

平成 21 年 5 月 1 日

土地家屋調査士の法律実務

土地家屋調査士 菅野貫司

目 次

1	地籍制度と家屋籍制度	1
2	戸籍制度と地籍制度	2
3	戸籍の申告手続と地籍の申告手続	2
4	土地家屋調査士の法律事務（土地家屋調査士法第 3 条）	3
5	不動産（地籍・家屋籍）の申請義務	3
6	地籍制度の創設	4
7	沖縄県の土地所有権認定事業	4
8	土地所有権の成立	4
9	土地の所有権境界の性質	5
10	創始所有権界・合意境界・時効取得界の区別	5
11	筆界と所有権界の関わり合い	5
12	土地台帳申告手続と筆界の変動	6
13	台帳事務と登記事務の違い	6
14	台帳事務と登記事務の統一（一元化作業）	7
15	土地の境界争いと筆界特定制度	7
16	土地の境界争いと裁判外境界紛争解決制度	8

1 地籍制度と家屋籍制度

土地家屋調査士（以下「調査士」という。）の仕事は、「地籍・家屋籍に関わる仕事である」と言えます。

人に戸籍があるように、土地に地籍、建物に家屋籍があります。

地籍制度とか、家屋籍制度とか言っても、普段は意識されることは全くありませんが、実際は、国県市町村のあらゆる行政事務の最も基礎的な制度である、と考えられます

地籍制度の根幹は土地の地番ですが、これがないと、例えば、沖縄国際大学の所在を表現することができません。

沖縄国際大学の所在を示す方法として、沖縄県宜野湾市宜野湾2丁目6番1号の表示方法が為されています。

この番号は、住居表示の番号ですが、住居表示実施前は、宜野湾市字宜野湾何々番という**土地の地番**により表現されていました。郵便がきちんと届くのもこの地番のおかげです。

また、税金を徴収するための土地課税台帳は、土地の地番で整理されています。

同様に、戸籍制度も地番を基礎とし、国・県・市町村の行政区域を仕切る最小単位も、この地番になっています。

このようにして、土地に付された地番は、人々の意識されないところで大変貴重な役割を果たしているということが言えます。

全く当たり前のこととして普段は全く顧みられないものであるに関わらず、地番は、全国的に統一された形で実現されています。

この地番が一体いつどのようにして誕生したのか。その起源を探ることは、土地家屋調査士の仕事の本質を理解するうえで大変重要です。

2 戸籍制度と地籍制度

日本国の人に関しては、市町村が戸籍簿を保管管理しています。

日本国の土地・建物については、国の組織の法務局が土地登記簿・建物登記簿を保管管理しています。

戸籍は、市町村の市民課窓口で市民が申告して記録が整備されます。

市民課窓口では、例えば出生届けを受理し、記録を積み重ねていきます。

記録は永久保存され、記録をたどれば、誰でも、そのルーツが分かる仕組みです。

同様に、土地・建物も、その成立から消滅までの記録が積み重ねられていきます。

戸籍は、死亡後も記録は永久に保存されますが、土地・建物は消滅するとその記録はいったん閉鎖され、土地について閉鎖後 50 年間まで、建物については、30 年間まで保存され、保存期間を経過すると廃棄処分されます。そのかぎり、記録からルーツをたどることはできなくなります。

人と不動産とでは、その記録の保存管理は、若干違っているようです。

ただ、土地の所在を明らかにする地図は、永久保存される取り扱いです。新しい地図が作製されて閉鎖された地図についても永久に保存されます。

土地家屋調査士の仕事とは、この永久保存される地図に関わる仕事です。

3 戸籍の申告手続と地籍の申告手続

戸籍の申告手続は、出生・死亡・結婚・離婚・住所の異動手続ですから、ほとんどの申告手続は、自分自身で行うことができます。

これに対して、地籍・家屋籍の申告手続については、自分で行うことはなかなかできません。そこで、土地・建物の所有者に代わり、土地家屋調査士が申告手続を行っています。

何を申告するのかと言いますと、土地については、地番の他に、地積（土地の面積）や土地の地目（土地の種類）、そして所有者を申告致します。

建物については、所在地番の他に、建物の種類（居宅とか研究室）、構造（木造なのか鉄筋コンクリート造なのか）・床面積（100 m²とか 1000 m²とか）、そして建物の所有者を申告致します。

