

土地分筆登記申請と隣地所有者との立会

1 土地分筆登記において、隣地所有者の立会及び立会証明書を必要とする根拠規定
(那覇地方法務局土地建物実地調査要領)

(1) 地図による復元点の誤差(資料「昭和59年土地建物実地調査要領」)

地図による復元点の誤差の範囲内に筆界の物証がない場合、人証(立会)により筆界点を確認する必要がある。

(2) 立会証明書の添付(資料「平成19年土地建物実地調査要領」第22条ないし第24条)

筆界の確認に当たり、立会人から異議の申出があった場合、地図等、現地の利用状況、および境界標、その他により筆界の確認に努め、筆界を確認することができないときは、調査を中止する。(第22条(3))

2 登記官の実地調査による筆界の認定

筆界創設時の筆界が、①物証(筆界の原形、境界構築物、境界標識等)、②書証(地図、地積測量図等の筆界資料)、③土地家屋調査士作成の「調査報告書」等があり、④登記官の実地調査の判断において、現地の筆界の信憑性を確認できる場合は、仮に、立会人の異議の申出があっても、立会証明書がなくても、筆界を認定できる可能性がある。(第24条5項)

筆界は、不動産登記法上の境界として、地図、地積測量図等の筆界資料により公示され、表示登記手続きによる以外には変動することはなく、当事者の合意には左右されないからである。

筆界創設時の筆界は、土地所有権創設時時の原筆界と分筆筆界に分けられ、原筆界は、旧土地台帳附属地図が原筆界の筆界資料であり、分筆筆界は、分筆時の地積測量図が筆界資料となる。

地籍図は、地籍調査時に原筆界が確認された図面であり、現地に筆界の原形(物証)があり、その正確な位置が地籍図に相違する場合は、地籍図を訂正することができる。

立会人が異議の申出がある場合、地図・地積測量図等の筆界資料に照らし、申出内容の相当性を十分に調査をしなければならない。

3 筆界特定登記官による筆界特定

登記官の実地調査において、立会人が異議の申出内容を調査した結果、筆界の認定ができず、筆界が不明であるとして調査が中止された場合は、分筆登記手続きは、取り下げを求められ中断する。

分筆登記手続きにおいて、登記官の認定が得られない場合は、筆界特定制度を利用するか、あるいは、筆界確定訴訟により、筆界を特定あるいは確定する以外に、登記手続きを

進める方法はなくなる。

筆界特定登記官による筆界特定は、土地家屋調査士等の「筆界調査委員という外部専門家に関与させ、かつ必要な手続き保障を与えた上、一方の当事者の同意がない場合であっても、筆界についての公的な認定判断を示す制度である。」（「平成17年不動産登記法等の改正と筆界特定の実務」P11）

4 表示登記手続きおよび筆界特定手続きに対する土地家屋調査士の関与

土地家屋調査士は、筆界調査委員として筆界特定制度に関与する場合であれ、分筆登記手続きにおいて、土地所有者の代理人として、筆界を現地に確認する作業を行う場合であれ、筆界の調査・測量を行い、「正しい筆界の位置を明らかにする」作業内容は、全く同一であり、変わらない。

分筆登記手続きにおいて、土地家屋調査士が現地に復元した位置は、筆界特定手続きにおいても、「正しい筆界の位置」であるとして特定される可能性が高い。

登記手続きの迅速・処理を考えれば、「立会人から異議」がある場合は、後の筆界特定手続きにおいても、利用できるように、たとえば、「筆界写し図」、「境界現況図」、「基礎調査図」、「区画調整図」、「現況筆界照合図」、「位置誤差検証図」等々の筆界調査資料を作成し、「調査報告書」をまとめ、できるだけ、表示登記手続きにおいて、登記官の筆界認定が得られるよう、努めるべきであろう。

H25.7.3 菅野