

境界確定実務における盲点を解き明かす!

実務必携 境界確定の手引

掲載内容

第1章 境界について

- 第1 境界を論じる前に
- 第2 境界

第2章 境界の誕生(歴史的考察)

- 第1 視覚化される境界
- 第2 分筆と地形図・測量図から見た境界
- 第3 分筆申告図と境界
- 第4 所有権としての境界
- 第5 筆界

第3章 公図・地図の実態と評価

- 第1 不動産登記法の規定
- 第2 公図・地図の種類と読み方
- 第3 時代考証から見た地籍(編製)図の存在

第4章 境界立会いと承諾から見た境界

- 第1 時代的記載と意識、その意味
- 第2 立会いと承諾の今後

第5章 境界の見方の反省

- 第1 公図中心主義

第6章 境界確定の手法

- 第1 筆界の特定技法

第7章 境界確認 三つの時代区分 (境界確定に当たって)

- 第1 三つの時代区分 境界探求(認証)の視点の推移の分析
- 第2 区分その1(数値資料のない筆界)
- 第3 区分その2(数値はあるものの、与点のない、あるいは与点が不明確な筆界)
- 第4 区分その3(与点が明確な筆界)

第8章 もう一つの境界確認(官有地道水路)

- 第1 官公署による境界確定協議の意味
- 第2 道水路幅員
- 第3 道水路内民地の考え方(土地台帳と実務)

第9章 地籍調査と公図・地図

- 第1 地籍調査を通して

第10章 境界確定もう一つのメカニズム

- 第1 なぜ当事者は理解し納得してくれないのか
- 第2 境界確定の現場はどういう状況にあるのか
- 第3 土地家屋調査士に求められる能力と役割
- 第4 専門家の心構えと依頼者等への対応

索引

- 判例年次索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。



新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2020.10)51001011
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

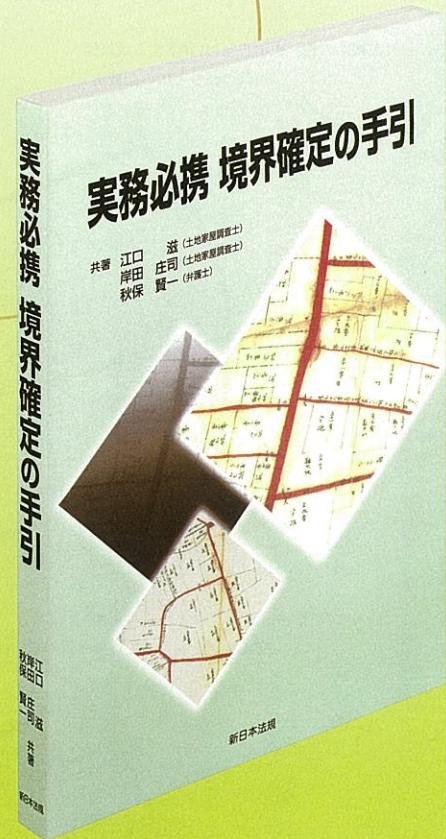
実務必携 境界確定の手引

すいせん 日本土地家屋調査士会連合会
会長 國吉 正和

共著 江口 滋(土地家屋調査士)
岸田 庄司(土地家屋調査士)
秋保 賢一(弁護士)



- ◆「現況」「公図」の成り立ちを踏まえて、境界確定の考え方や手順、境界紛争解決のポイントを詳解しています。
- ◆実務上の疑問点や留意点を、「土地家屋調査士の視点」「弁護士の視点」として掲げています。
- ◆境界立会いや境界紛争処理に長年携わる土地家屋調査士と弁護士が、共同で執筆しています。



A4判・総頁 294頁

定価 4,950円

(本体4,500円) 送料570円

WEBサイト

<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339

受付時間/8:30~17:00(土・日・祝日を除く)

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

 新日本法規出版

f 公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



内容見本 (A4判縮小)

6 公図（旧土地台帳附属地図）の地域性の区分

一口に公図といっても、その実態を見ると、地租改正事業、地籍編纂事業が各府県を通して各町村に布達されたものの、實際には各地域の人々の取組や意念に任されており、その成果（精度）はまちまちである^{※15}。そこで全国の法務局に備え置かれている公図を区分してみるとおよそ以下のように区分されるのではないだろうか。

