

平成 16 年 12 月 11 日

## 地図による筆界の特定・復元 — 図根点の位置誤差「0」の意義 —

企画部長 菅野貴司

### 目 次

1. 地図の平行ズレ	2
(1) 地図の平行ズレとは	2
(2) 琉球政府地籍図と平行ズレ	2
(3) 地図の平行ズレの是正の方法	3
(4) 平行ズレがある地図の活用方法	3
2. 地図の公差規定	3
(1) 地図の精度の判定基準	3
(2) 地図の公差規定	4
ア. 筆界点の位置誤差	4
イ. 筆界点間の公差	4
ウ. 地積測定の公差	4
(3) 地図の公差規定の役割	4
ア. 地図の筆界線訂正の判断基準	4
イ. 筆界特定・復元の正当性の根拠	5
(4) 地図の精度	5
(5) 地図の活用	5
3. 公差規定の適用と地図の訂正	5
(1) 公差規定の適用方法	5
(2) 地図（筆界線）訂正の方法	6
4. 地図の活用	7
(1) 地図の活用の誤り—地図の精度の悪化—	7
(2) 地図の復元力の限界	7
ア. 座標値による復元の限界	7
イ. 筆界復元の法律判断	8
(3) 新点による公差判定の矛盾	9
5. 図根点の位置誤差「0」の意義	9
(1) 登記研究 641 号吉野衛「不動産の表示に関する登記講義」.p15,p27	9

ア. 地図の現地復元性－図根点の位置の表示－	9
イ. 図根点の位置誤差「0」の意義	9
ウ. 不動点＝座標値の崩壊	10
エ. 松尾武元横浜法務局長の見解	10
オ. 地図と地積測量図の役割分担	10
(2) 座標値偏重への警鐘	10
(3) 準拠点に基づく筆界の特定・復元の方法	11
6. 図根点亡失の場合の地図の活用方法	11
(1) 新点に基づく重ね図の作製	11
(2) 準拠点に基づく重ね図の作製	12
(3) 測地成果 2000 との関連	13
7. 表示登記実務の専門性の確立	13
(1) 佐藤恒秀東京法務局総括表示登記専門官の見解	13
ア. 土地家屋調査士の役割－測量士との違い－	13
イ. 登記官の筆界認定権限と職権調査権	13
ウ. 登記官と調査士	14
エ. 法 17 条地図作製作業における筆界認定と立会	14
(2) 登記官の現地調査への期待	15
(3) 表示登記実務の高度な専門性	15
(4) 調査士と登記官の攻撃防御における真正確保	16
(5) 表示登記実務の専門性の確立	16

## 1. 地図の平行ズレ

### (1) 地図の平行ズレとは

平行ズレとは、地図の地籍図根点（以下「図根点」という。）が亡失したために、座標値をもたせた新設基準点（以下「新点」という。）から、筆界を推認できる境界構築物等（以下「筆界構築物」という。）を実測した現況図の「図郭線及び座標値」と、地図の所定の「図郭線及び座標値」とを一致させて照合して、重ね図を作製すると、重ね図において、筆界構築物と地図の筆界線とに平行移動的なズレが見られる場合をいう。

### (2) 琉球政府地籍図と平行ズレ

登記所保管の地図の 7 割は、琉球政府が土地調査法に基づき作製した地籍図である。

当時の地籍図根点測量の精度は、今日の技術革新された基準点測量の精度とは、比較にならない技術差があり、たとえ、測量の基点たる基本三角点等を同一にしても、数十年前に測設した図根点の実測値に基づく図郭線及び座標値（地図の座標系）と今日測設した新点の実測値に基づく図郭線及び座標値（現況図の座標系）とは、大なり小なりのズレを生じ、1m 前後の平行ズレがあることもしばしばである。

琉球政府の地籍図は、当時においては、所定の精度に適合していたとしても、今日から見ると、低精度の地図であるといった評価は否めない。

### (3) 地図の平行ズレの是正の方法

重ね図において、ズレの程度が公差を超えている場合は、基本三角点等を基礎とする不動産登記法上の地図（準則第 25 条）の機能を果たすことができない。

つまり、地図所定の「図郭線及び座標値」に基づき、筆界点を復元することができない。

したがって、公差を超えるズレのある地図は、何らかの欠陥があり、何らかの是正の措置が必要である、ということが言える。

ただし、平行ズレの場合には、「図郭線及び座標値」について一定の補正量を加減すれば、ズレを解消できることになるから、例えば、所定の「図郭線及び座標値」を一定の補正量をもって訂正することによって、是正を図ることが考えられよう。

