

# 筆界と所有権界

—不動産登記法「表示登記」の基礎的法理論—

平成25年6月24日

沖縄県土地家屋調査士会  
土地家屋調査士 菅野貫司

筆界と所有権界  
—不動産登記法「表示登記」の基礎的法理論—

目 次

はじめに	4
(1) 筆界・所有権界・占有界の定義	4
(2) 境界をめぐる基礎的法理論についての諸問題の提起	6
ア. 筆界・所有権界・占有界の区別とその法的性質	6
イ. 筆界に係る「表示登記」実務における問題点	7
ウ. 「表示登記」に係る調査士の関与	9
エ. 「公証資料」の法的効力	10
<b>1. 公法上の境界と土地台帳制度</b>	<b>10</b>
(1) 地籍制度—地番の創設—	10
(2) 公法上の境界と登記法上の境界	12
ア. 公法上の境界の成立	12
イ. 登記法上の境界の成立	12
ウ. 後発的所有権界の成立（民法典の制定）	13
エ. 公法上の境界と登記法上の境界の一元化	13
(3) 筆界の特質	15
(4) 所有者の申告行為の意義	17
<b>2. 沖縄県における公法上の境界の特質</b>	<b>18</b>
(1) 沖縄県における公法上の境界の創設	18
(2) 米国民政府による土地所有権認定事業	18
(3) 沖縄県における登記法上の境界の確定	21
(4) 土地所有権認定事業の意義	22
<b>3. 沖縄県の地図をめぐる諸問題</b>	<b>23</b>
(1) 沖縄県の地図整備の特色	23
(2) 登記所保管の地図の種類	23

ア. 琉球政府地籍調査図	23
イ. 国調地籍図	24
ウ. 位置境界明確化地籍図	24
エ. 換地確定図等	24
オ. 法務局作製不動産登記法第17条地図	25
(3) 地籍図の精度の悪化の問題	25
(4) 地籍図の里道境界立会問題	26
ア. 公用制限付き所有権	26
イ. 旧潰れ地補償事業	27
ウ. 分筆登記申請における里道境界の立会方法	27
エ. 筆界の確認を目的とする立会・合意	28
オ. 所有権界の確定を目的とする立会・合意	28
(5) 分筆登記申請における立会不調の問題	28
ア. 筆界確認の立会の意義	28
イ. 立会不調の場合	29
ウ. 立会不調の克服—表示登記専門家の関与—	31
エ. 地図整備の意義	31
<b>4. 地図の一般的問題点</b>	<b>32</b>
(1) 地図の特質	32
(2) 地図の復元力	32
ア. 筆界特定の測量技術的判断—「正確適合性の判断」—	33
イ. 筆界特定の法律的判断—「公平適合性」の判断—	33
(3) 地図訂正の可能性	33
<b>5. 登記の効力</b>	<b>34</b>
(1) 形式的確定力	34
ア. 登記の対抗力	34
イ. 登記の公信力	34
ウ. 登記の推定力	35
エ. 登記の形式的確定力	35
(2) 「公証資料」の事実上の推定力	35
(3) 事実上の推定力の覆滅	37

ア. 事実上の推定力の前提要件	37
イ. 事実上の推定力の覆滅	37
ウ. 相互に齟齬する「地積測量図」の推定力の覆滅	38
エ. 推定力覆滅の場合の筆界の確認・特定	38
<b>6. 筆界不明の場合の筆界の復元</b>	<b>40</b>
(1) 筆界の画地調整	41
ア. 筆界、所有権界ともに不明の場合	41
イ. 所有権界が確定し、筆界が不明な場合	42
(2) 筆界復元の基礎的法理論－「境界標識」の区別－	42
(3) 筆界標と一致する所有権界標（原則的事例）	43
(4) 筆界標と一致しない所有権界標（例外的事例1）	43
(5) 筆界標と一致しない占有界標（例外的事例2）	43
(6) 筆界標と「境界標識」の不一致の検証	44
ア. 照合方法の適正の検証	44
イ. 不一致の検証－公差規定の適用－	45
ウ. 不一致の原因の検証	46
エ. 不一致の解消方法	47
(7) 筆界特定の測量技術的判断	48
ア. 「公証資料」との整合性	49
イ. 不動産登記法との整合性	52
ウ. 当事者の立会・合意との整合性	53
(8) 筆界特定の法的判断	54
ア. 筆界理論	54
イ. 公平適合性の判断－形成的特定－	54
ウ. 筆界不明の場合の画地調整	55

# 筆界と所有権界

## — 不動産登記法「表示登記」の基礎的法理論 —

### はじめに

不動産登記法（以下「不登法」という。）の表示に関する登記（以下「表示登記」という。）に係る土地家屋調査士（以下「調査士」という。）の業務にあつては、測量技術的判断とともに法律的判断が求められることになるが、阪神淡路大震災や、GPS 測量技術が示した地殻変動の実態からは、「筆界不動論から筆界相対論へ」（横浜地方法務局長松尾武「地殻変動と土地の筆界」登記研究601号P97-106）といった筆界観念の変化をもたらし、さらに、「登記官が筆界を特定できる」とする新たな「筆界特定制度」の創設（平成17年法律第29号不動産登記法等の一部を改正する法律）あるいは民間の紛争解決事業者が裁判外で紛争を解決できるとするADR法の制定（平成16年法律第151号裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律）といった時代の要請にあつて、**今日の調査士業務では、法律的判断の比重がより一層高まってきたと言える。**

また、先の平成14年土地家屋調査士法の改正では、調査士の業務は、「不動産の表示に関する登記につき必要な申請手続きを業とする」規定（旧法2条）から、「次に掲げる事務を行う事を業とする」規定（新法3条）に改正され、新たに「筆界特定手続きについての代理（3条1項4号）、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする裁判外紛争解決手続きにおける代理や相談（3条1項7号、8号）」の業務規定が新設され、**調査士には、従来の測量技術的要素の研修だけではなく、「法律専門職としての法的判断に必要な情報」について必要な研修が義務づけられることになった。（3条2項3項、25条2項）**

このことは、土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）が行ってきた境界紛争の予防を担う「境界資料センター」や境界紛争のADRの機能を担う「境界問題相談センター」の境界管理や相談業務の実績により、調査士業務が「隣接法律専門職種」（平成13年6月12日司法制度改革審議会意見書）として明確に位置づけされた反映であると解する事ができる。

**本研修資料は、特に、「表示登記」なかでも調査士業務の中核である土地の境界をめぐる基礎的法理論についての諸問題の提起として作成したものである。**

## (1) 筆界・所有権界・占有界の定義

①「筆界とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ線いう。」(不登法123条1号)

「なお筆界確定訴訟(境界確定訴訟)の対象となる『境界』も公簿上特定の地番により表示される二つの土地の境界であると解されており、『所有権界』とは区別されているから、筆界確定訴訟の対象たる土地の『境界』と筆界特定の対象となる『筆界』とは同じものである。」(登記研究697号不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続きに関する事務の取扱に関する通達の概要p5)

②「わが国において、土地の境界という場合、二通りの意味がある。一つは不動産登記法で扱う境界である地番の境目としての境界(公法上の境界ともいわれる)」と所有権の及ぶ範囲としての境界(私法上の境界ともいわれる、所有権界、占有界という)の二つの概念である。」(日本土地家屋調査士会連合会副会長松岡直武「土地家屋調査士の専門性を活用したADRへの関与の現状と今後の可能性」p5、筆界と所有権界)

以上は、土地の境界に関する代表的な見解である。

そこで、本稿では、土地の境界を意味する「筆界」、「所有権界」、「占有界」について以下のように定義付けを行う。

①「筆界」とは、土地の地番界であり、登記法上の境界であり、公法上の境界である。

②「所有権界」は、排他的支配権界であり、民法上の境界であり、私法上の境界である。

筆界は、不登法の手続き(土地表題登記、分筆登記、合筆登記)によらない限りは創設され、あるいは消滅しない。

所有権界は、当事者間の売買、贈与、和解等の合意により変動し、あるいは、一定の占有期間の経過という取得時効の成立により変動する。

③時効取得を可能とする土地の境界を「占有界」という。

## (2) 境界をめぐる基礎的法理論についての諸問題の提起

### ア. 筆界・所有権界・占有界の区別とその法的性質

①境界の法的効力の差異の観点からは、筆界、所有権界、占有界が区別され、②適用される法の領域の差異の観点からは、不登法、すなわち公法上の境界と、民法、すなわち私法上の境界が区別され、③私法上の境界については、その成立の差異の観点から、合意境界と時効取得界とを区別することができる。

#### ①筆界

筆界は、不登法上の地番界であるから、登記所保管の登記簿・地図・公図・地積測量図といった「公証資料」上の地番により特定される土地の物理的範囲を画する境界であり、「公証資料」に基づき、現地に確定された筆界の位置※は、判例（最高裁判所昭和61年7月14日、連合会会報522号P10-11）の表現によると、「国民の法律上の地位ないし具体的権利義務関係に直接影響を及ぼすものではない。」

※筆界の位置は、調査・測量により、確認、復元、認定、特定、確定されることになるが、今次の不登法改正の筆界特定制度の創設により、筆界を特定する権限が筆界特定登記官に附されるとともに（不登法 125 条）、筆界を最終的に確定する権限は裁判所裁判官が有することが法文上も明らかになった。（不登法 148 条）

また、表示登記制度においては、登記官が職権登記とともに実地調査権が認められているから筆界を調査・認定する権限は登記官が有していることは明らかであるが（不登法 28 条、29 条）、表示登記に伴う筆界の調査・測量・確認・復元する権限は調査士が有することが不登法上も明文化された。（不登法規則 93 条、調査士法 3 条）

「不動産登記法の改正に伴う留意点について」法務省民事局民事第二課補佐官秦慎也（平成 16 年改正不動産登記法と登記実務 p452p453）

「土地家屋調査士等（公共嘱託登記土地家屋調査士協会、土地家屋調査士法人を含む。）は、他人の依頼を受けて、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を業務としており、常に品位を保持し、業務に関する法令実務に精通し、公正かつ誠実にその業務を行う責務を有しており、その業務に関して虚偽の調査・測量を行った調査士等に対しては懲戒処分の他、1 年以下又は百万円以下の罰金の規定が受けられている。

このように調査士等を代理としてする表示に関する登記の申請については、正確性が高いものとして取

り扱って差し支えないものと考えられる。

このようなことから、今回の改正においては、調査士等が作成した調査に関する報告に係る情報により、実地調査を省略することが可能となる場合について明確化が図られたところである。

以下、ここでは、筆界特定登記官が行う筆界の特定に限らず、調査士が行う筆界の調査・測量に基づく筆界の確認（既設境界標及び境界構築物の屈曲点を筆界点として確認する作業）及び筆界の復元（筆界標が亡失している場合にこれを復元する作業）、登記官が行う筆界の認定、裁判官が行う筆界の確定について、「筆界の特定」と表現する。

## ②所有権界・占有界

これに対して、所有権界は排他的支配権を行使できる所有権が及ぶ土地の物理的範囲を画する境界であり、占有界は、時効による所有権取得を可能とする土地の境界であるから、所有権界及び占有界は、「国民の権利義務関係に直接影響を及ぼす」民法上の法的効果を伴う土地の境界である、と言える。

## イ．筆界に係る「表示登記」実務における問題点

### ①筆界と所有権界の係わり

「表示登記」が取り扱う境界は、筆界である。しかし、実際は、関係者の権利義務関係に直接影響する所有権界の確認・確定に深く関わることになる。

### ②法律判断を伴う筆界の特定

筆界の特定は、探ること（筆界不動論）が困難な場合は、「公証資料」と矛盾しない範囲で形式的に特定されること（筆界相対論）が必要になり、極めて専門的な法律判断を要することになる。

※「筆界不動論」、「筆界相対論」について「筆界確定の法理」（平成17年九州ブロック協議会研究委員会参照）

### ③筆界不明の原因

筆界の不明は、「公証資料」と現地の境界境界標識やブロック塀等の境界構築物との位置、形状が一致しない、あるいは距離と方角により筆界を特定するための外部的標識（地籍図根点、引照点等）が亡失している、といった客観的な状態に起因するだけではない、しば



しば「関係人の個人的見解」、あるいは感情的反発といった、主観的要因によって生ずること  
ともある。

#### ④筆界の確定性

土地とその地番は、所有権界が公的に登録されたもの（土地台帳、登記簿）であり、また地番界、筆界は、所有権界を公的に認定・登録・確定したもの（公図、地図）であるから、公的手続きを行うことなしに、所有者の判断、あるいは所有者間の合意では、地番を変えたり、筆界を動かすことはできない。

したがって、筆界は、「公証資料」上に登録・確定されており、したがって、登録後に関係当事者の合意した境界（所有権界）、あるいは任意に変更された境界（占有界）とは、明確に区別され、「公証資料」と矛盾する合意境界や占有境界のとおり筆界が確定されることは許されない。

ただし「公証資料」が不十分で筆界が不明な場合に、合意境界や占有境界が筆界確定の資料となりうることはいうまでもない。なぜならば、創始登録時筆界と所有権界は一致していたものであり、所有権界は筆界を推定し、筆界は所有権界を推定する関係が成り立つからである。

#### ⑤筆界の独自性

そこで、例え、関係者の合意境界や占有境界があっても、事例によっては、筆界資料（物証・書証・人証）に基づく「公証資料」との「正確適合性」の検証をもって、合意境界、あるいは占有境界と異なる位置で、筆界を特定しなければならない場合があろう。

また、例え、「関係人の個人的見解」や「感情的反発」といった主観的な「境界争い」があっても、事例によっては、客観的な筆界資料（物証、書証、人証）をもって、「公証資料」との「正確適合性」や「公平適合性」の検証により、筆界を特定することが求められ、特定できる場合があろう。

もちろん、所有権界は筆界を推定するから、「公証資料」と矛盾しないかぎり、合意境界や占有境界をもって筆界を特定することはまったく差し支えない。

#### ⑥筆界調査の中止

しかし、実務では、境界争いがある場合は、筆界が確認できないとして、調査が中止され（那覇地方務局土地建物実地調査要領第22条）、相当高度な筆界立証資料があっても、関係人の意向に反して、筆界を確認・特定することは、関係人の権利の侵害を伴うおそれもあるとして、躊躇され、取り下げを求められ、あるいは却下されることになる。

「承諾できない」という関係人の反発の一言で、「登記」ができない、取引ができないといった現状になる。

法律専門職として高度な確信をもった対応（後述p34「登記の効力」参照）が要請される場面である。

#### ⑦「公証資料」相互の齟齬

一方、筆界確認の立会証明書が添付されている場合は、これを軽信して、安易に筆界の認定がなされる傾向を否定しがたい。ときに、現地と「公証資料」、あるいは申請図面と既提出図面との齟齬に気付かずに、「登記」がなされ、矛盾する「公証資料」により、後日、境界紛争に発展するおそれを生じる、といった実例も生じる。法律専門職として確立された専門的な対応（後述p40「筆界不明の場合の筆界の復元」参照）が要請される場面である。

