

境界で困ったことはありませんか！

境界確認の困難・長期化・不調の事例

1. 筆界未定地
2. 地図混乱地区・地積測量図混乱地区（地図不存在地区）
3. 係争中（境界紛争・相続紛争）の土地
4. 多人数の共有地（マンション敷地）
5. 相続登記未了の土地（墳墓地）
6. 不在地主・行方不明地主・海外移住・長期入院中
7. 会社倒産
8. お隣同士の不仲
9. 隣接地主の非協力

なぜ測量に時間がかかるのか

境界の確定

1. 隣接地との民民境界
2. 道路、水路境界明示
3. 国有二線引き畦畔（青地）

新たな条件

1. 全筆測量と全筆分筆登記の法律化
2. 基本三角点等測量成果による座標値で地積測量図を作成

土地境界の解決手段

土地境界
不明・紛争の予防・解決

NEW

筆界特定制度

行政型ADR

- 対立構造でない
- 行政と専門家による認定
- 短期間で特定
- 費用負担が軽い
- 適正な各種手続保障
- 筆界の範囲を特定する場合がある
- 筆界確定訴訟の重要な証拠となる

境界確定訴訟

司法解決
司法型ADR(民事調停)もある

- 筆界は必ず確定する
- 不可抗争性がある
- 裁判への信頼、安心感がある
- 長期間を要す
- 多額の費用を要す
- 裁判に勝っても近隣関係に悪影響がある

NEW

裁判外紛争解決手続き

民間型ADR
「境界問題相談センターかながわ」

- 当事者の話し合い(和解・調停)
- 土地家屋調査士会が主宰
- 弁護士との共同受任

筆界特定制度制定の経過と背景

平成17年 4月 6日 『不動産登記法の一部を改正する法律』(法律29号)が成立

平成17年11月11日 『不動産登記法の一部を改正する省令』(106号)が発出

平成18年 1月20日 施行

導入の背景

平成地籍整備

平成15年都市再生本部による「民活と各省庁連帯による地籍整備の推進」の方針提示
都市部(DID地区)の地図整備を5年間で5割、10年間で完了

具体的内容

1. 基礎的調査の推進(2年間)
街区基準点の設置・街区調査・公図の分類
2. 地籍調査素図の整備
街区調査素図の作成・法14条地図作成・地図混乱地区の解消
3. 電子化と正式地図
電子地図化し各省庁が地図情報を共有
4. 法務局が境界の確定等に関与し、地図作りのための法整備
筆界特定制度の導入へ

地図の供給・地籍調査事業の進捗

2005年12月現在

地域区分	調査対象地域 (km ²)	調査実施面積 (km ²)	進捗率(%)
DID地域	12,255	2,337	19
DID地域以外の宅地	17,793	8,736	49
農用地	72,058	49,835	69
林地	184,094	73,227	40
合計	286,200	134,135	47

登記所備付地図の現状

登記と対応する地図

登記所備付地図の総枚数
646.5万枚(100%)

地籍調査による地籍図
310万枚
区画整理等
49万枚
法務局作成地図
0.5万枚

旧土地台帳付属地図等
207万枚
土地改良図等
80万枚

旧土地台帳付属地図等
(公図・土地改良図等)

274万枚
(44%)

不動産登記法14条の地
図と指定したもの

359.5万枚
(56%)

(05年・法務省資料より)

筆界特定制度とは



筆界特定登記官が筆界特定を求める
当事者からの申請を受けて、筆界調査委員の意見や当事者の意見陳述、提出資料を基に、迅速適正に現地の筆界を特定し、境界問題の解決を図る制度



筆界特定制度の特質

- 裁判所による司法手続解決ではなく、法務局による行政手続解決制度
- 新しい法律を設けることなく、不登法に規定
- 手続きは原則非公開
- 形式的不備がない場合は、必ず一定の判断結論はする
- 新たに筆界を形成するのではなく、現にある筆界の位置を認定判断し表示するもの「確認・公証行為」
- 行政処分ではなく拘束性がないため、不服の場合は筆界確定訴訟を提起