一定の補正量を加減して、地図の筆界復元機能が回復できれば、「一筆地の筆界線」については、訂正を要しないことになる。

ズレが公差を超える地図について、何らかの是正が必要であるとしても、是正措置によっては、「筆界線の訂正」を要さない場合も考えられ、したがって、「地図の是正」の問題と、一筆地の筆界線にかかる訂正（以下「地図の訂正」という。）の問題とは、明確に区別されなければならない。

### (4) 平行ズレがある地図の活用方法

平行ズレがある地図の活用方法、筆界の特定・復元方法については、各調査士がまちまちな処理をすることがあってはならない、後々の是正方法に、さらに混乱を極めるといったことのないよう、調査士会は、平成 11 年「土地調査測量作業マニュアル」を作製し、地図の活用方法の周知に努めてきた。

しかし、関係者には、いまだ十分に理解されていない。

## 2. 地図の公差規定

## (1) 地図の精度の判定基準

地図は、地籍調査の一筆地測量に基づき作製された図面である。

一筆地測量は、図根点を基点として実測され、地図の精度区分に相応する測量誤差が許容されている。これが地図の公差規定である。

したがって、地図が公差内の精度を有するか否かは、公差規定に適合するか否かにより判定されることになる。

## (2) 地図の公差規定

一筆地測量の測量精度は、国土調査法施行令別表第5「一筆地測量及び地積測定 of 誤差の限度」(以下「公差」という。)において規定されている。(以下、佐藤勇「不動産登記事務取扱手続準則逐条解説」p46～p51参照)

「誤差の限度とは、最大許容誤差を意味し、各精度区分ごとにその値が定められている。

公差とは、①筆界点の位置誤差、②筆界点間の距離及び③地積の誤差が、この値を超えれば失格するという限度を示している。

### ア. 筆界点の位置誤差

筆界点の位置誤差とは、一筆地測量において、筆界点を測定する基礎とした図根点とその筆界点との相対的な誤差の許容限度を示すもので、そのうち、(平均二乗誤差は)平均的にもっている誤差のことである。

公差とは、それぞれの筆界点の測量誤差のうち最大のものがこの誤差の限度内に収まっているということを示すものである。

### イ. 筆界点間の公差

筆界点間の公差とは、地図上で測定した距離と現地で直接測定した距離の差異の許容される限度を示すものである。

筆界点間の図上距離と登記官の直接測定による距離との差がこの範囲内であれば、その地図は所定の精度を有することになる。

### ウ. 地積測定 of 公差

地積測定 of 公差は、図上測定結果の面積と登記官の実測面積との差がどのランクに収まるかによって、地図の精度を確認することとなる。

## (3) 地図の公差規定の役割

### ア. 地図の筆界線訂正の判断基準

筆界の物証が、公差を超える位置に確認できる場合は、地図の筆界線の訂正が必要となる。

ここで、筆界の物証とは、地籍調査時以前から存在する筆界確定時の筆界標をいう。

すなわち、「市街地等では、道路、水路等の土地の利用状況、境界石、ブロック塀、境界木、擁壁等の構築物、山林地域では、尾根、谷、沢等の天然地形、国有林、公有林等の山林の境界にあつては、石標、コンクリート標、民有林にあつては、境木、土塚等」（表示登記研究会編「分筆登記の実務」p199～p217）の境界標識が、まさしく物証（直接物証）である。

が、地籍調査時以降に、筆界標に一致させて境界線上に築造した構築物や既存の境界標識も地図の所定の公差内に確認できる場合は、筆界の物証（間接物証）と言える。

公差を超える位置に確認される直接物証は、地図訂正の根拠となる。間接物証は地図訂正の根拠にはならないが、筆界復元の有力な準拠点（後述）となる。

#### イ. 筆界特定・復元の正当性の根拠

筆界が不明で、地図により、筆界を特定・復元するためには、地図の所定の公差内に測設されなければならないから、地図の公差規定は、筆界の特定・復元の正当性の根拠である。

