組見本
（B5判縮小）

＜フローチャート～調査・検討事項＞

られます（司書3①ハ）。

◆包括承継人

筆界特定の申請は、不動産登記法123条5号の後段により、所有権の登記名義人の表題部所有者のみならず、相続人その他の一般（包括）承継人からも申請できます。

また、所有権の登記名義人が法人の場合、会社の合併や会社分割により設立した法人も筆界特定を申請することができます。

◆土地が共有である場合

一筆の土地の所有権の登記名義人若しくは表題部所有者が2人以上ある場合又は表題登記がない土地が共有であるときは、所有権の登記名義人、表題部所有者又は共有者の1人は、単独で筆界特定を申請することができます（施行通達16）。

この場合、当該申請人以外の共有者はいずれも関係人となります（不登

ケーススタディ

【ケース1】

Q　一筆の土地の一部の所有権を取得した者による筆界特定の申請は可か。

A　申請人が一筆の土地の一部の所有権を取得した者である場合、当該の土地の一部について所有権を取得したことを証する情報を提供することができます（不登規20①②四・209①五）。この場合における「所有権

【参考書式17】　民事調停申立書

民事調停申立書

平成○○年○

○○簡易裁判所　御中

申立人代理人弁護士　乙　野　次　郎

〒○○○－○○○○　東京都○○区○○町○丁目○番○号

2　筆界特定申請

(1)　申請人及び利害関係人
(2)　申請手続
(3)　申請書の記載内容及び添付情報

(1)　申請人及び利害関係人

筆界特定の申請に際し、申請人、利害関係人等について説明します。

◆申請人

筆界特定の申請をすることができる者は、土地の所有権登記名義人等とされています（不登131①）。

所有権登記名義人等とは、具体的には以下のとおりです（不登123五）。

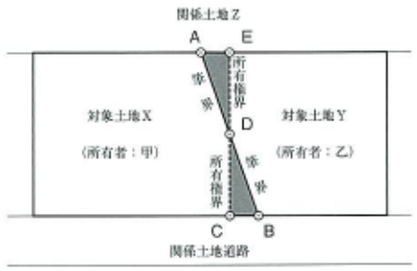
① 所有権の登記がある一筆の土地にあっては所有権の登記名義人
② 所有権の登記がない一筆の土地にあっては表題部所有者
③ 表題登記がない土地にあっては所有者

3　登記手続

(1)　所有権界と筆界の整合性による各種事例
(2)　各種登記手続
(3)　地図訂正の社会的要請

(1)　所有権界と筆界の整合性による各種事例

◆（事例3）所有権界と筆界がお互いに一致していない場合



対象土地Xと対象土地Yの筆界線が点A・D・Bを結ぶ直線であり、所有権界は点C・D・Eを結ぶ直線で確定した場合、対象土地Xを点C・Dを結ぶ直線により分筆登記をして、点C・D・B・Cで順次囲まれた土地について甲から乙へ所有権移転登記を行うことになります。そして、同時に、対象土地Yを点D・Eを結ぶ直線により分筆登記して、点A・D・E・Aで順次囲まれた土地について乙から甲へと所有権移転登記を行うことになります。

このように、筆界線と所有権界が交差している場合は、対象土地Xと対象土地Yからそれぞれの当該部分を分筆登記して、それぞれの土地について、お互いに所有権移転登記を行うことになります。

アドバイス

○筆界線は移動しない

後記に示すように対象土地Xと対象土地Yの筆界線が点A・Bであるときに、甲と乙の所有権界が点E・Fに確定したとします。このときに、筆界を無視して対象土地Yの土地について所有権の範囲に合わせ、点E・F・C・D・Eで順次囲まれた範囲での地

境界紛争事件を迅速・適切に処理するために!

境界紛争事件処理マニュアル

すいせん　日本土地家屋調査士会連合会　会長　林　千年

編　集　境界紛争実務研究会　代表　馬橋隆紀（弁護士）

相談・受任から紛争解決後の処理まで具体的な対処方法を詳解!

◆事件処理の流れを【フローチャート】で示した上で、業務遂行上のポイントを【ケーススタディ】や【アドバイス】【書式】を交えて解説しています。

◆筆界特定や土地家屋調査士会によるＡＤＲ、和解、民事調停や訴訟など、多様な解決方法を紹介しています。

◆紛争解決の専門家である弁護士と土地の境界の専門家である土地家屋調査士が共同で執筆しています。

B5判・総頁258頁
本体価格3,100円＋税
送料実費

電子書籍版も発売!!

