

# 内容見本

B5判縮小

第1編 第3章 境界の確認

○境界確定協議書閲覧・証明申請書

適宜、関連する書式を掲げています。

様式9

令和〇〇年〇月〇〇日

関東財務局（財務事務所、出張所）長 殿

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
氏名 〇〇〇〇 印  
電話 〇〇（〇〇〇〇）〇〇〇〇

境界確定協議書閲覧・証明申請書

次のとおり境界確定協議書の（閲覧・証明）を申請します。

- 1 申請地（国有地の所在）  
（例）〇〇市〇〇〇丁目〇〇番〇〇先
  - 2 申請理由  
〇〇のため
  - 3 添付書類
    - ① 住民票抄本、商業・法人の登記事項証明書  
なお、申請者が登記簿上の所有者と異なる場合は包括承継人又は特定承継人であることを証する書類
    - ② 申請者所有地の登記事項証明書（隣接者であることの確認資料）
    - ③ 相続を証する書類（申請者が包括承継人の場合）
    - ④ 譲渡を証する書類（申請者が特定承継人の場合）
    - ⑤ 地図（法務局備付けの旧土地台帳法施行細則第2条に規定する地図（公園）又は不動産登記法第14条地図の写し）
- （注）申請に当たっては、地図上に閲覧・証明を求める境界線を図示。

第3編 第1章 境界をめぐる紛争

解説

フローチャートにおける実務上のポイントを解説しています。

1 隣地使用权とは

民法209条1項本文は、一定の場合に必要な範囲内で隣地の使用を請求できる旨規定して、隣地使用权を認めています。なお、令和3年民法改正（令和5年4月1日施行）により、同改正前の「使用を請求することができる」という文言から「使用することができる」という文言に改められます（令3法24改正後民209①柱書本文）。

本事例でも外壁工事するためにこの隣地使用权に基づいて隣地を使用したいところですが、この隣地使用权の法的性質については、あくまで土地所有者が隣地の使用を承諾すべきことを隣地所有者等に対して請求することができる権利であり、承諾が得られない場合は承諾を求める訴えを提起して承諾に代わる判決（民414①、民執177）を得る必要があると解するのが通説であり裁判例（東京地判昭60・10・30判時1211・66、東京地判平15・7・31判タ1150・207など）でもありますので、隣地所有者に無断で実力使用することはできません。そうだとすると、本事例のように隣地所有者が不明である場合はどのような手段を取るべきかが問題となります。

なお、令和3年改正後民法は、隣地使用权の行使に当たり隣地を使用しようとする者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならないとした上で、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することで足りるとされます（令3法24改正後民209③）が、この規定により、改正法施行後においては本事例のような隣地所有者が不明である場合の取扱いがどのようになるかが問題となります。

また、民法209条1項ただし書は、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない旨規定し、隣地使用权の特則として住家への立入りに隣人の承諾を必要としていますので、住家への立入りが必要となる場合も隣地所有者が不明の場合には同様の問題となります。なお、令和3年民法改正により、承諾の主体について、同改正前の「隣人」という文言から「居住者」という文言に改められます（令3法24改正後民209①柱書ただし書）。

▷Q 「承諾に代わる判決」による住家への立ち入りが認められるか？

解説に関連した実務上の疑問点を掲げ、後掲のQ&Aで解説します。

★本書は、経済的な加除（さしかえ）式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録（低価格）をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- さしかえない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

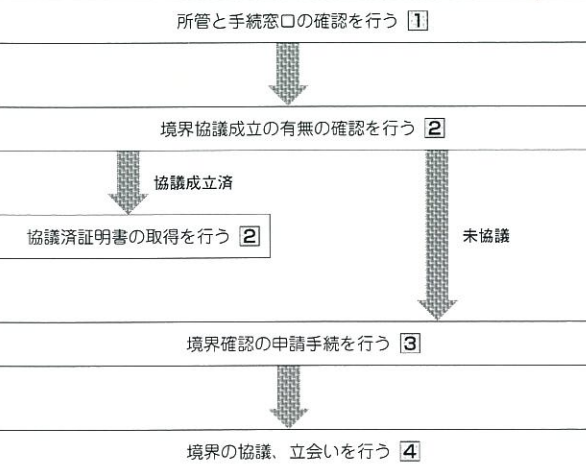
第1編 第3章 境界の確認

境界確認の業務手順や紛争処理の手続、判断、対応の流れをフローチャートで示しています。

## 第3章 境界の確認

### 第1 公共用地との境界確認

○財務省所管公共用財産の境界確認手続を行う場合



第1編 第4章 登記手続

Q & A

解説に関連した実務上の疑問点や前提となる法律知識を説明しています。

Q 行政財産とは？  
A 行政財産とは、国有財産法3条（国有財産の分類及び種類）や地方自治法238条（公有財産の範囲及び分類）に規定されているように、公用又は公共の用に供しているものであり、道路や河川・水路などもこれらに分類されます。基本的に時効取得は認められず、私下げや私権の設定などはできません（国財18、地方自治238の4）。これに対して普通財産とは、行政財産以外の一切の国有又は公有財産であり、私下げも可能です（国財20、地方自治238の5）。