#### (4) 地図の精度

地図は、一筆地測量の公差規定の他に、図根点そのものの測量誤差（地籍図根多角測量の閉合差、20 cm～30 cm）があり、さらに放射法の出会差（一筆地測量の計算値の制限、30 mm～200 mm）も許容されているから、図根点を異にする場合は、琉球政府時代の地籍図は、もちろん、復帰後の地籍図であっても、筆界点の位置誤差の公差を超える測量誤差が確認される可能性がある。

まして、図根点と同一多角網を形成しない新点を基準として、便宜、公差を判定する場合には、確実に、公差規定を超える測量誤差、大なり小なりの平行移動的ズレを必ず確認できることになろう。

したがって、新点を基準として、公差を超えていても、図根点を基準として公差内であれば、地図の筆界線の訂正を要さない、といえる。

#### (5) 地図の活用

地図は、図根点を基点に作製され、したがって、地図作製時の測量精度に規定される測量誤差を有する図面であるから、できるだけ、作製当時の測量方法に依拠して、測量誤差の拡大を生じないように、測量誤差を最小限にとどめるように活用されなければならない。

### 3. 公差規定の適用と地図の訂正

#### (1) 公差規定の適用方法

「公差は、同一の与点（図根点）から決定した筆界点間の距離の制限」であり、「別の図根点から決定した筆界点間には、放射法の出会差（※1）」に相当する誤差が見込まれ、さらには、「与点である図根点が異なる図根点に結合している場合には、座標の閉合差（※2）」が加わることになる。

公差、特に筆界点の位置誤差は、「筆界点を測定する基礎とした図根点とその筆界点との相対的な誤差の許容限度を示すもの」であるから、したがって、「当初の図根点と別の図根点を与点とした場合は、公差を超える」ことも十分に、考えられ（福永宗雄「17条地図利活用マニュアル」p63,p127 参照）、別の図根点を公差判定の基準とした場合は、地図作製時の地図であっても、すでに、公差をこえている可能性がある。

まして、今日の測量技術で測設した新点を与点として公差を判定する場合には、今日の高精度の基準点測量の精度を基準として、数十年前の地図の精度を判定する結果となるから、公差を超えるであろうことは、容易に推測され、新点を基準に、公差を超えているとして地図の訂正がなされれば、訂正箇所だけが、高精度になることになる。

所定の精度を明記している地図の中に、高精度のものと、地図作製時の精度が維持されているもののが、混在する場合には、地図の所定の精度をもとに筆界を特定・認定する筆界の確認作業にいたずらな混乱を与えることになるから、決して適切な「地図の是正措置」とは言えず、また、地図の訂正の方法としては、誤りである、といえよう。（後述、地図の精度の悪化の問題参照）

「公差は、新点ではなく、あくまでも図根点を同一にして判定されなければならない。」

※ 1.放射法の出会差とは、2点以上の図根点を基礎として測定した場合の筆界点の座標差に相当する誤差である。（17条地図利活用マニュアル p59 参照）

※ 2.図根点測量の結合点あるいは交会点における座標の閉合差は、20～30 cmであり、別の路線に属する任意の図根点同士を結んだとき、この程度の誤差は発生するものと考えられる。（17条地図利活用マニュアル p46 参照）

#### (2) 地図（筆界線）訂正の方法

「地図の筆界線の訂正においては、現地で実体上の筆界線の位置を測量し、その測量の成果を訂正申出書に添付することになるが、当該地図がその測量図と同一程度の精度でな

い限り、測量図の成果をそのままあてはめて書き換えることはできない。強いて書き換えると周辺の土地と精度の不均衡を来たし、かえって公示の混乱を招くことがある。(地図の精度の悪化の問題)

地図が低精度で、地図上の筆界線と測量図上の筆界線が異なっている場合には、当該地図の精度に合わせて、訂正を要する筆界線を案分記入した地形図的なものを用いて訂正を行うことになる。

したがって、地図訂正の範囲が数筆にも及ぶ広範囲の訂正の場合で、その内容も地積の測量図程度の精度を維持しようとする場合には、地図訂正事件であっても、実質上は高精度の地図への切り替えの問題(地図の是正の問題)として考えなければならない。」(法務研究「地図訂正をめぐる諸問題」p51)

地図(筆界線)の訂正は、

「①地図(の筆界線)が誤っている原因は何か、

②抽象的な筆界線をいったい何によって認定し、図上筆界線と比較するのか、

③比較できた場合に当該地図の精度からみて誤っているといえるか、

④誤っていると判断してもその地図の精度に適合する訂正はどのようにあるべきか、

これらの疑問点が解明されて初めて地図訂正の申出でに応じることになる。」(法務研究「地図訂正をめぐる諸問題」p48)