#### ウ．「表示登記」に係る調査士の関与

調査士が行う境界の確認は、土地所有者の委託に基き、土地所有者の所有権界の確認・特定という私法の領域と、不登法上の筆界の確認・特定という公法の領域に関わる業務である。

**調査士による筆界の特定は、「表示登記」における登記官の筆界認定という行政上の行為を媒介にして、実質的に公法上の筆界を確定し、登記の効果として、不動産に係る私法上の権利関係を明確にする、という大変重要な役割を担っている。**

調査士業務は、私法の領域とも公法の領域とも、厳然とは区別されない、その中間の領域で業務処理を担っている、という現実である。

そのため、例えば、筆界の現地復元作業としての**筆界標の設置行為**について、「筆界は、当事者間の合意には左右されない客観的に固有のもの」であるという観点からは、隣地所有者の承諾を要件としないという考え方が成り立ち、一方において、「筆界は、原則として所有権界と一致するもの」であるという観点からは、**民法上の界標の設置行為**として隣地所有者の承諾を要件とする、隣地所有者の承諾を得られない以上、「筆界標を設置すべきではない。」という考え方も成り立つ。

実務においては、権利関係の安定を期して、「承諾」を要件とする考え方が多数派であり、承諾なき筆界標は、登記官の筆界の認定が得られない、そのため、「承諾できない」という関係人の反発の一言で、「登記」が中止され、取引ができないという実情にある。

調査士が、所有者の委託による業務処理を円滑に遂行し、取引社会に貢献したいと考える場合には、公的資格者として自らの主体的な行為により、筆界を特定し、自ら責任の担

い手となる場面も必要になるろう。

調査士が真に法律専門職として、取引社会に貢献するためには、より具体的に専門的な対応を確立して、確信をもって対応することが必要である。

## エ. 「公証資料」の法的効力

不登法上、筆界は、登記官の実地調査権の対象であり、隣地所有者の承諾が要件とはなっていないから、理論的には承諾なき筆界であっても、認定は可能なはずであり、隣地所有者の承諾を得ないで地積測量図が作製され、登記が為される場合もあり得るから、既提出の地積測量図には、承諾を得たものと得ていないものがあることになる。

承諾の有無の差異により、地積測量図が指示する筆界の登記法上の法的効力において、差異を生じることが、全くないとすれば、承諾をしなかった隣地所有者は、登記により、何らかの不利益を受けることになるろう。

「登記」の一般的効力として、事実上の推定力が認められるが、しかし、「登記」により不利益を受ける者の承諾が得られずに、「登記」が為された場合には、事実上の推定力は覆滅する、という見解も見られるところである。(後述p37参照、登記研究671号 P166-179)

この見解に基づけば、**隣地所有者の承諾を得ていない地積測量図については、隣地所有者に対しては、事実上の推定力は覆滅することになるから、隣地所有者から、筆界を承諾しなかったとして、「真正」を否定する主張がなされた場合は、当該地積測量図を筆界の「真正」の立証資料とすることはできない。あらためて筆界の「真正」を立証する義務を負うことになるろう。**

したがって、隣地所有者は、自らの承諾がなく「登記」がなされても、筆界の「真正」の立証責任において、相手方とは対等の地位が維持されることになるから、少なくとも「筆界の立証責任」においては、「不利益を受けることはない」ということが言えよう。

## 1. 公法上の境界と土地台帳制度

### (1) 地籍制度—地番の創設—

明治草創のある時期、地番制度が創設され、地番界としての筆界＝公法上の境界＝所有権界が成立した。この歴史的事実において、筆界と所有権界は、原則的に一致する、したが

って、筆界は所有権界を推定し、所有権界は筆界を推定する、と言える。

地番の最も古いものは、明治6年の地租改正事業において、発行された地券に見られる。

明治政府は、徴税のために、「土地とその所有者の正確な把握が必要となり、人民からの申告により課税台帳を作製することとし、調査作業を開始した。土地面積の確認は実測によって確認し、各筆の場所（字番号・字名と地番）反別（地籍）、地目、持主名を記載した地引帳と、その事実を図示した地引絵図をもって申告させ」地籍の確定を行った。所有者（納税者）には、所有権証書として地券を交付し、控えに地券台帳を作製した。

「地券制度は、明治22年、土地台帳規則の制定により廃止するまで存続した。」

土地を特定する図面として、村民が作製した改祖図（地引絵図、一筆限図）と後の明治18年から21年にかけて行われた地押調査事業（地券台帳と現地との一筆対査作業）の「更正図」とが公図のルーツと言われている。

日本土地家屋調査士会連合会平成11-12年度研究室経過報告書「地籍制度」（p74--75）

「何町何字何番地といえ、ほとんどの人は、この土地は、しかるべき境界を有する一区画の土地である。この制度は、少なくとも、日本の大部分の土地に、一律にこの境界を画し、これに付番して、制度として確立した行為があったと考えなければならない。そしてこの行為は、おどろくべき短期間に、かなり統一した方法でなし遂げられたのではないか。

この制度を地籍制度と考え、どのような場面に用いられているかを見ると、国土調査法にはじまり、戸籍制度の土台であり、住民基本台帳法、固定資産税法、地価税法、所得税法、不動産登記法、民法等があり、又、都道府県制、市町村制という行政の区画そのものにも、密接に関係している。

この制度が創られた時期については、明治時代以降（明治6年地租改正事業以降）と推測される。

登記法は、明治19年に公布されている（登記が第三者対抗要件であることが明文化されていた。その後明治29年民法典が施行されるに及び明治32年現行不動産登記法が制定され廃止された。）が、この登記制度は、その対象たる不動産について我が民法が採用した対抗要件公示のための一方法である。

登記制度は、明らかに地籍制度にのっかり、これを利用した制度である。

明治22年を以て、土地台帳規則が施行され、この土地台帳に基づき徴税事務が実施され、また対抗要件を得たい人は、これに基づき、登記制度を利用していったのである。」

友次英樹「新版土地台帳の沿革と読み方」（p1-4,p125）

「明治6年に地租改正条例により、課税標準が収穫高から地価に改めるとともに米をもって税金を納める物納から定率の金納とした。さらに従来田畑の耕作者にたいして課税していたのを土地の所有者に課税することとされたのである。

そこで土地とその所有者の正確な把握が必要となった。

政府は、人民からの申告により課税台帳を作製することとし、調査作業（地籍確定事業の一つの具体例）を開始した。この作業が改祖作業といわれるものである。土地面積の確認は実測によって確認し、各筆の場所（字番号・字名と地番）反別（地籍）、地目、持主名を記載した地引帳と、その事実を図示した地引絵図をもつて申告させるものとされた。この地引絵図が改祖図と呼ばれ、この改祖図と後述する更正図が現存する公図のルーツとなっている。

当時の課税事務の所管は府県庁であったが、その後明治11年に郡役所に移っている。

上記の課税事務は、土地所有権の確認として、所有者に対して「地券」の本紙を発行し、控えを地券大帳につづり込む方法によって地租に関する台帳としていた。

その後、地券台帳が作られ、明治22年に課税台帳としての土地台帳が生まれている。

## （2）公法上の境界と登記法上の境界

### ア．公法上の境界の成立

一筆地の地番界（筆界）は、明治政府の「地租改正事業」の地番の創設を起源として、課税台帳及びその附属図面（地引絵図、更正図等々）としての公図に登録されて成立した。

したがって、筆界は、行政上の課税台帳及び公図に登録され成立したものであるから、行政行為により創設された公法上の境界である、と言える。

### イ．登記法上の境界の成立

明治19年「旧登記法」制定、物権変動の對抗力の取得を目的とする登記制度が創設された。

もっぱら課税処分を目的とする土地台帳の登録手続きと、もっぱら私的権利の保全を目的とする不登法の登記手続きとは、手続き上密接不可分の関係がたもたれていたが、それぞれ独立した手続きであり、土地台帳の謄本をもって、不登法の手続きにより土地の所有権保存登記が為され登記簿が備えつけられた。

したがって、登記法上の境界は、公法上の境界が登記により成立した、といえる。

浦野雄幸「不動産登記読本」(P1-8)

「旧登記法は、画期的な立法であったが、当時は民法典すら制定されておらず、実体上の権利関係は、

必ずしも明確ではなかった。そこで明治29年、民法が制定され、私権関係が明確になるに及んで、これらの私権について、その物権変動を公示するための制度として、明治32年に制定されたのが、現行の不動産登記法である。

一方において、土地建物に関する権利の得喪変更の関係を公示するための不動産登記法が存在するとともに、他方において、課税台帳として土地、家屋に関する客観的状況を把握するための土地台帳法、家屋台帳法が存在していた。しかもこの両制度は相互に密接不可分の関係を保っていた。すなわち土地、建物について、その所有権の保存の登記をするには、原則として台帳謄本により、明らかにすることが必要とされ、… 既登記の土地、建物の異動（分筆、地目変更等）があったときは、まず、その台帳登録の修正をした後に、これに相応する不動産の表示の変更の登記が許されていた。」

## ウ．後発的所有権界の成立（民法典の制定）

筆界と所有権界とは、土地所有の成立の経緯より、その創始は、原則的に一致していたものであるが、民法典（明治29年）で明確にされた私権の譲渡（売買、贈与、和解等）、あるいは時効取得制度により、原始所有権界は、合意境界あるいは時効取得界として、後発的境界に変動する可能性を有することになる。

後発的に変動した有権界について、土地台帳への異動の登録手続き（分筆）、あるいは登記手続き（所有権移転登記）を行わなかったものは、所有権界と公法上の境界、あるいは登記法上の境界とは、当然に、必ず一致しない。

したがって、筆界と所有権界は、例外的に、一致しない場合があることになる。

## エ．公法上の境界と登記法上の境界の一元化

土地台帳事務は、明治29年から、徴税機関として税務署が設置され、課税に関する事務として、税務署が行っていた。

昭和25年、税制改革により地租税が国税から固定資産税として市町村税に改正され、土地台帳、公図は、税務署から登記所に移管された。

登記所における台帳事務は、昭和35年に台帳制度が廃止されるまでの間は、課税事務のためではなく、専ら、土地の表示に関する事項を明確にする事務として行われるようになった。

昭和35年、不登法の改正により登記簿表題部に関する「表示登記制度」が創設され、土地台帳制度は廃止された。（土地台帳と登記簿の一元化）

土地台帳・登記簿の一元化により、地籍に関するすべての事務、筆界の創設・認定

・公証・公示の事務は、すべて、その資料の保管とともに、登記所が一元管理するシステムに大改革された。

土地台帳事務（筆界の創設・認定）が表示に関する登記事務（筆界の公証・公示）に吸収・統合された結果、筆界は、登記法上の境界として創設・認定・公証・公示されることになった。

公法上の境界は登記法上の境界として成立することになり、そして、この一元化作業により、台帳の登録事項がすべて登記簿に移記されたことから、公法上の境界は、登記法上の境界に吸収・統合されたことになる。

一元化後の今日においては、筆界すなわち、公法上の境界は、すべて登記法上の境界であり、筆界と公法上の境界、そして登記法の境界は全く同義である、と言える。

友次英樹「新版土地台帳の沿革と読み方」（p1-4,p40-49）

『土地台帳』は、元来地租徴収のための課税台帳であったが、その後の税体系の変遷により、課税台帳から土地の表示に関する事項を登録する台帳へと役割を変えて機能した。

明治29年11月以降、全国に税務署が設置されると、土地台帳事務は、税務署の所管となり、昭和25年7月31日まで、一貫して税務署がその事務を取り扱っていた。

昭和25年7月31日の税制改革により新地方税法（昭25法律226号）が制定され地租税制が府県税から固定資産税の一部として市町村税に組み入れられると同時に、土地台帳法の一部を改正する法律（昭25法律227号）が施行され、土地台帳事務の所管庁が税務署から登記所へと移管された。具体的には、税務署が保管していた土地台帳（土地台帳附属地図いわゆる公図、家屋台帳も同時に）も登記所に移管する方法によった。

課税の手続きのための土地の表示に関する事項を明確にする土地台帳事務は、税務署から登記所へと移管された。

この時から、土地台帳事務は、権利の客体である土地の表示に関する事項を明確にすることのみを使命とすることとなった。

登記所における土地台帳事務は、昭和25年7月31日に、税務署から事務を引き継いだ後、登記簿と台帳が一元化されるまでの間取り扱われ、その間、不動産の表示に関する事務は、台帳事務の登録事務と、不動産登記法上の登記事務とが併存していた。

不動産の表示変更に伴う土地台帳申告と登記申請の関係は、土地台帳上登録の修正・訂正の処分が行われた場合は、これに対応して不動産の表示の変更登記申請を要することとして、同一の不動産に関する限り、台帳と登記簿の表示の一致を図る措置が講じられていた。しかし、実際は、台帳登録の修正ないし訂

正の処分がなされても、それに対応する不動産の表示の変更登記申請は、必ずしもなされているとは言えない実情であった。

地目変更、地籍更正、分筆等の表示に関する異動手続きとして、まず所有者は、台帳事務である土地台帳の修正又は訂正を求める申告をし、登記所が、その申告に基づき土地台帳の登録事項の修正又は訂正をした後に、登記事務としての登記の変更を求める同一内容の登記申請をするものとされていた。

これでは、同一行政庁が二重の事務を取り扱うことになる上、所有者にとっても二重の申請となり、両者にとって不経済であった。

この二重事務の解消がいわゆる一元化作業であり、昭和35年度から本格的作業にはいり、昭和46年度をもって完了した。

昭和35年不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭35法律14号）による登記簿と台帳の一元化は、登記簿をもって土地台帳及び家屋台帳を廃止するものであった。

一元化作業では、既登記の土地は、現に効力を有する登録事項で土地の表示に関するものを台帳用紙の記載どおりに登記用紙の/new紙に移記され、未登記の土地で土地台帳に登録されているものは、表題部を新設しなければならないものとされた。」

### （3）筆界の特質

土地所有者が、地租改正事業における地籍の確定により認定された土地所有権（原始所有権）を対抗力を取得するために登記することがあり得よう、登記により、地番界は、登記法上の境界として確定する。

「公証資料」に登録・登記された地籍（土地台帳・登記簿）、あるいは筆界（公図）は、公的に認定・登録・登記され確定したものであり、所有者の判断、あるいは所有者間の合意では、これを動かすことはできない、と解され（筆界理論の通説・判例）、以後、筆界は、登記手続きによる以外には、変動しないものとして取り扱われることになる。