用語の説明

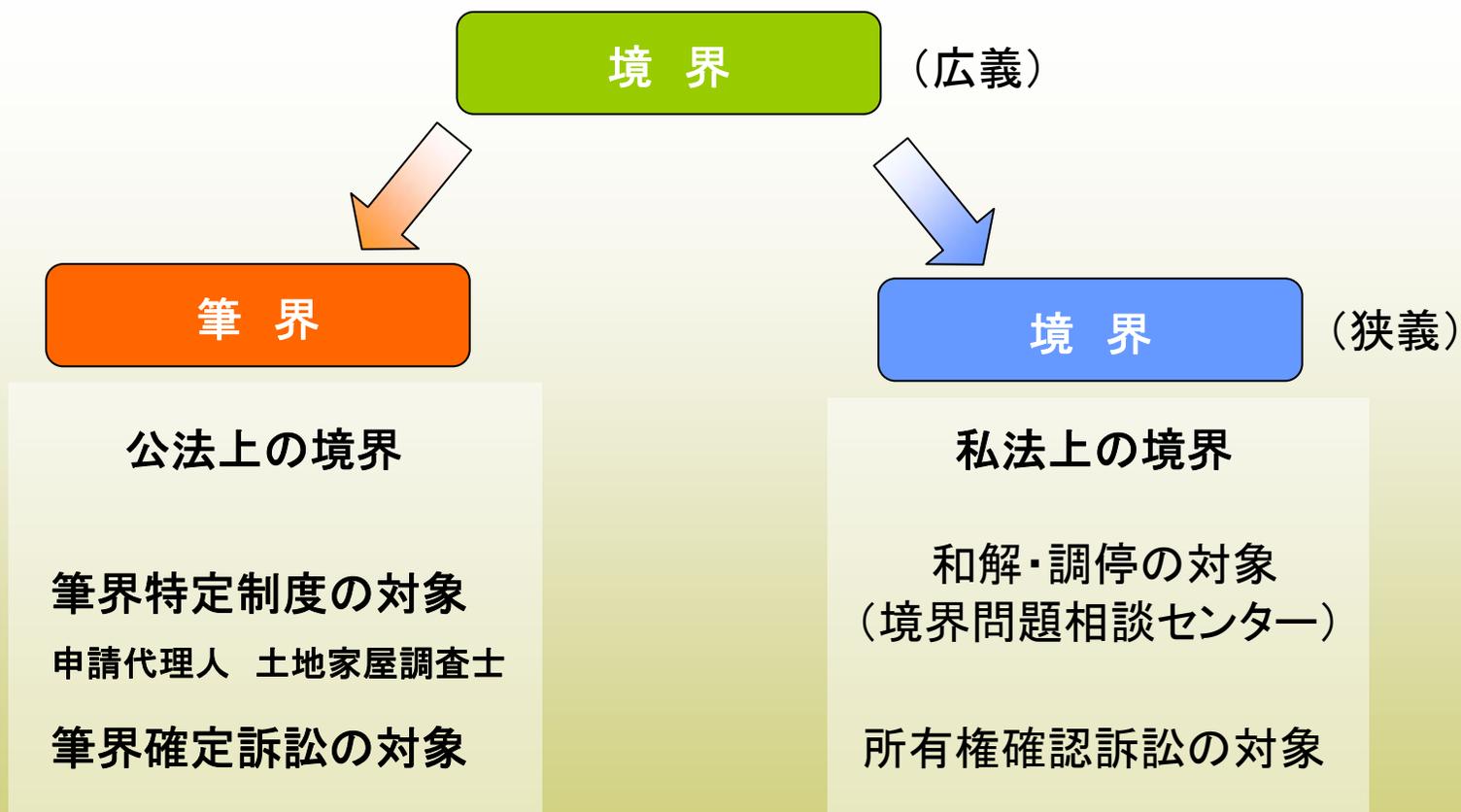


「筆界」とは……

「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2以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。**」