- ① 地租改正時の改組図のままの地域（公図地域において更正団地域以外の地域であり全国に分布している。）
- ② 地籍編纂事業の成果を先に取り入れて道水路に開まれた街区（筋骨）を作成しておき、その中の各筆については所有者の作成した一筆地の形状図^{※16}を組み入れて調整作図した改組図地図（筋骨図として次頁「岐阜県の改組図」参照）
- ③ 所有者の作成した一筆地の形状図^{※17}を合わせて作図した①の改組図に、更に外周に地籍編纂事業の成果とする道水路を組み合わせ調整作図した更正団地域（後掲「明治21年調製とする更正図」117頁参照）
- ④ 「地押調査」、「地図更正の件」をもって作図された更正団地域
- ⑤ 再測量の中身は地租のための丈量として、地積も更正している更正

※15 明治地籍図参照

※16 面積の特定のための丈量で、土地の形状はフリーハンドの様相

※17 土地の形状を実測（平板測量を含む。）した改組図よりは精度の高い図面

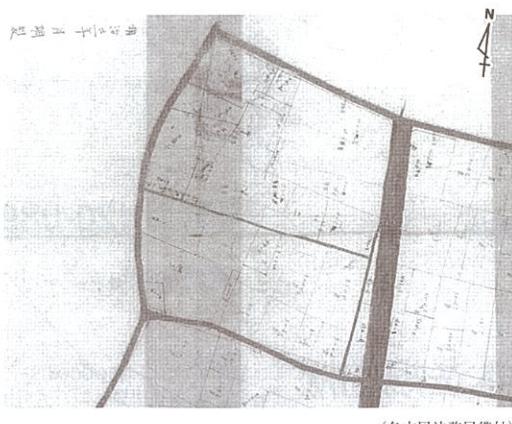
〔前掲③の例〕明治17年1月調とする地籍図
(道路の長さと巾の記載あり)



(愛知県公文書館所蔵)

〔前掲③の例〕明治21年調製とする更正図

上記地籍図を利用して作成（道の形状は地籍図とかなり合っている）



(名古屋法務局備付)

弁護士の視点8	公図の信用性が全面的に否定されることはあるか
---------	------------------------

1 公団の一般的な評価

公団については、その歴史、作成時期、地目、地域等によってその精度は様々であるが、一般的な評価としては、東京地判平24・5・21判時2221・49が判示しているように「公団は、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については、重要な手がかりとなり、また、境界が直線か曲がりかという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いが、各土地の辺の距離、面積、方位、角度などのような定量的な問題についてそれほど信用することができないことは公知の事実である。」ということであろう。

あるいは、東京地判平28・7・15（平26（ワ）10536）が述べるように「公団は、定量的にはそれほど信用性はないけれども、他方、境界が直線であるか曲線であるか、一点で交わっているか、崖になっているか平地になっているかという定性的な問題については、相応の信用性があると認められる。」ということになる^{※15※16}。

2 公団についてほぼ全面的に信用性を否定した裁判例

上記に対し、定性的な面も含めてほぼ全面的に信用性を排斥したと認められる裁判例として以下がある。

(1) 東京高判昭62・8・31判時1251・103

第1 三つの時代区分 境界探求（認証）の視点の推移の分析

さて、本書のテーマである境界確認（確定）を考えるに当たって、第1章から第6章を踏まえて前頁の「境界探求（確認）の視点の推移フローチャート」にその時代背景を大まかにまとめてみた。

ここで考えられるのは、これまで境界を考えるとき、それぞれの境界について地域区分、時代区分があるにもかかわらず、実務においても判例においても十把一握にして考えてこなかったんだろうかということである。そこで、このフローチャートからまずは境界確定に臨んで大まかに三つの時代に区分して考えると理解しやすく、境界確定への近道であるように思うので解説してみたい^{※1}。

