

## 掲載内容

### 第1章 土地家屋調査士と不動産登記制度

#### 第1節 土地家屋調査士法改正と土地家屋調査士業務

1 不動産登記法及び土地家屋調査士法の改正  
2 新しい土地家屋調査士業務

#### 第2節 表示の登記に関する業務の概要

1 不動産登記制度はなぜ存在するのか  
2 不動産登記情報の意義

#### 第3節 新しい土地家屋調査士業務と関連する制度

1 筆界特定手続  
2 筆界ADR  
3 土地家屋調査士法人  
4 土地家屋調査士倫理  
[コラム1]：司法書士の「立会義務」

### 第2章 筆界と所有権界

#### 第1節 不動産登記の意義と機能

1 取引の安全と「一物一権主義」  
2 登記の公示力と公信力

3 善意の第三者の保護

#### 第2節 筆界と所有権界

1 筆界と所有権界の意義  
2 登記と対抗要件（民法17条）

3 背信的悪意者  
4 物権と債権の区別

5 筆界と所有権界の乖離  
6 筆界と所有権界の絡み合い

【参考判例1】：最判昭31.12.28

#### 第3節 原始筆界と所有権紛争

1 原始筆界とは  
2 土地所有権紛争の要件事実  
3 時効取得による所有権の喪失

#### 第4節 筆界確定の訴え

1 裁判を受ける権利  
2 形式的形成訴訟とは  
3 登記請求権

4 筆界確定訴訟の法的性質  
5 筆界確定訴訟の効力

【参考判例2】：最判昭58.10.18

6 筆界特定と筆界確定訴訟  
【参考判例3】：最判平元.3.28

[コラム2]：否認と抗弁

### 第3章 不動産の表示の登記に関する業務

#### 第1節 不動産の表示に関する登記に必要な調査又は測量（土地家屋調査士法3条1項）に基づく売買契約に伴う測量等の実施

1 土地売買契約の実際  
2 近時の不動産取引と「境界確定」

3 土地家屋調査士法3条2項との関係

#### 第2節 不動産の表示に関する登記の代理（登記申請代理人と地積測量図作成者の一致）

1 不動産の表示の登記に関する登記申請行為の本質  
2 境界の「確定」

3 不動産取引と境界確認書

【参考判例6】：東京地判平12.2.4  
【参考判例7】：千葉地判平30.10.18  
[コラム4]：主位的主張と予備的主張

### 第5章 土地家屋調査士の義務と業務範囲

#### 第1節 土地家屋調査士の基本的義務

1 日本土地家屋調査士会連合会への登録  
2 事務所の設置

3 虚偽の測量、調査の禁止（土地家屋調査士法23条）

4 会則遵守義務（土地家屋調査士法24条）

5 依頼に応じる義務（土地家屋調査士法22条）

6 帳簿及び書類の備置（土地家屋調査士法21条）

7 研修を受ける業務（土地家屋調査士法25条）

4 反社会的勢力の排除  
[コラム6]：戸籍の附票と住民票の起源

### 第7章 土地家屋調査士法人とその活用

#### 第1節 土地家屋調査士法人とは

1 土地家屋調査士法人制度の目的  
2 土地家屋調査士法人の業務範囲

3 土地家屋調査士法人の社員たる土地家屋調査士の地位

#### 第2節 使用人たる土地家屋調査士

1 土地家屋調査士法人と使用人たる土地家屋調査士

2 使用人たる土地家屋調査士の業務を行い得ない事件

3 使用人たる土地家屋調査士と受任義務

#### 第3節 土地家屋調査士法人と表示の登記に関する代理業務

1 土地家屋調査士法人による地積測量図の作成

2 使用人たる土地家屋調査士による登記申請の代理

3 土地家屋調査士法人設立のメリット、デメリット

[コラム7]：働き方改革と土地家屋調査士

### 第4章 新しい土地家屋調査士業務

#### 第1節 筆界特定手続

1 筆界特定手続の概要

2 筆界特定の効果

3 土地家屋調査士と筆界特定手続

#### 第2節 筆界ADRの代理業務

1 筆界ADRの概要

2 筆界ADRの要件（土地の筆界が現地において明らかでないことに起因する民事に関する紛争）

3 和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続

#### 第3節 認定土地家屋調査士

1 民間紛争解決手続代理関係業務認定のための特別研修

2 特別研修の実施主体

