

## 筆界・所有権界に係る法理論 I

### 1 筆界

不動産登記法第 123 条(筆界の定義)

筆界は、登記に対応する公図・地図・地積測量図が指示する現地筆界標を結ぶ範囲。

### 2 所有権界

民法第 206 条

所有権界は、所有権、つまり使用、収益及び処分ができる土地の範囲。

### 3 占有界

民法第 188 条

占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定する。

「民法では、占有者の権利行使の適法性が法律上推定されている。この点から、**占有界**あるところに、**所有権界が存在することが多く、所有権界があるところに筆界も存在する**という事実上の推定が働くことになる。占有状況は、各地方における慣習とも密接な関係を有しているので、これを確認することは重要な手がかりとなる。

(表示に関する登記の実務「筆界特定制度一問一答と事例解説」筆界特定実務研究会 p333)

### 4 占有界=所有権界=筆界

「通常は、各区画が創設された際に現地で決定された筆界を前提に各土地に対する実効支配が行われ、当該筆界が各土地の所有者の共通認識によって維持されていくものである。したがって、一定の線を境に平穏に各土地が実効支配されているのであれば、特段の事情のない限り、**当該占有境が所有権境であり、筆界であると推認することができる**というべきである」(登記研究 821 号「筆界特定事案についての裁判例」p11)

## 5 筆界判断の法理

### ア 不動産登記法第 143 条 1 項(筆界特定)

登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作成しなければならない。

### イ 判例

- ① 係争地域の占有状況は、絶対的なものではなく、不動産登記法第 143 条 1 項が列挙する考慮要素を踏まえたうえでの総合判断における考慮要素の一つにとどまることに留意する必要がある。」(登記研究 821 号「同」p13)
- ② 筆界の合意があったことは、単に客観的境界判定の一資料に過ぎず、証拠によって、これと異なる境界を判定することは妨げられない。(登記研究 761 号「土地の筆界と地図(公図)をめぐる不動産登記法上の諸問題」p38)
- ③ 「裁判所はまず客観的に存在している境界線を発見することに努力し、それが不明な場合は、係争地域の占有状況、隣接両地の公簿面積と実測面積との関係、公図その

他の地図、境界標識等を証拠によって確定し、それらの事実を総合して判断し合理的な理由のもとに境界線を確定すべきものである。

#### 6 筆界判断のための公図・地図の活用理論1

「公図と現況を重ね合わせる場合には、確定すべき境界にできるだけ近い位置にある土地の境界ないし外周線を基準として重ね合わせることが望ましい。」(登記研究 821号「同」p19)

#### 7 筆界判断のための公図・地図の活用理論2

「公図上直線で描画されている土地の境界線は、現地においては、多少の屈折している場合もありうる。これに対して、公図上屈折した線で描画されている場合は、その土地の現地における境界線が直線であると考えすることはできない。」(登記研究 821号「同」p30)

#### 8 筆界判断のための公図・地図の活用理論3、測量誤差

図上読み取りによる復元の場合は測量誤差があるため、現地復元の際のズレは不可避となる。500分の1の図面に0.2ミリの線を引いた場合、この線は現地で10cm幅、筆界点の位置誤差が精度区分甲2で20cmであるから、幅30センチで動く可能性がある。(寶金敏明「境界の理論と実務」p403)

法第17条地図が存する地域の筆界は、まず、第一に、同図の現地復元によって指示される地点を明確にしなければならないが、その指示地点は当該地図の持つ誤差のため、一定の幅を有するので、その一定の幅を有する地点内に存する筆界を人証及び物証によって認定しなければならない。(那覇地方法務局昭和59年土地建物実地調査要領)

#### 9 筆界判断のための公図・地図の活用理論4、地籍図根点の亡失

筆界点の位置誤差は、当該筆界点のこれを決定した与点(地籍図根点)により、実測した測量誤差であるから、地籍図根点が亡失した場合は、測量誤差が公差規定を超えるおそれがある。

「地図に表示されている筆界点(線)は、その点を測量した図根点の相対的位置関係で決まる。ところが図根点が現地で亡失してしまう例が多いため、現地復元にズレを生じてしまっている。」(寶金敏明「境界の理論と実務」p462)

#### 10 地図・既提出地積測量図との整合性の判断(位置誤差検証図)

地図・既提出地積測量図が指示する地点と現地境界標とのズレが所定の公差内(一筆地測量及び地積測定 of 誤差の限度の規定)にあるかどうか、公差の3要素、筆界点の位置誤差、筆界点間の距離、地積について、検証作業を行う。(ただし、図根点が亡失した場合の位置誤差検証方法については、統一的な作業基準はない。)