本　webショップからお申し込みいただけます。
新日本法規 Web　で　検索

電子書籍版

〔電子書籍版〕
本体価格 2,500円＋税

0120-089-339
E-mail　eigyo@sn-hoki.co.jp

創立70周年
これからもお客様とともに

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信

掲載内容

第1章 相談・受任

〈フローチャート～相談・受任〉

1 相談
(1) 相談者との信頼関係
(2) 相談を受ける際の心得
(3) 相談者の持ってくる資料
(4) 助言と指導
(5) 境界紛争の特殊性

2 筆界に関する紛争
(1) 筆界について
(2) 公図について
(3) 問題点（所有権界との関係）
(4) 筆界確定訴訟（訴訟の実際）

3 所有権界に関する紛争

4 相談に当たっての留意事項
(1) 倫理の必要性
(2) 利益相反

5 委任契約の締結
(1) 代理権の範囲
(2) 委任契約書
【参考書式１】委任状（民間紛争解決手段に基づくADR用）
【参考書式２】委任状（簡易裁判所の民事調停用）
【参考書式３】委任状（筆界特定用）
【参考書式４】委任状（筆界確定訴訟・所有権確認訴訟用）
【参考書式５】委任契約書（民間紛争解決手段に基づくADR用）

第2章 調査・検討事項

〈フローチャート～調査・検討事項〉

1 紛争内容に基づく法的問題点及び立証手段の検討
(1) 土地取得の経緯の検討
(2) 登記及び占有に関する問題点の検討
(3) 建築基準法上の問題の検討

2 法務局等での調査
(1) 法務局における各種証明書の取得
(2) 都道府県税事務所及び市区町村での調査

3 現地での確認・調査
(1) 対象不動産の調査
(2) 周辺土地所有者等からの調査

4 法的問題点の検討
(1) 境界紛争の検討
(2) 所有権紛争の検討

5 手続の選択
(1) 境界紛争解決の手続の選択
(2) 所有権紛争解決の手段の選択
(3) 筆界確定訴訟

第3章 筆界・境界紛争の解決手段

第1 筆界・境界紛争の解決方法

〈フローチャート～筆界・境界紛争の解決方法〉

1 紛争原因の確認
(1) 土地の所有権と筆界の成立根拠
(2) 境界紛争の定義
(3) 境界紛争の原因

2 紛争の解決方法の選択
(1) 土地家屋調査士会の境界問題相談センターによるADR
(2) 法務局による筆界特定制度
(3) 筆界確定訴訟
(4) 所有権確認訴訟

第2 合意による境界の確認

〈フローチャート～境界の確認〉

1 土地家屋調査士の役割
(1) 日本の不動産登記制度
(2) 不動産の表示に関する登記
(3) 土地家屋調査士制度の目的と必要性

2 境界確認
(1) 調査
(2) 測量
(3) 調整計算
(4) 境界立会い

3 境界確認の当事者
(1) 所有者
(2) 地上権者・借地権者
(3) 抵当権者（担保権者）

4 官民境界との関係
(1) 官民境界とは
(2) 官民境界が既に定まっている場合
(3) 官民境界が定まっていない場合

5 筆界確認に当たっての留意点
(1) 筆界調査の留意点
(2) 筆界確認の手法
(3) 筆界推認の判断要素

6 境界確認書の作成
(1) 境界確認書作成に当たっての留意点
(2) 境界確認書書式例

7 境界標の設置
【参考書式６】境界確認書①
【参考書式７】境界確認書②
【参考書式８】境界確認書添付図面

第3 筆界特定制度

〈フローチャート～筆界特定制度〉

1 筆界特定制度の確認・検討
(1) 筆界特定制度の特徴
(2) 筆界特定手続の対象
(3) 対象土地と関係土地

2 筆界特定申請
(1) 申請権者及び利害関係人
(2) 申請手続
(3) 申請書の記載内容及び添付書類

3 筆界特定登記官による審査
(1) 筆界特定登記官による審査
(2) 筆界特定申請の公告・通知
(3) 申請の却下

4 筆界調査委員による調査
(1) 筆界特定登記官・筆界調査委員・補助職員の役割
(2) 筆界調査委員の指定
(3) 筆界調査委員による調査

5 意見陳述と資料の提出
(1) 意見陳述ないし資料提出に当たっての留意点
(2) 意見聴取等の期日
(3) 意見聴取等の期日の調書作成

6 筆界調査委員による特定調査
(1) 特定調査とは
(2) 申請人又は関係人の立会い
(3) 測量の実施者
(4) 報酬及び費用

7 筆界特定
(1) 筆界調査委員による意見書の提出
(2) 筆界特定登記官による筆界特定
(3) 筆界特定の効果
(4) 筆界特定に対する不服申立て
(5) 筆界確定訴訟との関係
【参考書式９】筆界特定申請書
【参考書式10】申請人提出の意見書
【参考書式11】筆界調査委員の意見書
【参考書式12】筆界特定書

