

筆界・所有権界にかかる法理論Ⅲ  
(参考資料、登記研究、土地家屋調査士会報)

第一 登記研究

第 516 号～520 号(平成 3 年 1 月から 5 月)

境界紛争の法的解決(吉野衛先生)

筆界の確定を中心として

一 序説

現在わが国においては、境界争いの解決基準となるべき規定が、民法及び民事訴訟法に何らの規定も存在しない。裁判所はいかなる裁判規範に基づいて裁判するのであろうか。

二 境界の意義及び用語

境界は、結局、何番の土地と何番の土地との境に他ならない。境界のことを筆界という意味において使用する。

三 境界(筆界)確定の紛争についての法的規制

(一) 法的沿革

境界争いは、単に関係人の個人的見解から生ずる。それ故、境界の是正は、所有権保護の観点から取り扱うべきものである。昔から境界が不明な時に、その境界の外延を証明することの困難性は知られていた。

ドイツ民法第 920 条(境界の不明)

- ① 境界が不明である場合において、正当な境界を確定できないときは、占有状態を基準として境界を定める。占有状態を確定できないときは、係争地面を等分して双方の土地に割り当てなければならない。
- ② 前項の規定により定めた境界が確知することができた事情、殊に確定した面積と一致しないときは、この事情を斟酌して、公平に適合するように境界を定めなければならない。

裁判官が判決するについての指針

- A まず、第一に正当な境界を確定すべきである。
- B まず、第一に占有状態を基準にする。占有の及ぶ範囲まで所有権が推定されるからである。
- C 係争地を等分して、これを相隣者の各人に分配する。
- D 個別事件におけるすべての確知された事情を斟酌して公平に適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。争いのない土地の大きさの割合に従って分配する方法で境界線を引くのが合理的であろう。
- E 境界を調査するため、鑑定人を呼び出し、地図において、その関係を確定させるのが、合理的であろう。

F 当事者の一定の申し立ては、裁判官は拘束されない。しかし、原告が一定の申立をもって、要求する以上に有利な線を言い渡してはならない。

920条に基づく判決には創設的効力があるために判決の遡及効について云々することはできない。遡及の時点で果実の返還または損害の賠償を予め請求しようと思うものは、所有権の訴えを提起しなければならないが、そんなことをしても失敗することは目に見えているだろう。けだし、その者は、自己の所有権につき証明することができないからである。

(二) わが国における境界紛争の法的規制

ア 実定法の不存在、イ ボアソナード博士起草の旧民法財産編の規定、ウ ボアソナード博士の注釈、エ 旧民法に対する批判、オ 旧民事訴訟法及び旧裁判所構成法の規定

(三) 判例・学説の動向

ア 境界確定の訴えの性質、イ 形成訴訟説の展開

四 実務からみた境界(筆界)確定の紛争

(一) 境界線の主張と根拠づけ

紛争解決手段として、所有権の範囲の確認の訴えを選択するか、それとも境界確定の訴えを選択するかで、その主張の方法に違いがあるのみならず、立証の方法においても、少なからず差異が生じてくる。係争地の所有の立証に不安がある場合は、境界確定の訴えを選択する方が賢明である。

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。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なされたものである。最も、当事者の協議によって境界線を移動させることができないことは、言うまでもないから、協議によって定めた境界が登記所備付の登記簿、地積の測量図または公図の記載の上で矛盾を生ずるときには、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たさないようにしなければならない。

17条地図にしても、その制度は、市街地地域で、筆界点の位置誤差が20cmも許容されている。したがって例えば、市街地の境界争いで、15cmやそこらの距離をめぐる争いには17条地図でも解決の基準となりえない。いわんや、公図のみで、隣接土地の境界を確定することは、あたかも木に登って魚を求めるようなもので、とうてい、不可能である。

(二) 境界探求のプラクティス

当該土地につき、地積の測量図が存在するならば、地積測量図こそ境界確定の決め手になる。分筆の登記が登記簿と台帳の統合一元化の後になされたことが判明したときは、地積の測量図を取り寄せることができる。その測量図を作成した土地家屋調査士を証人に採用し、その証言を聞く傍ら、境界線が現地のどこになるかを指摘させることが、何

よりも大切である。将来の検討課題としたい。

(三) その他の実務上の二、三の問題点

今日では境界をすべて幾何学的な線であり、幅のないものであると理解し、水沢や畦畔まで、その中心で分割することが行われている。果たして、それが正しいのであろうか。

私は、昔は、わが国でも、田畑や山林の場合には、一定の幅を持った境界の帯が境界を形成していたのではないかと考える。境界を一定の幅を持った帯と考えれば、金竹(ケンチク、根及び竹の枝)を界標として使用することは、別段、奇異でも何でもない。

これらは、一個人の所有と考えられていないことがあるのではなからうか。

**第 570 号(平成 7 年 7 月)**

**表示に関する登記(14)(有馬厚彦先生)**

2 一筆の土地の一部の取引の効力

3 一筆の土地の一部の譲受人と分筆登記請求権

**一筆の土地の一部について、実体法上一個の土地としての取引や時効取得が認められる。**登記義務者がそれらの登記の未了の間に登記名義を第三者に移すおそれがあるときは、当該土地の一部について、処分禁止の仮処分登記を得ておく必要がある。債権者は、当該仮処分命令の正本を、代位原因を証する書面として、当該部分につき分筆登記を申請することができるから、債務者は、分筆登記経由後に処分禁止の仮処分の登記を受けることができる。

**第 571 号・第 572 号(平成 7 年 8 月・9 月)**

**表示登記における境界確定協議(石川和雄先生)**

第一 境界確定協議の沿革

第二 境界査定処分に関する諸問題

第三 現行国有財産法上の境界確定協議

国有財産法条の境界確定は、国と隣接地所有者間の私法上の契約と解すべきであり、地番と地番との境界を定めるものではなく、国有地と隣接民有地との所有権の範囲を定める契約というべきである。

**第 574 号(平成 7 年 11 月)**

**時効取得による登記の方法(藤部富美男先生)**

一 不動産の時効取得と登記

二 時効取得による登記の形式

三 所有権の登記がされている不動産を時効取得した場合の登記申請手続き

四 所有権の登記のない不動産を時効取得した場合の登記申請手続き

**第 601 号(平成 10 年 2 月)**  
**地殻変動と土地の筆界(松尾武先生)**

一 はじめに

「地震による地殻変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものと手取り扱う。」

二 筆界とは何か

筆界は、登記所で付番をする際に定まっていて、以後、公法上の土地の境界として認識され、これを公に示すものとして地図を備え付けることとされている。

三 地殻変動と筆界

国土地理院は、一年間かけて GPS 測量を実施した結果、日本列島各地で地殻変動が生じ(九州南東部は東南方向に約八〇センチ移動)、刻々と形を変えている。

四 筆界はだれが決めるか

新たに土地が生じた場合でも、分筆登記についても、土地区画整理事業によって新たな区画単位が創設される場合でも、明治初期の地租の対象地について申告された区画についても、国土調査の地籍図の区画についても、いずれも、所有者が申告するか、所有者の立会い確認によって定められたもの、所有者の申請にもとづいて、登記官は、その意思に従い、地番を付して登記する。登記官が筆界を確認し設置しているものではない。

五 筆界の特定と公証

筆界は、隣接する土地間において存在する。隣接土地所有者間に異議がなく、また境界標識、備付け地図、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。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。

筆界は、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、筆界標識の防失、関係資料の紛失によって客観的に筆界点を再現できないときは、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境界とみなすことのできる、相対的な相隣地間の境界と観念すべきものであろう。

六 地図整備方策の見直し

筆界は、地殻変動によって将来変動しうるものであるとすれば、必要の都度、現地で確認すべきものであって、基本的には各所有者が責任をもって管理すべきものであり、国が管理できるものではない。

七 おわりに

現地における筆界や辺長等の特定手段としては、現地における筆界票の位置や辺長、面積等が記載された地積測量図の役割について、あらためて考える必要がある。

**第 625 号(平成 12 年 2 月)**

## 境界確定訴訟と登記実務について(登記簿)

自分の所有地を分割して売りたい。隣地との間に境界争いがある。この場合、どうすれば分筆登記ができるか。筆界を明らかに確認できる資料がなければ分筆登記は難しい。

境界確定訴訟は、請求棄却の判決は許されず、判決をもって筆界を合理的に定める。

### 第 630 号(平成 12 年 7 月)

#### 高度情報化社会における登記(登記研究第 600 号発刊記念座談会)

藤原 国土調査による地籍図、法 17 条地図に指定しているかなり精度のわるいものがある。

寺島 その指定を解除できないかという問題、解除すべきでない、是正を図っていくべき。

小林 (地図は)例えば、20 年間たてば、時効取得で、いずれはそのとおり安定する。ほかに証拠がなければ、それがもともとの境界であったと認められてしまうというのが、実際上重要な法的な意味になる。結局は境界を法的に安定させる効果をもたらす。

小林 ドイツの民法では、わざわざ境界の決め方が書いてあって、まず現況で決める。

佐藤 筆界は動かない公法上のものであって、明治期に作成された地図の線が筆界を示す。

寺田 考え方の問題と、証明の問題がある。証明の問題は現況が基準になる方がやりやすい。

小林 境界というのは社会が決める。社会を安定させるために境界がある。

酒井 人証(地域社会における土地区画の承認関係の存在)と物証(畦畔、石垣、側溝、塀)を総合的に判断し、立証し、土地の区画を特定する。

### 第 638 号(平成 13 年 3 月)

#### 表示登記制度の変遷と今後の展望(松尾英雄先生)

##### 一 表示登記制度の変遷

###### (一) 表示登記制度の前身の変遷

明治 5 年地券交付、同 6 年地租改正法、同 19 年登記法、同 22 年地券廃止、土地台帳

###### (二) 表示登記制度の変遷

昭和 26 年バインダー式登記簿、昭和 35 年登記簿・台帳一元化、昭和 37 年地図備付

##### 二 表示登記における若干の問題点

###### (一) 境界認定の問題

明治 5 年田畑永代売買の禁令の解禁から地所の売買所持が許され、近代的所有権制度が確立、私的土地所有とその自由売買を地券渡し(交付)により保証され、土地所有権(界)成立。