## 4. 地図の活用

### (1) 地図の活用の誤りー地図の精度の悪化ー

新点を基準として、現況図と地図との照合(重ね合わせ)を行う場合は、平行ズレの場合のほかに、不規則なズレがある場合もある。また、回転ズレや収斂ズレがみられる場合もある。(福永宗雄「17条地図の利活用マニュアル」p141参照)

地籍図、特に琉球政府時代の地籍図には、新点に基づく重ね図を作製すると、筆界構築物と一致する筆界線と、平行ズレを生じる筆界線とが混在しているものが、しばしば、見られる。

これは、平成5年の不動産登記法細則改正の以前には、新点を基準として公差を判定する考え方が一般的であったから、筆界構築物と一致するよう地図を訂正したり、あるいは、新点を基準に、特定した筆界線や分筆線に構築物を築造した結果、一致するものがあるからである。

所定の精度を明記している地図の中に、高精度のものと、地図作製時の精度が維持されているものとの混在する場合には、地図の所定の精度をもとに筆界を特定・認定する筆

界の確認作業にいたずらな混乱を与えることになるから、決して適切な「地図の是正措置」とは言えない。地図の訂正の方法としては、誤りである。(前述、公差の判定方法参照)

精度の不均衡を生じている地図は、登記所保管地図の相当数にのぼると考えられ、この問題を「地図の精度の悪化の問題」という。

## (2) 地図の復元力の限界

### ア. 座標値による復元の限界

「17条地図の最大の長所は、現地復元性のあることである。したがって、図根点、筆界点が亡失しても、地図あるいは座標値により、元の位置に復元することが可能である。しかし、ここで注意しなければならないのは、設置時の測量誤差と、復元時の測量誤差が必ず伴うことで、特に施行年度が古く図解法で作成された地図は、図面どおり復元したとしても、必ずしもかつての筆界点の位置にくるとは限らない。

また、法律上でも、利害関係人が、現地で確認したのは筆界明示杭であって、座標値を先に定めて杭を打ったわけではない。(地図の筆界線、座標値より、現況線、筆界構築物が優先する。)

区画整理の場合は、街区確定座標値あるいは画地確定座標値に基づき筆界杭を設置しているから、座標値は正しいが、設置時の基準点と復元時の基準点に誤差があれば座標値どおりに復元しても元の位置には来ない。

かといって、(基準点を同一にしても)すでに換地も終わり境界構築物もできあがってしまったときには、座標値に基づいて杭を(構築物と一致しない位置に)移動することはできない。(福永宗雄「17条地図利活用マニュアル p75 参照」)

新点を基準として、照合図を作製し、平行ズレが判明した場合、平行ズレは、設置時の基準点(図根点)と復元時の基準点(新点)との測量誤差(以下「基準点誤差」という)と、そして、長年月の地殻変動が原因であると考えられることから、新点を基準として、筆界を特定・復元すべきではなく、したがって、地図の「図郭線及び座標値」により読み取りした筆界点の座標値を既成成果の座標値として、新点の座標成果に基づき筆界を復元することは、決して正しい処置であるとはいえない。

### イ. 筆界復元の法律判断

「現地が山林原野で(筆界構築物もなく)高い精度で復元する必要がない場合は、既測の成果(地図の読取座標値に)基づいて復元して差し支えない。(実際問題として、支障を生じないケースになろう。

しかし、市街地、周辺準市街地において、しかも、境界に接して構築物が築造されており、かつ高い精度で復元しなければならないときは、独特の復元技術を要するのである。」

(福永宗雄「17条地図利活用マニュアル p75 参照」)

「当初、筆界確認をした状態に戻してこそ復元といえる訳で、そのためには、当初の地図作製工程、誤差の量、既存筆界表示杭との整合性などを考慮して、もっとも、誤差の少ない技法を選択しなければならない。安易な方法で筆界復元を行って、無用な境界紛争を巻き込まないよう」(福永宗雄「17条地図利活用マニュアル p4 参照」)留意しなければならない。

区画整理確定図のように、高精度の地図であっても、筆界の特定・復元に当たっては、測量の技術的判断により、もっとも、誤差の少ない技法を選択しなければならないだけでなく、隣地所有者間の公平適合性をも検証するなど、権利関係の安定に配慮した法律判断が必要になる。