Q 行政財産の用途廃止とは？  
A 道路及び水路の用に供していた行政財産について、長年の土地利用の変化などにより公共的な機能を既に有していないと認めて普通財産にする手続を「用途廃止」といいます（国財10①）。普通財産にすることで私下げを受けることができるようになります。

適宜、参考になる裁判例の要旨を掲げています。

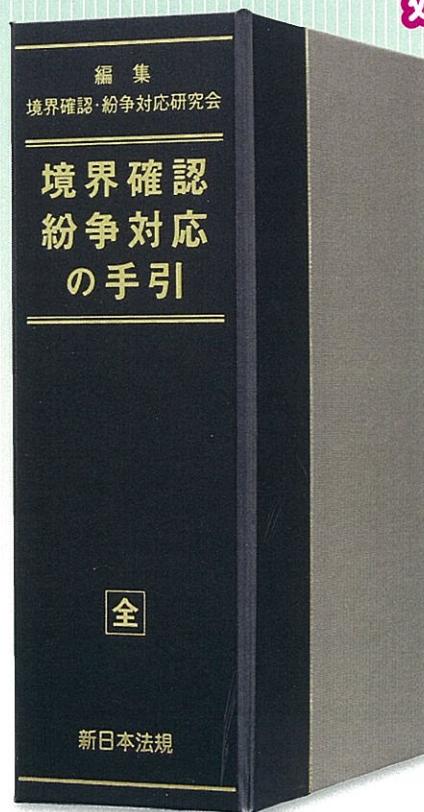
＜参考判例＞  
◆公共用財産が長年の間、事実上公の目的に供用されることなく放置され、公共用財産としての形態、機能を全く喪失し、その物のうえに他人の平穏かつ公然の占有が継続し、そのため実際上公の目的が害されるようなこともなく、もはやその物を公共用財産として維持すべき理由がなくなった場合、当該公共用財産については黙示的に公用が廃止されたものとして、取得時効の成立を妨げないものと解する。（最判昭51・12・24民集30・11・1104）  
◆里道のうち建物敷地部分について時効取得が認められた。なお、時効取得が認められる客観的状況は、時効の基礎となる自主占有開始の時点までに存在していることを要するものと解するのが相当である。（広島高判昭61・3・20訟月33・4・839）

# 境界確認・紛争対応の手引

編集 境界確認・紛争対応研究会

代表 権田 光洋（弁護士）・内野 篤（土地家屋調査士）

処理手順や判断要素を可視化！  
適切な業務プロセス構築をサポート！



業務の各段階における実務上の留意点やノウハウをわかりやすく解説しています。

境界確認や紛争処理における手順や判断、対応の流れを【フローチャート】で示しています。

業務上参考となる法的知識や裁判例、知っておくべき用語を簡潔に説明しています。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁726頁  
定価11,000円（本体10,000円）送料730円

■加除式書籍は、今後発行の追録（代金別途）と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。（特許 第3400925号）

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigy@sn-hoki.co.jp](mailto:eigy@sn-hoki.co.jp)



法令情報を配信！





# 掲載内容

## 第1編 境界確認の手続

### 第1章 受任

- 依頼人を確認する場合
- 依頼の目的を確認する場合
- 依頼を達成するために必要な資料等を確認する場合
- 依頼人が借地権者の場合
- 依頼を受任する場合

### 第2章 調査

#### 第1 資料調査

- 法務局で資料を収集する場合
- 官公署で道路の資料を収集する場合
- 収集資料を整理・検討する場合
- 各種年代による測量図の検証をする場合
- 調査素図を作成する場合

#### 第2 現地調査

- 収集資料に基づき現地事前調査をする場合
- 境界標を探索する場合

#### 第3 測量

- 基本三角点等に基づく公共座標系を使用する場合
- 恒久的地物に基づく任意座標系を使用する場合
- 境界の判断に必要な工作物を測量する場合
- 越境物がある場合
- 画地調整する場合