申告後、地籍・家屋籍が登録されますと、税金の価格が決定され徴収される仕組みです。

土地・建物の所有者に公平な課税を行うためには、登録事項が正確でなければなりませんし、課税システムは全国的に統一されたものでなければなりません。

例えば、建物を新築した場合、新築した所有者は、全国的に統一された様式で、「図面」を書いて申告する仕組みです。

土地については、測量図面が必要になります。「測量」ができる市民はそういませんから、これを「統一様式で正確に申告する」となると、所有者が自分で申告するといったことはできません。

そこで、所有者に代わりに、図面を書いて申告する手続を行う専門家が必要になります。簡単には、この代理人を土地家屋調査士と言います。

4 土地家屋調査士の法律事務（土地家屋調査士法第3条）

土地家屋調査士法第3条では、「調査士は他人の依頼を受けて、次に掲げる**事務**を行うことを業とする。」とあり、第八号まで事務内容が規定されています。

このうち第三号までが、地籍や家屋籍の申告手続に関する事務内容です。

第一に、「不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する**調査又は測量**」、第二に、「不動産の表示に関する登記の**申請手続**又はこれに関する**審査請求**の手続について**代理**」、第三に「不動産の表示に関する登記の登記の申請手続又はこれに関する**審査請求**の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する**書類又は電磁的記録の作成**」であるとされています。

5 不動産（地籍・家屋籍）の申請義務

不動産登記法では、「土地・建物」について不動産といい、「不動産の表示に関する登記及び権利に関する登記」については法務局や地方法務局、あるいはその支局や出張所が行うとし、これらを「登記所」というと定めています。

建物を新築した場合、所有者は、一ヶ月以内に「建物の表題登記」建物の表題登記の申請を行うべきことの義務規定があり、申請義務を怠ると、10万円以下の過料に書せられる、という仕組みです。

表示に関する登記については、なぜ登記の申請義務が課せられ、怠るとなぜ過料に処せられなければならないのでしょうか。

それを理解するためには、地籍の成立経緯についてその歴史的経緯を振り返ってみる必要があります。

6 地籍制度の創設

そこで、最初の問題、国家の基礎的制度である地籍制度、つまり地番制度は、いつから始まったのかを確認してみましょう。

資料のなかに、地券があります。旧字で読みにくいのですが、明治7年10月30日に発行されたことが分かります。地券の裏を見ると土地の所有権の証明書であることが分かります。この地券を持っている人が所有者であり、売買譲渡質入りができると書いています。

日本政府は、明治7年、地租改正条例を制定して、税制をこれまでの物納から金納に改めるため、日本帝国の人民に土地所有を認め、土地の価格を定め、これを基準として税金を納めさせる制度に大改革を行いました。

地券には土地の価格と100分の3の地租が書いてあります。土地を所有すると税金を納めなければならない、ということがよく分かります。

明治政府は、全国津々浦々で、市民に土地を所有する範囲を測量申告させ、字毎に地番を付し、課税目的で土地台帳に登録し、土地台帳附属地図を整備し、税制改革を行いました。

7 沖縄県の土地所有権認定事業

同様の手続が、戦災で公簿類がことごとく焼失してしまった戦後の米国施政権下で行われています。

沖縄を占領した米国民政府は、占領政策遂行のため、軍指令を発して土地所有権認定事業を行いました。市町村各地で字毎に土地所有権委員会を組織し、土地所有者に土地所有申請書を作製させ、これにより、土地台帳と台帳附属地図を整備し、所有者には土地所有権証明書を交付しました。