吉野衛「再開不動産の表示に関する登記講義（2）」登記研究 641号「（我が国における明治初期の筆界確定作業）」

「寶金敏明検事によれば、明示初年における近代的土地所有権の生成期において、私的所有権の帰属がどのようにして決定されたかについては、必ずしも見解が一致していないといえます。大別すると、確認



説と想像説に分けることができるようです。

確認説は、明治初年に施行された永代売買禁止の解除等の法令によって、それまで存在していた所有権に最も近い権利を有していた者に近代的な所有権が認められたものであって、官民有区分や下戻処分は、諸法令によって認められた所有権を単に確認する効果を有するにすぎず、そのような権利の得喪に何らの消長を来さないという見解です。

これに対し、創造説は、近世においては、近代的所有権と同一視できる権利は存在しなかったとの立場から、所有権は、明治政府の立法政策として創設されたものであって、官民有区分や下戻処分等は、近代的所有権創設のための形成的効力を有する処分であるというのです。

いずれの見解を持って正当とすべきかは、日本法制史の知識などが前提として要求されますが、私には、その素養がないので、断定しかねますが、創造説の方が、境界確定の法律的性質に適合しているように思われます。

しかし、表示登記をする立場に立つときは、脱落地などの表示登記をする場合を含め、その登記の申請書には、所有権を証する書面の添付が要求されますから、確認説にせよ、創造説にせよ、その書面の添付がない限り、表示の登記をすることができないことはいまでもありません。

いずれにせよ、土地の筆界は、あらかじめ公的に決まっております、所有者の判断で動かすことができないというのが我が国の通説判例であり、行政事務もこれにしたがって、運営されていますから、所有者間に争いがある以上、和解ないし協議により決定することができず、登記官も決定する権限がないということができます。

当事者としては裁判所に境界の訴えを提起し、判決で筆界を定めてもらうしか方法がないと解されています。そうだとすれば、区画の確定も、当事者の行為によっては定めることができず、最終的には、裁判所によって決めてもらうことになります。」(p. 22-23)

藤原勇喜「土地の筆界と地図」登記研究 671号

『筆界とは何か、判例は公法上の境界であることを明確にしています。昭和31年12月28日の最高裁判例は、「当事者の合意によって筆界の処分はなし得ない」としています。昭和37年7月1日の東京高等裁判所の判例では、「土地の筆界は、公法上のものであって、当事者の合意によって左右することはできない」こうはっきり言っています。昭和42年12月26日の最高裁判例では、「相隣者間で境界を定めた事実があってもその一筆の土地の境界自体は変動しない」こう言っている。最高裁の判例が筆界が公法上のものであるということにつき、このように明確に判断を示しているということは極めて重要な意味を持ちます。』(p57)

#### (4) 所有者の申告行為の意義

筆界は「公的に決まったものであり、所有者の判断で動かすことができない。しかし、筆界は、沿革的にも現実的にも、基本的には、所有者の意思によって定められたもの、又は定められるものといっても過言ではない。

相隣接する土地間の境界を相対的に画するものであるから、筆界標識の亡失、関係資料の紛失などによって客観的に筆界点を再現できないときは、境界確定判決によって定められた境界や関係当事者の合意等によって定められた境界を公法上の筆界と見なすことができる、相対的な隣接地間の境界と観念すべきものであろう。」

横浜地方法務局長松尾武「地殻変動と土地の筆界」登記研究601号

「土地の筆界が、現実的にどのように定められ又は確認されるかを考えて見よう。

沿革的には、明治初期に地租の対象地について、各所有者から申告された一単位ごとの位置、形状、面積を一筆の土地と認定し、地番を付して課税台帳に登載したものを、登記の目的土地の各筆として援用し取り扱ってきたものであり、登記簿と台帳の一元化の際にも新表題部には、土地台帳に記載された事項（地番、面積）を基本的にはそのまま移記して登記事項としたものであって、その際の各土地の筆界についても、台帳附属地図に図示された位置・形状に相当する現地が筆界と認めて取り扱っているに過ぎず、登記官がそれらの筆界を確認ないし設置しているものではない。

このように、筆界は、沿革的にも現実的にも、基本的には、所有者の意思によって定められたもの又は定められるものといっても過言ではない。

ただ、その意思が後になつて覆されたりすると取引関係者等に不測の損害を与えることにもなり、権利関係の安定を害することになるので、その意思を登記申請という方式によって登記所に申し入れ、登記官がこれを確認して登記し、地図や地積測量図の備え付けによって公証し公示するものと考えることができる。つまり、筆界は、当初は、所有者によって定められるが、これを登記することによって公法上の土地の境界となり、理論上は、隣接所有者間の合意等によっても変更はできないものとなるのである。そしてその筆界を現地において客観的に明らかにするために筆界杭や筆界塀を設置するなどして、所有者が管理することが求められるのである。

また、筆界は、隣接する土地間において存在するものであるから、隣接所有者間に異議がなく、また境界標識、備付地図、地積測量図等から特段の矛盾がなければ、これを筆界と認めて差し支えないというべきであらう。そのことが筆界確認の現実的解決方策であると同時に、もともと筆界は、所有者の意思によって定められるものであると考えれば、法的にも問題は生じないとも考えられるのである。

筆界は、登記することによって公法上の土地の境界となり、単に当事者間の合意等によっては変動しないとしても、相隣接する土地と土地との境界を相対的に画するものであって、絶対的な地球上の不動の位置を示すものではなくて、筆界標識の亡失、関係資料の紛失などによって客観的に筆界点を再現できない

ときは、境界確定判決によって定められた境界や関係当事者の合意等によって定められた境界を公法上の筆界と見なすことのできる、相対的な隣接地間の境界と観念すべきものであろう。」(p101-102)

## 2. 沖縄県における公法上の境界の特質

### (1) 沖縄県における公法上の境界の創設

沖縄県の公法上の境界は、明治32年の沖縄土地整理法に基づく地籍確定事業により地番が付され筆界が創設された、といわれる。

しかし、「公証資料」は、戦災で焼失し、現存していないため、どのような地番で創設されたものなのか、今日においては全く確認することができない。

被災地にあっては、あらためて土地所有権の認定が必要となった。

日本土地家屋調査士会連合会「土地境界基本実務Ⅲ」(p431)

沖縄土地整理法第20条 この法律により、民有となりたる土地は、便宜区画して地盤を丈量し每筆其の品位等級を詮定し所得を審査し其の土地の状況に応じて地価を定む。

### (2) 米国民政府による土地所有権認定事業

戦後の土地所有権認定事業は、米国の施政権下において、琉球列島米国民政府（高等弁務官）が発する布告、布令、指令等が適用されるという特別の法制度の下で行われた。

米国民政府は、土地所有権委員を任命し、所有権委員会を組織して土地所有権の調査・認定を担わせ、土地所有者には、所有土地の申請書を隣接の所有者たる保証人2名の連署をもって字所有権委員会に提出させた。

村土地所有権委員会は公有地所有権未確定の土地の調査、死亡者あるいは行方不明者の土地の調査等も行った。

村土地所有権委員会は、まず争いのないものから、土地所有権証明書を公示し30日間一般の縦覧に供し、その間に異議がなかったものについて所有権証明書を交付した。

一つの土地に申請が2件以上あるなど、争いや異議がある場合は、巡回裁判所の宣告があるまで留め置き、裁判所の決定により、所有権証明書を交付した。

土地所有権証明書は、本人に交付される他、「土地登記所」と「税務署」そして土地台帳と地図の作製を所管する「中央土地事務所」に送付された。

土地所有権証明書を受領した土地所有者は、土地登記所において登記する義務があった。

土地所有権認定事業の成果は、琉球政府の中央土地事務所が台帳を記帳保管するとともに、公図を編集作製し、地籍調査の台帳登録事務にあたった。

中央土地事務所は、「土地登記所の遵守すべき統一された手続きについて進言をなす。」「土地登記所の従うべき規格手続きを示す。」などの特別の役割を担った。

米軍施政権下の布告布令に基づく戦後の沖縄の登記制度及び台帳制度は、戦後の本土の改正法のものとの取り扱いに不統一があったことから、1960年（昭和35年）の土地台帳法（立法38号）によって統一され、そして、1964年（昭和39年）の不動産登記法の改正によって、本土並みに登記と台帳の一元化が達成された。

米国施政権下の布告布令－那覇地方法務局「沖縄登記関係法令集」所収－

①1950年4月14日【米国軍政府本部特別布告第36号】（抜粋）

土地所有権の認定及び証明を促進援助し、土地の使用及び所有権に関する一切の問題を解決するに当たり公正的処置を助長するために沖縄住民が当地に於ける土地所有権認定、証明及び登記の計画を進め完成するよう布告する。

第1条「土地所有権申請の提出は、1950年6月30日を最終期日にする。その後の所有権の主張は、訴訟として当該管轄巡回裁判所において遡及しなければならない。」

第3条「土地所有権証明書は、一括保管し、公示をもって30日間一般の縦覧に供せられる。

その間に異議ある者は、同一の土地に対して権利を主張するための書面による申請通知を村宇土地所有権委員会に提出する機会を与えられる。」

2項、「一定の土地に対して申請が二件以上もある場合は、所有権証明書を発行しないで、村所有権委員会は、申請人に対し権利に関し争いがあること、関係申請人の指名及び権利認定のためには巡回裁判所に訴訟を提訴する必要がある旨を通知する。」

「権利確認の宣告によって最終的決定をみるまでは留め置き、有効な所有権証明書はその時、裁判所の決定どおり真の所有者に交付される。」

第4条「土地所有権証明書」を公示して縦覧に供した後、当該証明書に異議又は争いがないかぎり、

村長はこれを承認して署名捺印し、申請人たる土地所有者に交付しなければならない。」

第5条「かくして署名された証明書は、適法な土地所有権の証拠として認められる。ただし、その後、

当該裁判所の正規裁判手続きにより、それに優先する所有権が認定される場合は、これに従わず、かかる場合は、当該裁判所から、確認されたその所有権は、村長の発行した 争いのある証明書に優先する。」

第6条1項「承認された土地所有者に対し優先的所有権の主張をなし、彼の所有権の有効性を争おうとする者は巡回裁判所に訴え提起しなければならない。そして土地の真の所有権は、裁判所の正規の手続きと宣告によって決定される。」

第7条「土地所有者は、新しい土地所有権証明書を受領した後、それを土地登記所において登記する義務を負う。」

第10条「1. 土地登記所は再開し、沖縄民政府行政法務部の組織内において通常の職務を遂行する。登記所においては、土地所有権に関する記録を永続的公簿に記入し、所定の手続きに従って所有権証明書を発行する。登記簿は治安裁判所の建物内もしくは其の近くに存置する。」

第11条「沖縄民政府管下に『中央土地事務所』を設け、該事務所は沖縄群島の土地に関する一切の資料を統括して編集し且つ土地所有権を示す正確な地図を作成する。該事務所は、村土地所有権委員会の仕事を調整し且つ土地登記所の遵守すべき統一された手続きについて進言をなす。」

②【1951年6月13日琉球列島米国民政府布告第8号改正1952・4・1布告第16号】(抜粋)

1950年4月14日付特別布告第36号「土地所有権証明」に示した沖縄群島における土地所有権の認定、証明及び登記に関する仕事は、だいたい計画どおり完了した。

特別布告第36号発布当時には、予期しなかった状況や存在しなかった事情が、計画実施途中に生じてきた。特別布告第36号を現状に即するものとするため、又沖縄人をして沖縄群島における土地所有権の認定、証明及び登記に関する計画を尚一層効果的に完了し得さしめるため右布告を改正したい。

第1条 1951年4月1日以降、土地所有権の要求はすべて当該管轄地区の沖縄巡回裁判所における裁判によつてこれを処理する。

第2条 1950年4月14日付布告特別第36号の規定に従い、市町村長は、所有権証明書申告者に  
対して土地所有権証明書を交付する。

2. 土地所有権証明書原本の通知書は、3通作成する。第1通紙面には、「土地登記所」、第2通には同  
様「税務署」、第3通には「中央土地事務所」と明記の上市長村長がそれぞれ表記の各官署に送付す  
る。

3. 一つの土地に対して、二つ以上の所有権証明申請がある場合は、市町村長は、土地所有権証明書を発行しないで、各申請者に対して、右の土地所有権について異議申し立てのある旨を通知する。

市町村長は土地所有権証明書の代わりに右通知書を一通宛「土地登記所」、「税務署」、「中央土地事務所」に送付する。

第3条 記名調印する土地所有権証明書は、法定土地所有権の証拠書類と認める。

2. 土地所有権証明書を所持する土地所有権の優先取得権を申請する場合、右申請書は、法廷において真の土地所有権を決定するため、当該管轄地区巡回裁判所に訴訟を提起しなければならない。

右の場合、裁判所が真なりと決定した土地所有権が、以前に市町村長の発行せる土地所有権証明書よりも優先権を持つものとする。

第5条 土地登記所を再開する登記所は、琉球政府法務局の管轄内で事務を執る。

登記所の数及び位置は、琉球政府がこれを決定すべきものとする。

2. 米国の沖縄占領当時有効であった不動産の登録、登記に関する日本旧法の規定は、米国民政府布告、布令又は、指令で廃止し、変更、又は改正されたものをのぞき、またその効力を有するものとする。

3. 各土地登記所は、完全なる新規登記書類一組、その他必要なる記録帳簿を作製してこれを保管する。

第6条 琉球政府の土地事務所は、沖縄群島の土地に関するあらゆる書類の中央統合台帳を記帳、保管するとともに土地所有権を明示せる正式地図を作製しなければならない。

中央土地事務所は、土地登記所の従うべき規格手続きを示さねばならない。

### (3) 沖縄県における登記法上の境界の確定

所有権認定事業は、明治政府の地籍確定事業の手続きによく類似する。ただ、明治政府は、徴税政策が目的であったため、登記は所有者の意思にまかせたが、米国民政府の目的は、占領政策（合法的土地利用）が目的であったため、登記を義務づけ、短期間に登記制度の回復を図ったものと考えられる。

所有権認定事業は、土地所有関係者の合意を基礎として、字あるいは村の土地所有委員会が関与し調査されたものであるから、「戦前からすでに存在する公法上の境界の認定事業であった。」

争いがある場合は、裁判所の決定により、所有権証明書が交付されているという手続きが行われていることから、「土地の所有権が、当事者間の合意ないしは裁判所の決定により確定した。」

さらに、所有権証明書を受領した所有者に登記を義務づけていることから、「筆界は、登記法上の境界として確定した。」

したがって、こうした沖縄県の実情においては、戦前に創設された公法上の境界（筆界）が、客観的に再現できないという特別の事情があつて、米国施政権下の特別の法的手続きのもとに、当事者間の合意ないしは、裁判所の決定により、所有権界が確定されるとともに、それが戦前からの筆界とみなされ、登記が行われ、登記法上の境界として確定した、といえる。