明治 6 年の地租改正条例により、地租台帳、地券台帳、野取絵図等を作成、土地に地番を付して筆界を記載することにより、公的な筆界が創設された。

###### (五) 地殻変動による登記の問題

##### 三 今後の展望

## 第 647 号(平成 13 年 12 月)

### 境界確定手続き私論その一(浦野雄幸先生)

現行民法における「境界」に関する規定についての法典調査会の審議状況

現行民法の立案審議の経過から、起草者が考えた「境界」とは、「所有権界」の意味でなく「筆界」であった。

## 第 671 号(平成 15 年 12 月)

### 続・民事訴訟と不動産登記一問一答(登記関係訴訟実務研修会)

#### 一 登記の推定力

##### 1 「推定」の意義

民事訴訟法上の推定には、「事実上の推定」と「法律上の推定」がある。

「法律上の推定」のうち、事実を推定するものを「法律上の事実推定」、権利を推定するものを「法律上の権利推定」という。

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**をもって裁判官に推定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推定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。

法律上の推定が働く場合には、相手方当事者がその推定を覆滅するには、反証ではなく、**反対事実の証明(本証)**が要求されるのであり、**立証責任が転換**されていることになる。

##### 2 登記の推定力の性質及び内容

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なっている。我が国の法制においては、登記に公信力が認められていない。このようなことから、筆者は登記に法律上の推定力を認める必要はなく、事実上の推定力を認めれば足りるとの変え方に賛成したい。

##### 3 事実上の推定の内容

筆者は登記簿に記載されている事項から推認される事実の全般に及ぶものと解する。**登記簿の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。**

##### 4 事実上の推定の覆滅

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き要件を定めていることである。

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、覆滅されることになる。

### 第 739 号・第 740 号(平成 21 年 9 月・10 月)

#### 地図整備への道標(みちしるべ)秦慎也先生

##### 第一 はじめに

法 14 条地図は約半数程度、地図に準ずる図面は、地図混乱地域も散見され、土地取引や登記事務処理に著しく支障を生ずる。14 条地図整備が喫緊の課題。

##### 第二 法 14 条地図とは

一筆の区画の現地支持能力と現地復元能力、一定の制度及び正確性を有する。

##### 第三 登記所に備え付けられている地図等の現状と問題点

地図 58%、DID 地区は全体の 20%、準ずる図面 42%、決して満足のいくものではない。

##### 第四 これまで法務省が実施した対応策

整理作業、法 14 条地図作成作業、基準点設置等作業

##### 第五 地図情報システムの導入による地図整備

##### 第六 民活と各省連携による地籍整備の推進について

現況と地図に準ずる図面との乖離状況

###### ① おおむね一致する地域

制度区分甲 2 の筆界点の位置誤差(平均二乗誤差内)の限度内

###### ② 一定程度一致する地域

###### ③ 大きく異なる地域

##### 第七 これからの地図整備の道標

1 都市再生街区基本調査の成果の活用の推進、2 関係機関との連携の強化

##### 第八 おわりに

### 第 757 号(平成 23 年 3 月)

#### 境界確認公正証書と不動産登記(藤原勇喜先生元公証人)

##### (1) 問題の所在

「甲地と乙地の境についてやっと話し合いがついたので公の書面に残したい。どうすればいいのですか？」

##### (2) 筆界と所有権界

「もともとの境はどこだったのですか?」、「それは分からないけどお互いの話し合いができたから公正証書を作成したい。」

- ① 所有権界の合意(意思表示の一致)と判断できる場合は「隣地との間においてお互いに使用(利用)できる土地の範囲は別紙図面の赤線を境とすることに合意した」という趣旨の**所有権界(民法 206 条)**についての**合意に関する公正証書**を作成する。

② そうではなく、「隣地とのもともとの境は…等の資料を踏まえ検討した結果、別紙  
図面の赤線のところであったということについてお互いの認識が一致した」と判断  
できる場合は、そういう趣旨の事実実験公正証書(意思表示の一致ではなく、すでに  
決まっている筆界の位置についての認識が一致したということ**で事実についての認識の  
一致**)を作成します。

## 第 761 号・第 762 号(平成 23 年 7 月・8 月)

### 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(藤原勇喜先生)

#### 1 はじめに

(1) 表示登記とのかかわり

(2) 事実実験公正証書

公証人が直接見聞した、自らの五感の作用で認識した事実を対象とする記録。筆界  
という事実についての認識の一致、そういう私権に関する事実について作成する。これ  
を事実実験公正証書という。(公証人法第 1 条、第 35 条)

所有権は、所有者の意思表示で処分できる。意思表示の世界。これは、所有権の  
範囲に関する意思表示の確認ということで、契約の公正証書を作成する。法律行為は、  
当事者の意思表示に基づく法律的效果の発生を目的としてなされる行為。

(3) 土地の分筆登記と遺言執行者の権限

遺言公正証書、指定された遺言執行者からの分筆登記申請は受理される。

(4) 土地の分筆登記と抵当権者の消滅承諾

#### 2 私的自治と境界(筆界)

(1) 所有権の確立

所有者が所有権の範囲をなぞって、ここが筆界という。筆界の原点は所有権界。

(2) 地券制度(明治 5 年)

明治 5 年、国民に地券を交付、田畑の取引の自由を認める。

(3) 旧民法(明治 23 年)

パリ大学ポアソナード教授が起草、証書主義の考え方、施行されなかった。

(4) 現民法(明治 29 年)

意思表示のみで所有権は移転する、意思主義を基本とする対抗要件主義。境界  
という用語が使用されていても所有権界を意味する場合と筆界を意味する場合が  
あり、留意する必要がある。

(5) 所有権界と筆界

所有権と筆界は、もともとは一緒、一筆の土地の一部の時効取得、売買の場合は、  
一筆の土地の一部について所有権が成立する。

#### 3 筆界と合意

使用、収益、処分、合意は所有権の世界(民法 260 条)、筆界に合意はあり得ない。



- (1) 筆界の公法性  
筆界は、公共性、公益性を持っている。筆界は公法上のもので、合意のみによって自由に変更ができる性質のものではない。
- (2) 筆界の不動性
- (3) 筆界の事実性  
すでに事実として存在する筆界を発見することが筆界認定であり、筆界特定。
- (4) 筆界の不明と合意  
かつて決まっている筆界がどこであるかを認定する。「そこだった」という「認識の一致」、事実の世界。「そこにする」は意思表示の世界、筆界についての処分性は当事者にはない。
- (5) 筆界に関する合意  
境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。
- (6) 境界確定協議  
筆界を意識した所有権界確定協議、筆界と一致することが多い。

#### 4 公図の沿革と役割

- (1) 公図の沿革  
明治6年地租改正事業、地券台帳付属地図、明治17年地押調査、やり直し、明治20年更正図(平板測量と同一の方法)、明治22年土地台帳規則、地券台帳法廃止、昭和25年台帳制度の法務省移管、昭和35年表示登記制度、法17条地図の整備、昭和52年地図に準ずる図面。
- (2) 公図の証明の力
  - ① 公図の推定力、一応の推定力はあるとしても、非常に弱い。
  - ② 公図と損害賠償、公図の公示と損害との間に相当因果関係はない。
  - ③ 公図による筆界の認定、現況が筆界と食い違っている場合が多い。  
立ち合い等により、ここが筆界であるという認識の一致により筆界が発見されることになる。
- (3) 公図と法定外公共物  
市町村に譲与された土地のうち、都道府県、市町村に譲与された土地については、都道府県、市町村名義とする土地の表示登記を行う。
- (4) 法定外公共物と時効取得、本来なら、公共用物は時効の対象にできないが、黙示的効用廃止の要件が具備されている場合は、時効取得が成立しうる。
- (5) 墳墓地と時効取得  
不動産登記簿上、土地の所有者が不明であっても、直ちに、民法239条2項の無種の不動産と認めることはできない。
- (6) 公図と筆界特定制度

## 5 筆界の形成

### (1) 分筆の登記と合筆の登記

- ① 行政処分性、行政事件訴訟法3条に規定する処分、その行為が国民の権利義務に直接法的効果を有する行政処分には当たらない。
- ② 法的性質、分筆登記は、所有権の対象となる新たな区画を創設すること、すなわち新たな筆界を形成することが本質である。(地割論)
- ③ 面積指定による分筆登記、遺言者が公正証書によって遺言執行者を指定遺言執行者は遺贈部分を特定し、分筆申請。
- ④ 遺産分割による分筆登記
- ⑤ 不在者の財産管理人による分筆登記