土地所有者はこの所有権証明書を以て、戦災で失われた登記を回復し、そして、税金を

納めています。

明治政府の地租改正事業は、琉球藩では実施されませんでした。琉球王国からの「旧慣温存主義」の政策がとられたからです。

琉球王国は、地割制度を適用していました。

地割制度は、耕作者に一定の基準で土地を割り変えさせる制度で土地所有権は認められていませんでした。

沖縄で土地所有権が認められたのは、明治 32 年の「沖縄県土地整理法」に基づきます。

明治 36 年に土地整理が完了し、土地台帳と台帳附属地図が整備されました。資料のなかの津堅島の台帳附属地図は戦災を免れ残ったものです。

この地図からは当時の地割制度をうかがい知ることができます。

8 土地所有権の成立

明治政府の地租改正事業、沖縄では土地整理法により、土地に地番が付され、土地台帳と図面が作製され、人民の土地所有権が認定登録されました。

土地の境界も土地所有権の成立に伴い確定し、その範囲が図面上で明らかになりました。

9 土地の所有権境界の性質

明治 19 年、土地所有権を保全する方法として地券制度を廃止し、登記法が制定されています。

明治 31 年、民法が制定され、登記法も民法にあわせて改正されています。

土地所有者は、売買など自由に土地取引ができるようになりました。土地の一部を譲渡するといったことも可能になります。

土地の一部を譲渡した場合、当然のことですが、土地所有権の範囲の変更を伴います。

これにより、土地の境界も変わります。

土地の所有権の境界は当事者間の合意で、境界の範囲を自由に変えることができます。

全く当たり前のことですが、これは、土地所有権の境界の最も根本的な性質です。

10 創始所有権界・合意境界・時効取得界の区別

ところで、土地の境界については、しばしば、境界紛争を生じることがあります。

場合によっては、これが原因で、殺傷事件に発展したり、隣人同士で憎しみあうことも見られます。

こうした土地の境界紛争を考える場合、この土地所有権の成立と所有権の変動を理解することは、紛争を解決するうえで極めて重要です。

境界紛争を解決するためには、紛争の原因を知る必要があり、紛争の原因をたどると、土地の境界が、いつ、どこで、どのようにして決められたりするのか、争いはそのどの過程で

生じたのかを知る必要があります。

土地の境界は、隣接地所有者間の話し合いで、合意に基づき事由に決めることができますが、このようにして決めた土地の境界を「合意境界」といいます。

この「合意境界」と、明治政府により、人民の所有が認められた土地の所有権の境界、すなわち、「創始境界」と区別することができますが、この区別を知ることは大変重要です。

なぜならば、争いの原因が「合意境界」であれば、お互いが、いつ、誰が、どのようにして、合意したのかを明らかにしていけば、解決を図ることができます。

争いを解決する為に、「創始境界」が原因になっているのであれば、その当時作られた図面や台帳を探し出して解決を図ることになります。

また民法は、「合意境界」の他に、一定の要件により所有権を変動させる特別の法的効果を認めています。時効取得による法律効果です。

時効取得が成立すると土地の所有権界は、合意境界と同じように変動します。

そうしますと、民法上の、民法は私法ですから、私法上の境界としての土地所有権の境界は、土地所有権が認められた最初の創始所有権界と合意境界、そして時効取得界の3種類に区別することができます。

1 1 筆界と所有権界の関わり合い

土地台帳に登録され、附属図面に表現された土地の境界は、創始所有権界を公示した図面で、行政側が課税を行うために管理している境界です。

行政が管理・保管している図面上の境界を特に行政上の境界、あるいは公法上の境界と呼ぶことができます。この公法上の境界は、登録された一筆地の境界と言う意味で特に筆界と呼ばれています。

ここで、創始所有権界は、土地所有者の申告図面により、行政が認定登録した経緯から、創始所有権界と公法上の筆界は必ず一致しています。

一方、私法上の境界は、合意境界や時効取得界により、創始所有権界から、常に変動する可能性があります。

変動して、土地台帳や附属地図に変動した旨の登録を行わなかったら、所有権界と筆界は、必ず、一致しないものになります。

このようにして、土地の境界の所有権界と筆界とは、最初は必ず一致していましたが、その後一致しなくなっている場合があることが考えられることになります。

一致しなくなっているにも関わらず放置すると、課税上も支障を生じますし、隣地所有者間においては、10年20年と時を経過すると、現在、占有している境界は、合意境界なのか、時効取得界なのか、創始所有権界なのか、次第に不明になっていきます。

不明を解消するためには、登録が必要です。

合意境界について、きちんと変動があったことを登録しておけば紛れがなくなります。

1 2 土地台帳申告手続と筆界の変動

土地の一部を売却した場合、土地所有者と土地の範囲を変動させる申告を行い、行政側に土地台帳や附属地図を変動させる手続が必要になります。

課税する行政側にとっても、公正・公平な課税を行わなければなりませんから、所有権変動の事実をきちんと確認し、現場を調査して正確に土地台帳と図面を変更しなければなりません。

このような私法上の境界の変動にあわせて、所有者の申告に基づき、筆界を一致させる手続が土地台帳の申告手続です。

この台帳申告手続は、正確性を確保する上で専門性を伴います。

土地に対する地租は当初国税でしたから、測量に心得のある税務署の嘱託職員が土地所有者に代わって行っていました。

戦後の税制改革で、地租は固定資産税として市町村税になりました。これに伴い、税務署の台帳事務は、国組織の法務局に移管されることになり、税務署の嘱託職員は、自分たちの地位を確立するために、国会に請願活動を行い土地家屋調査士法の制定を求め、昭和 25 年に議員立法で成立しました。