#### 第4節 特別研修の概要

1 特別研修の目的及び教材

2 カリキュラムの概要

3 考査の概要

#### 第5節 筆界ADRにおける認定土地家屋調査士の役割

1 境界紛争の解決手段としてのADRの意義

2 具体的事例に即した筆界ADRの意義

3 筆界ADRにおける認定調査士の役割

#### 第6節 筆界ADRと筆界

1 筆界ADRにおける和解の効力

2 和解と登記手続

3 和解条項の記載例

[参考判例4]：最判昭33.6.14

#### 第7節 取得時効制度

1 取得時効制度の概要

2 取得時効制度の意義と機能及び要件等

3 境界紛争と取得時効

4 「境界確認書」と時効援用権

[参考判例5]：最判平8.11.12

### 参考資料

○土地家屋調査士法（昭和25年7月31日法律第228号）

○土地家屋調査士法施行規則（抄）（昭和54年12月25日法務省令第53号）

○不動産登記法（抄）（平成16年6月18日法律第123号）

○不動産登記規則（抄）（平成17年2月18日法務省令第18号）

○土地家屋調査士倫理規程（平成21年6月1日調連決議）

○土地家屋調査士法の一部を改正する法律（令和元年6月12日法律第29号）による改正の新旧対照表

○暴力団排除条例と土地家屋調査士業務との関連について（平成24年11月16日調連発第238号）

○土地家屋調査士法22条の2一覧表

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。

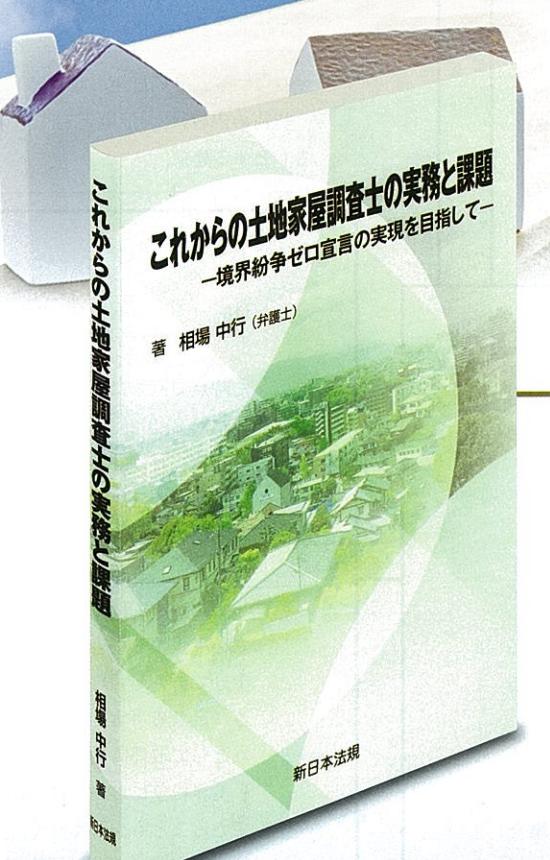
# これからの土地家屋調査士の実務と課題

—境界紛争ゼロ宣言の実現を目指して—

すいせん 日本国吉 正和

公益財団法人 日弁連法務研究財団 理事長 鎌田 薫

著 相場 中行（弁護士）



土地家屋調査士のさらなる活躍のために！

◆境界紛争の解決に際し、土地家屋調査士が理解しておくべき業務の本質を丁寧に解説しています。

◆業務に関連する法律問題や判例を、適宜「コラム」・「参考判例」として掲載しています。

◆日本土地家屋調査士会連合会の法務委員を務める弁護士が執筆した信頼できる確かな内容です。

A5判・総頁294頁

定価3,520円(本体3,200円)

送料460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](mailto: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

[A5判縮小]

## 4 物権と債権の区別

調査士がこういった民法上の理論を理解するに当たっては、本来筆界は当事者の合意では異動できない、とされているのに、所有権の範囲は当事者の合意で決することができる、という建前を奇異に思うかもしれない。

筆界と所有権界の異同を理解するためには、物権と債権の相違について理解する必要がある。物権とは、対世的つまり誰に対してもその権利を主張できる権利であり、絶対効つまり第三者から侵害され又はそのおそれが生じてもその排除を求める、あるいは賠償請求することができると解されている（物権的請求権）。これに対して、債権とは当事者の合意つまり契約によって成立する権利であり、契約当事者間ににおいてのみ当該債権を主張することができる。債権と言うとつい金銭債権を思い浮かべがちであるが、売買契約に基づく物の引渡請求権も債権であるし、賃貸借契約に基づく目的物の利用権も債権である（ただし、借地借家法の適用がある場合には、当該賃借権は物権化している、と言われる。）。

これを筆界と所有権界の異同に即して考えると、まず筆界は、登記された所有権や抵当権など物権の対象を示すために公法上定められた土地の範囲であって、正確に言えば公示の対象として国が定めたもの

## 3 境界紛争と取得時効

この他に、境界紛争と関連して問題となる取得時効に関する法律上の問題点について、以下に概説する。

### (1) 相続による自主占有への転換

本節2記載のとおり、長期取得時効にせよ、短期取得時効にせよ、当該占有が自主占有、つまり所有の意思を持った占有であることが必要となるが、他主占有が自主占有に転換する場合がある。民法185条によれば、

