

平成25年7月3日

土地家屋調査士菅野貫司

地図訂正の合意で変えられる 土地の位置の許容範囲

(1) 水釜地区地籍修正業務の目的

ブロック塀の現況区画と地図の筆界線との不一致について地図を訂正する方法で一致させる作業である。

(2) 水釜地区不一致の原因

ア AないしFブロックの場合

宅地開発計画の4mの計画道路が実際は6m幅で施工されたため、6m道路の現況中心線と、先行して分筆された4mの地図上道路の中心線とが実際は一致していないにもかかわらず、一致しているものと誤認して地積測量図が作成され、筆界を誤った地積測量図の分筆線が地図に記入されたこと。

もともとブロック塀があり、その区画を分筆する目的で地積測量図を作成されたことは明らかであるから、不一致を是正するためには、まず、一筆毎に既提出の地積測量図の誤りを是正し、地積測量図を作成し、次に、地積測量図と整合するように地図を修正する。

順次、誤りのあるすべての既提出地積測量図について、誤りを是正して、地図を修正する。しかし、その方法は、個別の地積測量図ごとに誤りの原因を明らかにして是正する必要がある。かなり困難である。

イ G及びHブロックの場合

G及びHブロックは、ブロック塀の現況区画と地籍図を重ねると、平行にズレてほぼ一致する。これは、地図と現況のいわゆる平行ズレの問題で、ブロック塀の現況区画が登記当時の境界であることに注意しなければならない。

平行ズレの原因は、地籍図作成当時(1965年)の地籍図根点の精度が悪いために生じるものと考えられている。ほぼ1メートルもズレ、かなり精度が悪く、明らかに許容誤差を超えるから、平行ズレが見られる範囲について、地図の訂正を行う必要がある。

(3) 水釜地区の地図訂正の方法

水釜地区の地図と現況の不一致は、筆界を誤認して作成された地積測量図の誤りに気づかず、地図に分筆線が記入されてしまったことが原因である。

筆界を誤認した分筆登記が積み重なって、現在は、結果として、ズレの程度は、一様で

はない。不規則なズレも見られ、何が本当の境界なのか分かりにくい状況にある。

現在はまだ、ブロック塀の現況区画が、登記当時の境界であるとして、隣接土地所有者が、お互いに認識し、登記当時の現況がそのまま維持されていることから、一部土地を除き深刻なトラブルを生じていない。

現況のブロック塀を境界として、地積測量図を作成し、地図の訂正を行うことは可能である。

道路は、現況道路端の側溝を基準として、登記面積と一致するように調整した区画を、道路土地所有者の合意を得て確定する方法が、最も合理性があると考えられる。

道路の現況と登記面積がともに維持され、境界紛争の未然防止が図られるからである。

(4) 地図訂正後に再度地図の訂正は可能か

不動産登記法に基づく我が国の登記には、公信力がなく、事実上の推定力が認められているだけであるから、真実の境界が証明されれば、推定力が破られ、再度地図の訂正を行うことができる。

不動産登記法は、不動産の権利内容を明確にするとともに、取得の経歴を明らかにして、所有者の不動産にかかる権利の保全と取引の安全を図ることを目的とする。そのために、「権利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、評価や批判を容易にするためにも、手続的・形式的に一貫した論理的整合性、あるいは確定性・固定制を保つことが望ましい」とされ、継続性の原則が貫かれ、これを変更するためには、登記名義人の承諾が必要である。

(5) 合意で変えられる土地の位置の限界

水釜地区の地籍図修正業務は、現況の宅地区画及び道路区画を相隣地所有者の合意を得て真実の境界とみなし、地図の訂正を図る「**集団和解方式的**」境界の確認方法である。

これは、境界構築物と地図筆界線とが著しく混乱してしまっていて、境界が全く不明になった場合に、たった一人でも反対すれば確定できない「**集団和解による境界の確定**」方法とは、少し要件が異なる。

ズレの原因がわかり、現況区画が登記当時の境界であることについて、土地所有者相互間の認識がほぼ共通であることから、例えば、共有者の全員の合意がなくても、ブロック塀等の現況区画が登記当時の境界として、地図訂正が認められる可能性がある。

当事者全員の合意が得られない場合には、合意を得られなかった土地所有者より、今後筆界特定制度が利用されたり、境界訴訟が提起され、境界紛争が発生するおそれは否定できない。

したがって、本水釜地区の地図訂正は、**集団和解方式的手法で、当事者間の合意で、現況と異なる位置で**、確定できる可能性があっても、できるだけ不動産登記法の継続性の原則の考え方に沿って、訂正箇所について、現況と登記所保管地図及び既提出地積測量図の位置・形状から、合理的に判明できる位置関係であること、つまり、分かりやすく、無理なく訂正されることが望ましい。

したがって、合意で変えられる土地の位置も自ずから限界があり、例えば飛び換地のような訂正の方法は、現状の維持や権利関係の継続性が損なわれるおそれがあり、適当ではない。

道路区画の個別の土地の位置は、側溝以外に、境界構築物がないことから、分筆当時の隣接地相互の位置を尊重しつつ、可能な限り当事者の意思を尊重し、区画が調整され、特定されることが望ましい。