民法103条2項に規定する改良行為、家庭裁判所の許可を要しない。

### (2) 境界（筆界）確定訴訟

- ① 形式的形成訴訟、筆界という公法上の事実の確定を求める。
- ② 当事者適格、時効取得地がある場合3例、共有地の一人と相手方を被告として提起。

## 6 地図による筆界の公示

### (1) 地図の現状、14条地図58%、地図に準ずる図面40%

### (2) 集団和解

地図混乱地域の集団和解方式、集団確認方式あるいは集団発見方式とも呼ぶ法的性質のものである、と考えます。

### (3) 境界（筆界）確定判決と地図（地積）訂正

極めて不当な馴れ合い訴訟による境界確定訴訟のような場合には、登記官の調査結果と符合しないということにより、却下することも可能であると考えます。

### (4) 地図訂正の申出権

### (5) 地図訂正と行政処分性

登記官の地図訂正行為は、当事者の権利関係、法律関係に及ぼす行為とはいえ、所有者や地図訂正手続きにかかる手続き的権利を侵害するものとは言えない。

### (6) 地籍調査と行政処分性

筆界がどう決まっても、それによって所有権の範囲を動かすものではない。

### (7) 分筆残地、原則全地測量の実施

### (8) 調査報告書、不動産登記規則93条、土地家屋調査士作成、登記官実地調査の省略

## 7 地図の整備

- (1) 地籍調査の推進、所有者不明地の筆界確認、筆界未定地の、筆界特定職権活用
- (2) 平成地籍整備、都市再生街区基本調査、街区基準点の設置。
- (3) 法務局における地図の作成、都市部の地図整備を強力に推進すること。

## 5 おわりに

## 第 765～767 号(平成 23 年 11 月～24 年 1 月)

### 地籍調査における一筆地調査(前田幸保先生)

#### 第 I はじめに

土地所有者等の所在が明らかでない場合であっても筆界の調査が可能となった。

#### 第 2 一筆地調査の基本概念

「一筆地調査」とは、毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目を現地において調査し、筆界を確認するもので、その調査結果が、地籍簿及び地籍図作成の基礎となり、後続の地籍細部測量の基礎となるもの。

**筆界確認作業に当たっては、土地の所有者その他の利害関係人等の立会などの確認行為が必要不可欠の要件であることから、関係者の協力が得られるよう配慮する。**

#### 第 3 準備作業 調査の計画及び準備

調査図素図、調査図一覧図、地籍調査票、地図混乱地域、登記所と打ち合わせ

##### (1) 土地所有者

登記名義人、相続人、相続財産管理人、共有者全員に通知、マンション敷地、管理組合の理事長等に立会の委任状提出依頼。

##### (2) 利害関係人

用益権者(地上権、地役権、賃借権、永小作権)

担保権者(先取特権、質権、抵当権)、差押債権者、仮登記名義人

##### (3) 代理人

筆界確認について、委任の事実があきらかでなければならない。

#### 所有者等への立会の通知

住民票の、戸籍の附票、固定資産税の納税者、近隣住民、親戚関係、法人登記簿、役員欄代表者

固定資産税の納税者住所を探索可能であったにもかかわらず、調査をしないまま放置したことが現地調査への立会手続きへ参画の機会を奪ったとして、事業主体の市町村に原告に対して損害賠償を命じた。旭川地裁平成 5 年 3 月 3 0 日判決。

#### 第 4 現地調査

なぜに、所有者等の立会や確認が必要とされているのであろうか？

現在、土地の登記簿(登記記録)に登記されている土地の筆界は、すでに存在するものであって、決して筆界調査の際の立会において新たに創設されるものではないが、既存の筆界を調査するについて**その正確性を期するためのものであって、立会をすることにより、所有者等の納得のいく調査がなされることになる。**

#### 立会の弾力化

筆界を確認するにたる客観的資料が存在する場合においては、作成された筆界案を用いて確認を求めることができる。筆界案を承認する旨の返答がなされた場合は、現地

調査への立会を要しないことができる。

### 筆界特定制度と連携した地籍調査の実施

筆界の確認が得られなかった場合は「筆界未定」と処理をする。筆界未定と処理されることになった場合は、適宜、当該土地所有者に対し、筆界特定手続きの利用に関する情報の提供を行う。

### 所在不明土地の調査

土地の所有者の所在が明らかでないため立会を求めることができない場合で、かつ、筆界を確認するにたる客観的資料が存在する場合においては、関係行政機関と協議の上、調査をする。登記官の知見及び経験を活かしつつ、土地所有者等の立会がなくても筆界を確認し、地籍調査の円滑かつ、効率的な処理に寄与することを目的とする。

「長狭物」の調査

「長狭物」とは、地籍調査独特の用語で、道路、運河、用悪水路、堤防、鉄道線路、河川等のことである。この長狭物の調査も、また難しい調査の一つである。

第5 現地調査の点検と取りまとめ

第6 地籍調査の成果の誤り等処理

## 第821号(平成28年7月)

### 筆界特定を行った事案についての裁判例の動向（宮崎文康先生）

筆界特定登記官の行った筆界特定とは異なる判断がされた事案

- 1 土地同士が接しているとは認められないとして、境界確定訴訟の一部を却下した事例  
(大阪高裁平成21年6月23日)  
筆界確認書をもって、直ちに97番と100番が接しているものと認めることは相当ではなく、他に97番と100番が接していることを認めるに足りる的確な証拠はない。境界は当事者の合意によって変更処分しえず、境界の合意の存在は、単に客観的境界の判定のための1資料として意義を有するにとどまるという基本的考え方(最判昭31年12月28日)を前提に境界確認書の証拠価値を詳細に検討している。
- 2 隣接建物所有者間における建物敷地の境界の争い  
(大阪高裁平成22年4月15日)  
本件各境界の認定に当たり、本件各協会が分筆によって創設された昭和38年とは異なる時期(昭和19年区画整理と考えられる)に創設された筆界について上記分筆よりもはるか後の昭和62年及び平成19年に関係当事者だけで行われた別の筆界明示や筆界確認の結果を十分な検証をしないまま所与の前提とすることは手法としても相当でない。
- 3 私有地と地方公共団体が所有する道路との間の境界確定事案  
(新潟地裁長岡支部平成23年8月9日)  
公図について、一筆の土地ごとの一筆限図をつなぎ合わせる方法によりより作成されるのが通常であり、公図と現況を重ね合わせる地点と、確定すべき境界が位置する

地点との間に、複数の土地が介在する場合には、その介在する土地の各筆の測量誤差が累積することから、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を望ましいと解されるところ、筆界特定は、公図と現況を重ね合わせる方法として相当ではない。

#### 4 山間部における境界確定事実

(大阪高裁平成 24 年 1 月 27 日)

本件筆界は、原始的筆界といえるところ、そうであれば、本件筆界を特定するにあたり、地租改正がされた明治初期に遡って、周辺の所有者やその利用状況の変遷等を考慮して、推論し、その結論を導くところ、本件筆界特定においては、何らその点に関する考察がなされず、その結論の根拠も、これを正当と評価するには、その根拠が脆弱といわざるを得ない。

#### 5 公図上直線で描画されている土地の境界線が争われた事例

(名古屋地裁平成 25 年 7 月 30 日)

筆界特定は、境界線が北側土地の境界線と一直線状になることが、旧公図や新公図に合致するとの点が重視されたのに対して、判決では、この点を重視すると他面においては、各公図に示された区画との整合性を欠くことになることから、ブロック塀の現況及び当事者の認識が重視された。

「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も十分ありうる。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。」このような考え方に沿う判断が示されたものといえよう。

#### 6 地租改正の際の野取図、畝順帳及びその後の肩書訂正願等から原始筆界が認定された事案(高松高裁平成 26 年 9 月 10 日、松山地裁平成 25 年 9 月 27 日)

#### 7 理由は異なるものの筆界特定と判決とでほぼ同じ結論が示された事例

(京都地裁平成 25 年 10 月 30 日)

### 第 821 号(平成 28 年 7 月)

#### 表示に関する登記の課題と展望 (山野目章夫先生)

##### 1 はじめに

##### 2 第一話 人口減少社会の土地問題 土地の所有権は放棄できるか?

所有者のない土地は国庫に帰属する(民法第 239 条第 2 項)

新しく土地が生じたときの登記原因は、海底隆起になる。「法的一瞬」理論、誰の土地でもない瞬間にただちに国のものになる。

放棄ではなく、寄付を原因とする制度を整備するのがよろしいのではないか。

##### 3 第二話 表題部と権利部との懸橋 記名共有地を考える

表題部所有者として「斎藤道三ほか 12 名」と記録されている土地について、所有権

の移転登記の方法を考える。不在者財産管理人を選任、その人を被告として訴訟を提起、被告が欠席すると、原告勝訴の判決を得て所有権保存登記を申請、しかし、斎藤道三プラス 12 名の合計 13 名に対する判決でなければ、登記官から退けられる。登記官職権調査で表題部所有者更正登記、これも到底できることではない。

**認可地縁団体の名義にするための登記手続きに係る特例の適用が考えられ。**

- 4 第三話 10年を経た筆界特定 平成17年法律第29号による不動産登記法の改正  
当事者の申請を待つ制度でよいか？

**東日本復興特別区域法、復興事業を行っている市町村など実施主体は筆界特定を申請することができる。**しかしながら、ここでとまっていることが問題だ。

- 5 第四話 地図をつくる 登記所備付地図作成作業

地籍調査の実施主体である市町村にも、筆界未定地を生ずるおそれがある場合は、筆界特定を申請することができる制度にしてはどうか。地図混乱地域の地図整備をめざす登記所備付地図作成作業の実施主体は、法務局または地方法務局ですから、そうすると**筆界特定登記官が職権で筆界特定を行う、筆界特定の職権開始の制度の導入も考えられる**

- 6 おわりに

## 第 848 号(平成 30 年 1 0 月)

### 大規模地震による地殻変動に伴う登記所備付地図等の修正作業等について

(山本貴典先生、板谷秀継先生)