### (3) 新点による公差判定の矛盾

新点を公差判定の基準としても差し支えないとする考え方、あるいは、新点を公差判定の基準とすべきであるという考え方に立てば、図根点が亡失している場合には、公差を判定するために、新点設置のための基準点測量を行わなければならない。

しかも、基準点測量は、当然のことながら、基本三角点等からの地図作製の所定の精度を維持するために、地籍調査作業規定に適合する測量精度を求められることになる。

そして、新点を基準とする判定により、公差を超えていることが判明すれば、一筆地の筆界線の訂正にとどまらず、数筆から数十筆の筆界線の訂正、すなわち地図そのものの全面訂正の必要性が生じることも考えられよう。

委託者の過大な負担となろうことは明らかである。

地図の整備は、地籍を明確にして、国民の権利の保全及び取引の円滑、国民の負担の軽減を目的として、国民の協力を得て実施されたものと考えられるが、新点を公差判定の基準とし、公差を超えるものについて、地図訂正を要するとする考え方は、申請者の負担で、常に最新の地図を整備することが求められることになる。

図根点の管理を適切に行わなかった行政の責任を不問にして、申請者に負担を求めるのは、これまでの地図整備の説明、あるいは目的に照らし、明らかに矛盾する。

## 5. 図根点の位置誤差「0」の意義

(1) 登記研究 641 号吉野衛「不動産の表示に関する登記講義」 p15,p27

ア. 地図の現地復元性—図根点の位置の表示—

地図の記載事項の基本三角点等及び図根点の位置とは、多角測量により設置された基本三角点、多角点または水準点並びに図根点の位置をいいます。これらの位置が地図に表示されることによって、現地復元性が保持されるのです。

#### イ. 図根点の位置誤差「0」の意義

注意を要するのは、一筆地測量を行う場合、これらの位置誤差を「0」としていることです。これは、誤差を図根点等によって画された範囲内で誤差を調整し、その誤差を他に及ばないようにしようとの配慮からきています。

#### ウ. 不動点＝座標値の崩壊

現地を正確に復元するためには、地球上のある不動点を基準として、そこから一筆の土地の境界点を割り出し、その境界点を結んだ線を持って境界線と定めることができるような地図を作製することが必要です。

しかし、そのような不動点が地球上から求めることができるのでしょうか。

測量法 4 条によれば、...国家基準点を地理学的経緯度（座標値）に求め、これを基礎に地図を作製すれば、各筆界点は座標値によって表示されると考え、仮に現地の筆界が不明となっても、この地図を基に、正しい筆界を再現することができるというのです。

ところがこの確信が揺らぐ事態が生じました。阪神淡路大震災の大規模な地殻変動です。

仮に地球上の不動点として選定した国家基準点が、地殻変動により移動したら、これを基に作図した地図の信頼性も下がることになります。

#### エ. 松尾武元横浜法務局長の見解

GPS 測量で明らかになった地殻変動の実態から、松尾武元横浜法務局長は『地球現象を前提にすると、土地の筆界を、地球上不動の点とし、地球座標値で表し、またこの数値を用いて地図を作製することは大いに問題がある。

筆界は、不動の地点としてとらえるべきではなく、相対的な隣接地間の境界と観念すべきものであり、相対的に変動すると考えることは理論上容認できる。

地図とは、所詮、各土地の地番と隣接地との相対的位置関係や形状を示すもので足り、現地復元機能を有する必要はない。』とまで、断言されています。

#### オ. 地図と地積測量図の役割分担

私（吉野衛）は、現地復元機能は、当事者が登記所に提出する地積測量図に担当させ、地図の役割を限定して再考する必要があると思っています。

地図をもって不動産の特定と隣地との隣接関係を明らかにすれば足りるとする見解に賛成です。

### (2) 座標値偏重への警鐘

地殻変動の実態は、地図の「図郭線とその座標値」を基準（固定）として、地図の復元力を保持するといった見解をもの見事に打ち砕いた、と言える。

図根点の位置誤差「0」の意義は、誤差を図根点等によって画された範囲内で誤差を調整し、その誤差を他に及ばないようにしようとの配慮であるから、地図（一筆地の筆界）の復元力は、もともと現地に測設した図根点を基準にしての復元力であり、たとえ基準点誤差や地殻変動があっても、図根点とその周辺に限定すれば、図根点も筆界もともに移動しているのであり、地図の復元力は保持され、地図を適正に活用することができることを意味する。

