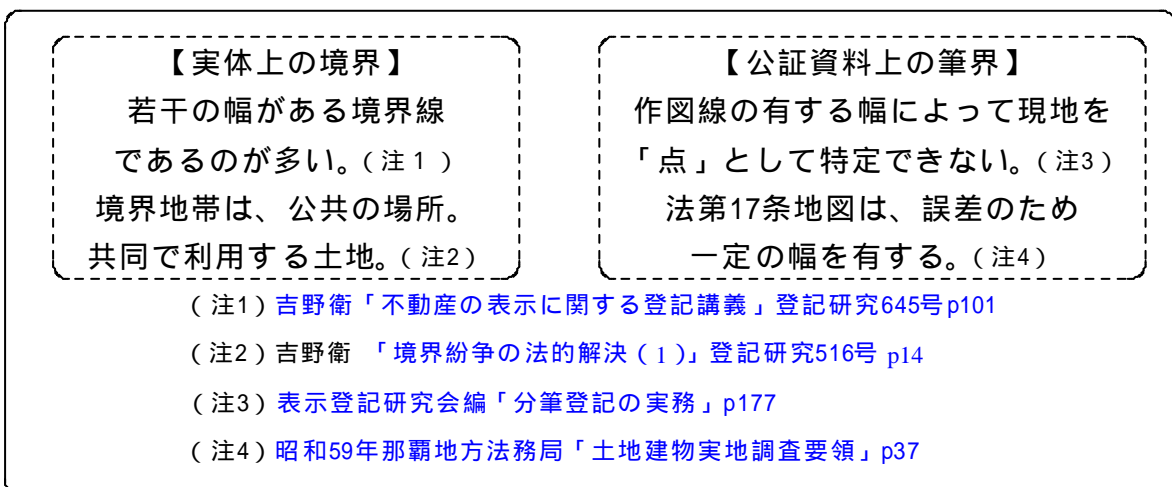


筆界の実体が確認され、隣地所有者の承諾があり、そして「公証資料」と整合することが、最も理想ですが、「筆界は当事者の合意に左右されない」という筆界原則がありますから、これと、「登記との整合性確保」、そして、「隣地所有者の承諾」との関わりが問題になります。

我が国の登記手続では、第一に、筆界の実体が証明されれば、「隣地所有者の承諾」を求めることなく、「公証資料」の訂正や更正の登記ができる手続であることは疑いがなく、第二に、筆界が現地に不明であれば、登記が優先し、「公証資料と整合」するよう筆界が確認されなければならない。整合性を確認できれば、「隣地所有者の利益を害さない」ことは明らかですから、「隣地所有者の承諾」がなくても、登記ができることになる。第三に、筆界が不明で、「登記との整合性」も確認できない場合は、必ず「隣地所有者の承諾」が必要になる、と考えられます。

そうであれば、駐留軍用地の「明確化地籍図」の区域では、「明確化地籍図」との整合性が確認できれば、「隣地所有者の承諾」がなくても筆界を決めることができると考えられます。

第3 筆界地帯論



地図（公証資料）と現地とは、測量誤差によるズレを避けることができませんから、筆界の見定めには「公証資料」作製の調査・測量の経緯が大変重要なポイントになります。

「国調地籍図」は、現地の境界構築物が筆界の実体であり、地籍図は2次資料ですから、筆界の見定めは、当然に、「現地主義」が原則となり、これに対して「明確化地籍図」は、集団合意した図上筆界線、つまり明確化地籍図が筆界の実体であり、「地図編纂図」により復元された境界明示杭は2次資料になりますから、筆界の見定めは、当然に、「図面主義」が原則になる、と考えられます。

ところで、筆界特定制度では、筆界が範囲で特定される場合が規定されていますが、これは大変に注目されます。なぜならば、「公証資料」上の筆界は、測量学的に幅があるものとして取り扱わざるを得ないものであり、現実に、登記法上も、実際、そのように取り扱われているからです。

（不動産登記規則第77条第4項、「筆界特定の実務」p590）

調査を尽くして直線にできないときは、原始筆界は元々幅があったと考えれば納得もできます。「公証資料」と矛盾がなければ、当事者の選択で、『無地番の共同利用地域にする。』とか、あるいは『当事者の共有地にする。』ということは全く差し支えがないともえられます。

ともあれ、筆界は「幅がある」と考えると、筆界点の特定作業は、「幅があった筆界を直線化する作業」となり、「形成的な性格が含まざるを得ない」（境界実務研究会編「筆界特定ガイドブック」p6）ということになります。

そうであれば、駐留軍用地の筆界は「明確化地籍図」の幅がある図上筆界が筆界の実体ですから、筆界点を特定するためには、画地調整の作業が避けられない、ということになります。