- 第 1 はじめに

- 第 2 座標補正パラメーターによる登記所備付地図等の修正作業

- 第 3 土地の境界等の被災状況実態調査

- 第 4 地図の修正作業

- 第 5 震災復興型と登記所備付地図作成作業

- 第 6 明らかになった課題等

所有者探索の困難性(p55)

土地の境界復元作業や、震災復興型登記所備付地図作成作業においては、筆界の確認をするために土地所有者の立会い求めるほか、登記についての承諾を得る取り扱いになっている(不動産登記法第 39 条第 3 項)ため、戸籍謄本や住民票の写しの調査等を通じて所有者を探索することになる。書類上の調査のみでは所有者が判明せず、居所の把握に苦慮した事例もあるほか、法令上の根拠を欠くとして協力を得られないこともあった。

不動産登記法第 29 条第 2 項前段の規定を根拠として、行政共助の一環として、避難者に係る情報や固定資産税の納税者情報の提供を求めることとなるが、多くの地方公共団体から理解と協力が得られる一方で、必ずしも十分な協力を得られない場合もあるのが実態である。

## 第7 熊本地震への対応

### 第8 終わりに

被災地の復旧・復興のために全力で取り組む法務局・土地家屋調査士に対する国民の期待や信頼を直接肌で感じ取ることができた。

土地の移動が生じた場合であっても、登記所備付地図が整備されていれば、その精度を速やかに回復することにより、被災地の復旧・復興に大いに資することができる。登記所備付地図作成作業の着実な実施が極めて重要である。

## 第二 土地家屋調査士会報

### 第361号(昭和62年2月)

#### 公法上の境界と私法上の境界(旭川 小沢幸夫)

時効完成後の第三者に対抗するための登記

時効取得地が一筆の土地の一部であるときは、処分禁止の仮処分を裁判所に申請、その命令の写しを添付して、代位分筆を申請し、処分禁止の仮処分の登記のあと所有権確認の訴えとなる。

### 第398号(平成2年3月)

#### 用途廃止手続きと17条地図について(香川 福岡行雄)

旧図にある水路・道が地図にないときは、これを復元し、逆に旧図にない水路・道が地図にある場合は、これをなくす。地図訂正をしないと用途廃止申請は受理されない。

旧図の境界を重視、地図の境界を否定した判例がある。

### 第455号(平成6年12月)

#### 境界確定の訴えをめぐる諸問題(香川保一先生)

第一 境界の意義とその設定の沿革

一筆の土地の区画の成立、明治維新政府、地租徴収地図づくり

それぞれの所有者が自分の土地として占有し、使用し、自ずと外形的に境界らしきものが定着する。境界は人為的なものであることも事実。

第二 関係土地所有者による境界の創設の可否

一筆の土地という一個の所有権の対象となるものが創設された。

公的なものとして観念されるべきこと、合意によって創設することはできない、法律的には、当事者の和解でも、裁判上の和解によってもつくることはできない。裁判所は、証拠によって境界を発見し、判決でさだめる。

第三 境界確定の訴え

一 訴えの種類(給付の訴え、確認の訴え、形成の訴え)

非訟事件というのは、請求権はないけれども、お互いの権利関係又は法律関係を、裁判所が後見的に介入して、そこに権利関係、法律関係をつくり出すという意味。簡単には、訴訟事件でないものが全部非訟事件ということになる。

境界確定の訴えは、既に境界は定まっているものでありますが、判決がそれを発見することになるという意味で、形成的確認の訴えだという説が最も妥当。

公的なもの、私人が勝手に動かしていいものではない土地の客観的な範囲という観点からの境界を、争いがあるということではなしに、お互い分からないことを裁判所に決めてもらうという意味。

## 二 非訟事件性

形式的には、訴訟であるが、実質は非訟事件的なものである。

裁判所に対して、どういふことを裁判してくれと頼むのかという請求の趣旨としては、「甲地と乙地の境界がはっきりしない。だから、それを裁判で決めてください。」

## 三 所有権確認の訴えの可否ないし差異

境界確定判決により形成された法律関係は、すべての人がそれに拘束されるという効果をもたらす。所有権確認判決は、当事者間に限って、妨害排除の請求をできるだけ、それぞれ、機能する面が全然違う。形成的に確認するのだという意味で、形成的確認訴訟という説が最も妥当。

## 四 非訟事件的形成的確認訴訟ないし判決

裁判所は当事者の主張に拘束されない。自白に拘束されない。

裁判所は、隣地同士の地形とか、これからの使用方法とか、当事者にとって将来の争いを防げる境界とは等をいろいろ考えて、いわば裁量的に「その境界はここです」と決める。裁判所が、裁量的にその境界を発見する。非訟事件の方が、合理的な境界を決めることができる。

## 五 上訴の問題

控訴裁判所は、控訴人に不利益であろうとなかろうと自由に判決できる。

境界の訴えで、裁判上の和解がされたり、調停が成立したりすることは相当ある。本質からすると間違っているものが相当ある。和解なり、調停を合理的に解釈して、そのとおり境界を決めてしまえ、と、こういうことをやったからと言って、そう非難されることではないであろう。そうむげに形式論理的に切り捨てるのはいかがか。

## 第四 当事者適格

ある土地とある土地が隣地でなければならない。決まる当事者でないものが訴訟を起こしても却下される。

隣地の甲地、乙地との境界の判決は、それぞれ隣接する丙地、丁地との境界になったりするものではありませんから、だから、どうしても丙、丁を当事者としなければ、訴えが不適法となると考える必要はないと思います。

抵当権者、地上権者は、土地の所有者ではないから境界確定の訴えは起こせないが、



訴訟参加をすることはできる。

共有土地の場合は、境界確定の訴えの提起は民法 252 条但し書きの保存行為ではないから、共有者全員が訴えを起こさなければならない。

## 第五 訴訟資料

公図の沿革をいろいろ調べたことがある。府県によってずいぶん違う。実に正確な地域もある。逆に杜撰なところもある。しかし、いちばん最初に境界が公的に作られたものであることは間違いがなく、欠かせない資料である。

耕地整理、区画整理、国土調査ですら相当ひどいものがある。

いろいろの資料を活用しても、結局は、将来の紛争を防止する意味での、それぞれの土地の位置関係とか、形状とか、いろいろ考えて、一番合理的な使用収益の図れるところに境界線を考え出すということが落ちだと思ふ。

## 第六 地図訂正

地図訂正の手続きとしては、隣地所有者の承諾書をつけたりして、線を書き換える、これは、あたかも和解、または裁判上の和解か調停と同じようなことではないか、ただ、関係当事者で「こうしておきましょう」という線は、地図に反映される＋の方を考えて、地図訂正の制度を設けている。

### 第 476 号(平成 8 年 9 月)

#### 境界確定の訴えについて(香川保一先生)

境界自体は公法的なものであり、当事者の協議又は和解（裁判上の和解、調停を含む。）によって定めることができない性質のものである。しかし、当事者間の協議で境界を定め、外形的にも界標等によりそれを明らかにしておけば、余程の特殊な特異な事情がない限り、それでことがすむのであり、それが世の中である。理論的にも、最も事情を知悉している当事者が定めた境界は、当初からの本来の境界、神様の目から見た境界だと考えれば、法律的にも問題が生じないのである。

### 第 483 号(平成 9 年 4 月)

#### 境界に関する最近の裁判例について(寶金敏明先生)

#### 1 はじめに

家を売り払うための境界の立会をきっかけに紛争を呼び起こす関係になった。

境界確定の基礎知識の話をさせていただく。

#### 2 観念的には、所有権確認訴訟と境界確定訴訟は全く異なる。この二つの訴訟は全く水と油、別世界の訴訟。境界確定訴訟は、明治初年の最初に地図を作った時に引いた境界線を探し出す作業。境界線が見つからなくなっている場合に、たぶんこの辺に引いたろうと裁判官が代わって引き直す。裁判以外の、非訟手続きなのです。

①遺産分割の協議、②共有物の分割協議と同じ類のもの、分け方があらかじめきまって

いないものを裁判官が代わりに分割する。基本的には裁判手続きではない。

所有権確認訴訟は、まったく普通の民事訴訟、境界線を掘ってみると境界杭が出てきた、そこから線を引くと、ブロック塀が食い込んでいることが分かる。所有権・界の確認に加えて、所有権に基づく妨害排除請求としてこの塀の撤去を求めることができる。

なぜ全く違う訴訟が必要なのか。

所有権確認訴訟では、立証責任があり、「死んだばあさんが言っていた」というだけでは、請求棄却になる。どっちが訴訟を起こしても、証拠がなければ、境界を決められない。

ここが、訴訟が二つあるポイントです。

境界確定訴訟が必要になるもう一つの理由は、所有権確認訴訟では、処分権主義とあって、当事者の主張する範囲外のところに真実の境界があるということが分かったとしても判決できない。

### 3 実務における両訴訟の相異の現れ

所有権確認訴訟は、解決、合意は自由、境界確定訴訟は、筆界は本来、公のものだから、個人的に処分、合意することはできない、ここが極めて重要なところ。

境界確定訴訟は、どんなに証拠がなくても、どこかに線を引かなければならない。

### 4 実際は、境界確定訴訟の理論は必ずしも実務上貫かれていない。和解したければ、簡単に所有権確認訴訟に変更できる。職権による証拠調べができるというのですが、できないという異説の方が現在かなり強い。第三者効力についていえば、所有権確認訴訟の判決でも、登記官は事実上重視する。

### 5 境界確定の当事者適格に関する裁判例の動きについて

具体的にだれかという現実の隣接地の所有者ですが、裁判上は今日、激しく争われている。土地の一部の時効取得者と分筆の必要があるから、前の所有者も適格あり、土地の全部の時効取得の場合、前の所有者は適格なし。