法123条1号

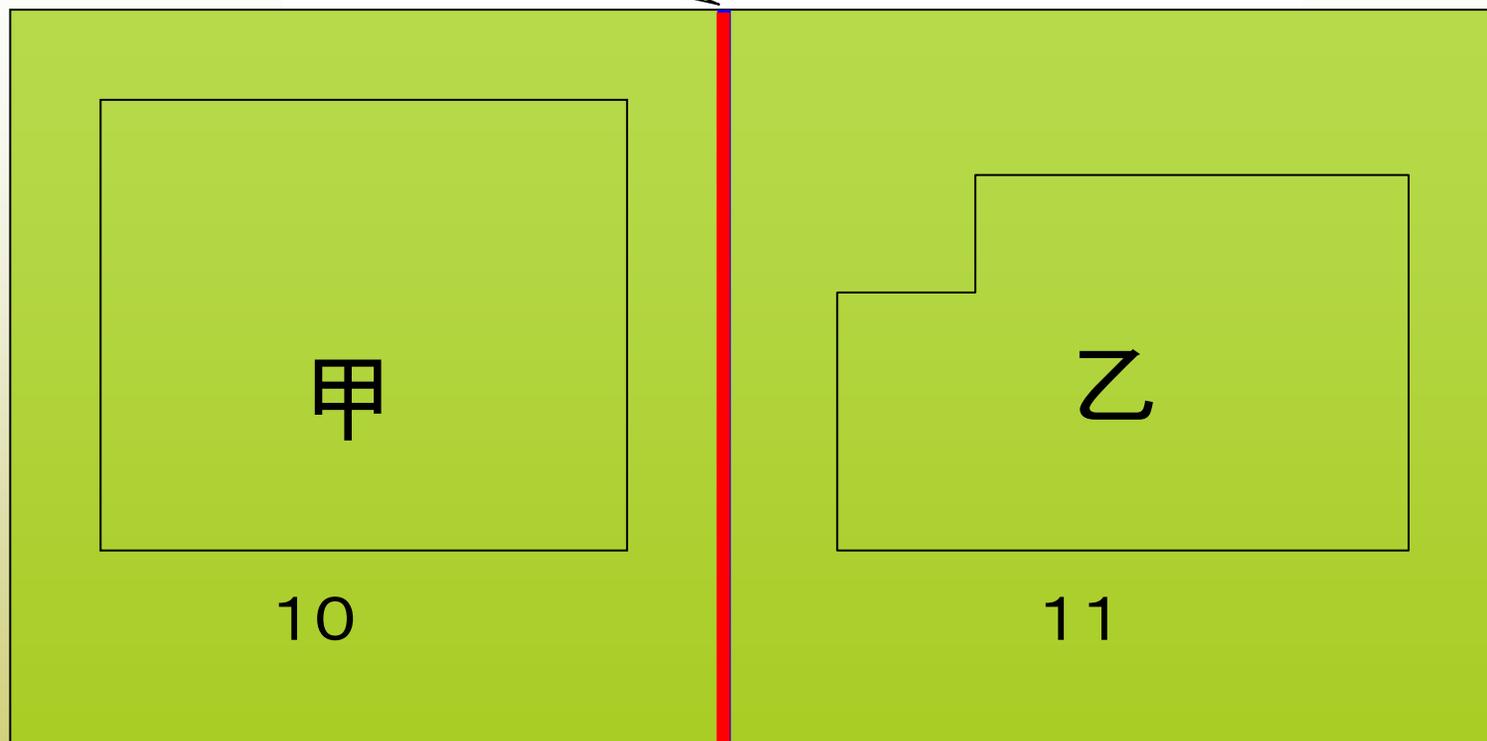
筆界と境界の定義



❁ 通常は筆界(土地と土地との地番の境)と境界(所有権の限界の境)は一致しているが、不一致の場合がある。

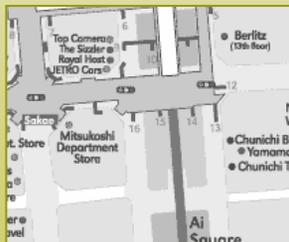
筆界と境界

境界 = 筆界



筆界＝公法上の境界

- 過去の歴史的事実により、人為的に創られた境界で、土地の地番と地番を区画する境筆界の多くは明治時代の地租改正時の地押調査で画定したもの。
- **たとえ土地所有者でも自由に変更移動できない。**
(筆界不動の原則)
- 不動産登記法の登記記録・地図は筆界を反映