第4 画地調整論

1 画地調整の正当性

集団和解による地籍確定は面積が重要な要素でしたから、それに相隣者間の公平を考慮すると、「明確化地籍図」の筆界点の座標値を調整し、登記簿地積と一致させる作業が必要になりますが、この画地調整は、「正しい筆界の位置を明らかにする有効な方法」（「筆界特定の実務」p229）として正当に評価されています。

ところで、筆界のピンポイントの位置の証明は、誰であっても困難であり、利害関係を有する相隣者からは、なおのこと、適正な証言や承諾を期待することはできません。

実際問題として、所有者は、「登記所保管の地図のとおりなら」といって調査実施者が決めた位置を承諾する傾向にあり、立会は、時に「真正」確保の役割を果たしていない現実があります。

特に、調査実施者が専門性に習熟しないまま、「地図の活用」を活用を誤り筆界を復元した場合には、例え立会があっても、是正されることがなく、しばしば間違っただけの登記が為されてしまうことがあります。間違っただけの登記が為されると、平行ズレなど、地図所定の精度のバランスがくずれ、筆界の判定が困難になり、後続の登記に大変な支障を生じてしまいます。

こうした事態は、決して珍しいことではなく、古い地籍図の区域ほど良く見られる地図精度の

悪化の現象です。(九州ブロック協議会研究委員会「筆界確定の法理」p36、p141)

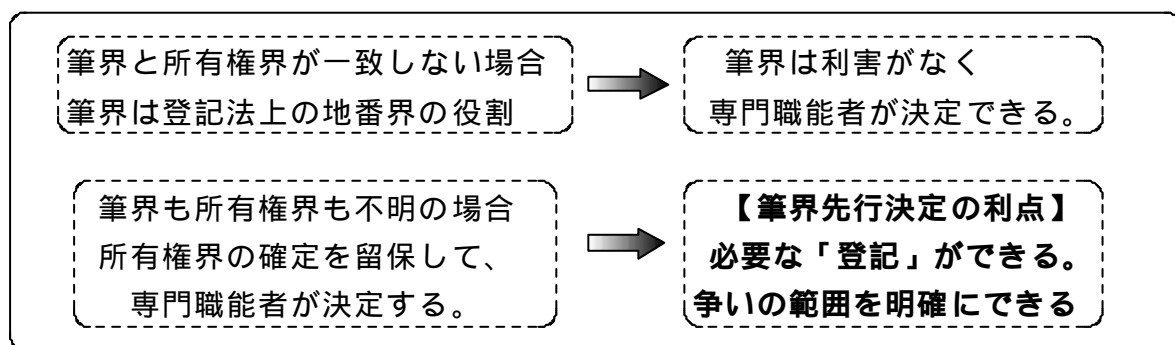
地図の活用は、「登記との整合性確保や相隣者間の公平を図る」ために、地籍確定経緯に精通して、占有や権利関係に配慮した画地調整を行うなどの専門的判断が必要ですから、筆界を決める場合には、専門職能者がより専門的に関与することこそが大変重要であると言えます。

「明確化地籍図」の活用も決して例外ではなく、「画地調整」を軽視して、公差内で地積を増加させる不適正な地積測量図が実際にありますから、より専門性に習熟する必要があると考えられます。

2 専門職能者による筆界決定の合理性

土地の一部の時効取得や譲渡行為で所有権界が移動し、筆界と所有権界が一致しないことが明らかな場合は、筆界は地番界の役割を担うだけですから、専門職能者が決定しても、当事者に利害はなく、同様に、所有権界が不明な場合も、利害がないと言える場合があることが考えられます。

例えば、長年月を経過し、人も変わり、筆界と所有権界とが一致すべきものかどうか不明になれば、筆界と所有権界は一致するという推定機能も働かなくなり、その場合は、「筆界に左右されず当事者間で所有権界を確定する」、あるいは「所有権界に左右されず筆界を決める」ことができますから、このとき、「所有権界の確定を明確に留保して筆界を決める」のであれば、筆界は利害がないと言え、専門職能者が決める合理性がでてきます。この場合、当面必要な「登記」ができる利点があるだけでなく、後日、先行して決定した筆界を所有権界として合意することも、所有権界を争う場合でも、筆界の先行決定により、争いの範囲を明確にできる利点があります。