第4 土地家屋調査士会によるADR

〈フローチャート～土地家屋調査士会によるADR〉

1 ADR制度の確認
(1) 土地家屋調査士会によるADRの設置
(2) ADRの対象となる紛争
(3) 相談業務

2 ADR機関への申立て
(1) 申立書の記載内容
(2) 添付資料及び管轄・手数料
(3) 弁護士との共同受任

3 ADR機関による調停の実施
(1) 相手方への通知
(2) ADR機関と調停員の構成
(3) 調停の方式
(4) 調停の回数と期間
(5) 意見陳述と資料の提出
(6) 調査・測量又は鑑定

4 和解の成立・不成立
(1) 和解に当たっての留意点
(2) 和解の効力
(3) 和解契約書による処理
(4) 和解不成立の場合
【参考書式13】調停申立書
【参考書式14】答弁書
【参考書式15】和解条項

第4章 所有権紛争の解決手段

第1 合意による所有権の確認

〈フローチャート～合意による所有権の確認〉

1 合意による所有権確認の効力
(1) 境界の概念
(2) 境界紛争の要因
(3) 関係者との協力
(4) 立会いと測量
(5) 境界の決定
(6) 所有権確認の効力

2 相手方との交渉
(1) 立証資料
(2) 時効の主張
(3) 筆界と私法上の境界の不一致の場合

3 境界確認書の作成
【参考書式16】境界確認書

第2 民事調停

〈フローチャート～民事調停〉

1 民事調停の申立て
(1) 民事調停申立ての選択の検討
(2) 申立書の作成・添付書類等の用意
(3) 管轄裁判所の確認、申立費用の用意
(4) 調停期日の実施

2 民事調停の成立
(1) 調停成立に当たっての留意点
(2) 民事調停調書の記載事項
(3) 民事調停調書の効力
【参考書式17】民事調停申立書
【参考書式18】調停条項

第3 所有権確認訴訟

〈フローチャート～所有権確認訴訟〉

1 訴訟要件
(1) 訴えの利益と当事者適格
(2) 管轄及び訴額

2 訴訟提起
(1) 訴状の記載内容
(2) 答弁書の記載内容
(3) 反訴

3 立証

4 判決
(1) 判決の内容
(2) 判決の効力
(3) 他の手続との関係
(4) 控訴
(5) 所有権確認訴訟と登記

5 訴訟上の和解
(1) 訴訟上の和解
(2) 具体的和解条項作成に当たっての留意事項
(3) 和解交渉に当たっての留意点
【参考書式19】訴　訟
【参考書式20】答弁書（対抗要件の抗弁を主張する場合）
【参考書式21】答弁書（時効取得の抗弁を主張する場合）
【参考書式22】和解条項①
【参考書式23】和解条項②
【参考書式24】和解条項③
【参考書式25】和解条項④

第5章 筆界確定訴訟

〈フローチャート～筆界確定訴訟〉

1 筆界確定訴訟の法的性質と訴訟要件
(1) 筆界確定訴訟の性質
(2) 筆界確定訴訟の訴訟要件
(3) 筆界確定訴訟と弁論主義
(4) 取得時効と筆界確定訴訟の関係

2 訴訟提起・答弁
(1) 管轄・訴訟物の価額
(2) 訴状の記載事項
(3) 答弁書の記載事項
(4) 反訴

3 立証
(1) 書証
(2) 検証
(3) 鑑定
(4) 人証

4 判決
(1) 判決の言渡し
(2) 判決の効力
(3) 他の手続との関係
(4) 上訴
(5) 筆界確定訴訟と登記手続
(6) 筆界特定手続との関係

5 訴訟上の和解
(1) 和解の効力
(2) 想定される和解条項
【参考書式26】訴状①
【参考書式27】訴状②
【参考書式28】和解条項（現状の境界を認める場合）
【参考書式29】和解条項（現状の境界を変更する場合）

第6章 紛争解決後の処理

〈フローチャート～紛争解決後の処理〉

1 紛争解決後の処理
(1) 登記による公示と安定化
(2) 地積測量図の機能

2 境界標の設置
(1) 境界標とは
(2) 設置に当たっての留意点

3 登記手続
(1) 所有権界と筆界の整合性による各種事例
(2) 各種登記手続
(3) 地図訂正の社会的要請
【参考書式30】地積測量図（地積更正登記申請の添付図面）
【参考書式31】地積測量図（代位申請による分筆登記申請の添付図面）

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

本社総轄本部 〒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

(2017.12)509031

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。