### 第3章 境界の確認

#### 第1 公共用地との境界確認

- 財務省所管公共用財産の境界確認手続を行う場合
- 国土交通省所管国道の境界確認手続を行う場合
- 市区町村が所有する道路の境界確認手続を行う場合

#### 第2 民有地との境界確認

- 隣地所有者の調査を行う場合
- 境界の調査を行う場合
- 立会いを行う場合
- 境界確認書を取り交わす場合

#### 第3 境界標設置

- 境界標の種類について考える場合
- 境界標を設置する場合
- 境界標の入替えを行う場合

### 第4章 登記手続

- 現地の実測面積が登記記録の地積と異なる場合（地積更正登記）

- 筆界と現況の利用範囲が異なる場合（分筆登記及び所有権移転登記）
- 地図（公図）が正しい筆界を描画していない場合（地図訂正の申出）
- 同一所有者の複数の土地を一つの土地にまとめる場合（合筆登記）
- 無地番の土地の官有地払下げの場合（土地表題登記）
- 狭あい道路の解消のための道路拡幅を行う場合（分筆登記）

## 第2編 紛争解決の手段・手続

### 第1章 紛争解決の手段

#### 第1 紛争当事者の協議による境界の確認

- 協議が成立し、協議文書を作成する場合
- 国有地との境界の場合

#### 第2 ADR

- 民間型ADRを利用して境界紛争を解決する場合
- 和解が成立した場合
- 和解が不成立となった場合

#### 第3 民事調停

- 民事調停を利用して境界紛争を解決する場合
- 調停が成立した場合
- 不調となった場合

#### 第4 筆界特定制度

- 筆界特定の申請をする場合
- 筆界特定の申請から特定されるまでの手続の対応を代理人が行う場合
- 筆界特定がなされた土地について登記を申請する場合
- 筆界特定がなされた位置に境界標を設置する場合

#### 第5 訴訟の性質・種類

- 境界紛争解決手段として訴訟を選択する場合
- 所有権確認訴訟を提起する場合
- 筆界確定訴訟を提起する場合

#### 第6 所有権確認訴訟

- 筆界であるとの認識に基づき所有権確認を求める場合
- 越境界を前提に取得時効による所有権確認を求める場合
- 裁判上の和解をする場合

#### 第7 筆界確定訴訟

- 筆界の一部について争いがある場合
- 筆界確定訴訟の当事者を特定する場合
- 筆界確定に利害を持つ者が訴訟に参加したい場合
- 筆界確定訴訟において通常想定される審理を進める場合

## 第2章 境界紛争事件の代理

- 境界紛争の相談を受けた場合
- 境界紛争事件の資料を調査・確認する場合
- 専門家との協働が必要な場合
- 紛争解決手段を選択し依頼者に説明する場合

## 第3編 個別紛争への対応

### 第1章 境界をめぐる紛争

#### 第1 取得時効

- 境界に争いがある場合において、予備的に取得時効を主張する場合
- 和解契約書を作成する場合
- 官公有地について時効取得を主張する場合

#### 第2 越境物等

- 隣接地に越境したブロック塀の撤去を求められた場合
- 所有者の異なる数筆の土地にまたがって存在する建物について、越境部分だけでなく、建物全体を取去すよう求められた場合
- 土地建物を購入したところ、建物が越境しているとして、隣地所有者から越境部分の取去を求められた場合
- プライバシーを保護するために囲壁を設置したら、隣地所有者から撤去するよう求められた場合
- 隣地と高低差があり、所有している土地のがけが崩れて、低地所有者から土砂の撤去を求められた場合
- 隣接する建物の屋根から雨水や雪が隣地に落ちてきて被害を受けている場合
- 隣地の樹木の落ち葉や木の実が自己の敷地内に堆積したとして所有者に撤去を求めたい場合
- 隣地の竹藪の竹が自己の所有地内に生えてきた場合において、自己の所有地に生えた筍を取得したい場合
- 隣地の柿の木の花が越境した場合において、越境部分に生った柿を取得したい場合

#### 第3 建物の建築

- 建築工事により、隣地の建物が損傷するおそれがあるとして、隣地の建物所有者から防止措置を求められた場合
- 境界距離制限に違反しているとして、隣地所有者から建物建築の差止めを求められたが、隣地の建物も境界距離制限に違反している場合

#### 第4 隣地等の使用

- 外壁工事をするに当たって隣地の使用を求めたところ、隣地所有者の承諾が得られなかった場合

- 外壁工事をするに当たって隣地の使用を求めたいが、隣地所有者が不明である場合
- 隣接するビルの外装工事のために、自己の所有するビルの屋上及び屋外階段の使用を求められた場合