## 第 495 号(平成 10 年 4 月)

### 境界確定協議の諸問題(寶金敏明先生)

#### 1 はじめに

#### 2 境界とは、筆界、所有権界、公物管理界

筆界、地番と地番の境、元々は所有権境、当事者の申請する所有権境をなぞる形で筆界をつくり、地図に線を引く、筆界として確定、公の存在になった。

所有権界、分筆しながら未登記の場合は、所有権界はあるが筆界がない。

公物管理界、市町村が管理する道路、水路等の公物の管理界。

#### 3 境界確定協議の当事者(p5)

##### (1) 国側

公共用物について境界確定協議の主体は、財産管理権、処分権を持っている人。市町村が公物管理の一貫として境界確定協議をした場合、それは、原則無効です。

## (2) 相手方

要するに、筆界を頼りに所有権界を探し出して、現実には所有権界を接している土地所有者との間で、所有権界について合意をする。その手続きが境界協議である。

## 4 境界確定協議等の概要

あくまで所有権界についての協議、筆界がわからなくても、所有権界が分かればいい。道路が公図上あって、道路として生きていて、道路ができた後に家が建っているのであれば、30年経っても、100年経っても、これは、時効取得の対象にはならない。普通の民有地であれば、時効取得は認められる。道路については、占有が始まる前に黙示の公用廃止がなければならない。公共用物は公物性が失われなかったら、時効取得の対象にならない。

## 5 境界確定協議等の効力

所有権界についての和解です。あとで筆界と一致しないことが分かってもその部分、民有地の一部は、国がもらったという法律論でしかない。相続等の包括承継人も言えない。売買等の事情特定承継人に対しては、民法177条の対抗関係により、登記をしていない国側は負ける。ただし、公物負担の制限により、道路以外の利用ができない。

売買契約の書類に図面で道路部分が除かれている場合は、対抗関係はそもそも生じない。登記がないことを奇禍として所有権が自分に移るべきではないことが分かっている取得する特段の事情がある背信的悪意者には、登記がなくても対抗できる。

## 6 境界確定協議と地籍調査の関係

地籍調査の境界承認は、境界の実態の調査で、境界確定協議に代えることはできない。

きわめてまれに、塀を作るときに費用を折半するとか、話し合われた場合には、そこに和解契約の成立(所有権界の確定)を見ることができる。その場合には、所有権の合意というように見なされます。

## 7 筆界と所有権界について

所有権確認訴訟で始まって、判決が出る時には、筆界の確定訴訟になっている場合があり、その逆の場合もある。判決文を見て両者をしっかり見分けなければいけない。

筆界確定訴訟は、第三者、登記官、国、公共団体、みんな拘束する。所有権確認訴訟の場合、当事者限り、第三者は全然拘束しない。

境界確定訴訟、『何番地と何番地の境界は、これ・これ・これ・これと定める。』

所有権確認訴訟、『どこそこ・どこそこ・どこそこを結んだ土地は、誰その所有であることを確認する。』

第三者効力もない、所有権確認訴訟よりは、請求棄却がない筆界確定訴訟を起こすべき。

## 8 時効について

道路敷地に民有建物がはみ出している土地は、原則的に時効は成立しない。

道路の一部が民有地、この場合は、時効取得の対象になる。実際には、当時買収して、手続きミスで登記がない場合が考えられる。

## 9 錯誤について

境界に対して合意、境界契約、所有権の範囲に関する契約ができる。それが錯誤により無効の場合には、その契約の要素、本質的な部分に錯誤がある場合には、民法 95 条により無効になる。ただ、すべて無効になるというのでは何のために和解契約をやったのか、わけが分からなくなる。そうであってはならないので、民法はもう一つの規定を用意した。

民法 696 条、その和解契約に錯誤があるということを、後になって言えない。これから後は、紛争を一切止めてしまおうというのが和解契約の本質、錯誤の主張を封じる規定。しかし、お互いの和解の、争いのない前提事実について錯誤があり、しかもそれが、要素の、決めての錯誤である、というこの二つが整うと、和解契約は無効になる。

## 10 所有者不明の場合について

隣地が所有者不明の場合、どういう手続きになるのか、裁判所は正直答えが分からない。所有者が確定できない事案においては、例外的に公法上当事者訴訟を許すべきというのが私考です。今のところ、こういう場合にも、境界確定手続きが法律上保証されなければおかしいとしか申し上げられない。

土地改良事業組合の解散、やり残した仕事があることが判明した場合、この仕事の関係では、この組合、この会社は、解散手続きの終了登記を終えてもなお、組合及び会社として存続する。その場合は、所有者不明ではありません。

## 11 境界協議の代理人について

境界確定協議の結果、所有権を譲り渡す形になる、和解の効力として拘束力を生じる。分筆や地積更正登記の隣地所有者との立会は、同意し、承諾書をだしても、その結果所有権が移るということはない。境界確定協議のような和解の効力を生じない。

境界確定協議の場合は、真剣に深刻にやっていただきたい。

居留守妻の権利、委任状がなくても包括的管理権限が与えられる場合がある。

子供ではだめ、ましてや兄弟ではだめ、委任状が必要。

商法 20 条、支配人は、代表者と同じように取り扱われている。

境界確定を担当する総務・庶務の課長、係長までは、当然に代理権がある。

マンション敷地は、分筆、地積更正の場合は、マンション管理組合の代表の方でよい。

境界確定協議の場合、共有者の場合は全員、少なくとも区分所有者集会の決議が必要。

区分所有法上の管理者がいる場合は、管理者で足りる、それ以上に、協議者全員の同意までは、必要がない。

## 第 522 号(平成 12 年 7 月)

### 地籍問題と土地家屋調査士の役割(鎌田薫先生)

#### 1 「国土調査に関する懇談会」報告書が示唆するもの」

地籍は国民にとっても非常に重要。地図混乱地域はその典型、取引もできなければ、

土地を担保に融資をうけることすらできない。

なぜ、地籍調査がすまないのか、早く進めるためにはどうしたらいいのか。

立会のために、非常に長い時間がかかる、これが大きなネックになっている。立会手続の弾力化、外部技術者の活用、民間成果を活用する。19条5項指定を促進する。

## 2 「立会」をめぐる諸問題

### (1) 立会手続きの弾力化とは？

立会とは、筆界を発見するための一つの手段、様々な物証を通じて発見した筆界と当事者の認識が一致してくれれば一番いいことで、それを確認するために立会というのは非常に大きい意味をもっている。ところが、なかにはほとんど所有意識のない人たちもいて、その人たちの協力がえられないため、筆界未定のままで終わることもある。

その場合、物理的立会がなくても、所有者に異存がなければ、筆界を確認していく。

### (2) なぜ立会をやめることができないのか？

関係地権者との立会を通じて、真実の筆界線の発見に近づく、当事者の紛争の種をなくしていく、そういう意味では、立会という手続きを抜きにすることはできない。

### (3) 誰が立会をするのが望ましいのか？

「外部技術者」として誰を活用すべきか、というときに、不動産登記の基礎としての地図を作っていく、地図の精度を高めるということに最も専門的に関わってきた土地家屋調査士がしっかりと関与する。

## 3 境界紛争がある場合にはどうすればいいのか？

どこが境界かわからない紛争がたくさんある。地籍調査を通じて境界を確定してもらえると紛争の種はなくなる。

### (1) 境界確定の訴えとは？

非常に特殊、必ずどこかに線を引かなければならない。裁判官も、弁護士も、地図、地積測量図さえ出せずに、線を引いてしまう、そういう裁判で決められた境界が非常に問題となっている。国土調査で、当事者で話がかたない、立会がなく筆界未定になる。確定しなくては取引ができない。

### (2) 筆界・所有権界はなぜ違うのか？

「地籍調査の成果に関する参考判例」最高裁昭和61年7月14日判決

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し、その結果作成される成果である地籍簿や地籍図も行政庁における内部資料にとどまり対外的に効力を有するものではない。対外的に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。

地籍調査の成果に基づく登記は、当該土地についての権利者で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。

地図は地籍調査の成果として当該土地について、その形状、位置関係等の事実状況の把握を目的とするもので、これによって、実体的に土地の権利関係、境界等を確定する

効力を有するものではないから、当該土地の権利者である国民の具体的権利義務関係等に直接影響を及ぼすものとはいえない。

国土調査で決めようとしているのは筆界である。けっして、あなたの所有権はこままでですということを決めているのではない。

所有権の範囲には直接影響を及ぼさないからこそ筆界を確定して、確定された筆界に基づいて登記簿を整理したり、あるいは課税処分をしたり等々のいろいろの処分が可能になってくる。筆界と所有権界が全く別の概念として成立しているからこそできる仕事がある。

### (3) 筆界の確定と所有権界の確定との関係

筆界線をきめてやれば、それによって所有権の範囲に関する争いも解決する。

筆界線が自分たちの所有権の範囲を決めている線だ、という意識を持っているから、立会いのところで、いろいろな権利主張をする。もともとの筆界はここだったと行ってやれば、場合によっては所有者間の所有権の範囲の紛争も解決する。

ところが、所有権の範囲に関する両当事者の意見が食い違っているときには、所有権を争っているから、筆界線を決めたくないということになる。

### (4) 境界紛争の公正かつ効率的な処理に向けて

最後は、裁判みたいな手続きをしなければなるが、筆界問題に大変通じている土地家屋調査士が間に立って、筆界を確定するために必要な資料を集めて、当事者がより納得できる筆界の範囲を確定していく。