不動産登記法の登記記録・地図は、
筆界を反映している。

筆界の発生原因

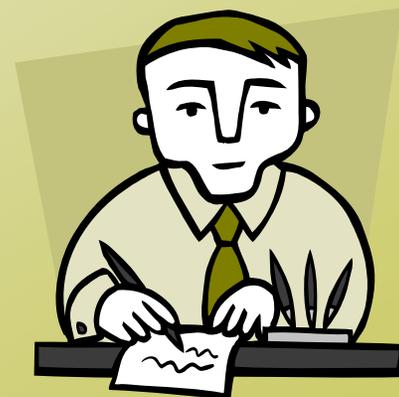


1. 原始的筆界

明治6年の地租改正を始めに、明治20年頃までの間、国家権力により創成された境界で、「字限図」「更正図」「公図」(地図に準ずる図面)に記入された境界

2. 後発的(創設的)筆界

- 1) 分筆登記
- 2) 耕地整理法・土地改良法・土地区画整理法
- 3) 地籍調査法
- 4) 境界確定訴訟の判決



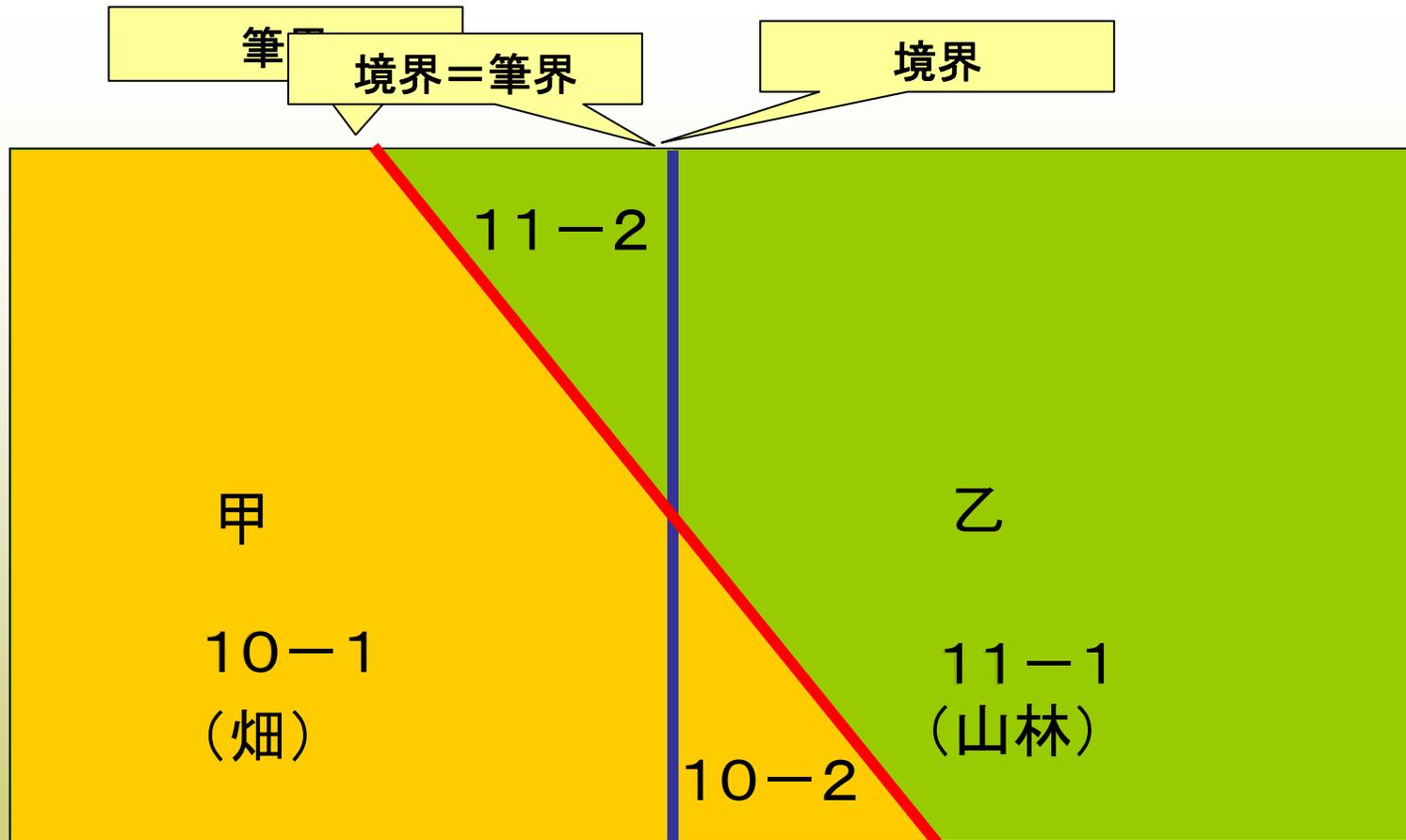
境界 = 私法上の境界



- 所有権が及ぶ範囲を区画する私法上の境界
- 所有権界は所有者に処分権があるため、隣接土地所有者間の協議により、変更合意出来る。
(民法695条・696条の和解規定適用)
- 占有権界は所有権の有無に関係なく、占有の事実により形成される。