図根点の位置誤差を「0」とする地図作製の考え方は、「地図は、図根点を基準として活用すべきである」とする考え方の正当性の根拠であり、この考え方は、筆界は、相対的に変動する隣接地間の境界と観念する「筆界相対論」とも適合する。

### (3) 準拠点に基づく筆界の特定・復元の方法

「地殻変動の場合、筆界点の座標値は変動する。座標値に基づき復元した位置は変動前の値にすぎない。

現地に既設筆界点や境界構築物がある場合、これを無視して既測座標値に基づき筆界点の復元を行えば、数cmから数10cm離れた位置に復元点が測設されることになる。

したがって、筆界を復元するに当たっては、必ず、残存点（準拠筆界点）あるいは筆界構築物を検出して、変動量を求め、変動量の補正を行った座標値に基づき復元しなければならない。（福永宗雄「17条地図利活用マニュアル」p131参照）

ただし、図根点が残存している場合は、図根点も筆界構築物もともに変動し、双方の相対的位置関係には変動がないと考えられるから、変動前の既測座標値によっても、適切に復元することができる。

また、図根点が亡失した場合であっても、図根点と関係づけられた「複数の残存点あるいは筆界構築物（以下「準拠点」という。）」相互の相対的位置関係には変動がないと考えられ、そのことが、「変動量」の実測値により立証できる場合は、図根点に代えて、複数の準拠点に基づき、亡失筆界点を適切に復元することができると言えよう。

## 6. 図根点亡失の場合の地図の活用方法

### (1) 新点に基づく重ね図の作製

地図の「図郭線及び座標値」をもとに、新点から実測した現況図と、地図とを照合し、重ね図を作製し、重ね図により、筆界構築物と筆界とのズレの程度を測定し、公差内であるかどうかを検証することができる。

公差内で一致している場合には、重ね図を一応、筆界の確認作業の基礎資料（基礎調査図）とすることができる。（沖縄県土地家屋調査士会「土地調査測量作業マニュアル」p33～p35）

しかし、地籍調査の公差規定によれば、筆界点の位置誤差は、「当該筆界点のこれを決定した与点に対する位置誤差」であることが定義づけられているから、筆界点の位置誤差の判定は図根点によらなければならない。

新点に基づく重ね図より、一応、公差を判定しているのは、あくまで便宜的な手段にすぎないのであって、これにより、地図の筆界線の訂正や筆界の認定を行うことはできない。図根点が亡失している場合は、筆界点の位置誤差の判定はできない。

図根点がある場合であっても、測量誤差があり、筆界の復元には「独特の復元技術（後述の座標変換の手法）を要する。」（福永宗雄「17条地図利活用マニュアル」p75参照）

まして、図根点が亡失しているばあいには、筆界点の位置誤差の検証方法が失われているのであるから、その地図の活用にあたっては、よくよく注意を払わなければならない。

筆界の特定・復元や認定を誤ることは、境界紛争の要因となるだけでない。その後の登記手続、取引の安全に支障を生じる、このことの「重大性」を決して軽視することがあってはならない。

## (2) 準拠点に基づく重ね図の作製

新点に基づき重ね図を作製すると、筆界と筆界構築物とは、大なり小なりのズレを必ず伴う。

平行ズレは、決して「地図作製時の測量が杜撰であったから」ではない、基準点測量の測量時期を異にすることの「基準点誤差や地殻の変動」が原因である。

しかし、「基準点誤差や地殻の変動」があっても、図根点が残っている場合には、新点から、図根点を実測し、座標差から、「基準点誤差や地殻の変動」に伴う実際の「変動量」を測定することができる。

「変動量」が明らかになれば、座標変換の技術（ヘルマート変換あるいはラフィン変換）を利用して、変動量の補正を行い、図根点（地図）の座標系か新点の座標系かのいずれかの座標系に統一して、筆界点の位置誤差を判定することができる。

同様に、図根点が亡失しても、図根点と準拠点の相対的位置関係には、測量時期を異にする変動がないと考えられるから、図根点周辺に複数の準拠点が残っていれば、同様に、新点から、複数の準拠点を実測し、実際の「変動量」を測定して、筆界点の位置誤差を判定することができる。

したがって、図根点が亡失した場合は、図根点に代えて、準拠点を公差判定の基準にすることができると言えよう。

(具体的な作業方法の詳細は、福永宗雄「17 条地図利活用マニュアル」p144,p156、沖縄県土地家屋調査士会「調査測量作業マニュアル」p28,～ p41、参照)