国土調査は、全体を画していく、個別的に紛争があるときは筆界未定にせざるを得ない。そういう筆界に争いがあるのは、準司法的な裁判外の手続きの中で筆界を確定する、従来以上に効率的な進め方で地籍問題を解決していく、この二つが合わさって将来の明るい展望がでてくる。

## 4 土地家屋調査士に期待される役割

筆界の確定は、国民一人一人の権利義務の内容に密接に関連している。この筆界が持っている両方の役割をきちんと理解している。そして、測量問題なり地図問題についても専門的な技術的な知識を持っている。それは、まさに土地家屋調査士。

土地家屋調査士が、境界確定問題、地籍問題について、最も中心的な役割を果たしていかなければならない。

## 第 533 号(平成 13 年 6 月)

何のために地籍があるのか、そして地籍を誰に託すのがよいのか

(山野目章夫先生)

### 土地の利用

都市計画制度を運用するうえでの敷地の取り扱い、容積率の計算、敷地の面積、建築基準法と区分所有法と登記制度との有機的連携を図っていく必要がある。

## 土地の取引

不良債権の処理のための担保権の実行、表示登記制度の整備が避けられない。実体法としての民法の抵当権が実際の効力を発揮していくときに、それを援護する仕組み、それが手続法 民事訴訟法、民事執行法、不動産登記法、これら全部が手続法概念に入る。

抵当権を実行しようとしても、地図が整備されていないことから、どの土地を競売にかけようとしているのかが分からない。不動産の値段を見定めることができない。国土調査事業などの推進が遅れているということも大きい。境界をきちっと確定する必要があるが、立会拒否や協力をしてくれない。境界は見極めるのは難しいが理論的には決まっている。そうしたら、専門家が「ここが境界だ」と言えば同意なしに扱っていいのではないか。

その専門家、誰の権威をもって、その不平を抑えて納得するのかおそらく納得されない、それを背景から支える仕組みが整っていないところに問題がある。

### 1 地籍が担う役割

土地が取引の対象となる場面、抵当権が実行される場面などと、表示登記制度が向かい合う場面において地籍情報が重要な役割を担ってくる。地籍情報を前提としてでなければ不動産競売は始まらない。

### 2 地籍を担う主役たち

地図、境界、地籍の問題に専門的スキルと資料を蓄積してきた職能というのは、土地家屋調査士しかない。境界を見定めるスキルを活かす仕組みをどう考えるか。

### 訴訟の三つの形態

最初の形態は、「給付の訴え」、「確認の訴え」、「形成の訴え」

### 法律家を悩ます難題二問

「父を定める訴え」と「境界確定の訴え」は、裁判所が決めるというところが似ている。

お父さんは必ずいる、境界も必ずあるのだから、請求棄却をしないといけない。これは共通点。違いは、家庭裁判所には「調査官」がいろいろ調べて、裁判官に報告書を出して助言をするという仕組みが用意されている。境界の方は、家庭裁判所の調査官にあたる人はいない。

境界確定の訴え、形成訴訟の一形態、境界は公のもの、発見して見定める、実質は、行政処分に近い事柄を裁判所が決める仕組みの訴訟、「形式的形成訴訟」という。

### 筆界・所有権界峻別思考の限界

形式的形成訴訟法理の判例、筆界と所有権の範囲は別問題。話し合っただけで境界を決めても、それは所有権の範囲の問題であり、一筆の土地の境界は動かない、時効取得が完成しても、境界の確定の訴えが必要ないということにはならない。

時効取得完成直前に境界確定の訴えが提起されたら所有権の時効取得を中断する。

一方の登記名義人が所有者ではないことが判明すると、境界確定の訴えは却下される。

筆界と所有権峻別の論理は、市民に対する実践の場面で、論理が与えた問題点を解消していくのが、土地家屋調査士の職能。

## 想定可能な境界紛争解決制度の諸像

筆界を見定めただうえで、所有権が及ぶ範囲の公示に結び付ける。

境界を鑑定する技能が裁判手続きに十分に反映されていない。

補佐人の立場で訴訟に参加する。境界紛争については、土地家屋調査士が代理人になるという司法制度改革審議会にもっていく。

土地家屋調査士の専門技能が生かされる仕組みに対応する。

### 第 570 号(平成 16 年 7 月)

#### ADR コンサルタントに学ぶ(稲葉一人先生)

法律家はアドバイスをするほうが楽。だから人の話を聞くのが下手。

聞く耳を持つ。アドバイスをしすぎない。

聞くところから始まり、専門的アドバイスの口出しはしない。

不十分な根拠による専門家の意見は、マイナスの武器。実態にそぐわない意見は対話すら壊してしまう。

### 第 632 号(平成 21 年 9 月)

#### 境界の法律問題あれこれ(寶金敏明先生)

##### 1 筆界はいつ誕生したのか

「〇〇番と▽▽番の筆界は、近代土地所有権が成立した明治初年以降も継承されて原始公図及び土地台帳上、当該地番が表記され、原始筆界として現在に至っている。〇〇番と▽▽番の筆界は…と判定される。」

##### 2 なぜ筆界の他に所有権界があるのか

我が国の民法においては、フランス民法にならい、意思主義を採用しています。

すなわち土地所有権の移転は意思表示のみにより移転し、登記は対抗要件にすぎないとされています。一筆の土地を2分割することに合意して相続し、分筆登記をしないで放置すれば、所有権界はあるが筆界は存在しない状態になります。

##### 3 所有権界と筆界の相関関係

###### (1) キーワードは、所有権界兼筆界

所有権界と筆界の原則的一致。

確認された所有権界をそのまま筆界とみても他の登記記録・地図その他の登記情報、地形地物、その他の資料と矛盾しないならば、当該所有権界をもって筆界と推認する。

###### (2) 民一民の境界協議

合意された境界協議の成果が筆界とみて差し支えないかどうかは、誰がどの程度立証すべきなのか。(後述)

###### (3) 戦前の境界査定

明治 17 年 10 月から昭和 23 年 3 月までの間、実施されており、かなり信頼性が高いの



が通例であり、形成的行政処分としての効果が与えられていたことから、所有権界のみならず、筆界も査定成果どおりに移動するという形成的効果さえ認められていた。

境界査定の効果は現在でも有効。

#### (4) 戦後の官民確定協議等

「官民境界確定決定」の制度、立会拒否の隣地所有者、公告の日から60日以内に同意しない旨の通告をする。通告がなければ同意があったものとみなされる。

官民確定は協議、所有権界についての契約、「官民境界確定決定」は所有権界についての行政処分。そこに筆界もあるという推定（所有権界兼筆界）。

筆界確定訴訟、筆界を確定、そこに所有権界を推定（所有権界兼筆界）。

#### (5) 所有権界兼筆界でないことが判明した場合

##### ア 基本的責務

相隣接地所有者の主張する所有権界が、筆界とは異なる位置にあることが判明した場合は、所有権界に合わせて、分・合筆を行い、最終的に所有権界兼筆界の状態に復帰させることがプロとしての責務である。

##### イ 筆界確定の効力を生じないこととの関係

境界協議に参加する専門家は、所有権界兼筆界を探求すべきであり、それが確認された時点で初めて、所有権界について和解をすべきであります。

##### ウ 取得時効の問題が絡む場合

時効取得完成部分の分筆・土地所有権移転登記の手続きを同時に進めることにより、境界協議により確定される所有権界は、結果的に筆界であることを目指すべきであろう。

### 4 公物管理界と所有権界・筆界との関係

#### (1) 筆界・所有権界との違い

市町村において道路や水路等と民有地との間の境界明示という名の境界協議は、かなりしばしば、所有権界・筆界を確定する効力はありません。

#### (2) 公物管理界に関する裁判例

横浜地判昭和55年7月16日、千葉地松戸支判平成13年8月31日

判決のポイント

- ① 本件道路についてその機能を維持管理しているのは、Z市であるが、道路敷地の所有権は国である。
- ② Z市には所有者としての権限はなく、筆界や所有権界について、立会・協議する資格はない。
- ③ 境界明示のため道路査定を行ったとしても筆界や所有権界について何らの効果もない。
- ④ 道路査定には公物管理界を画する効果はある。
- ⑤ この公物管理界は、道路法の法的根拠を欠くことから、Z市とAとの相対的な取り決めにとどまる。

(3) 境界明示はすべて所有権界と無関係なのか

法定外公共物の一括譲与後、道路管理者が財産管理権を有する場合は、所有権界の協議が成立したことになりますので慎重に調査することが肝要です

5 公物管理界と筆界の認定方法の違い

(1) 公物管理者自身の勘違い

従来、公物管理者がそのまま境界協議を行うためか、公物管理界と所有権界兼筆界とを無意識のうちに混同して協議している例がみられる。

所有権界兼筆界は、元来、公図ないしそれに由来する地積測量図等を基礎に判定されるべきものであって、公物管理上の必要を根拠するのは明らかに誤りなのです。

公物管理界に関する道路査定図その他の図面の一つ一つが筆界を正確に現わしているのか吟味して使うという態度が、プロには必要であろうと思われま

6 筆界と所有権界の意図的分断

悪しき現況主義（境界の理論と実務 460 頁）

筆界特定の制度的限界

第一に、筆界特定には、筆界を確定する効力がないことから、いわゆる第三者効すなわち近隣住民を拘束する効力がありません。

第二、A さんには他の近隣住民所有地と公道との間の筆界につき、筆界特定を申請する権限が現行法上ありません。

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、土地家屋調査士の皆さんは、この崇高な命題を強く認識して、国民を適切にお導きいただきますようお願いいたします。

第 649 号(平成 23 年 9 月)

境界をめぐる諸問題について(寶金敏明先生)