#### 第5 土地取引における境界の調査

- 隣地所有者が境界の確定に依らない場合
- 境界の確認をしたいが、隣地所有者が不明である場合
- 隣地との境界を確認せずに土地を売却したところ、土地の一部が隣地所有者のものであると主張され、土地の面積が減少したとして、売主が買主から代金減額を求められた場合
- 隣地との境界を確認せずに土地を売却したところ、買主が隣地所有者から越境を主張され、土地の面積が減少したとして、媒介した不動産仲介業者が買主から損害賠償を求められた場合
- 隣地との境界を確認せずに土地を売却したところ、買主が隣地所有者から土地の一部が隣地所有者のものであると主張され、買主と隣地所有者の紛争解決にかかった費用について、買主から売主及び不動産仲介業者が損害賠償を求められた場合

#### 第6 目隠しの設置

- 建物の建替えに当たり隣地所有者から目隠しの設置を求められた場合
- マンションを建築したところ、隣地住民から、マンションの外階段から覗かれているとして、目隠し設置とプライバシー権侵害による損害賠償を請求された場合
- 隣地に建設しているマンションの所有者に目隠し設置を求めたところ、自己の建物から建設するマンションの部屋が見えてしまうとして、目隠し設置を求められた場合

#### 第7 擁壁設置請求等

- がけがある場合に、低地所有者が高地所有者に対して、高地所有者の費用で擁壁を設置するよう求める場合
- 地震により擁壁が崩壊し、低地所有者の土地に崩壊物と土砂が流入し建物が損傷した場合に、低地所有者が高地所有者に対して損害賠償を求められる場合

- 擁壁が損傷劣化したため、低地所有者が高地所有者に対して、高地所有者の費用で擁壁の修繕を求める場合
- がけ地の境界が不明確である場合において、低地所有者が高地所有者に対して、高地所有者の費用で擁壁の設置を求める場合
- 隣地にある建物や塀が倒壊するおそれがあるとして、隣地所有者に対して、倒壊を防止する措置を求める場合
- 隣地にある建物や塀が倒壊するおそれがあるが、隣家や塀の所有者が不明である場合

## 第2章 私道をめぐる紛争

### 第1 囲繞地通行権

- 袋地所有者のために通路を開設したところ、袋地所有者以外の者もその通路を使用しているが、これを禁止したい場合
- がけがあり、土地と公道に著しい高低差がある場合
- 囲繞地通行権者が自動車による通行を求める場合
- 通路に自動車を駐車したところ、袋地所有者の自動車が通行できないとして、袋地所有者から自動車の撤去を求められた場合
- 袋地の借地人や袋地上にある建物の賃借人から囲繞地通行権を求められた場合
- 土地の分割で袋地となった場合
- 囲繞地にガス、電気、水道、下水の導管等を設置し、又は囲繞地の導管等に接続しなければ、袋地にガス、電気、水道、下水の導管等を引き込むことができない場合

### 第2 地役権等

- 通行地役権設定契約を締結する場合
- 複数の所有者が土地を提供して開設した私道の場合
- 通行地役権を設定して通路を開設したところ、要役地所有者以外の者もその通路を使用しているが、これを禁止したい場合
- 要役地の接道要件を満たさないとし、地役権設定を求める場合

- 隣地所有者が土地の通行を黙示していたため、黙示の通行地役権を主張したい場合
- 通行地役権が設定されているが、長期間にわたり通行しなかったため、承役地所有者から地役権消滅を主張された場合
- 要役地の借地人や要役地上の建物の賃借人から地役権の時効取得を主張された場合
- ガス、電気、水道、下水の導管等を引き込むために隣地の使用を求めたが、拒否された場合
- ガス、電気、水道、下水の導管等を引き込むために隣地の使用を求めたいが、隣地所有者が不明である場合

## 資料

### ○土地家屋調査士業務取扱要領（抄）（筆界特定関係）

- 不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについて
- 筆界特定がされた場合における登記事務の取扱いについて
- 土地基本法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（街区境界調査成果及び地方公共団体による筆界特定申請関係）
- 地籍調査を現に実施している地方公共団体による筆界特定の申請に係る不動産登記事務の取扱いについて
- 地籍調査を現に実施中の区域内の土地について地方公共団体が筆界特定の申請をする場合に、公共嘱託登記土地家屋調査士協会がその代理等の業務を受託することについて

### （公共財産関係）

- 大蔵省所管にかかる普通財産の取得時効の取扱いについて
- 法定外公共物等の譲与に伴う不動産登記事務の取扱いについて

### （地積測量図関係）

- 地積測量図の作製者について

## 事項索引

## 判例索引

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 総務本部 〒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

(2022.3)670-1④

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。