ただし、土地の地番は、明治32年の沖縄土地整理法に基づく地籍確定事業により付され地番とは、必ずしも一致していない。

また、戦後の登記の確定力は、実体の「真正」を推定するものにすぎないから、当事者が、境界の実体を争う場合は、本来、戦前の地籍確定事業に遡り、沖縄土地整理法に基づく所有権認定当時の境界の実体を証する土地の原形、あるいは戦前の土地台帳等の資料を調査し、特定されるべきであるが、沖縄県の被災地における筆界にあつては、戦前の実体を確認すべき台帳・公図が失われ、さらに、土地の原形も破壊されているため、戦後に実施された土地所有権認定事業の成果である土地所有権証明書（申請書）・公図・登記簿、土地台帳等の諸資料とともに、戦後の所有権認定当時の土地の原形に基づき、測量学的にできるだけ客観的に特定することが最も適当な方法となる、ということが言える。

#### （４）土地所有権認定事業の意義

戦後に実施された、土地所有権の認定事業の成果は、「粗末なもの、不正確なもので、あることは、間違いない事実であるが、当時それがなければ作業をなしえなかったのであり「苦難の当時、それなりの役目を果たし」、戦後の混乱期の法秩序の形成に大きな役割を果たした。

この土地所有権認定事業の成果である、土地台帳及び公図は、「戦後の地籍制度の出発点になっている。」ものであり、大変重要な意義を有するものである。

沖縄県土地調査事務局「沖縄の地籍調査」

「戦災によって公図・公簿は焼失し、県土は破壊され、多くの住民は死亡し、離散又は収容所に保護されていたため、所有権を中心とする民法秩序は混乱した状況であった。」

戦前よりすでに「存在していたものである」とされる公法上の境界は、戦争の惨禍により、公簿上からも現地においても、跡形もなく焼失してしまった。

「戦後の米軍政府の布告、布令等に基づき土地所有権証明書が交付され、同時に地図及び土地台帳が作成されたのである。これが戦後の地籍制度の出発点になっている。」

幾多の悪条件が重なり合っているなかで、土地所有権認定事業は実施されたのである。

その事業の成果である地図、土地登記簿及び土地台帳は、いずれも完全なものでなく、特に地図は、土地の境界を現地において復元し得る能力がそなわっていない粗末なものであった。

これらの公図・公簿は、米軍占領下の苦難の当時であったが、それなりの役目をはたしてきたのであるが、不正確なものであるがために、地図訂正並びに地積訂正の手続きを終えた後でなければ土地の利用ができない状態にあった。」(p1-4)

那覇地方法務局長馬場宣昭「沖縄における登記行政の現下の課題」沖縄県土地家屋調査士会創立30周年記念誌

「昭和26年4月1日、土地所有者に対して土地所有権証明書が交付され、所有者と認定された人々は、これに基づいて保存登記を申請し、これによって土地登記簿が再製され、昭和26年7月1日から登記事務が再開されたのであります。」

当時の作業状況や、成果を評価して、測量技術が未熟だの、地図の制度が低かっただのいうことは簡単ですが、当時の言語に絶する困難な状況の下でのこのような作業が基本にあったからこそ、今日の地図の整備そして、それを基礎とする登記制度が存するのであって、当時の関係者のご尽力に対する感謝の気持ちは、常に忘れてはならないことだと思います。」(p13)

### 3. 沖縄県の地図をめぐる諸問題

#### (1) 沖縄県の地図整備の特色

国土調査法に基づく地籍調査は、土地行政全般の効率化、経済活動の円滑に不可欠であると確信され整備が進められてきたが、沖縄県では、特に、米軍の占領政策、復帰後は日米安保条約の基地施設の安定供給の国策として、地籍の明確化が急務とされ、地図の整備率はきわめて高く、平成14年度までの進捗率は、96.4%になっている。

#### (2) 登記所保管の地図の種類

##### ア. 琉球政府地籍調査図

1958年、琉球政府は、本土の「国土調査法」を母法として「土地調査法」を施行し、復帰直前の1971年度までに、**県土面積2,254k㎡のほぼ56%、調査対象面積1,795k㎡**



のほぼ70%の地籍調査を実施した。

したがって、登記所保管の地図の大半は、復帰前に作製されたものである。

当時の地籍図根点（測量基準点）はすべて失われていると考えられるため、公共基準点から基準点を新設して地図を活用する場合には、基準点の位置誤差のために、筆界の復元を誤るおそれがあり、慎重な取り扱いが必要である。（後述P21、地図の精度悪化の問題参照）

## イ．国調地籍図

1972年、本土復帰後は、国土調査法に基づく地籍調査が行われ、平成14年度末現在、県土面積の77%、調査対象面積1,828k㎡の96%、の地籍調査を完了した。

登記所保管の地図に占める復帰後の国調地籍図の割合は、ほぼ26%になる。

県土面積の13%は国有林野、土地改良地区等であり、未調査面積は、残り3.6%である。

## ウ．位置境界明確化地籍図

1977年からは、「沖縄県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界明確化等に関する特別措置法」いわゆる「位置境界明確化法」を制定し、軍用地と戦災で原形をとどめないほどに破壊された民間地域の141k㎡、県土面積のほぼ6%を境界不明地域に指定し、「集団和解方式」により地籍を確定した。「明確化地籍図」と呼ばれる。

「明確化地籍図」は、筆界は、原則的に、地図編纂方式で形成的に確定されていることから、地図の訂正を行うことはできない、とされている。

## エ．換地確定図等

土地区画整理事業、あるいは土地改良事業の換地確定図や、公有水面の埋立事業の埋立確定図が登記所に送付され、17条地図に指定されている。

これらは、行政処分により確定された創始所有権界を公証・公示する図面であり、地図の訂正は、事業施行者により行われることが望ましい。

仮換地指定地の分筆登記は、平成16年2月より、土地区画整理事業施行者の「実測図」により、地籍測量図を作製すれば、従前地について、現地の調査・測量を行う

ことなく、申請が受理される取り扱いになった。(平成16年4月沖縄県土地家屋調査士会「仮換地指定地分筆登記申請の調査・測量作業マニュアル」参照)

## オ. 法務局作製不動産登記法第17条地図

①昭和63年不動産登記法第17条地図作製モデル作業として、北谷町字宮城、字港の埋立地で実施、作製。(0.68㎡、1,081筆)

②平成9年、地図整備の具体的推進策として、那覇市宇栄原1丁目~3丁目の地図混乱区域で実施、作製。(0.57k㎡、2,108筆)

③平成14年、地図作製作業10カ年計画において、那覇市字小禄の地図混乱区域で実施、作製。(0.13k㎡、1,115筆)

平成16年度、都市再生本部の「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針が閣議決定され、法務省もこれを受けて、地図混乱区域を重点に17条地図の作製作業を推進している。法務局の17条地図作製作業が望まれる地図混乱区域についての情報提供が望まれる。

### (3) 地籍図の精度の悪化の問題

琉球政府の地籍調査法に基づき作製された地籍図では、地籍図根点が残存しているケースはほとんどない。しかし、「地籍図根点が亡失しても、公共基準点を起点に基準点を新設して復元できる」という考え方が、当然のこととして容認され、新設基準点に基づく筆界の復元が行われ、分筆登記が受理されてきた。

しかし、平成5年の不動産登記法施行細則の改正以来、境界標の設置、恒久的地物との引照点の記載等、地積測量図の現地特定機能が重視されるようになると、地図と「境界標識等」が一致していないという、ズレの問題(地図の精度の悪さ)が次第に表面化し、筆界の復元を原因とするトラブルや苦情も目立ってきた。

—  
復帰前の地籍図の精度の悪さは、一部には、ズサンな測量がなされたことに原因があることも関係者には知られた事実であったが、その後、当時の地籍図根点と今日の新設基準点との基準点間の位置誤差に気付かずに、誤って筆界を復元していることに、

最も大きな原因があることが、次第に解明されてきた。

今日では、新設基準点ではなく、地籍図根点が亡失している場合には、申請地周辺の確かな「境界標識」を準拠点として、重ね図手法により、筆界を復元することの方が「適正」な地図の活用であることが確信されてきた。(平成沖縄県土地家屋調査士会平成11年作製「土地調査測量作業マニュアル」p15参照)

しかしながら、いまだに、従来の手法で、誤った復元が繰り返されているのではないかと危惧される。

筆界の復元を誤ったまま、分筆登記が申請・受理され、分筆線の書き入れが行われると、分筆地に新しい「境界構築物」が設置され、古くからの「境界構築物」との実測距離と、地図上の筆界点間の図上距離とが、所定の公差を超え、地図の所定の精度が維持できなくなり、地籍図の精度は、劣化することになる。

新・旧いずれの「境界構築物」が地籍図の筆界線と一致するのか、判定が困難になる。ひどいケースでは、地図混乱地域に発展するおそれを生じてくる。

これが、地図の精度の悪化の問題である。

地図を取り扱う関係者への「地籍図の適正活用」の周知を図ることが必要である。

#### (4) 地籍図の里道境界立会問題

##### ア. 公用制限付き所有権

地籍調査の現況主義の手法の結果、里道境界は、現況が調査されたために、本来の里道境界が拡幅されている場合があり、地籍図の里道筆界線の内部に取り込まれてしまった民有地の所有権の帰属が問題となる。

拡幅された里道部分は、本来の里道ではなく、里道に隣接する土地所有者の所有権が留保されていると考えられ、この場合の所有権は、道路としての使用を土地所有者が承認した「公用制限付き所有権」(寶金敏明「新訂版里道・水路・海浜」p286)と見なすことができる。

##### イ. 旧潰れ地補償事業

沖縄県では、米軍の接收で道路に潰れた民有地について、地籍図で里道扱いをされた「公用制限付き所有権」について、地籍図の訂正、あるいは土地表示登記といった方法で地籍図に回復し、国縣市町村道路の潰れ地補償業務が行われてきた特別の経緯がある。

これは、現況主義の地籍図であっても、所有権がきちんと回復された実例である。

この旧潰れ地補償事業のあり方は、

①里道内の所有権は、無地番で登記がされていなくても、所有権は喪失しない。

②必要に応じて、所有権を回復して、必要な登記ができる。

③地籍図の里道の境界線は、所有権界ではなく、筆界である。

ことが、明確にされたものである。

#### ウ. 分筆登記申請における里道境界の立会方法

分筆登記申請の際、隣接地が里道境界の場合に、里道管理者と行う立会は、本来の里道の所有権界を確定するために行うべきか、地籍図の里道の位置で筆界の立会を行うべきかが問題になる。

「公用制限付き所有権」が留保されている地籍図の里道筆界線の位置について、所有権界の確定を目的とする立会・協議を行えば、民法の和解契約の法的効果により、里道内部に留保されている所有権を放棄する結果となる。（和解契約の法律効果、民法696条）

土地所有者が留保されている「公用制限付き所有権」の放棄を望まない場合は、地籍図の里道筆界線の位置について所有権界の確定を目的とする立会・協議は、行うべきではない。

里道の用途廃止申請を行う場合など、どうしても、里道の所有権界を確定する必要がある場合は、地籍図ではなく、公図に立ち返り、里道の原始所有権界の実体を調査し、里道の所有権界確定を目的として立会協議を求め、地籍図の里道筆界線の訂正を検討すべきであろう。

土地所有者が、地籍図の里道筆界線の位置のとおり、「公用制限付き所有権」が留保されている現状で差し支えないとする場合は、地籍図の里道筆界線の訂正を検討する必要はなく、「里道の所有権界を確定する目的ではなく、地籍図の里道筆界線を確認する目的で行う、立会・協議の方法」を検討すべきであろう。

#### エ. 筆界の確認を目的とする立会・合意

地籍図の里道境界（筆界）の立会は、地籍図の里道境界を筆界として認め、道路として利用されている現状を、里道管理者・隣地所有者がともに追認・維持するための立会・合意になる。

里道内に所有権が留保されているとしても、道路としての利用を認める、つまり「公用制限付き所有権」であることを確認する行為になる。

この筆界確認の立会・合意は、所有権を処分する行為（和解契約）ではなく、現状を維持する行為になるから、民法上の保存行為としての立会がなされることが適当であり、共有地であれば、共有者の一人との立会で差し支えないことになる。

その結果、里道の所有権界は、確定しない、地籍図の筆界線の現状は維持される。しかも、里道の現実的な土地利用に変更をもたらさず、目的の土地の分筆登記も可能となる。

筆界の確認を目的とする立会・合意は、調査士の筆界確認の調査資料、あるいは登記官の筆界認定の調査資料に供する目的で行われることになる。

登記法上の筆界の確認を目的とし、所有権界をあえて確定する法的効果をもたらす必要がない場合は、民法上の保存行為（民252条）として共有者の一人による確認行為、あるいは管理行為として共有者の多数派による確認行為がおこなわれることになる。

## オ．所有権界の確定を目的とする立会・合意

国有財産法に基づく境界確定協議は、所有権界の確定を目的とし、その法的効果は、所有権界についての和解契約（民法695条）であると解され、相手方当事者は、当該民有地の所有者でなければならず、共有の場合には、共有者全員を当事者とする必要がある、（寶金敏明「新訂版里道・水路・海浜」p272-276）とされている。

民有地の立会についても、所有権界の確定を目的とする場合は、国有財産法に基づく境界確定協議の場合と同様、民法上の処分行為（民251条）として共有者全員の同意が必要である。

### （５）分筆登記申請における立会不調の問題

#### ア．筆界確認の立会の意義

分筆の登記は、筆界を現地に確認・復元して、申請しなければならない。

筆界の確認・復元は、「国民の法律上の地位ないし具体的権利義務関係に直接影響を及ぼすものではない。」から、**筆界の確認・復元により、権利関係が確定されるものではないが**、一般的には、登記の効力として、形式的確定力、事実上の推定力を伴うなど、利害関係を伴うことになる。

また、筆界を現地に確認・復元するための「公証資料」がもともと誤っている場合があったり、「公証資料」が正確であっても、その活用を誤って確認・復元する場合もある。

筆界の欠くに欄・復元が適正でない場合には、「正確」を欠き、申請者、隣地所有者だけでなく、取引関係者が不測の不利益を受けることになる。

隣地所有者との筆界確認の立会は、地図の誤り、あるいは地図の活用の誤りに気づくきっかけになり、筆界調査の適正を図ることができるだけでなく、隣地所有者の承諾があることは、登記による事実上の推定力が付与され、将来の紛争を未然に防止できることにもなる。

隣地所有者との立会は、極めて重要である。

## イ．立会不調の場合

立会は、隣地所有者が、遠隔地に居住し、不在であったり、感情的反発から非協力であったり、不当な要求があったり等々、当事者の主観的要因で合意を得られない場合がある。

やむを得ず、立会を省略して申請しなければならない場合がある。

### ①「表示登記」の実務

実務では、登記官が実地調査を行い、隣地所有者の一方が、異議を申し立てるなど、筆界に争いがある場合は、今日の登記の実務においては、筆界の調査は、中止される。(那覇地方法務局土地建物実地調査要領第22条)