駐留軍用地は、現地管理ができないため、筆界の図上決定が所有権界になることから、登記簿地積との一致性を特に重視する必要があると考えられます。

第5 事実上の推定力の覆滅理論

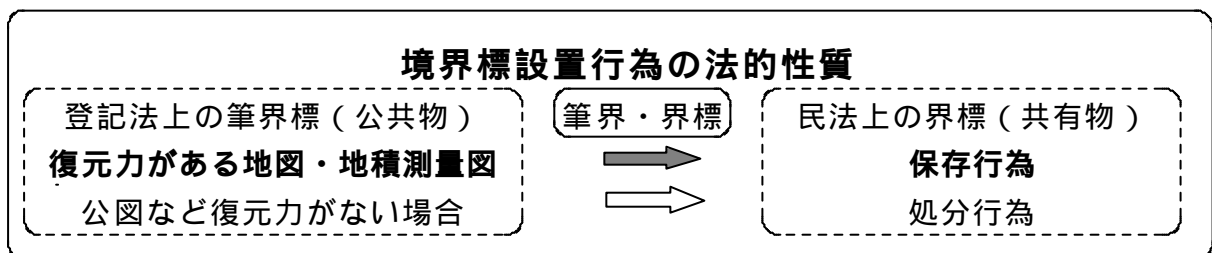
筆界は、基本的に登記官が職権調査権で認定できるものであり、隣地所有者の承諾がなく認定されることがあり得ますから、既提出の地積測量図には、承諾があるものと、ないものがある

こととなります。それらに、何らの差異もなければ、承諾をしなかった隣地所有者は、知らない間に不利益を受けてしまうおそれがあります。そこで、承諾がなく筆界が登記されても、決して、隣地所有者の不利益にならないことが確認されなければなりません。

「登記の推定力は、少なくとも登記が登記義務者の意思に基づいてされたことが前提事実として当然に要求され、したがって、承諾がなければ、登記の推定力は覆滅する。」という推定力覆滅理論があります。(登記関係訴訟実務研究会「続民事訴訟と不動産登記一問一答」登記研究671号(p166-179))

この推定力覆滅理論に基づけば、「隣地所有者が筆界を承諾しなかったことが分かれば、地積測量図の推定力は覆滅し、その地積測量図をもって筆界の立証資料とすることはできない」、そうであれば、隣地所有者は、当の地積測量図以前の原始筆界資料、例えば、駐留軍用地の場合には、「明確化地籍図」に基づき、「既提出地積測量図」の筆界点座標値には左右されず、新たに算定した筆界点座標値の相隣者間における公平を立証して、筆界点座標値の更正登記を行うことができることになる。このようにして、隣地所有者の承諾がない「地積測量図」について、登記の推定力が覆滅するとする場合には、少なくとも「筆界の立証責任」については、隣地所有者の不利益は生じない、と考えられます。

第6 境界標に関する法理論



境界標に関する民法の規定に基づけば、境界標は共有物として推定され、それ故、境界標の設置行為は、処分行為か、保存行為かを区別ができますが、そのうち、復元力がある図面で復元する行為は、保存行為と考えられ、隣地所有者の承諾を要しないと言えます。

駐留軍用地の分筆申請にあたり、現地に筆界標を復元する行為は、「明確化地籍図」の画地調整により「正確・公平」に復元することが可能ですから、保存行為として隣地所有者の承諾を要しないと考えられます。しかし、土地家屋調査士が、筆界の復元を誤り、越境し隣地の権利を侵害した場合は、全責任を負う、これは高度の注意義務がある公的専門職能者として、全く当然のこととあります。

ところで、筆界特定制度では、筆界が特定されても境界標の設置義務までは規定されていませんから、境界標が設置されないまま、地図の訂正が行われる場合がある(「筆界特定の実務」p57、590)ことが考えられますから、分筆登記等の登記手続においても、筆界点の座標値は必要であっても、筆界標の設置までは義務づけられていないと考えられます。

第7 結論

以上の法理論を前提にすると、第一に、駐留軍用地の分筆申請における地積測量図は、図上求積により作成することができると考えられます。

なぜならば、「明確化地籍図」の区域は、図上筆界が原始筆界とみなされ、地図の訂正や地積更正の登記ができないことから、駐留軍用地では、結局、現地の原始筆界や境界明示杭の探索調査を行う理由がなく、「明確化地籍図」の図上求積により登記面積と一致する区画調整後の筆界点座標値を正しい筆界と決めることが最も有効な方法になるからです。

第二に、駐留軍用地の筆界は、筆界の復元や立会を行う必要がないと考えられます。

なぜならば、駐留軍用地は、境界標が亡失しても土地利用には全く支障がなく、紛争の防止や境界の安定を図る必要が全くないからです。

第三に、筆界や地積測量図の「真正」は、実地調査を行うことなく、書面審査で十分に確認することができると考えられます。

なぜならば、「明確化地籍図」の筆界の見定めは、「図面主義」が原則となりますから、筆界の「真正」は、筆界点の位置誤差の検証作業や登記簿地積との一致性を書面上で行って、十分に検証することができるからです。

以上により、「駐留軍用地の図上求積による分筆申請」は、「真正」を確認できる以上、机上分筆にはならないことは明らかですから、「机上分筆防止を理由とする登記官の実地調査は理由がない」と考えられます。当局の善処方を切に期待致します。