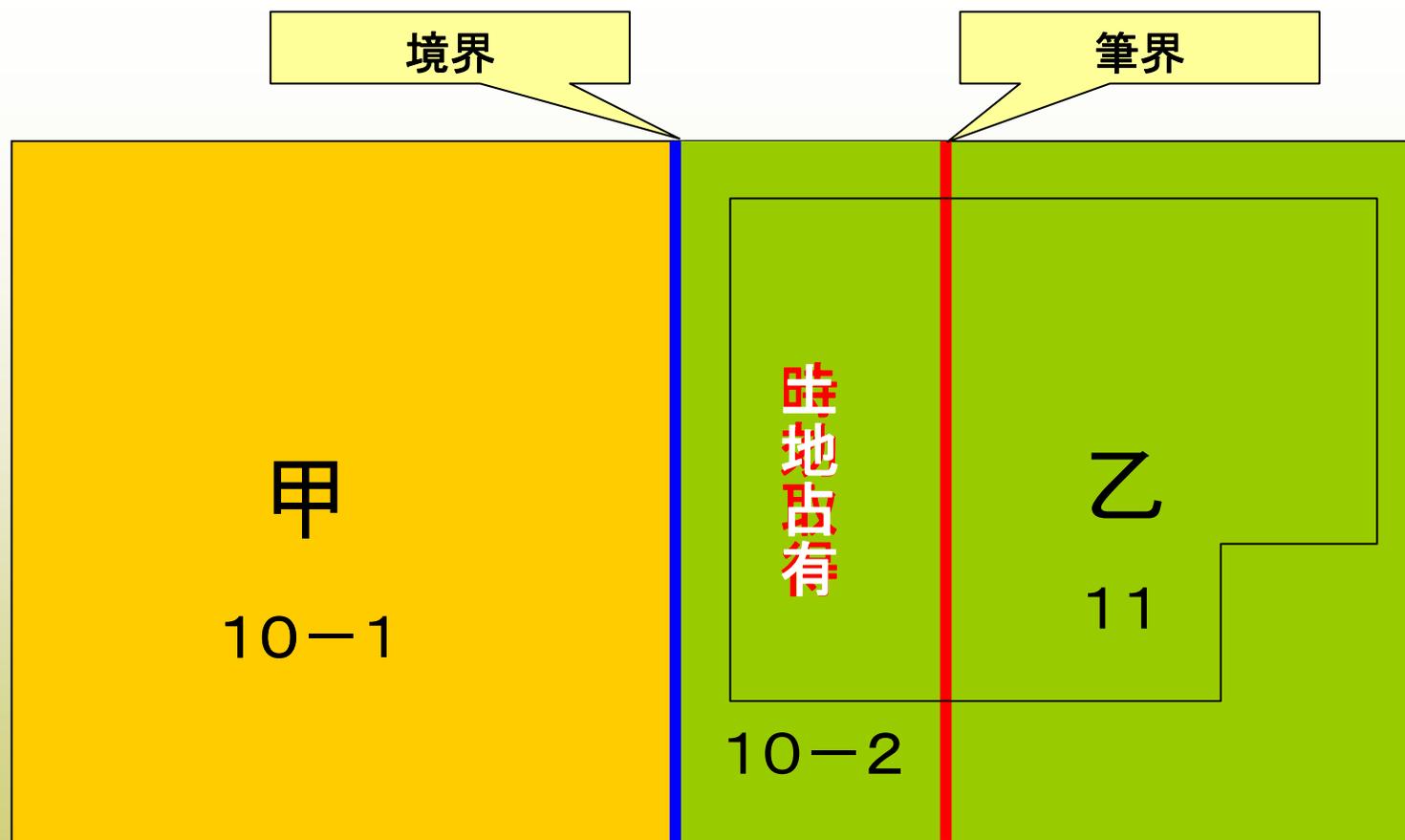
※私法上の境界が、公法上の境界と相違する場合は、
分筆登記・所有権移転登記の手続きを経て解決する。

境界と筆界 (土地交換のケース)



分筆登記 >> 所有権移転 >> 合筆登記

境界と筆界 (土地占有のケース)



分筆登記

筆界特定とは何か？



一筆の土地及び、これに隣接する他の土地について、筆界の現地における位置を特定すること。

その位置を特定できないときは、その位置の範囲を特定すること。

- ❁ 「その位置の範囲を特定すること」とは極めて例外的な事態で、分筆登記や地積更正登記は出来ない。
- ❁ 「その位置の範囲を特定した」筆界特定書は公的機関が示した認定資料として、筆界確定訴訟でも重要証拠となる。
- ❁ 特定とは筆界特定登記官による、現に存在する筆界についての認定の表示である。