争いがある場合は勿論、争いなくても、立会を省略した申請については、相当高度な筆界立証資料があっても、筆界の認定は、躊躇され、取り下げを求められ、あるいは却下される。大変困った事態になる。

所有者間に争いがある以上、登記官も決定する権限がなく、当事者としては裁判所に境界の訴えを提起し、判決で筆界を定めてもらうしか方法がないと解されてきた。(前述P16参照、吉野衛[再開不動産の表示に関する登記講義(2)]登記研究641号)

## ②「境界確定訴訟」における境界（筆界）の確定

境界確定訴訟は、「訴訟の当事者が必ずしも境界について十分な資料を持ち合わせていない、境界について専門的知識を有するものが審理に関与する制度的な仕組みになっていない、証拠の収集方法及びその評価方法が的確でない。」また、境界確定判決があっても、判決の内容が、「登記手続きとの連携を欠き、登記官の実地調査の結果によると不合理なものがあり、登記手続きを進める上で、後続の登記が困難になる場合がある」、等々の問題点が指摘されてきた。

## ③新たな「筆界特定制度」の創設

そこで、境界確定訴訟に代わる制度が検討されてきたが、平成17年「不動産登記法の一部を改正する法律」により「筆界特定制度」が創設された。

新たな筆界特定制度は、土地の境界のうち、登記法上の境界、すなわち筆界について、不動産登記法上の手続きにより特定する制度である。これは、訴訟によらず、調査士・登記官といった専門家の関与により、国民の身近なところで、筆界を特定できる仕組みであり、筆界不明の場合に登記ができないといった「表示登記」実務の現状が打開できることになり、まさに待望の制度である。といえる。

那覇地方法務局土地建物実地調査要領（平成11年7月1日第588号那覇地方法務局訓令第16号）

第22条、登記官は、土地の筆界を確認する場合は、次の各号に定める方法によるものとする。

(1) 筆界の確認は、申請人又は、申請代理人、隣接地所有者等の立会を求めてするものとする。ただし、筆界を確認する旨の隣接地所有者等の書面が添付されている場合又は筆界が明確である場合には、申請人又は申請代理人以外の者の立会を求めることなく、調査することができる。

(2) 法17条地図及びこれと同等の精度を有する地図の存する地域の筆界は、これらの地図の現地復元によって指示される地点に存する筆界点を推認しうる地物を調査して、確認することかができるものとする。また、現地復元可能な既提出の地籍測量図がある場合も同様とする。

(3) 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には、地図等、現地の利用状況及び境界標、その他により、筆界の確認に努めるものとする。なお筆界を確認することができないときは、調査を中止するものとする。

財団法人民事法務協会「裁判外境界紛争解決制度に関する調査・研究報告書」登記研究649号

境界に関する資料の収集、分析及び評価を的確に行うためには、不動産登記制度及び土地台帳制度の沿革、各種図面の性格及び見方、地元の慣習並びに測量技術等に関する知識が不可欠なところ、訴訟に関与

する者の知識、経験が必ずしも十分でない場合がある上、境界に関して専門的知識を有する者（土地家屋調査士、登記官）の審理への関与の十分でないため、証拠の収集方法及びその評価方法が的確でないことがある。（p82）

境界確定訴訟の判決の内容が、登記官の実地調査の結果によると、不合理なものであっても、境界確定訴訟の判決に対世効を認めるならば、登記官は判決に拘束され、判決の是正を求める手段もないことになる。（p83）

## ウ．立会不調の克服－表示登記専門家の関与－

調査士は、所属する調査士会の会則の遵守義務があり、沖縄県土地家屋調査士会は、日本土地家屋調査士会連合会作製の「土地家屋調査士調査・測量実施要領」を会則に位置づけているため、会員は、この要領を遵守して、「適正」に筆界の特定を行う義務がある。

那覇地方法務局の土地建物実地調査要領においては、添付された（調査士作製の）実地調査書の記載等によって、筆界が確認されたことの信憑性が得られた時は、立会証明書に代えることができる（第24条第5項）この規定がある。

立会不調のため、やむを得ず当事者間の立会証明書を添付できない場合は、筆界の復元力を有する17条地図（改正法14条）の区域については、調査士が、筆界の調査資料（区画調整図、位置誤差検証図等々）を添付して、「正確かつ公平」に筆界が特定されていることを立証し申請している場合には、登記官の実地調査権の適正な行使により、筆界が認定されることが望ましい。

## エ．地図整備の意義

「社会経済の変動により、人証、物証が喪失しつつあり、特に都市周辺の開発地域について、それ自体で現地筆界の復元力をもつ地図の整備が焦眉の急である。」として地図整備が課題とされてきた。特に、沖縄県では、地図は、他県に例を見ない高率の整備である。

筆界の復元力を有する地図の区域においては、筆界は、地図により、一応特定できるものであり、また、「法17条地図には、事実上の推定力が認められ、反証等、特段の理由を伏さないで、これと異なる境界を認定することはできない。」とされているものである。（後述P35「公証資料の事実上の推定力」参照）



地図整備区域においては、登記官・調査士が表示登記専門家として、その権限を適正に行使して、隣地所有者、あるいは関係権利者が不利益を受けないように専門的な判断を行い、国民の登記を求める権利、あるいは取引社会のニーズに的確に応えるよう積極に対応すべきではなかろうか。

## 4. 地図の一般的問題点

### (1) 地図の特質

公図は、地番創設時の所有権の及ぶ範囲を調査・測図した図面であるから、公図は、筆界＝（原始）所有権界図面であり、土地所有者とその所有権が及ぶ範囲が調査され、具体的権利義務関係に直接影響を及ぼしたものである。

これに対して、「地籍調査は土地の現況を調査記録するという単純な事実行為に過ぎない。」地籍図は、「当該土地についての権利者でもある国民の法律上の地位ないし具体的権利義務関係に直接影響を及ぼすものではない。」とされる。（判例、最高裁判所昭和61年7月14日、連合会会報522号P10-11参照）

地籍図は、地籍調査時の登記簿に対応する土地の範囲、すなわち地番界（筆界）の現況線を調査・測図した図面であり、所有権界あるいはその変動の範囲を調査した図面ではない、したがって、地籍図は、所有権界図面であるとは言えない。

そこで、公図（筆界＝原始所有権界図面）と地籍図（筆界≠所有権界図面）とでは、調査目的も内容も異なるものであるから、法的性質も本質的に異なるものである。

土地の筆界＝原始所有権界を確認・特定する必要がある場合は、地籍図だけではなく、公図にも立ち返り、筆界の実体が検証される必要があろう。

### (2) 地図の復元力

地籍図は、基準点、図根点に誤差をもち、筆界点には、精度区分に応じた誤差があることからして、筆界点をピンポイントに示す程のものではないことは自明の理であり、地籍

図のもつ性質と精度区分に応じた対応が必要になることは、当然である。(連合会調査・測量実施要領改正案)

公図であれ、復元力が高度な地籍図であれ、筆界点をピンポイントに示す程のものではない。このことは、公図あるいは地籍図に基づき行う筆界の確認、特定の判断(画地調整)において、測量技術的判断だけではなく、法律的判断が必要であることの実質的な根拠であり、大変重要な論点である。

#### ア. 筆界特定の測量技術的判断－「正確適合性の判断」－

筆界特定の測量技術的判断とは、公図あるいは地図に基づく筆界特定の測量学的「正確適合性」の判断であり、例えば、地図の精度上の公差規定(筆界点の位置誤差、筆界点間の距離の公差、地積の公差)に適合し、正確であることを立証する作業である。基礎調査図、位置誤差検証図、現況筆界照合図といった「正確適合性」の立証図面が作製されることになる。

#### イ. 筆界特定の法律的判断－「公平適合性」の判断－

筆界特定の法律的判断とは、「関係土地相互間の均衡適合性の判断」であり、「隣地所有者間の公平適合性の判断」である。

具体的には、占有状況、登記簿面積の比較検討を行い、「公平」であること、あるいは「均衡」が保持されていることを立証する作業である。区画調整図、占有面積・登記簿面積の比較検討図といった立証図面が作製されることになる。

「公平適合性」の法律的判断を行うためには、例えば、ドイツ民法920条、あるいは境界確定訴訟の「判例」等の法律論を学ぶ必要があり、また、筆界特定の判断の合理性を根拠づけるためには、物証、書証、人証といった証拠の証拠力や優劣を評価する法律知識、例えば地図・地積測量図等の「書証」についての、「事実上の推定力」といった法的効力についての法律知識が必要となろう。

### (3) 地図訂正の可能性

わが国の登記制度にあつては、**登記の公信力**が認められていないから、例えば、登記により、所有権界、あるいは筆界が確定する、といっても、その確定は、**形式的な確定**であり、登記は真正であろう、つまり、登記どおりの実体が存在するであろう、という推定を

生ぜしめる効果—登記の推定力—が認められるにすぎない。

したがって、登記簿、地図、公図、地積測量図といった公証資料は、常に、実体に基づく修正を受ける可能性があるもの、例えば、地図の筆界の「真正」が争われるような場合は、筆界創設時の実体、例えば、地租改正作業時に遡り、原始所有権界の実体（当時の土地の原形、改祖図等）の資料に基づく修正を受ける可能性があるもの、として理解されなければならない。

## 5. 登記の効力

### (1) 形式的確定力

幾代通「法律学全集、不動産登記法〈第四版〉」(p456-462) 抜粋

#### ア. 登記の対抗力

「登記の効力のうち中心的なものは、内容たる実体法上の権利変動に**対抗力**を付与すること（民法177条など）である。

登記の記載内容をなす実体法上の権利変動の対抗力は、登記（登記の実行）によつて発生する。すなわち、対抗力の発生時期は、登記実行の時である。登記の実行があつてはじめて公示ありといいうるからである。

#### イ. 登記の公信力

権利に関する登記につき、その記載どおりの実体法上の権利関係が存在しない（したがって、当該登記は本来は無効である）場合であっても、その登記を信頼した第三者の利益のためには当該登記どおりの実体関係があるものとみなすこと—すなわち**登記の公信力**とか**積極的効力**とかよばれるものは、わが国においては認められていない。

ゆえに、実体法上無権利であるものの登記、及びそれを起点ないし前提とするその後の登記はすべて無効で、各登記名義人は、無権利者であり、取得時効の要件をみたすなどの特別の場合は別として、**真実権利者からの登記の抹消請求・回復請求、目的物の返還請求**などに応じなければならない。

## ウ．登記の推定力

我が現行法上、登記には公信力は認められてはいないが、登記あるところ、登記の記載事項は真正であろう、つまり、記載どおりの実体的権利関係が存在するであろう、という推定を生ぜしめる効果—登記の推定力—が認められる、と解されている。

推定力が認められるのは、登記中の、不動産の権利に関する記載についてである。表題部になされる表示に関する登記のうち、不動産の物理的性状（地目、地積、建物の構造、床面積など）に関する記載には、推定力は認められない。

## エ．登記の形式的確定力

このほかに、登記は、純粹に登記手続き上の一種の形式的確定力とでも呼ぶべきものを有する。すなわち、登記が存在する以上は、其の有効・無効を問わず、爾後何人といえども登記手続き上は、これを無視して行動することができない、という効果である。具体的に言えば、無効登記といえども、登記簿上これを消滅せしめるには、法定の要件と手続きによらなければならない、また、登記申請にあたって、そこで求められている登記が既存登記と抵触しないか否か、申請内容と既存登記面とが一致するか否かを審査する場合には既存登記の有効無効つまり記載の真否の判断をすることなく、つねに形式的に既存登記とひきくらべるべきものとされるのである。

登記は、実体的権利関係を終局的に確定する力を持つものではなくて、むしろ実体関係に基づく修正を受ける場合が有りうる事を予想するものではある。

しかしながら、登記簿上とにかく権利登記名義人とされている者の利益が不当に害されないようにするためにも、... 手続的・形式的に一貫した論理的整合性整合性あるいは確定性・固定性を保つ事が望ましい。」

## (2) 「公証資料」の事実上の推定力

「登記簿附属の地図の上の境界線は、実質的には登記簿そのもの的一部ないし延長と考えられ、」法17条の地図には、事実上の推定力が認められる。

地積測量図は、永続性のある境界標の記載や、筆界点と近傍の恒久的地物との位置関係の記載が義務づけられ（不登法細則42条の4第2項）、求積方法の記載があるな

ど、地図より現地特定力において優れているものであるから、登記簿附属の地積測量図もまた地図と同様の事実上の推定力を有する、と言える。

幾代通「不動産登記法〈第4版〉」法律学全集—登記の推定力

「その記載内容に権利推定効を生ずるところの「登記」とは、権利に関する登記が、これにあたるどころ論をまたないが、不動産の表示に関する登記—なかんずく表題部になされる所有者の記載—についても同じく推定の効果が生ずる。というべきである。推定力が認められるのは、登記中の、不動産の権利に関する記載についてである。表題部になされる表示に関する登記のうち、不動産の物理的性状（地目、地積、建物の構造・床面積など）に関する記載には、推定力は認められない。」(p458)

「そして既登記不動産に関しては、右のような登記の推定力は、占有の推定力に優先すると言わざるを得ない。」(p456)

稲村良平「裁判における不動産登記法第17条地図等をめぐる諸問題（上）」登記研究524号脚注  
幾代不動産登記法の研究36頁

「なお、土地の境界線について一言触れておきたい。登記簿附属の地図の上の境界線は、実質的には登記簿そのものの一部ないし延長と考えられ、この記載が権利に関するものか、物じたいの性状に関するものか、問題になりうるが、いちおう前者と考え、公信力の働く可能性を認めても良いと思われる。ただし、境界線によって囲まれた一筆の土地の面積についての記載は、公信の対象とはなり得ない。」(p102)

「法第17条地図にはどんな効力が認められるだろうか、それはやはり登記の一般的効力に従い推定力が認められることは明らかである。」(p101)

「(地積測量図)は、法17条地図以前の段階で、例えば公図上のある一筆の地積を立証するため、資料として裁判上の証拠として提出された場合は、その成立の過程から見て、その証拠力は極めて強大なものとなるだろうことは論を待たない。」(p106)

吉野衛「再開不動産の表示に関する登記講義（2）」登記研究641号

「法17条の地図は、登記簿の記載と同程度の証明力があります。具体的にいえば、『事実上の推定力』とって良いでしょう。法17条の地図には、事実上の推定力が認められますから、「反証のないかぎり」、法17条地図の記載どおり、何番の土地を「区画」された範囲内で所有するものと事実上の推定を受けるものとって、差し支えありません。