#### 11 筆界判断のための立会

##### ア 所有者の調査

住民票、除かれた住民票、戸籍の附票、固定資産税の納税者

##### イ 所有権確定を目的とする立会(処分行為)

立会適格者

土地所有者、登記名義人、共有者全員、相続人全員。マンション管理組合、集会決議を要する。法人代表者、支配人。

相続財産管人及び不在者財産管理人は裁判所の許可を得て立会を行う。

ウ 境界協議は、所有権界兼筆界を見つけ出す作業でなければならない。(寶金先生)

- ① 国有財産法上の境界確定協議、確定協議書作成。
- ② 不動産取引のための立会、筆界確認書、境界合意書作成。
- ③ 立会の法的効力

民法 696 条, 和解契約。後日、境界標が発見されても契約はくつがえらない。

ただし、和解の前提条件、決め手となる要素に錯誤がある場合、契約は無効。

(土地家屋調査士会報第 496 号 p9)

エ 筆界確認を目的とする立会 (保存行為)

何のための立会いか、筆界の位置、事実、その信憑性の確認。

立会適格者

所有者、妻、親族、共有者の一人、相続人の一人、管理者、利害関係人(借地人等)、相続財産管人、不在者財産管理人、マンション管理人、法人の社員。

- ① 地籍調査における立会

調査の正確性を期するため、所有者等の納得のいく調査を行うため。

登記の効力として、地図について、事実上の推定力を生じる。

- ② 表示登記実務における立会。

真実の筆界線の発見に近づくための手段。当事者の紛争の種をなくすため。

登記の効力として、地積測量図について、事実上の推定力を生じる。

- ③ 立会の法的効果

地籍調査(地図)は、筆界を調査した登記の効力として、筆界の事実上の推定力を有するが、確定した筆界は、国民の具体的権利関係に直接影響を及ぼすものではない。

地積測量図は、直接証拠、筆界・所有権界について、事実上の推定力を有する。

- ④ 地籍調査における立会の新たな動き

立会いの弾力化、立会がなくても、所有者に依存がなければ、筆界を確認する。

所有者不明土地、登記官の関与、筆界を明らかにする客観的な資料が存在し、相当であると認められる場合、当該市町村等に、登記官は調査について回答を行う。

(登記研究第 766 号、p35)

## 1 2 表示登記実務における立会

不動産登記規則 93 条土地家屋調査士による調査報告書作成

国民一般は、筆界=所有権界の認識で立会にのぞむ。土地家屋調査士が筆界・所有権界を判定、復元、地積測量図を作成、登記官の認定、登記完了。

ここで、立会者が処分行為適格者の場合、立会・合意は民法上の和解契約の法律効果

を生じる。

立会について、共有者の一人が行うなど、筆界の事実の確認行為、つまり保存行為として行われた場合は、民法第 696 条、和解契約の法律効果を生じない。

### 1.3 立会省略の法律効果

「登記には事実上の推定力が認められる。事実上の推定力は、**甲区事項欄及び乙区事項欄並びに登記原因及びその日付、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他、登記所備付地図、公図、そして地積測量図についても事実上の推定力認められる。**

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要件を定めている。その中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益を受けることとなる当事者)の意思に基づいてされるように手続要件を定めていることである。このような手続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。

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を立証したときは、そ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。

登記の推定力は、その登記の前にされ、その登記の前提となった登記の推定力が何らかの理由で覆滅された場合も、覆滅される(登記研究第 671 号、p178)。

以上より、地積測量図の筆界点について、その登記により、不利益を受けることになる隣地所有者の意思、承認がなく確認された筆界点については、事実上の推定力は覆滅すると考えられる。よって、自らの立会いがなく登記された地積測量図の筆界点について、隣地所有者は、これと異なる筆界・所有権界を判定することができることになる。

平成 31 年 2 月 10 日

図書

- ① 平成 16 年改正不動産登記法と登記実務(解説編) (株) テイハン  
改正不動産登記法の改正に伴う表示登記実務の留意点について
- ② 登記研究編集室編平成 17 年 不動産登記法等の改正と筆界特定の実務 (株) テイハン
- ③ 表示に関する登記の実務「筆界特定制度一問一答と事例解説」日本加除出版 (株)
- ④ 新訂班 里道・水路・海浜—長狭物の所有と管理—(寶金敏明)(株)ぎょうせい
- ⑤ 境界の理論と実務(寶金敏明)
- ⑥ 分筆登記の実務(社団法人民事法情報センター)
- ⑦ 北海道における不動産表示登記実務要覧(札幌法務局・札幌土地家屋調査士会)
- ⑧ 判例解説 建築基準法(株)ぎょうせい