### (3) 測地成果 2000 との関連

「TKY2JGD」により変換された「図郭座標値からの読み取り座標値」と、測地成果 2000 に基づく G P S 実測値とを対比して公差規定の適用についても、同様に「筆界相対論」の考え方で対処することができる。

地図の一筆地測量の作業方法及び位置誤差の検証方法に基づけば、図根点と地図の筆界点との相対的位置関係については、測量時期を異にしても、変動はないと見なすことができるから、図根点が残っている場合は、図根点の G P S 実測値と既測座標値について、いずれかの座標値に変換して、座標系を同一にした変換座標値との対比により公差を判定することができる。

図根点が亡失した場合には、図根点に代え得る準拠点を申請地及び周辺の境界構物のなかから選定して、準拠点の測地成果 2000 の実測値と「TKY2JGD」により変換された筆界点の「図郭座標値からの読み取り座標値」について、いずれかの座標値に座標変換して、座標系を同一にした変換座標値との対比において、公差を判定することができる。

筆界の復元作業を準拠点を基準にして、座標変換の手法で行う場合には、仮に、「TKY2JGD」により変換された四等三角点や図根点の座標値と図根点の G P S 実測値とについて、いかなる誤差があろうとも、筆界の復元作業への影響は、生じない。

## 7. 表示登記実務の専門性の確立

### (1) 佐藤恒秀東京法務局総括表示登記専門官の見解

#### ア. 土地家屋調査士の役割－測量士との違い－

境界紛争を解決するために、どのような関係する団体があるかというそれは、土地家

屋調査士会以外には考えられません。実際に権利関係を度外視して、測量の専門家としての公共測量や基本測量を行うことが測量士の役割ですから、結果を登記に反映させることができるためには、所有者の法律関係も調べた上で、一筆一筆の土地の境界を調査・測量をすることができるのは、法律上、土地家屋調査士にしか認められていません。

#### イ. 登記官の筆界認定権限と職権調査権

境界と筆界について、法律的に整理する必要があります。

境界というのは法律用語として私法上の境界のこととして使います。つまり、隣接する土地所有者双方の土地の所有権の範囲を表す場合に使います。

筆界というのは、公法上の境界を指していいいます。

東京法務局の寶金局長は、土地の境界に争いが会っても登記官には、筆界を認定できる権限があるのではないかとわれておりますが、それもそうだなと思います。

法務局が作製する法 17 条地図は、一応、登記官が筆界を認定して作製したものとして位置づけられています。

一筆一筆の境界点調査を行うためには、地積測量図や地権者が所有している図面等を参考に画地調整を行った上で、一筆地の立ち会い調査を行い、登記官が筆界を認定するという問題と、登記官でなければ筆界を認定する権限はないということを徹底する考えです。

登記官が筆界認定権を有する根拠は、不動産登記法の 50 条と 25 条の 2 に実地調査権と職権主義が規定されており、この規定が大きな根拠としてあげられます。

#### ウ. 登記官と調査士

登記官は、現地立ち会いや筆界調査をみて回るだけで、筆界の認定作業をやっていないのではないかという調査士からの批判があります。

人によっては、登記官の実地調査権限を調査士に譲って、全面的な責任を調査士に負わせればよいのではないかという人もいます。

総括表示登記専門官に対し、登記官が一筆一筆の筆界を認定することが、今一番に必要で重要なんだということを伝えてください。

(東京法務局が行っている) 法 17 条地図作製作業は、あくまで登記官を参加させ、一筆一筆の筆界認定を実践していくことが、いま特に必要と思っています。

日常の登記業務や地図づくりにおいて、登記官がすべてに関わるということを、国民の目に見える形で発揮していかなければ、登記官の社会的評価は落ちるばかりです。

登記官が、国民から本当に信頼され、登記手続きは、国の機関でやることで国民の財産を保護し、権利を守ることができるということを示す必要がある。

## エ. 法 17 条地図作製作業における筆界認定と立会

法 17 条地図作製作業における筆界認定において、最も重視されるべきは書証です。この書証によって筆界が判然とする場合は、その筆界が地図に準ずる図面と大幅に異なっても、その線を筆界として認定して差し支えないと思います。