したがって、特段の理由を伏さないで、これと異なる境界を認定することは理由不備の違法があるといわなければなりません。」(p16)

吉野衛「再開不動産の表示に関する登記講義（4）」登記研究645号

「地積の測量図は、それが図上分筆によって作成されたものでないかぎり、境界線の確定につき有力な証拠になります。公図が境界線の確定には、十分な証拠力がないことを考え、むしろ地積の測量図を活用すべきだと考えています。境界線を発見する有力な資料であることはいうまでもありません。」 (p99-100)

### (3) 事実上の推定力の覆滅

#### ア. 事実上の推定力の前提要件

「甲事実の存在が認められれば、経験則上相当の蓋然性をもって乙事実（推定事実）の存在が推認されるという関係にあるときに、そのような経験則に基づいて行われる推認を『事実上の推定』という。

登記は、既にされている登記を前提として適法な連続性、関連性を保つように積み重ねられていくという仕組みに成っている。

したがって、その登記の前にされ、その登記の前提になった登記もまた実体的権利関係に符合する蓋然性が高いことが肯定されなければならない。

最も重要なことは、不動産登記法は、その登記をすることによって不利益を受けることになる当事者の意思に基づいてされるように手続き要件を定めていることである。

このような手続き要件を充足して登記がされることを前提として始めて、登記が実体的権利関係に符合する蓋然性が高いことが肯定される。

#### イ. 事実上の推定力の覆滅

登記申請が受理された以上、一般に、その登記は適法な手続きによってなされたものと推定され、したがって、登記義務者の意思に基づいてされたことも推定される。

しかしながら、登記の推定力を争う当事者が、反証をもって、その登記が登記義務者の意思に基づかないでされたこと、あるいはその疑いがあることを立証したときは、その推定の前提を欠くことになり、その登記の推定力は覆滅されると解される。

登記簿附属の公図は、不正確なものとして一般に解されており、事実上の推定力は認められない。

## ウ．相互に齟齬する「地積測量図」の推定力の覆滅

一般に、地積測量図は、地図より現地特定力において優れており、地図と同様の事実上の推定力が認められる。

しかしながら、「新地積測量図」により筆界線の訂正が受理されている場合は、これと齟齬する「旧地積測量図」の筆界線については、疑問を抱かせる結果になっていることから、事実上の推定力は覆滅される。

一方、「新地積測量図」により筆界線の訂正が受理されていても、訂正により不利益を受ける隣地所有者の承諾が得られていない場合は、事実上の推定力の前提の手続き要件（不利益者の承諾）を欠くことになり、承諾がない筆界線についての事実上の推定力は認められないから、「新地積測量図」の事実上の推定力は覆滅される。

また、仮に承諾があっても、当事者間の協議のみによる筆界線の変更は認められないから、物証を欠くなど、合理的な疑いがあれば、「新地積測量図」についても推定力は覆滅する。

## エ．推定力覆滅の場合の筆界の特定

相互に齟齬する地積測量図の筆界線について、現地に物証がないなど、いずれの地積測量図も疑われる場合は、双方ともに事実上の推定力は覆滅する、と解されるから、地積測量図に基づき、筆界を特定することはできない。

筆界が客観的に再現できないから、あらためて、筆界の実体が調査され、「正確かつ公平」に適合する筆界が、新たに、特定されなければならないことになる。

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〈抜粋〉

「甲事実（前提事実）の存在が認められれば、経験則上相当の蓋然性をもって乙事実（推定事実）の存在が推認されるという関係にあるときに、そのような経験則に基づいて行われる推認を『事実上の推定』という。このように事実上の推定が働くのは、甲事実が存在すれば、相当の蓋然性をもって乙事実が存在すると経験則上認められるからであって、自由な心証形成の一態様ないし経験則適用の一過程にほかならない。

事実上の推定は、立証責任の所在を変動させるものではない。相手方当事者が反証をもって乙事実の存在に疑問を抱かせることに成功すれば、事実上の推定により乙事実の立証をしようとした当事者の立証活動は不成功に終わったことになる。その推定の効果が覆滅されることになる。

登記を公示方法としている不動産については、占有の代わりに、登記に推定力を認めるべきであるとす  
る有力な学説がある。登記に法律上の推定力を認めない学説も登記簿に記載された事項が実体に符合して  
いる蓋然性が高いことを根拠として、登記に事実上の推定力を認めるのが一般である。

最高裁も登記の推定力を肯定している。『登記はその記載事項につき事実上の推定力を有する』（最判昭  
和46・6・29、最判昭和50・7・10）

登記は、既にされている登記を前提として適法な連続性、関連性を保つように積み重ねられていくとい  
う仕組みに成っているのであるから、権利に関する登記が実体的権利関係に符合する蓋然性が高いといえ  
るためには、（登記に公信力が認められていない我が国の法制の下においては）その登記の前にされ、そ  
の登記の前提になった登記もまた実体的権利関係に符合する蓋然性が高いことが肯定されなければなら  
ない。

したがって、例えば、甲から、乙に対する所有権移転の登記の前提となる甲の所有権の登記の事実上の  
推定力が覆滅された場合について考えると、甲に所有権が帰属することが推定されない結果、甲から乙に  
対する所有権移転の登記が実体的権利関係に符合する蓋然性が高いとは認められないことになり、したが  
ってその登記の事実上の推定力も否定されることにならざるを得ない。

登記によって推定される事実の範囲は登記簿に記載される事項から推認される事実の全般に及ぶ。これ  
らの事項から推認されるすべての事実の存在が推定される。

ところで、不動産登記法は、実体的権利関係に符合するように登記がされることを確保するために、登  
記申請書に一定の証明書類を添付することを要求するなど、幾つかの厳格な手続き要件を定めている。そ  
のなかで、最も重要なことは、登記が登記義務者（その登記をすることによって登記簿上不利を受ける  
ことになる当事者）の意思に基づいてされるように手続き要件を定めていることである。このような手続  
き要件を充足して登記がされることを前提として始めて、登記が実体的権利関係に符合する蓋然性が高い  
ことが肯定される。

しかし、現実には、登記義務者の意思に基づかないで登記がされることがあり得る。

登記の推定力は、登記が適法な手続きでされたことを前提として認められるものであり、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は、登記による推定の前提事実として当然に要求されること  
であると解すべきである。

したがって、登記の推定力を争う当事者が、反証をもって、その登記が登記義務者の意思に基づかない  
でされたこと、あるいはその疑いがあることを立証したときは、その推定の前提を欠くことになり、その  
登記の推定力は覆滅されると解すべきである。（登記申請が受理された以上、その登記は適法な手続きに  
よってなされたものと推定され、したがって、登記義務者の意思に基づいてされたことも推定されると解  
されるが、それは、事実上の推定に過ぎないから、その推定を争う当事者が、その登記が登記義務者の意  
思に基づかないでされたことについて、裁判官に疑念を抱かせる程度までの証拠（反証）を提出すれば、  
その登記の推定力は、覆滅されることになると解される。）（p166-179）



## 6. 筆界不明の場合の筆界の復元

筆界の特定は、登記制度の沿革、筆界確定の経緯に課する知識、測量の知識や技術、不登法、先例、判例等々における法律知識や法理論等に精通する必要がある。

こうした法理論は、日常業務の筆界確認・復元・特定の場面だけではなく、境界の鑑定やADRの場面にあっても、調査士の測量技術的・法律的判断の正当性を根拠づける事になろう。

調査士が行う測量技術的・法律的判断とは、結局は、法務局備え付けの「公証資料」に基づき、筆界をピンポイントに特定した具体的な筆界の位置の「正確適合性」及び「公平適合性」の判断、すなわち「公正適合性の判断」の合理性の有無に帰結する。

調査士は、特定結果の「公正適合性」とその判断の合理性を、不登法、判例、先例等々の法理論に照らし、関係当事者に分かり易く説明することが望まれよう。

調査士の法律判断を支える筆界に関する法理論は、例えば、吉野衛先生の「境界紛争の法的解決—筆界の確定を中心として—（登記研究516号～520号）」において具体的実例をとおして学ぶ事ができる。

そこでは、ドイツ民法920条の制定に至るローマ法以来の法理論から、ボアソナード博士が起草した日本の旧民法についてまでも詳細な解説がある。

例えば、『境界は三角点からの距離と方角が確定すれば、外部的標識がなくても、完全に確かめる事ができる。他方、外部的な標識があっても、その基準となっている事柄に争いがあれば、境界は不明と言わざるを得ない。したがって（境界の不明あるいは）、境界争いは、単に関係人の個人的見解から生じるのであって、客観的な状態から生じるのではない…

不明になった境界の確定の本質は、「現在の時点で新しい権利を創設する創設的行為」であり、既往に遡り権利関係を確定するものではない。』等々、境界に関する法理論が明らかにされている。

筆界が不明な場合の、筆界の復元は、「公証資料」に基づく筆界の位置の特定作業と、筆界標の現地測設の作業に区分できる。筆界の画地調整の作業と筆界標の現地測設作業である。

## (1) 筆界の画地調整

筆界の画地調整は、「公証資料」に基づき、筆界標を復元するために、筆界の位置を特定する作業である。

「公証資料」との「正確適合性」の他に、隣接土地相互間の「均衡性」あるいは、隣地所有者間の「公平適合性」が検討されなければならないから、測量の技術的判断の他に法律的判断が必要になる作業である。

筆界の測量技術的正確適合性の判断とは、「公証資料」に基づき筆界を推定する作業〈筆界不動論の確認作業〉であり、筆界の公平適合性の法律的判断とは、当事者にとって不明な筆界をいわば形式的に確認する作業となるから、不明な筆界を明らかにするという意味において筆界を創設・創造する作業〈筆界相対論の形成作業〉であるとも言える。

### ア. 筆界、所有権界ともに不明の場合

「原則的に、筆界と所有権界とは一致する。」(前述P10「地籍制度—地番の創設—」参照)から、復元された筆界は、所有権界の推定になる。

ただし、「筆界と所有権界は例外的に一致しない場合がある。」(前述P13「後発的所有権界の成立」参照)から、所有権界が登記手続きによらず変動している場合は、「公証資料」から、筆界が復元されても所有権界とは一致しない、というケースになる。

筆界は、公法上・登記法上の境界として確定しているものであり、当事者間の意向に左右されず、登記手続きによる以外には変動しないものとして取り扱われ(前述P15「筆界の特質」参照)、一方、所有権界は、私法上の境界であり、登記手続きによらずに、当事者間の合意(売買、贈与、和解)で確定する、から、登記法上確定した筆界と、私法上確定した所有権界とが、一致しない場合は、分筆・所有権移転登記の登記手続きにより一致させることが必要になる。

筆界が不明な場合、所有権界と一致すべく筆界が特定・復元されれば、分筆・所有権移転の登記を行う必要がない。また、筆界と所有権界は、一致すべきが原則であるから、所有権界と一致しない筆界の復元は誤りではなかったか、という疑いも生じる。

しかし、ここで、筆界・所有権界がともに不明である場合とは、所有権界が筆界と

一致すべきものであったか、どうかも不明な場合である。

したがって、筆界、所有権界がともに不明の場合は、筆界の復元は、所有権界が推定されても、決して、所有権界を確定するものではない。

また、所有権界の確定に先行して、特定・復元した筆界が、その後、当事者間の合意により、確定した所有権界と一致しないからといって、筆界の復元が誤りであったとは言えない。

「公証資料」に基づき復元された筆界と、その後、私法上確定した所有権界とが、一致しない場合には、一致させるために、分筆・所有権移転登記をおこなわなければならないが、この不利益は、国民の公平・公正を図る不動産登記制度の公法上の制約として、登記制度の恩恵を受ける国民が等しく公平に受忍すべき不利益となろう。

イ．所有権界が確定し、筆界が不明な場合

筆界・所有権界が不明な場合に、筆界の特定に先行して、当事者間の立会・合意により、所有権界が確定されれば、「公証資料」（登記簿・地図・公図・地積測量図）と矛盾しない限り、常に、筆界として特定されるべきが合理的である、といえよう。

## （２）筆界復元の基礎的法理論－「境界標識」の区別－

筆界と所有権界とは、その創設と変動の過程から、原則は一致し、例外的に一致しない。したがって、筆界と所有権界を区別する実益がある。

同様に、現地境界標、例えば、コンクリート杭の**境界標**やブロック塀等の**境界構築物**（以下、「**境界標識**」という。）について、それが、筆界標か、所有権界標か、あるいはそれ以外のものかを、法的効力の観点から、きちんと区別することが可能であり、区別する実益がある。

①筆界標は、登記法上の地番界標識であり、所有権界を推定する登記の効力を有するが、所有権界を確定するものではない。不登法の領域である。

②所有権界標は、所有権、つまり、排他的支配権を確定し、権利義務関係を明確にする境界標識である。民法の領域である。

③占有界標は、土地利用者の土地支配の意思を示す境界標識であり、時効取得の要

件に適合すると所有権界に転化する可能性がある境界標識である。民法の領域である。

### (3) 筆界標と一致する所有権界標 (原則的事例)

多くの「境界標識」は、所有権界標であり、かつ筆界標であると考えられ、疑いなく、多くの所有者は、そのように信じ、実際も、そうであろう。

### (4) 筆界標と一致しない所有権界標 (例外的事例1)

所有権界が合意あるいは時効取得により変動しているにもかかわらず、変動の登記手続きを行っていない場合には、明らかに、現地「境界標識」と一致しない位置に、「公証資料」に基づき、筆界標が復元・設置されることになる。

例えば、当事者間で、土地の利便のため土地を交換するなど、合意で「境界標識」を設置して、登記手続きは、費用がかかるとして、見合わせた場合、これは、明らかに筆界と所有権界が一致しないケースである。

当事者間では、「境界標識」と「公証資料」との不一致を承知していたはずである。

ところが、20年、30年経過したり、相続・売買で所有者が代わってしまうと、その間の事情が不明になって、「境界標識」を、「公証資料」と一致すべき筆界・所有権界の創設時の物証と誤認してしまうおそれを生じる。

不一致の真相が不明になると、「一致すべきものである」として「公証資料」を訂正する登記を求めてしまうおそれがある。

### (5) 筆界標と一致しない占有界標 (例外的事例2)

筆界は、登記所保管の「公証資料」上の地番界である。

時に、もともと「公証資料」が誤っていたり、あるいは「公証資料」が正確なものであっても、その活用を誤り、筆界の復元を誤った場合は、「境界標識」と一致しない位置に、筆界標を復元・設置するおそれがある。

筆界の復元を誤って、例えば、「公証資料」が指示する筆界の位置と、1 m 違って「境界標識」を設置してしまった場合、あるいは、隣地の一部を父親が借地して利用していた境界線に、借地していたことを知らずに相続した長男が、相続した所有地であると信じて、「境界標識」を設置した場合は、「境界標識」は、明らかに、筆界とは一致しないものとなる。また、明らかに、所有権界標でもない。