- ① 自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表示する場合
- ② 「新たな権原」により更に所有の意思をもって占有を始めた場合には、自主占有に転換することになる。

ここで問題となるのは、相続が民法185条後段による「新たな権原」に当たるか、である。

相続が発生した場合において、被相続人の居住不動産に相続人が同居していれば、相続によって占有が承継されることになる。これに対して、相続人が相続発生地以外に住所を有している場合などでも、相続の発生によって誰も占有していない状態となるのではなく、相続人が相続発生の事実を知らなくても相続人が観念的に占有を承継すると考えられる。

他方、被相続人が隣地の一部を使用貸借、つまり無償で借りていた

5版) 57頁(有斐閣、1979))、この実務上の有力説に従えば、例えば一筆の土地の一部のみを対象として売買契約を締結し、登記手続完了前に代金全額を支払った場合には、一筆の土地の一部の所有権が買主に移転するという結論になる。しかし、そのような所有権の移転はまだ公示されていないから、いわば完全に所有権が移転しているのではなく、民法177条に従って当該目的物の所有権を主張する第三者に「対抗」されてしまう可能性がある。例えば、その一部の土地の属する一筆の土地全体を売買契約によって取得した者が出現し、最初の買主が分筆登記を行う前に(分筆登記手続は、原則として売主が行うことに注意を要する)、第2の買主が全体の土地の所有権の移転の登記を経由してしまった場合には(後掲概略図参照)、第2の買主が背信的悪意者に該当しない限り、最初の買主(一筆の土地の一部の買主)は所有権を取得できない結果となってしまう。ここで、先に説明した対抗要件主義が機能して、一つの物について複数の買主が出現することが回避されることになる。

### キーワード：契約自由の原則

契約の内容は、「原則として当事者が自由に決めることができること」とする建前

### 概略図

甲地 (Aの相続人CがDに所有権移転登記)

分筆予定地(乙地)  
AがBに売買契約

道 路

- ① 甲地の所有者AがBに対し、乙地を分筆の上売却する契約を締結。
- ② Bが代金全額を支払ったが、分筆前にAが死去。
- ③ 甲地をCが単独相続し、相続に基づく所有権移転登記。
- ④ CがDに対し、甲地全体を売却し、Dが所有権の移転の登記。上記の場合、②の時点で甲地の一部である乙地の所有権はBに移転する。しかし、Dが対抗要件(所有権移転登記)を具備したことによりDが確定的に所有権を取得することとなる(民177)。

た時点で直ちに自主占有に転換するものではないと解されている。前述本節2(3)イのとおり、自主占有つまり所有の意思をもって占有していることは、客観的かつ外形的に表示されている必要があるとするのが判例の立場であり、相続開始後にそのような自主占有と見られるような現実の占有を開始したときは自主占有に転換すると解されている(後記【参考判例5】参照)。

したがって、相続による自主占有への転換を主張して取得時効の成立を主張する場合には、単に相続があったことを主張ただけでは不十分であり、相続開始後に独自に客観的外形的に見て自主占有と認めるに足りる事実的な支配を設定したことを主張して、この時点を起算点として取得時効の成立を主張することになる。

境界紛争においては、係争の対象となる土地について相続が発生していることも少なくなく、係争土地部分についての取得時効の成否の判断に当たっては、相続の有無には常に留意する必要がある。

### (2) 取得時効と登記

前述のとおり、ある権利の帰属を争う者がいる場合、原則として先に権利の取得を公示した者が相手方に対して権利を主張し得ることになる(民177「対抗要件主義」)

他方、取得時効が完成し占有開始の時点に遡るので所有権を取得したことにならむ土地が売買などによって争部分の土地について、売

## 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  
総編本部 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11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  
関東本社 〒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

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  
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  
(2020.12)51001041

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  
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。

### コラム5 所有者不明土地と土地家屋調査士業務

調査士が業務を行うに当たって、最も困るのは隣地の所有者が住所不明となっている場合である。

#### 1 所有者不明土地の調査方法

平成28年の国土交通省の調査によれば、登記記録から当該土地の所有者が直接には判明しない土地が約20%あり、そのうち相続、住所調査をしても所有者の判明しない土地が約0.41%に及んでいる。他方、昨今地方都市が衰退し、東京一極集中が進む状況の中で、所有者不明土地が当該土地の利活用の妨げとなっている。

このような所有者不明土地が生じる原因は、主として、相続登記が未了であることにある。

登記記録から相続関係を調査するには、一般に、以下の手順が取られる(なお、第6章末尾コラム6参照)。

- ① 登記情報に基づき、登記上の権利者の住民票を職務上請求する。
- ② 住民票が取れない場合において、登記上の権利者の取得原因が相続