そしてそのキーワードとなるのは「数値資料の存在」ということである。

※1 もちろん三つの時代区分の中でも更に細分化してそれぞれの事例を見る必要がある。

第2 区分その1（数値資料のない筆界）

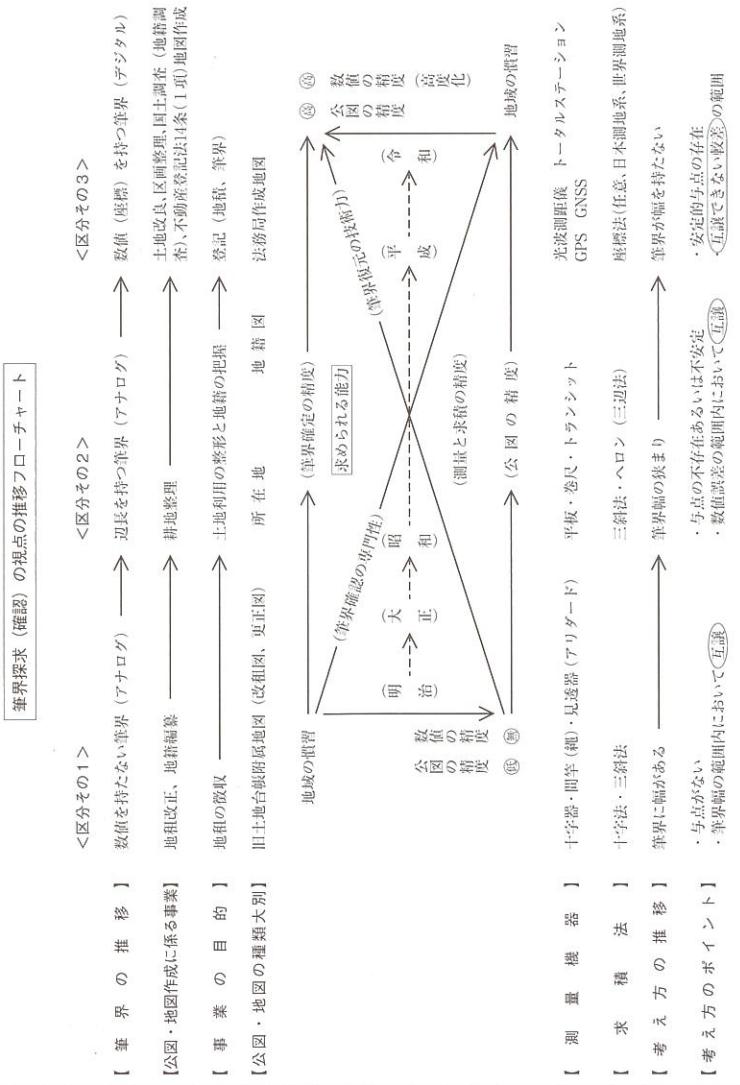
1 概要

これは主に公団（改組図・更正図）地域をいう^{※2}。明治時代初期、中期の境界立会いと承諾等の規程があり、さらに原則丈量に基づくとされる公団であるとはいうものの、あくまでも地租を徴収するために作られた図面であることから、地押調査を経て精度を高めたとされる更正図においても

※2 第4章第1「時代的記載と意識、その意味」参照

そして何ただし幅員（平らるところ）

2 考え
(1) 考え
先に述
なるもの
作りには
その中の



第4 専門家の心構えと依頼者等への対応

1 ニーズの把握

日々の業務の中ではつい忘がちになるが、依頼者が何を望んでいるのか（ニーズ）を把握することが重要である。

2 専門家の立ち位置

境界の客観的判断をする特性から、依頼者と隣接者は同じ距離感を保っていなければならぬし、一方当事者のベースに巻き込まれないようにすることも大事なことである。

また、依頼された業務へ入り込む意識が強すぎると、依頼者との関係がこじれたときに修復が難しいので、できる限り淡々と対応することが望まれる。適度な距離感がある方が困難な業務においても長く付き合うことができるし、より良い援助にもつながるよう思う。ただ、「そつがない」と思われてしまうような態度はかえって良くない。

あくまでも依頼者に付き添い、共に考えるという姿勢により、最後は依頼者が決断できるように支えていくという意識が重要である。

また、依頼者の話に何らかの違和感がある場合は、そのまま受け取らず、より冷静に話の真偽を見極める姿勢が必要だが、土地家屋調査士に多いタイプとして、印象に基づく大雑把な捉え方をする人がいる。

専門家として、何物にも侵されず毅然とした態度でいることが重要であり、そのためには絶えず扱う案件を客観的に捉えられるかどうかがポイントである。

3 情報の伝達

依頼者に対しては、どういう目的でこれから何をどのように行うのか、正確な情報を伝えることや関連する決まりごと、その後の手続、予想される結果のバリエーションなどをあらかじめ正確に伝えておく必要がある。

そのことは、安心感を与えることと、信頼感を生ませることとして重要な部分である。