このうち、一定の要件（善意・無過失で自主占有している場合は10年、悪意で自主占有している場合は20年）に適合するものは、占有者が時効により、所有権を取得する可能性がある。

以上のように、筆界標でも、所有権界標でもなく、将来、時効取得成立の可能性がある「境界標識」について、ここでは、特に「占有界標」という。

## （6）筆界標と「境界標識」の不一致の検証

「公証資料」に基づき復元設置された筆界標と「境界標識」とが、一致していない場合は、トラブルとなるおそれがある。

権利の保全、土地取引の安全を図るためには、当事者間の協議、不登法の手続きをもって、できるだけ、筆界標と「境界標識」との不一致を解消することが望ましい。

そのためには、まず、不一致であることの確かな検証が必要である。

一致・不一致の判断は、「境界標識」（基礎測量の現況図）と登記所保管の「公証資料」（地図・公図あるいは地積測量図の写し図）との照合・重ね合わせ（基礎調査図作製）の結果である。

照合・重ね合わせが適正でなければ、一致しているものも一致しなくなる。

一致しない場合、照合方法に問題はなかったか、照合方法の適正の検証（位置誤差等公差規定の検証）が、まず、必要になるう。

### ア．照合方法の適正の検証

「公証資料」と「境界標識」との照合方法は、「公証資料」が作製された当時の測量の基準点を同一にして照合するか、あるいは、基準点が亡失している場合は、作製時の「公証資料」が指示する現地の「境界標識」を準拠点として照合する、重ね図手法による方法が、最も適当である。

地図作製時の地籍図根点が亡失している場合は、地理院設置の三角点等公共基準点より新設した測量基準点に基づき作製した現況図と地図とを照合する方法が、最も適当であると、長い間、確信され、行われて来た。

しかし、近年、この方法が、決して適当ではないことが明らかになってきた。

地籍図作製時の地籍図根点設置の測量技術（平板測量）と近年の高精度の測量基準点設置の測量技術（トランシット測量、GPS 測量）との違いから、新設基準点と地籍図根点とに軽視できない位置誤差を生じ、「公証資料」と「境界標識」とが平行移動のずれや、回転のずれで、合わない事例が、多数、確認されるようになったからである。

この様な、基準点に位置誤差を生じて、その結果、現況図と「公証資料」とに平行移動のズレが確認できる場合は、新設基準点を準拠点として照合する方法は、明らかに誤りであり、新設基準点を照合の準拠点とすることはできない。

この場合には、申請地及び周辺の確かな筆界標を準拠点として照合する方法が最も適当な方法になる。（沖縄県土地家屋調査士会平成11年「土地調査測量作業マニュアル」p34 参照）

筆界標を照合の準拠点とする手法で、一筆、一筆をこまめに照合して検証すると、新設基準点を照合の準拠点とする手法で、不一致とされたものについても、実際は、一致していると判断できるものがかかりでてくる。

このようにして、**地図の活用方法が適正であれば、不一致を原因とする不必要な境界紛争は、発生しない。**

このように、照合方法の適正を検証することは、大変、重要である。

## イ. 不一致の検証－公差規定の適用－

「公証資料」と「境界標識」との照合の方法が「適正」に行われて、はじめて、一致・不一致の検証ができる。

「公証資料」が指示する地積や土地の区画は、測量の成果図に基づくものである。

測量は、本質的に測量誤差を避けることはできない。

測量学の観点では、一致しないこと、ズレがあることが通常である。最初に測定した測量成果図と、同日、測量者を同一にして測定した2回目の測量成果図であってもズレがあるのが通常である。

まして、時を経て、しかも測量者が違って作製した測量成果図と「公証資料」とを照合した場合には、ズレが有ることは、測量学的には、全く当然である。

問題は、ズレの程度である。

不動産登記法は、公差規定を設定し、ずれの程度が公差内にあるものは、ズレを相当として受理する考え方である。つまり、公差内のズレであれば、登記法上は、一致するとみなす取り扱いである。

例えば、「公証資料」と「境界標識等」が 50 cmずれている場合、地図の精度区分が乙 1 の場合（村落農耕地に適用、位置誤差の公差 75 cm）と、甲 2 の場合（市街地地域に適用、位置誤差 20 cm）とでは、全く違う結論になる。

乙 1 の地図の区域では、一致しているとして、取り扱われ、甲 2 の地図の区域では、一致していないとして、取り扱われることになる。

このような不動産登記法のズレの程度についての考え方をきちんと理解しないと、一致しているものを一致していないとして不必要な争いを、調査・測量者が引き起こすきっかけになってしまうことになる。

不動産登記法の公差規定の適用について、測量技術に精通して、「適正」に判断することが必要である。（沖縄県土地家屋調査士会平成 11 年「土地調査測量作業マニュアル」p15 参照）

## ウ．不一致の原因の検証

次に、不一致の原因が検証されなければならない。

当初、筆界・所有権界は一致していたものである。その後、「境界標識」が、何らかの原因で（合意か、誤ってか、あるいは故意にか）後発的に設置されることが原因で、不一致になっているのか否かの検証である。

「公証資料」、「境界標識」、当事者間の主張等を照合・検証して、「適正」に判断することが必要になる。

### ①合意境界の成立

例えば、当事者間で、合意（売買、贈与、和解）して「合意境界」が成立すると、「合意境界標」を設置することになる。このとき、所有権の変動の登記（分筆・所有権移転登記）を後回しにして、結局しなかった場合には、筆界標と「境界標識」とは、明らかに一致しない事例になる。

### ②占有界の成立

「公証資料」を誤認して復元した位置に、当事者双方が合意して「境界標識」を設置したり、現地の実際に利用している土地を自有地と誤認して、当事者の一方が単独で「境界標識」を設置した場合には、「公証資料」に基づく筆界標とは、明らかに一致しない事例に

なる。

### ③時効取得界の成立

「境界標識」が、善意であれ、悪意であれ、「占有界標」として、長年月を経過した場合には、法律的に特別の効力を生じて、所有権の時効取得が成立している場合がある。

時効取得界である「境界標識」と「公証資料」に基づく筆界標とは、明らかに一致しない事例になる。

### ④「公証資料」が誤っている場合

「公証資料」が誤っている可能性があり、誤った「公証資料」により復元された筆界標は、「境界標識」とは一致しない。

「境界標識」と「公証資料」との不一致は、以上のように、様々なケースが想定され、特に、取得時効に関わる「占有界標」に関わるケースでは、当事者間の権利関係に、微妙な利害関係（時効の中断等）を伴うことになる。

調査・測量者の一つ一つの言動が、一方にとって、利益となり、一方にとっては不利益となるおそれがある。紛争を招くことにもなりかねない。権利関係をよく理解した適切な対応が必要となる。

## エ. 不一致の解消方法

「境界標識」と「公証資料」との不一致が明らかになり、その原因も解明されたら、最終的には、不一致の解消を検討する作業になる。

原因が、「合意」や「時効取得」の成立にあり、当事者が所有権の変動を了解している場合は、「公証資料」に基づき「筆界標」を設置し、分筆・所有権移転の登記手続きにより、不一致を解消する。

原因が、「公証資料」の誤りにある場合は、「境界標識」の位置で、「公証資料」の訂正の手続きを行い、不一致を解消する。

以上のように、不一致の原因がきちんと、究明され、適正に不一致の解消に至るケースは実際には少ない。

実際の実情は、かなり曖昧で、きちんとした原因究明は、かなり困難である。

不一致の原因が不明で、当事者の一方が、「合意境界」の成立や、時効取得の成立を争う



場合は、所有権の帰属を争う訴訟（所有権確認訴訟）になる。

したがって、筆界・所有権界の一致・不一致を的確に判断して、妥当な解決を導くためには、筆界・所有権界に関する法理論をよく理解したうえで、将来に向けて、当事者の双方ともに、納得・了解が可能な「公正」な解決方法を、双方に分かり易く提示する事が必要になる。土地家屋調査士の公的責任であると言えよう。

## （7）筆界特定の測量技術的判断

しばしば、土地の利用状況が、筆界特定の判断根拠の一つとしてあげられる。

しかし、土地の利用状況は、強固な構築物により区画・画定されていないかぎり、経年変化で変動する可能性があり、また、土地の境界は、自然的にも、人為的にも、変動する可能性がある。

したがって、「公証資料」上の筆界は、必ずしも、土地の利用状況とは一致しないことが少なくない。土地の利用状況は、筆界特定の根拠にはなりがたい。

筆界は、「後になって覆されたりすると取引関係者等に不測の損害を与えることにもなり、権利関係の安定を害することになるので、その意思を登記申請という方式によって登記所に申し入れ、登記官がこれを確認して登記し、地図や地積測量図の備え付けによって公証し公示するもの」であり、実際に、当時の登記簿附属の測量図が保管されているのである。

筆界の特定は、客観的に決まっている『筆界』を探求するのだという発想が大切で、測量学の観点にたつて、できるかぎり、筆界創設時の過去に遡り、定められた筆界の位置が探求されるべきである。

したがって、筆界は、この様な確定図面である「公証資料」（登記簿、公図、地図、地積測量図等）に基づき正確な測量等によって導き出す、測量学的『鑑定』の手法で調査がなされ確定されるべきものである。

吉野衛[再開不動産の表示に関する登記講義（2）]（登記研究 641号）

「所有権界の確定は、隣接所有者の意思にしたがって行われますが、筆界の確定は、行政行為であるとされ、この点は異論のないところとされています。

筆界の調査は、『鑑定』の一種としての性格をもち、利害関係人がその結果を承認するか、それともそれを認めないかは、全く自由とされています。その意味では、筆界の調査は、所有権の関係を決定するものではなく、当事者が公共測量によって調査された筆界に賛成できないときは、裁判所に境界確定の訴えを提起し、その確定判決によって筆界を確定すべきであると考えられております。

こうした点を考えますと、筆界の確定は、隣接所有者において、協議により勝手に取り決めることができず、正確な地図があるときには、これに基づき、正確な測量によって導き出すものであるといえます。その意味で、所有権の範囲の確定とは異なるものと言えます。

通説によれば、所有者は、分筆又は合筆の登記を申請し、その登記によって境界線を変更すべきであり、所有者だからといって、法律の認める手続きによらずに、境界線を変更することができないといわれています。したがって、第一次的には、分筆又は合筆の登記を行う登記官が境界線の変更を行う権限を有するとされており、争いがあるときには、登記官もこれを確定する権限を有せず、明文の規定はないが、裁判所のみが、これを確定することができるといわれています。これが我が国の確定的な判例の見解です。(p.20-22)

藤原勇喜「土地の筆界と地図」(登記研究 671 号 p66)

「本来ならば、公図に図示された線が土地の筆界を決定することになるはずですが、前述した公図の沿革等から考え、公図にその機能期待することは難しい。基本的な認識としては、現況に基づいて公図が調整されている場合は、現況が優先し、区画設計(分筆等)による図面等に基づき現地の区画割りが行われている場合には、図面を優先させるという原則が成り立つと言えます。もつとも、この場合の現況とは、公図作製当時の現況という意味であり、現在の状況にあわせるという趣旨ではない。公図作製当時とは、現地の状況が変化しているということになれば、筆界は移動することはないのですから、公図作製当時の現況を基準にして、分筆、合筆の処理をするほかはないということになります。」

吉野衛「再開不動産の表示に関する登記講義(4)」登記研究 645 号

「境界確定の訴訟が所有権の外延の確定ではなく、『公的な筆界の確定』を目的としたものであることを考えますと、所有権の発想ではなく、測量学の観点にたつて、客観的に決まっている『筆界』を探求するのだという発想が大切ではないか」(p92)

## ア. 「公証資料」との整合性

筆界が、「公証資料」と矛盾するときは、「公証資料」の記載と矛盾衝突を来さないよう、整合性を保たれるよう特定されることが、望ましい。

しかしながら、しばしば、公図、地図が誤って作製されている場合があり、また、地積測量図にあっても、既提出の地積測量図と齟齬するまま、受理され、公証・公示されている場合がある。

「公証資料」との齟齬・矛盾をいかに判断し、整合性を図るかが、筆界特定(画地調整)

の課題になる。

## ①「公証資料」の訂正か、分筆登記の申請か

筆界特定の結果、「公証資料」と齟齬・矛盾する場合は、分筆の登記手続きの申請、あるいは公図、地図、既提出の地積測量図の訂正手続きを申請し、その記載と矛盾衝突を来さないようにしなければならない。

吉野衛「境界紛争の法的解決（４）」登記研究 519号

「単に、境界の不明があるだけで、別段当事者間に争いがないのであれば、当事者間で話し合いをし、その協議により、最も合理的で、納得できる境界線を決めればよい。

判例・通説は、当事者間の協議による境界線の決定を認めていないけれども、私は、これを否定する理由はないと考える。なぜなら、協議による境界線の決定が絶対に認められないのであれば、国土調査法に基づく一筆地調査の際、所有者の立会を求めて、係官が、当事者間の協議により決定された境界線を筆界と認める作業などできるはずがないからである。

そもそも境界の決定は、当初から当事者の話し合いにより為されたものである。このことは、はっきり銘記しておく必要がある。

しかるに、土地の境界は、公法上のものであるから、当事者の協議によって決められないなどといって、当事者間の話し合いによる境界の確定を拒否するのは、賛成しがたいところである。

当事者の協議により、正当と考える境界線上に界標を植え込み、以後、この線をもって境界とすればよいと考える。

もともと、当事者の協議によって境界線を移動することはできないから、協議によって定めた境界が、登記所備え付の登記簿、地積の測量図又は、公図の記載の上で矛盾するときには、分筆の登記手続きの申請ないし公図の訂正手続きを申請し、その記載と矛盾衝突を来さないようにしなければならない。

この手続きを履践しないかぎり、当事者間で定めた境界線は、公証された境界線ということにはならない。」(p9-10)

## ②「既提出地積測量図」相互間の齟齬

昭和57年以前の登記の実務では、「分筆登記申請等に対する調査方法については、必ずしも明確に統一したものがなく、そのため、既に公示されている地積測量図の図示と齟齬した地積測量図が受理されて、公示上の矛盾が生じ、少なからず合理的かつ能率的な事務処理に支障をきたしている実情」があり、しばしば齟齬を見逃して矛盾する登記が受理されている場合があった。

昭和52年の不動産登記事務取扱手続き準則の改正前の地積測量図については、「**地積測**

量図についての許容誤差の限度に関する定めがなかった」ので、弾力的に取り扱う手続きであったから、実地調査により、齟齬が確認されても、矛盾にまでは至らないとして、申請が受理された可能性がある。