筆界特定の用語

「対象土地」とは

筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する1筆の土地及び他の土地をいう。

- ❑ 互いに1点で接している場合は対象土地ではない。
- ❑ 道路・水路・河川・二線引き畦畔等の無番地の所有者でも筆界特定申請は出来る。

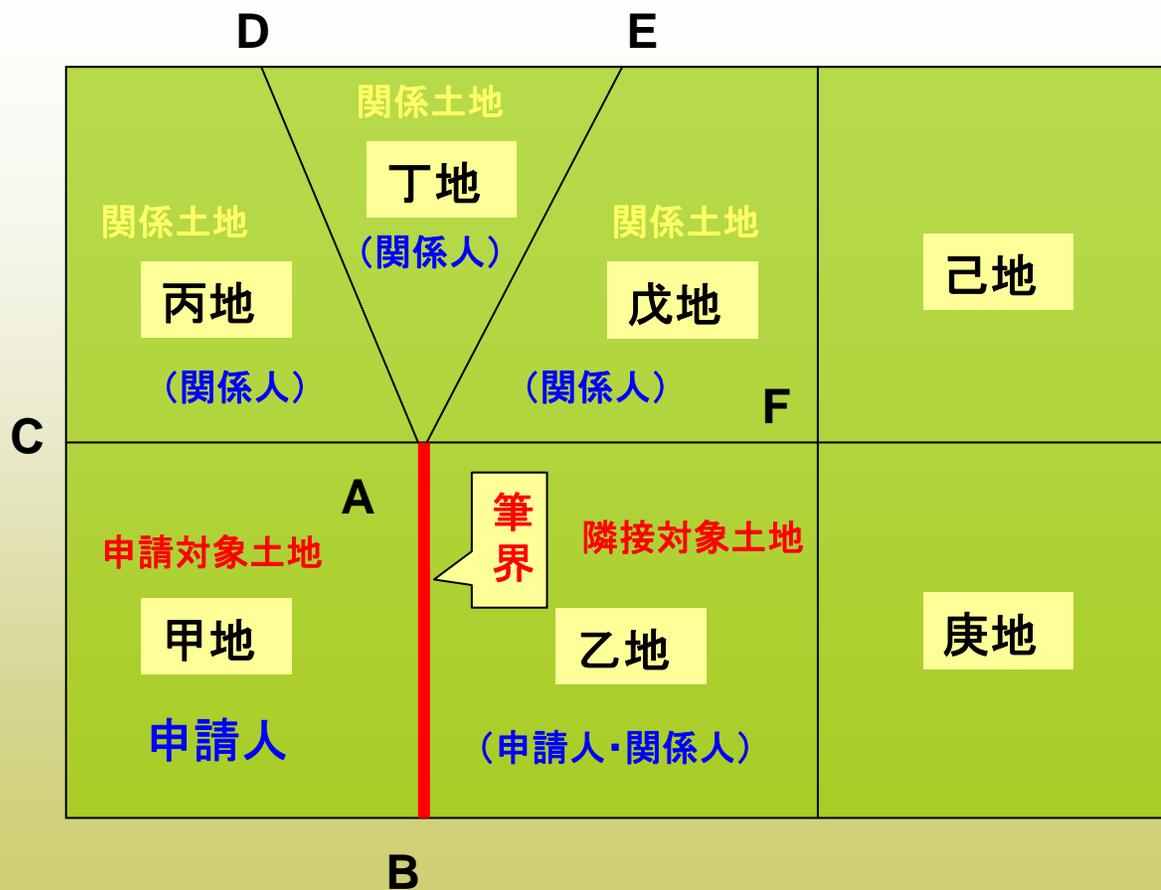
「関係土地」とは

- ❑ 対象土地以外の土地であって、筆界特定の対象となる筆界上の点を含む他の筆界で対象土地の一方又は双方と接するもの

「関係人」とは

- ❑ 対象土地の所有権登記名義人等で、筆界特定申請人以外のもの関係土地の所有権登記名義人等
- ❑ 関係人が所在不明の場合は、法務局の掲示場所に2週間掲示し、特定申請が当該関係人に到達したと看做す。
- ❑ 対象土地・関係土地の申請人以外の共有者は関係人となる。