土地家屋調査士の前身は税務署の嘱託職員であり、台帳事務の専門家であったというわけです。

1 3 台帳事務と登記事務の違い

土地台帳の登録事務は、もっぱら課税事務の行政手続であることがその本質的機能です。

一方、不動産登記法の登記事務は、取引の安全や権利の保全を図ることがその本質的機能です。

台帳事務と登記事務は、昭和 35 年に土地台帳法が廃止され、登記法に統一されるまで続きました。

一般に登記と言えば、個人の権利の保全を目的とする権利に関する登記を意味しています。ですから、第三者対抗要件を取得するための登記と言えば、その登記は権利に関する登記を意味しています。

ところで権利に関する登記を行うためには、台帳に登録されていることが前提要件でした。土地を買い、対抗要件を取得するための権利の登記を行うためには、まず台帳で分筆や所有者の変動の申告手続を行い、次に登記手続を行っておりました。

台帳の申告は税務署に行い、権利の登記は台帳に登録済みであることの謄本を添付して登記所に権利の登記を行っていました。

1 4 台帳事務と登記事務の統一（一元化作業）

昭和 25 年固定資産税が市町村税に改正されるとともに、台帳事務が税務署から法務局に移管され、法務局では、台帳事務と登記事務とを行うことになり、同一官庁で異なる事

務を行うということになりました。

この二重事務を解消するため、昭和 35 年、台帳事務を登記事務に統一する不動産登記法の大改正が行われました。

新しい登記制度では、台帳事務は、表示に関する登記手続として権利に関する登記手続と区別されることになりました。

1 5 土地の境界争いと筆界特定制度

土地の境界争いの多くは、図面と現地が一致しないために起きることがほとんどの事例ですから、合意境界や時効取得界があつて筆界と一致していないのか、あるいはそもそも図面に誤りがあり一致しなくなっているのかを見極めなければなりません。その見極めを行うことが、土地家屋調査士の役割です。

土地家屋調査士法第 3 条の調査士が行う事務の第 4 号では、筆界特定手続についての代理、第 5 号では、筆界特定手続について法務局に提出する書類の作成が調査士の事務として規定されています。

境界争い生じた場合、筆界が現地に明らかになれば、それは所有権界と推定できますから、争いを解決することができます。

登記所には、筆界資料があり、筆界を明らかにすることは、法務局と土地家屋調査士が関与することが最も適当であるとされ、筆界特定制度が創設されました。

土地所有者から筆界特定の申請手続があつた場合、法務局は土地家屋調査士から選任した筆界調査委員の意見を踏まえて筆界特定登記官に筆界を特定させることができることになりました。

これまで境界紛争があつた場合、当事者は境界確定訴訟か所有権確認訴訟提起するかのいずれかの方法しかありませんでしたから、筆界特定制度の創設により、訴訟によらず、法務局で筆界を特定して争いを解決する道が開けたこととなります。

1 6 土地の境界争いと裁判外境界紛争解決制度

また、平成 18 年、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」(ADR 法)が制定され、境界紛争に関しても、裁判によらずして民間の専門家による紛争解決機関で紛争解決する道が開けました。

土地家屋調査士会は、境界紛争を解決する ADR 機関を立ち上げることができるようになりました。沖縄会も平成 19 年 4 月「おきなわ境界問題相談センター」を組織しました。

土地家屋調査士法第 3 条第 7 号では、土地家屋調査士は「土地の筆界が不明になったことを原因とする裁判外紛争解決手続 (ADR) における代理」を弁護士と共同で代理できる旨の規定が新たに盛り込まれています。

境界紛争を解決するためには、その原因を見極めなければなりません。そのためには、境界をきちんと仕分けしなければなりません。

境界が不明になった場合、当事者間で合意境界や時効取得界の主張がなければ、筆界を明らかにすれば、土地所有権界が推定され、土地所有権界を明らかにすれば、筆界が推定されるということになります。

合意境界や時効取得界を立証するためには、民法上の成立要件を吟味することが必要になります。立証手続は、これまでは裁判上で行われていました。

裁判外の境界紛争解決手続では、境界争いの当事者が調査士・弁護士の専門家を間にし、身近なところで直接向かい合い協議により合意解決を図ろうとするシステムですから、訴訟とちがって、安価で迅速かつ適切な解決が期待されています。