昭和59年那覇地方方法務局土地建物実地調査要領所収 p54-57（抜粋）

従来、精度の低い旧土地台帳附属地図（字図）を基本として事務処理を行っている地域における分筆登記申請等に対する調査方法については、必ずしも明確に統一したものがなく、そのため、既に公示されている地積測量図の図示と齟齬した地積測量図が受理されて、公示上の矛盾が生じ、少なからず合理的かつ能率的な事務処理に支障をきたしている実情にある。そこで、今後は、左記取り扱いをすることにより、右の弊害を防止して、地積測量図の信用性を高め、もって土地に関する表示登記事務処理体制の充実向上を図るとともに、地籍の混乱を防止することとしたから、事務処理に遺憾のないように期せられたい。

（1）分筆等の登記申請書に添付して提出された地積測量図（以下申請にかかる地積測量図という。）らについては、字図と照合するほか、既提出の地積測量図とも照合調査する。

（2）申請にかかる地籍測量図について、同一土地の既提出の地積測量図と照合する場合には、分筆地隣接地番号等を照合するほか据置地（残地）についても照合するものとする。

「申請に係る地積測量図と既提出の地積測量図とが符合せず、かつ、申請にかかる地積測量図が誤りと認められるときは、当該申請を却下することになる。」

（3）申請に係る地積測量図の図示が既提出の隣接地の地積測量図と明らかに相違し、かつ、実地調査等により、前者の図示が正しいと判断されるときは、当該申請を受理するとともに、利害関係人に対し、既提出の地籍測量図の訂正申し出でを指導し、関係人がこれに応じないときは、便宜、既提出の地積測量図に「何番の土地の地積測量図の図示が正しい。」旨の付箋処理をする。

（4）既提出の地積測量図が不動産登記事務取扱手続き準則の改正（昭和52年10月1日）前に提出されたものであるばあいにおける照合調査は、できる限り前各項に準じて行うものとする。

「（昭和52年の）改正前の準則には、地積測量図についての許容誤差の限度に関する定めがなかったので、（準則第97条3項参照）改正前の既提出の地積測量図のもつ誤差については、弾力的に解して、申請にかかる地積測量図との符合の有無を判断するものとする。」（昭和57年3月19日福岡法務局民事行政部登記課長依命通達104号）

### ③齟齬する「地積測量図」がある場合の筆界の特定

「既提出地積測量図」との齟齬があっても、申請が受理されているのは、隣地所有者の承諾書を重視し、「承諾がある以上、権利者（承諾者）の利益が不当に害されることはないであろう。」という判断があったとも考えられ、あるいは、筆界の実体（物証）があったから、申請が受理されたとも考えられる。

しかしながら、相互に齟齬する「地積測量図」があり、当事者の一方が異議を主張している場合は、いずれの地積測量図も正確性の根拠が疑われ、確定的証拠力を持たないと解されるから、できるだけ過去に遡り、筆界確定時のすなわち、創始所有権認定当時の実体を調査したうえで、筆界を特定する必要がある。

## イ. 不動産登記法との整合性

「登記は、純粹に登記手続き上の一種の形式的確定力とでもよぶべきものがあり、登記簿上とにかく権利名義人とされている者の利益が不当に害せられないよう登記の連続性の原則が要請され、それ自体として手続的・形式的に一貫した論理的整合性あるいは確定性・固定性を保つことが望ましい。」

そこで、たとえ「無効な登記といえども、登記簿上これを消滅せしめるには、法定の要件と手続きによらなければならない、また、登記申請にあたって、そこで求められている登記が既存登記と抵触しないか否か、申請内容と既存登記面が一致するか否かなどを審査する場合には、既存登記の有効・無効つまり記載の真否の判断をなすことなく、つねに形式的に既存登記と引きくらべるべきもの、とされるのである。」

無効な登記であれ、矛盾する登記であれ、登記が残っている以上その「真正」を前提にした取り扱いが行われる、ことから、筆界の調査、確定を行う場合にあっては、可能な限り「登記の連続性の原則とか、論理的形式的整合性」が考慮されなければならない。

したがって、「申請にかかる地積測量図の図示が、既提出の地積測量図と符合せず、かつ、申請人が前者の図示を正しいと主張するときは、あらかじめ、既提出の地積測量図について、地積測量図の訂正の申出をさせ、それを登記官が関係資料、実地調査により、正しいと判断したときは、訂正処理をした後、当該申請を受理し、申請にかかる地積測量図が誤りと認められるときは、当該申請を却下することになる。

申請に係る地積測量図の図示が既提出の隣接地の地積測量図と明らかに相違し、かつ、実地調査等により、前者の図示が正しいと判断されるときは、当該申請を受理するとともに、利害関係人に対し、既提出の地籍測量図の訂正申し出でを指導し、関係人がこれに応じないときは、便宜、既提出の地積測量図に『何番の土地の地積測量図の図示が正しい。』旨の付箋処理をする。」(平成11年7月13日那覇地方務局長通達第587号)という取り扱いが行われることになる。

幾代通「不動産登記法(第4版)」法律学全集—登記手続き上の形式的確定力—

「登記は、純粹に登記手続き上の一種の形式的確定力とでもよぶべきものを有する。」

すなわち、登記が存在する以上は、その有効・無効を問わず、爾後何人といえども登記手続き上は、これを無視して行動することができない、という効果である。

具体的にいえば、無効登記といえども、登記簿上これを消滅せしめる（当該登記の抹消、事実上の既滅、前段階の登記の回復）には、法定の要件と手続き（当該登記名義人の意思、これに対する裁判、職権抹消の要件など）によらなければならない、また、登記申請にあたって、そこで求められている登記が既存登記と抵触しないか否か、申請内容と既存登記面が一致するか否かなどを審査する場合（49条2号5号6号など参照）には、既存登記の有効・無効つまり記載の真否の判断をなすことなく、つねに形式的に（既存登記がすべて有効・真正なるものとして）既存登記と引きくらべるべきもの、とされるのである。このことは、無効が最も歴然としている49条1号2号違背の登記についてすら、登記官がその職権抹消をなす場合には、登記権利者その他の利害関係人に異議を述べる機会を与えるという慎重な手続きがとられること（149条ないし151条）、を見れば明瞭である。

登記は、実体的権利関係を終局的に確定する力をもつものではなくて、むしろ実体関係（終局的には裁判所の判断）に基づく修正を受ける場合があり得ることを予想するものではある。しかしながら、登記簿上とにかく権利名義人とされている者の利益が不当に害せられないようにするためにも、また権利関係公示技術としての便宜の点や、実体関係に基づく評価や批判を容易にするためにも、登記面は、一それが実体関係を絶対に正確に表示しているか否かは、いちおうこれを別として一それ自体として手続的・形式的に一貫した論理的整合性あるいは確定性・固定性を保つことが望ましいからである。要するに、ここで登記に認められる登記手続き上の形式的確定力とよんだものは、すでに登記の連続の原則とか、登記簿面の論理的形式的整合性の要請などとして述べたところのものを、個々の登記そのものの側面において捉えたものに他ならない。（p462-463）

## ウ．当事者の立会・合意との整合性

筆界は、公的に決まったものであり、所有者の判断、当事者の立会・合意により、境界が恣意的に変更されることがあってはならない。

しかし、筆界は、沿革的にも現実的にも、基本的には、所有者の意思によって定められたものである。

「公証資料」と矛盾衝突を来さない限りは、当事者間の境界（所有権界）確定の協議により、合意された境界（私有権界）を、筆界として特定することは合理性があり、妥当性がある、と言えよう。

吉野衛「境界紛争の法的解決」登記研究 519号、520号

「現行法上は、境界の変更は、不動産登記法による分筆の登記手続きを経ることを要件としているので、

登記手続きを経ることなく、当事者の合意のみにより、境界が当然に変更することはあり得ない。このことは、自明のことに属する。したがって、境界が明確に定められているにもかかわらず、境界が不明だと  
して、隣地所有者間で両地の境界を恣意的に変更して、分筆登記手続きの申請をすることなく、地積増加  
の更正登記をしてきても、登記官は、右申請を不登法 49 条 10 号により却下する。このことはあえて指摘  
するまでもない。

問題は、両地の境界が客観的にも主観的にも不明であるために、当事者間に境界紛争が生じ、その結果、協議により或る境界線を合意した場合、その合意に境界確定としての効力を認めることができないかである。

不動産登記法による分筆登記は、所有者の申請どおり土地を分割するものであり、申請と異なる分割線を引くのではない。通常、分筆登記が報告的登記ではなく、形成的登記であるといわれるのは、土地が租  
税徴収の対象であり、国家経済の基本をなすところから、一筆の土地として、公簿である登記簿への登載  
が要求されたからであって、国家は、これにより取引の安全を図ることを企図したのである。言い換え  
れば、登記官による公証行為がなければ、一筆の土地として登記簿上は扱わないというだけのことである。

そうだとすれば、公簿である登記簿の記載と矛盾せず、不正確な公図との関係でも問題を生じないとす  
れば、当事者間の境界確定の合意を有効と認めることに何らの支障も生じないはずである。」(519号 p10、520号 p28)

## (8) 筆界特定の法律的判断

### ア. 筆界理論

筆界は、あらかじめ公的に決まっており、所有者の判断で動かすことができない。

所有者は、分筆又は合筆の登記を申請し、その登記によって筆界線を変更すべきであり、登記法の手続きによらずに、筆界線を変更することはできない。

### イ. 公平適合性の判断－形成的特定－

過去に定められた筆界の位置を探求し、それが困難な場合に初めて新たに筆界を形成的  
創造的に特定する。

不動産登記法との整合性を確保し、かつ当事者間の公平を図るためには、「筆界は、地積、  
現況区画及び関係者の証言等を相互に調整して、可能な限り、関係土地相互間の均衡を失  
わないように筆界点を特定する。」

隣接地との正確・公平を図り、筆界を特定するためには、登記面積と確定後の実測面積

との差を比較検証するなど、関係土地相互間の公平・均衡を確認する必要がある。

その結果、公平に適合しない場合は、あらためて、筆界の調査・画地調整を行い、隣接地の関係土地相互間の均衡が失われないことが確認されなければならない。

現在、登記簿に記載されている地積は、公証・公示され、それに基づき納税も行われる等、登記面積の変動は、利害を伴う事になる。

したがって、筆界の確定にあたり、確定前の登記簿面積と確定後の実測面積を比較考量し、隣地所有者間の公平性と妥当性を検討することは、当事者が納得・了解するうえでも、大変重要である。

もしこの結果、差が大きいなど、公平性と妥当性に欠ける場合には、あらためて、再調査を行うことが必要になるう。

筆界は、所有者の申告意思により定まったものである。当事者が納得・了解可能でなければ、何のための筆界の形成的特定なのか、その意義が問われることになるう。

筆界の形成的特定の画地調整が、筆界理論や不動産登記法に適合し、合理性が有ることについて、きちんとした説明がなされ、当事者の納得・了解が得られることが肝心である。

## ウ．筆界不明の場合の画地調整

### ①判例の考え方

当事者が争い、境界が不明になった場合は、境界確定訴訟では、以下の考え方で境界の確定作業が行われる。(参考 吉野衛「境界紛争の法的解決―筆界の確定を中心にして―」登記研究516号 p24-29)

まず、正当な境界が確定されるべきである。

筆界創設時の実体（当時の土地の原形、測量図等筆界資料）に照らし確定されるべきである。(測量学的鑑定の手法)

この点が不可能な場合に、初めて以下の諸点を考える。(公平適合性の判断に基づく形成的確定の手法)

第1に、占有状態、特に現在の占有状態を基準にする。

第2に、占有状態が証明されない場合は、この係争地を平等に分割して定める。

第3に、しかし占有状態も、平等分割もこれを強制されない。

第1及び第2により、境界を定めては、登記簿の記載等確定的に判明している事情に照らし、矛盾抵触することがある。この場合は、個別事件の総ての確知された事情を斟酌し、公平に適合するとの指導的観点に立って新しい境界線を引くべきである。



筆界不明の場合に、当事者の納得・了解を得るには、以上の判例の境界確定の考え方にならって、画地調整を行うことも必要になるろう。

## ②新たな「筆界特定制度」における筆界の特定

「現在の境界確定訴訟については、『所有権の目的となるべき公簿上特定の地番により表示される相隣接する土地の境界に争いがある場合に、裁判によってその境界を定める事を求める訴えであって、所有権の目的となる土地の範囲を確定するもの』（最高裁判所平成11年11月9日判決民集53巻8号1421頁）と解されている。

筆界特定制度による筆界の特定は、登記された1筆の土地の客観的範囲を画する境界を特定するものであり、これにより、当該1筆の土地の所有者が当該1筆の土地に係る所有権の対抗力を主張することができる客観的限界・範囲が特定されることになる。

この場合において、当該1筆の土地の登記上の所有者が、当該土地の所有権を有する場合には、所有権を第三者に対抗することができる土地の客観的限界・範囲の一部あるいは全部が特定されることにもなる。

しかし、筆界は、あくまで「公証資料」と矛盾しない範囲で、既存の筆界と一致する線に筆界が特定されることになる。筆界の特定に基づき登記が為されても、不登法上の形式的確定力が付与されるに過ぎない。「新たな証拠が発見されたため、再度筆界特定を行う必要性が認められるケースも例外的に想定される。」したがって、国民の権利義務に直接影響を及ぼす行為にはならない。

そこで境界特定行為については「行政処分性」がないことから、抗告訴訟の対象とはならず、筆界特定処分に不服がある場合は、直接境界確定訴訟を提起し、終局的に筆界確定権限を有する裁判官の筆界確定判決により筆界を確定すべきであるとされている。

清水響「不動産登記法等の一部を改正する法律の概要」（登記研究 88 号 p8、p9、p10、p16、p20、p36）

筆界特定制度においては、筆界特定に行政処分としての効力を付さないものとした。

したがって、不服審査の対象となる「登記官の処分」とは言えないことになり、筆界特定に対する審査請求は認められない。

筆界特定制度を新設する意義は、当事者間では処分できない客観的な筆界を登記官が当事者の一方又は双方の申請に基づき特定するところにある。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。

筆界の特定はあくまでも過去に登録された土地の真実の筆界を特定することである。

したがって、現地の占有状況や土地所有者による確認の有無等を考慮して筆界を特定したとしても、それは新たに筆界を形成したわけではない。地図を修正したとしても、正しい表示に直ただけで筆界を変更したわけではない。

これに対して、境界確定訴訟においては、筆界が真偽不明な場合には、裁判所が筆界を形成することが可能であるが、筆界特定には、そのような形成効はない。

筆界特定を必要とする理由は、一方の当事者が筆界について確認することを拒否しているような場合が、この制度を利用して筆界を特定する必要性がある場合ということになる。

「新たな証拠が発見されたため、再度筆界特定を行う必要性が認められるケースも例外的に想定される。再度筆界特定を行う余地を認めることとした。」