この場合において、土地所有者の立ち会いは、見いだされた筆界を確認（再確認）することにとどまり、筆界の認定に関して重要な位置づけになるものではありません。

登記官は、書証によって筆界が判然とする場合は、基本的に当該者の何らの立ち会いを得ることなく筆界を認定し得るものです。

従って、この場合の境界の立ち会いという行為は、「登記官が処分行為として認定した筆界を土地所有者に知らしめる。」行為であると言えます。

立ち会い者は、「筆界を承諾する」という行為を行うのではなく、登記官の認定した筆界の説明を受けたにとどまり、この認定筆界に異議がある場合は、明確な反証資料を提示しない限りは、登記官の処分行為に従わざるを得ないこととなります。

さらに、書証はないものの境界標等の物証や人証、地相・林相等により筆界が特定でき、隣地所有者の筆界確認が行われている場合も同様です。

書証・物証・人証ともに存在しないが、筆界を認定できる状況に至った場合で、他の共有者から反証がないことが十分に予想できる場合は、立ち会いにより確認した境界を筆界と認定して差し支えないものと考えています。」（東京法務局総括表示登記専門官佐藤恒秀「登記官の実質的審査権をめぐる今日的課題」、「法 17 条地図作製作業問答集」）

### (2) 登記官の実地調査への期待

地図の活用を誤った筆界の特定・復元、誤った筆界認定を未然に防止するためには、登記官の実地調査のあり方が重要になる。

分筆登記等の実地調査において、「申請地と申請地周辺の道路、対測地の筆界構築物との関係、といった筆界認定のポイントを点検すること」は、申請者の筆界確認の適正を判断するうえで、大変重要な作業であり、登記官の職責であり権限である。

申請地において特定された筆界と周辺筆界構築物との整合性を検証する作業は、それにより、実地調査の効率性が阻害されても、得られる公益は、はるかに大きい。

しかも、その点検作業は、わずかな時間で済むのである。

### (3) 表示登記実務の高度な専門性

地図や筆界をめぐる表示登記の実務は、ベテランの登記官と調査士とが協議を行っても、容易に一致点を見いだすことができないように、難解な専門性の高い業務である。

筆界の真正を確認することは、容易ではなく、またその誤りを発見することも困難である。

それだけに、表示登記に関わる登記官そして、調査士は、不動産登記制度上の不可欠の専門家として、協働して、真正確保に努めるべきことが期待されている。

#### (4) 調査士と登記官の攻撃防御における真正確保

地図による復元を要する筆界の亡失地点では、公差内のいずれの地点が、特定・認定されるべきか、測量の技術的判断だけでなく、権利関係の関わる法的判断を要する場面であり、かつ申請者も、隣地所有者も、もちろん第三者も、筆界がいずれの地点であるかについて、確たる証明ができない場面である。

登記官の現地調査では、筆界認定を求める者として、調査士も現地調査に同行し、「なぜその地点が筆界なのか、特定地点が、最もよく公平に適合する」ことについて、立証資料を根拠としての的確に説明を行わなければならない。

登記官は、認定処分を行う立場から、隣地所有者の権利の保全、取引社会への貢献といった不動産登記法の目的に照らし、「筆界認定による不利益者の存在の有無、取引の安全への配慮」から適切な疑問を提示する、といった、攻撃・防御の協議を繰り返すなかで、いわば国民を代表して公益的見地から筆界認定の真正が検討・確保されるといったことが期待されよう。

したがって、登記官の現地調査においては、調査士が代理人として関わっていない場合は、もちろんのこと、調査士が関わっている場合であっても、登記官の専門的知見をたたかわせ、真正を追求すべきであり、その協議の中でこそ、双方ともより深く専門性が磨かれていくことが期待できるのである。

#### (5) 表示登記実務の専門性の確立

「地図の復元＝筆界」であるのか、「地図の復元＝境界（所有権界）」であるのか、復元によって新設する境界標は、いかなる場合であっても、「隣接地所有者の立ち会いが必要になるのか否か」等々について、見解に相違があるのは、決して一部の調査士だけではない。調査士、あるいは登記官相互においても相当の意見の隔たりがあると考えられるのである。

（筆界、所有権界、立会をめぐる諸問題については、平成16年度第2回業務研修会資料－不動産登記

法「表示登記」の基礎的法理論－参照)

国民のために、表示登記の専門性の確立が期待され、制度上の専門家である登記官と調査士が相互に十分に意見をたたかわせる場が真に求められている。