1 法律社会の劇的变化

(1) 里道・水路の譲与(平成 12 年～平成 17 年)

市町村は、譲与後、登記するのが本来の姿。機会あるごとに市町村に話すべき。

(2) 民活と各省通達連携による地籍整備の推進

(3) 筆界特定制度が運用開始(平成 18 年)

2 境界にはどのような種類があるのか

筆界、所有権界、占有界、公物管理界。

所有権界のぶつかりあうところが、目に見える形での占有界であり、占有界を確認することで、所有権界を事実上推定させる。本来、所有権界をなぞる形で筆界がつくられているので、占有界を確認することで所有権界が推定され、かつ筆界が推定されるので、占有界の確認は、筆界を確認する上でのきわめて重要な作業である。

里道・水路は、公図で確定、譲与前の市町村の官民境界(公物管理界)は所有権界・筆界

とは言えない。

### 3 道路・河川の区域決定と境界明示

区域決定・変更は、行政行為、法的効果としては、私権制限がかかってくる。

- ### 4 境界調査によって判定された境界はどのような法律効果を生じさせようとするものか
- 法務局作成の法14条地図は事実上の証明力をもつにすぎない。筆界特定図も同じである。地籍図は、内部資料、法14条地図として法務局に備え付けられたときに、初めて事実上の証明力が付与される

## 第660号(平成24年1月)

### 事実上の証明力と筆界情報の格付け・認証(寶金敏明先生)

#### 1 境界の医師として

##### (1) 開業医の使命と限界

土地家屋調査士の先生方は『境界のお医者さん』

##### (2) 開業医だけでなく予防医療を目指す必要

具体的には、各種筆界情報に係る格付けを通じて、さらには特定の筆界についての土地家屋調査士会の認証を通じて、国民に正確な筆界情報を広く提供することを主要な業務としていただきたい。

#### 2 Aランクの筆界情報

##### (1) 筆界確定判決

AAA+の格付け、土地家屋調査士会は、組織としてその情報を集成し国民に提供する必要がある。

##### (2) 筆界特定

AAの格付け、土地家屋調査士会が地図情報に反映させるなど、筆界確定判決と同様の周知のための仕組みが望まれます。

##### (3) 官民境界査定処分の意義

官民境界査定は、所有権界とともに筆界をも作り変える効力を有していた(境界の理論と実務47頁)

Aの格付、作図の精度の問題もあって、筆界判定については、高度な「事実上の証明力」を有するにすぎない。その存在も国民には、ほとんど知られていないことから、その情報提供は、土地家屋調査士会の責務と思います。

#### 3 Bランクの筆界情報

##### (1) 戦後の地籍図・法14条地図

事実行為にすぎず国民の権利義務に影響を及ぼすものではない。実体的に土地の権利関係を確定する効力を生じるものではない。法14条地図として備え付けられた場合「事実上の証明力」を有するといえる。事情をよく知る土地家屋調査士会において適正な格付け(BBB~B)を行う必要がある。

(2) 地積測量図

(3)

数値情報を伴う土地家屋調査士作成の地積測量図は、第1級の資料、直接証拠になりうる。Aランク、図上分筆にすぎないものCランク、千差万別で、裁判官・弁護士に見分けがつかない、土地家屋調査士会による格付け機能の発揮が強く望まれる。

4 Cランクの筆界情報

(1) 旧土地台帳、同付属地図等

証拠資料としては、証明力が乏しい、見取り図程度で筆界情報としての役割を果たす、Cランク。

(2) 明治年間作成の地籍地図

地籍編纂事業に伴う地籍地図、事実上の証明力は旧公図より明らかに高い。CCCの実力。

5 結びに代えて

土地家屋調査士業会が管理する境界標は最も信頼される境界標として国民に認知されている、という仕組みを開拓することも予防医療を志す土地家屋調査士の究極の使命と言えるのではないでしょうか。

**第660号(平成24年1月)**

土地境界概念における対物性と観念性の相克 (山野目章夫先生)

土地は動く、地殻の変動が一定の程度を超える時、

いったい土地の本当の境界は、座標値(観念)により示されるのか、

それとも境界標など現地の表示(具象)により定まるのか。

1 表題の意味

対物性とはリアルであること。現地における土地の境界が対物性を具える境界である。観念性とは、人間の思考のなかでという意味であり、図面の上のそれである。

**土地の境界に関して現地と図面との関係を考える。**

2 前提となる若干の概念/境界・境界標・境界点

**－ I 対物性/現地における境界標－**

3 境界標を考える

1－1 境界標の意義

4 問題意識

誰の所有物であるか、随意に処分することができるか？

5 法令に登場する境界標

6 境界標の観念的素描

(1) 境界標概念の社会通念によるコントロール

- (2) 境界標は人工物でなければならないか
- (3) 境界標は位置が固定していなければならない  
地表面に対して不動、固定制と永続性を具えなければならない。
- (4) 境界標が有体物であることの宿命/面積をもつ存在
- (5) 補説/境界を示す標識の実態
  - 1-2 境界標の法的保護
- 7 境界標に関する素朴な疑問
 

境界損壊罪は、結果として誤った境界の位置にあるものであっても境界標にあたる  
と認められるものを損壊するならば成立する。

  - 1-2-1 境界標の民事法的保護
- 8 境界標の私法的な特性
  - (1) 所有権の所在
    - (a) 普通の場合における境界標の所有権帰属
    - (b) 特別の場合における境界標の所有権帰属
    - (c) 附設/共有の場合の持ち分割合
  - (2) 使用と収益
  - (3) 法律的処分
  - (4) 事実的処分
- 9 帰納される一つの仮説
  - (1) 境界標の所有権に関する特別な規律
  - (2) 境界標特殊用途理論の法律理論的な根拠づけ
  - (3) 境界標特殊用途理論の政策実質的な背景
  - (4) 境界標所有権の特殊な性格に関する仮設の妥当範囲
    - 1-2-2 境界標の刑事法的保護
- 10 刑事法的保護の概要
- 11 1960年という年の意味
- 12 境界損壊罪の趣旨目的
  - (1) 創設時の説明
  - (2) 境界損壊罪による個人の利益の保護
  - (3) 個人の利益ということで説明することができない側面
- 13 境界標の意義
 

土地家屋調査士の実務上、埋設する位置を誤っているものを翌日埋設しなおした  
ところ、勝手に杭を移動したとの異議を述べられた。この行為は違法であるか。
- 14 損壊・移動・除去の意義
- 15 その他の方法の意義
- 16 土地の境界の意義

- (1) 最大の問題/命題間の論理的共存不可
- (2) 保護されるべき境界の概念
- 1 7 境界の認識困難という結果招来が必要とされる範囲
  - (1) 境界損壊罪前段は抽象的危険犯か
  - (2) 境界の認識困難の具体的判断
- 1 8 自己の境界標に対する行為の可罰性
- 1 9 非親告罪
- 2 0 罪数
  - (1) 器物損壊罪との吸収・競合関係
  - (2) 境界損壊罪の個数の問題
- 2 1 境界標の法的保護の総合的視点/民事・刑事の総合的理解のために
  - (1) 土地基本法の理念
  - (2) 土地理念の刑事法上の反映
  - (3) 土地理念の民事法上の反映

#### — II 観念性/図面情報における座標値 —

- 2 2 問題の提起

不動産登記制度など社会制度の運用上、土地を何との関係において不動のものとみることが人間の社会生活の安定を図るうえで合目的であるか、という現実的な問いである。
- 2 3 座標値をめぐる不動産登記制度の概要

土地の観念情報である図面において重要な役割を担うものが座標値である。地球の重心を原点とする世界測地系をもって測量をし、その成果として座標値を得るという営みにおいては、ある時点で得られた座標値がやがて現地の境界標などが示す点との間において不一致を生ずるという事態が生じる。
- 2 4 行政解釈の確認

地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も**相対的に移動**したものととして取り扱う。
- 2 5 先例の理解の数値化

なお、局所的な地表面の土砂の移動(がけ崩れ等)の場合には、変動がなかったものとして取り扱う。その座標値にも変更がない。
- 2 6 仮説の標示

境界は、現地に存在するものか、それとも座標値により復元されるものが境界であるか、簡単に言うならば、現地か、座標値かということについて、そのような文脈で言うとするならば、解答は、**境界は現地に存する**、という方に与するものである。

#### — 結/対物性と観念性の相克 —

- 2 7 境界を見極め守りゆくことへの決意

土地の境界は、地殻との関係で位置が定められる線及び点から構成される図形であり、

その位置を認識する道具として境界標や座標値が有用であるが、それらの道具のいずれも完全ではない。

境界標は、器械を用いて人の作業で設置されるが、器械には誤作動があり、人の作業には過誤がある。

また、ある時点の地殻を前提に算出された座標値は、地殻が変動することにより現地と齟齬する。

土地の境界は、要するに、境界標や座標値を用いながら、しかしそれらに頼り切らないで見定める営みを求める。一度発見して確定すればよいのではなく、管理を絶やさないようにしなければならない。

## 第 691 号(平成 27 年 8 月)

### 筆界判断の整合性についての研究 (寶金敏明先生他)

#### 1 研究テーマの設定理由

筆界判断作業は、調査士業務の中核作業であるが、筆界特定事務(旧図による筆界判断)と法 14 条地図作成事務(所有権界の現況)とでは、筆界判断の手法も結果も異なる。