筆界等の定義



所有権登記名義人等

原則 = 申請人は所有権登記名義人

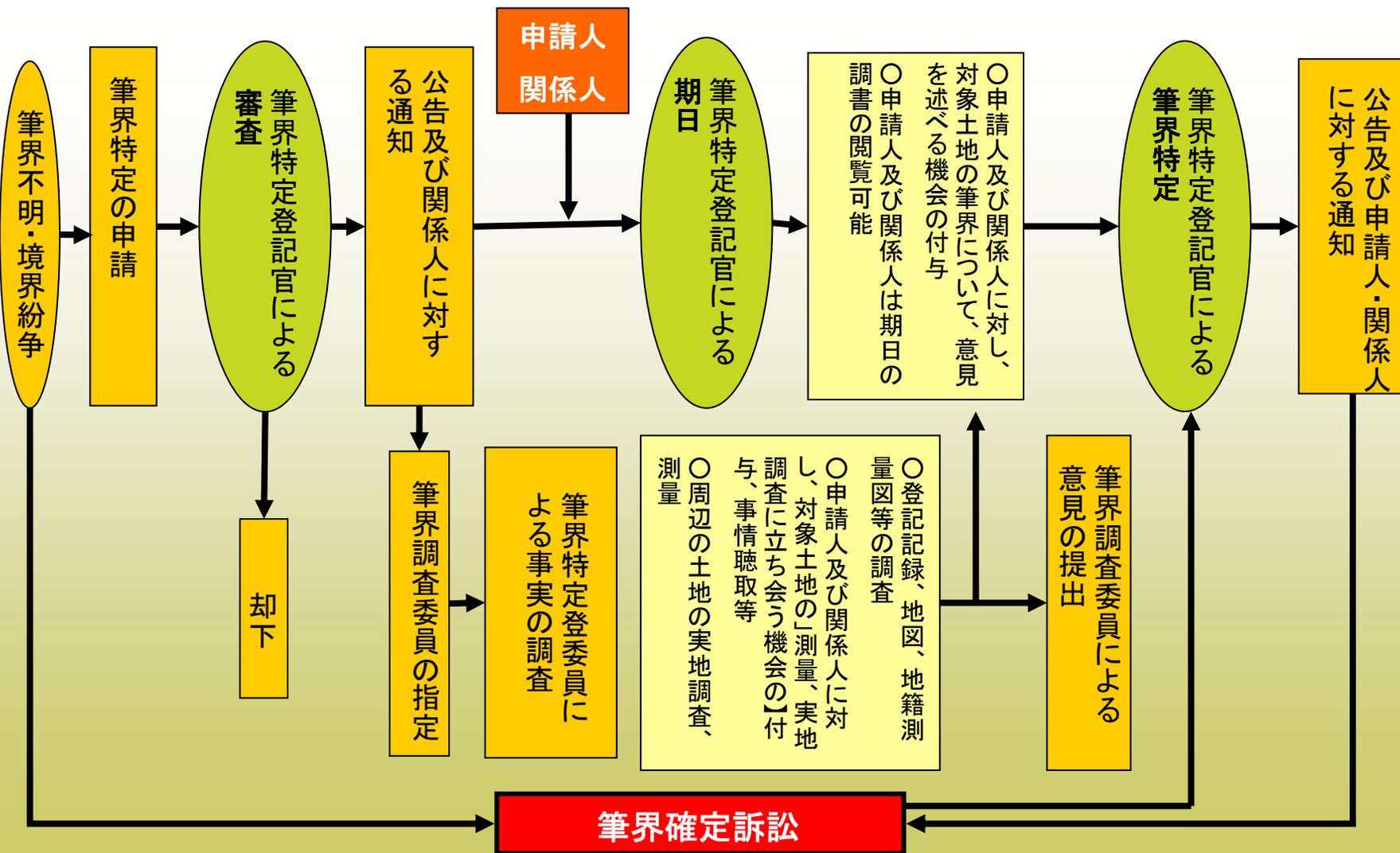
1. 所有権の登記のある土地は所有権登記名義人
2. 所有権の登記のない土地は表題部所有者
(相続人その他の一般承継人を含む)

✿ 筆界特定登記官が実体上の所有者を判断することは不適切

例外 = 表題登記のない土地は実体上の所有者

(規則207条2項・209条1項5号)

筆界特定制度の手続きの概略図



申請手続きの概要(1/10)