筆界判定について不統一な状況にあるのは決して好ましくなく、連合会として一定の指針を示す必要があるのではないか

#### 2 相反する側面を持つ二様の「筆界」認識が存在することの問題点

##### (1) 「登記筆界」の筆界調査

###### (ア) 登記図簿等の調査

登記簿・登記記録・地図・公図等の調査、原始筆界か、創設界か、後発的原始界か。

###### (イ) その他の文献・図面等の調査

###### (ウ) 現地における裏付け・補充資料の調査

###### (エ) 行政界・街区の外枠たる各種境界・.近隣の所有権界等の整合性の検討

##### (2) 地籍図筆界についての筆界調査---地籍調査に関する法令

①慣習の調査、②筆界に関する文書等の調査、③所有者その他利害関係人による確認。

##### (3) 筆界特定手続きに関する法令

###### (ア) 法の定める判定手法

不動産登記法第 143 条、登記記録、地図…その他の事情を総合的に考慮する。

###### (イ) 判定手法の理念型との対比

###### (ウ) 法 143 条の趣旨及び射程距離

そこに掲げる筆界判定の諸要素は、登記官による筆界認定、地籍調査の一筆地調査、筆界確定訴訟、筆界の調査・探索作業全般において十分考慮されなければならない。

ところが、「登記筆界」と「地籍図筆界」の判定実務においては、理念型とは、やや異なった実体を有しているようであり、重要かつ深刻なことは、それぞれの発想がぶつかり合う場面で、筆界実務に混乱を与え、一般国民をトラブルに巻き込んでいるという事例が

多々あるということである。

- 3 筆界判断の整合性が問題となる事案の類型的考察
- 4 今後の展望

### 第 699 号(平成 27 年 4 月)

道路内民有地に関する座談会①（寶金敏明先生他）

道路内民有地とは

道路敷きの一部が私人名義になっているもの

道路内民有地の種類

各種類の発生原因

- 1 過去の道路開設や拡幅時に起因するもの
- 2 道路付替え時に未登記であったもの
- 3 セットバック部分が未分筆のもの

道路内民有地が引き起こす諸問題—過去の道路開設や拡幅時に起因するもの

道路管理者の立場

道路法 4 条(私権の制限)、公法関係に基づいて設定された特殊絶対的規制

- 1 道路管理者としての問題点
- 2 民間の不動産取引上の問題点
- 3 その他の諸問題

### 第 700 号(平成 27 年 5 月)

道路内民有地に関する座談会②（寶金敏明先生他）

1 はじめに

2 道路内民有地の成因

道路を民有のまま勝手に使うことは許されない(憲法 29 条 3 項)、私人の土地を公有地として使うためには、買収等々、正権原が必要。

3 道路内民有地が引き起こす諸問題—その(1)財産価値の下落

拡幅の補償

管理者、境界不明の場合の土地収用手続き「不明裁決」、保証金額を供託  
民有側、訴訟により所有権と供託金の払戻請求権を確定、払戻請求

4 道路内民有地が引き起こす諸問題—(2)国土調査における道路内民有地の取り扱い

旧公図、登記簿も存在しているのに、地籍図にプラス表記がないものは問題。

プラス表記は、不動産の所在と、権利関係の公示としては最低限の要請を満たす。

5 道路内民有地に対する公共用財産の所有者側の対応

民有地利用権の成因との関係

- ① 買収等未登記ケース、早期に移転登記を行う



② 使用権設定未登記(無償使用)ケース

③ 所有者確知・時効取得ケース

所有者への通知、地図作成内容の真実性とその前提としての手続的適正を欠く場合、損害賠償(旭川地判平成5年3月30日)

**土地家屋調査士としても手続き重視という裁判所の新思考をよく理解する必要がある。**

④ 所有者不確知・無断使用ケース

真の権利者が分からないため、買収等の手続きを進めることができない。

時効取得の勝訴判決を得て、登記名義を移転する。

## 6 道路内民有地に対する公共用財産の所有者側の対応

行政実務の対応とその評価

土地収用裁決の申請、所有者や住所を過失なくして知ることができないもの

住所、氏名の記載を要しない(土地収用法40条2項)

より、一般的な方法

相続財産管理人選任の申立、不在者財産管理人選任の申立

いずれの場合も、家裁かから当該管理人について、権限外行為許可を得て、民有地の時効取得による国等への移転登記申請の同意許可、あるいは、当該道路内民有地の国等への寄付の許可等を得る。

## 7 道路内民有地の問題から派生する筆界紛争

公物管理界と筆界の混同の問題

筆界特定が筆界確定訴訟で是正された例

① 筆界の位置が問題とされているときは、まずは原始筆界を探り当てる。

② 筆界と所有権界、公物管理界を混同してはならない。

③ 法14地図には悪しき現況主義によるものが少なくない。

④ 筆界は地図の作成によっても、筆界特定によっても、それによって現地の筆界の位置が動くものではない。

### 第715号(平成28年1月)

土地境界問題解決への貢献のために(江原健志先生)

筆界確認、筆界特定、筆界確定訴訟を貫いて

—初めに—

土地家屋調査士法第1条「目的」

登記手続きの円滑実施に資し、不動産にかかる国民の権利の明確化に寄与する。

第2条「職責」

**業務に関する法令に精通**して公正かつ誠実に業務を行う。

第3条「個々の業務」

第1号～第3号「表示登記業務」、第4号～第6号「筆界特定業務」、  
第7号・第8号「ADR手続き代理業務」

土地家屋調査士の業務として**筆界にまつわる業務が中核**をなす。

第25条「研修」第2項「筆界を明らかにする地域慣習」

**筆界に関する知識・能力、筆界認定が非常に重要**である。

—関連する事件数等の動向—

表示登記事件、平成25年、若干上向きの傾向。

筆界特定事件、平成25年、2300件、若干上向きの傾向。

筆界確定訴訟、平成25年443件、600件程度、筆界特定が吸収。(18年以前1000件)

—表示登記における関与—

不動産登記令第7条「添付情報」、別表6「地積測量図」

不動産登記規則第77条「地積測量図の内容」

**筆界点を明らかにする現場の筆界の認定が重要な業務。**

不動産登記規則第93条「登記官の実地調査」ただし書

申請にかかる不動産の調査に関する報告(土地家屋調査士が作成した調査報告に限る)

**筆界認定という土地家屋調査士の核となる業務について重要権限を定めた。**

不動産登記法第14条第2項「地図」

不動産登記規則第13条「地図の記録時効」、第2項「電磁的記録」

**筆界点の座標値を記録する。なぜそのような地図が必要か**

不動産登記法第1条「目的」

「**もって取引の安全と円滑に資することを目的とする**」

地図整備の重要性、「民活と各省連携による地籍整備」

「復興事業としての地図の修正作業」

震災による地表のずれについてミニチュア判の地図作成作業を行う。

筆界を認定し、測量を行う土地家屋調査士の関与が非常に重要である。

—筆界特定における関与—

従来の筆界確定訴訟、専門家が関与する仕組み乏しいままに行われていた。

不動産登記法第127条「筆界調査委員」

専門家である筆界調査員の関与のもとに筆界特定がなされる。

第134条「筆界の調査等を行う筆界調査委員を指定する」

第135条「筆界調査委員による事実の調査」

この筆界調査委員の調査及び意見を踏まえて筆界特定登記官が筆界特定をする。

**これがまさに制度の肝。なぜ専門家が関与しなければならないか、**

**筆界の特定が極めて困難な作業であるということを示している。**

—筆界確定訴訟における関与—

形式的形成訴訟としての筆界確定訴訟

「公簿上特定の地番により表示される土地が相隣接する場合において、その境界が事実上不明なため争いがあるときに、裁判によって新たに境界を定めることを求める訴え」  
裁判所は、当事者の申し立てや主張に拘束されることなく、あるべき姿の筆界を引ける。  
なぜか、筆界は、公法上のもの、私的自治の対象となるものではないから。民事訴訟でやることに無理、非訟事件と言われることもある。

一種の行政処分相当するものを裁判所がやっている。筆界特定には、筆界を創設するという作用はない。どちらも、証拠から既に存在する筆界を探求する作業としてはおなじ、土地家屋調査士の関与(鑑定手続き、専門委員)、どこが筆界なのか、その根拠は何なのか、その資料はどのように読むのか。

—境界紛争 ADR、所有権確認訴訟—

対象とするのは所有権界、私的自治の及ぶ範囲、ただ肝はやはり筆界の認定。

境界紛争 ADR の意義と特質

土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 7 号「ADR の定義」

訴訟手続きによらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る民間紛争解決手続き。

民間事業者が、紛争の当事者が和解することができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続きをいう。

「仲裁」

仲裁合意（仲裁人の判断に紛争当事者が紛争の解決を委ねる合意）

「調停斡旋」

当事者双方で話し合いを継続して合意を成立させるということが肝となる手続き。

裁判より、簡易、神速、低廉、非公開、手続きが柔軟。

筆界と所有権界のズレ

典型的ケース、時効取得、筆界線をまたいでいることが前提、そうすると筆界の専門家の関与が前提。

—終わりに—

境界紛争の解決のためのツール

分筆の登記、地積更正登記の申請にあたっての**筆界の認定**、潜在的な紛争予防、解決地図の作成、地図の訂正、**筆界認定の拡大版**

筆界特定手続き、紛争が顕在化に対して行政手続きとして解決

筆界確定訴訟、根底に筆界確認作業

境界紛争の解決にあたって重要なことは何か

要するに、筆界、公法上の境界を適正・的確に認定するかということ。

不動産登記法第 143 条第 1 項

筆界特定登記官は、筆界調査委員の意見を踏まえ、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する。

この条文には、正に筆界認定の肝が掛かっている。

土地家屋調査士に期待される重要なことは、**適正・的確な筆界の認定を行うための知識・能力を日々磨く。**

筆界認定という極めて重要な業務、土地家屋調査士しかできない仕事。