1. 筆界特定の申請

- 筆界特定の事務処理は対象土地の所在地を管轄する法務局か地方法務局
- 申請は対象土地を管轄する支局・出張所を經由可
- 申請はオンライン申請のほか書面申請も可
- 申請時に申請手数料、測量費(必要な場合)等を予納
- 全ての調査士が筆界特定申請の代理業務できる
- 手続きの標準処理期間は6ヶ月から1年を目安
- 手続保障により、司法手続き同様の中立性、公平性を確保

筆界特定申請書(2/10)

1. 対象土地
 2. 関係土地
 3. 筆界特定を必要とする理由
 4. 対象土地の状況
 5. 申請人が主張する線
 6. 対象土地所有の関係人が主張する線
 7. 筆界確定訴訟係属の有無
 8. 申請情報と併せて提供する意見又は資料
- 添付資料

添付資料 規則207条3項8号 (3/10)

1. 現地案内図
2. 代理権限証書
3. 工作物・囲障壁・境界標等・主張する筆界線に関する図面
4. 固定資産評価証明書
5. 公図写
6. 申請人保管の測量図の写し
7. 対象土地 乙、丙が保管の測量図の写し
8. 現況測量図
9. 対象土地 丁が主張する境界線の直線検討図
10. 市道 境界画定図の写し
11. 関係土地の立会証明書の写し
12. 関係土地の法務局備付測量図の写し
13. 測点 撮影位置図



申請手続きの概要(4/10)

2. 筆界特定登記官

- 特定手続きの主宰者であり、最終的判断の権限者
- 法務局又は地方法務局長が指定(各県に1名)
- 除斥事項により適正・公平性の確保
- 法務局職員の補助調査職員がサポート



申請手続きの概要(5/10)

3. 筆界調査委員

法務局又は地方法務局の長が境界に関する専門的知見と経験を有する専門家(弁護士・土地家屋調査士・認定司法書士等)から任命した者で、筆界特定に必要な事実調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出する。

任期は2年間、欠格事由あり

任務

1. 事実の調査

- ・対象土地・関係土地・その他の土地の現地調査、測量
- ・筆界特定申請人・関係人・その他の者からの事情聴取と資料提出の要請
- ・筆界特定に必要な事実や資料調査
- ・必要に応じた立ち入り調査権限がある。

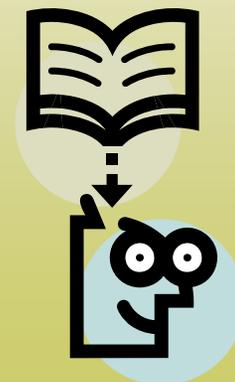
2. 意見の提出

- ・意見書と調査記録票は裁判所へ送付嘱託される場合がある

申請手続きの概要(6/10)

4. 筆界特定の判断要素

1. 登記記録(閉鎖登記簿・旧土地台帳・土地宝典等)
2. 地図または地図に準ずる図面
(土地宝典・区画整理確定図・地籍図)
3. 登記簿の附属書類(地積測量図等)
4. 土地の地形、地目、面積、形状
5. 工作物、囲障、境界標の有無その他の状況
6. 工作物等の設置の経緯
7. その他の事情



申請手続きの概要(7/10)

5. 筆界特定制度における手続保障

1. 公告
2. 通知
3. 意見聴取当の期日
4. 調書・資料等の閲覧・謄写
5. 意見・資料の提出があった旨の通知
6. 代理人制度



申請手続きの概要(8/10)

6. 筆界特定登記官による意見聴取等の期日

- 筆界特定前に少なくとも1回は意見陳述と資料提出の機会を設ける。
- 参考人陳述ができる
- 筆界調査委員の立会いと質問も可



申請手続きの概要(9/10)

7. 不服の申し立てについて

筆界特定は現に存在する筆界についての
筆界特定登記官の認定の表示
(行政処分ではない)

審査請求・取消請求訴訟は不可

不服な場合は裁判所に「筆界確定訴訟」を提起
筆界確定訴訟の確定判決が優先
(判決の内容と筆界特定の内容が相違した場合は、
相違した部分の筆界は筆界特定の効力は失う)

申請手続きの概要(10/10)

8. 筆界確定訴訟との関係

- 筆界特定制度と筆界確定訴訟は併存
- 筆界特定申請は筆界確定訴訟の判決前であれば可能
(判決確定後の申請は却下)
- 裁判所の送付嘱託により、筆界特定書、手続記録を提出できる



挨拶

ご清聴頂き、ありがとうございました。