

掲載内容

第1章 各種資料に起因する困難

- Case 1 公図と現地の利用状況が異なる場合
- Case 2 公図と現況の屈曲が異なる場合
- Case 3 公図が筆界の位置を正しく表していない場合
- Case 4 道路の幅員が公図の読取りと現地の幅員に差異がある場合
- Case 5 公図の地番配列と現地の地番配列が異なる場合
- Case 6 公図に地番のない空白地がある場合
- Case 7 登記記録はあるものの、公図が備え付けられていない地域の土地の筆界確認をする場合
- Case 8 公図の形状と地積測量図の形状が異なる場合
- Case 9 現地の境界標が示す境界と、昭和40年代の地積測量図が示す境界の位置関係が異なる場合
- Case 10 登記記録の地積と現地の面積が大きく異なる場合
- Case 11 地籍調査実施地域と隣接する土地との境界に齟齬がある場合
- Case 12 地籍調査で作成された地籍図が正しい筆界を示していない場合
- Case 13 建物の建築の際に作成された配置図を根拠に境界線を主張された場合
- Case 14 境界を確定することにより建築基準法に適合しないことが判明し建替えができなくなる場合
- Case 15 道路位置指定図に示された道路の幅員と現況の道路の幅員に差異がある場合

- Case 16 市役所が保管している公図と登記所備付けの公図（地図に準ずる図面）とで土地の位置、形状、地番などが相違している場合
- Case 17 市町村等が管理している道路管理図と登記所備付けの公図の形状や幅員が相違している場合
- Case 18 所有者が保管している土地購入時の図面と登記所備付けの公図が相違している場合
- Case 19 実施した測量の成果と既存資料に記載された座標データが相違する場合

第2章 土地の現況に起因する困難

- Case 20 隣接地との高低差がある場合
- Case 21 境界付近の立入りが困難な場合
- Case 22 隣接地との境界付近にブロック塀がある場合
- Case 23 境界付近に樹木が立ち並んでいる場合
- Case 24 隣接する土地との境界付近にある境界標が移動している場合
- Case 25 倉庫が越境している場合
- Case 26 災害や造成などにより地形が変わってしまっている場合

第3章 隣地所有者等に起因する困難

- Case 27 申請する土地が共有物の場合
- Case 28 隣接する土地の所有者の意思能力が疑われる場合
- Case 29 隣接する土地の所有者が反社会的勢力に属している場合
- Case 30 隣接する土地が墓地の場合
- Case 31 隣接する土地の所有者が居留守を使ったり、不在がちな場合
- Case 32 隣接する土地の所有者が境界確認に非協力的な場合

- Case 33 隣接する土地にマンションが存している場合
- Case 34 隣接する土地に借家が存している場合
- Case 35 隣接する土地に借地権がある場合
- Case 36 隣地所有者の所在が分からない場合（探索方法）
- Case 37 隣地所有者の所在が分からない地積測量図が備え付けられている土地の分筆をする場合（筆界確認情報に関する指針）
- Case 38 隣地所有者が分からない土地の分筆（残地求積）をする場合
- Case 39 土地の分筆登記に伴い、隣接する土地の筆界を確認したいが、立会いを求める隣地所有者の所在が分からない場合（筆界特定申請）
- Case 40 土地の売却に伴い、隣接する土地の境界を確認したいが、立会いを求める隣地所有者の所在が分からない場合（所有者不明土地管理制度）
- Case 41 隣接する土地の所有者が外国籍の方の場合
- Case 42 隣接する土地の所有者が法人の場合
- Case 43 隣接する土地の所有権登記名義人が死亡している場合
- Case 44 隣接する土地の所有権登記名義人が遠方に居住している、寝たきり、施設に入っているなどにより、境界確認ができない場合
- Case 45 隣接する土地の所有権登記名義人と実態上の所有者が異なる場合
- Case 46 境界について両者の主張が異なる場合

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。

# ケースでみる 境界確認の困難要因と実務対応

すいせん

日本土地家屋調査士会連合会

共編

鈴木 泰介（土地家屋調査士）  
内野 篤（土地家屋調査士）

- ◆〈公図等の各種資料〉〈土地の現況〉〈隣地所有者等〉に起因する境界確認を妨げる困難な46ケースを取り上げて解説！
- ◆ケースの着眼点や解決策を解説し、実務で役立つ情報をコラムとして掲載！
- ◆豊富な知見と経験をもつ様々な地域の土地家屋調査士が地域特有の事情も勘案し、執筆した信頼できる確かな内容！

A5判・総頁282頁  
定価4,400円（本体4,000円）送料410円  
ISBN978-4-7882-9257-4

0120-089-339（通話料無料）  
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>



詳細はコチラ



電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!

〈電子版〉  
定価 3,960円（本体3,600円）

### ■編集者・執筆者一覧

《編集者》  
 鈴木 泰介 (千葉県土地家屋調査士会)  
 内野 篤 (東京土地家屋調査士会)

《編集委員》  
 高倉 健 (富山県土地家屋調査士会)

《執筆者》(五十音順)  
 鈴木 泰介 (千葉県土地家屋調査士会)  
 高倉 健 (富山県土地家屋調査士会)  
 高橋 正典 (茨城土地家屋調査士会)  
 松田 整 (釧路土地家屋調査士会)  
 松本 忠寿 (長崎県土地家屋調査士会)  
 水野 晃子 (愛知県土地家屋調査士会)  
 柳澤 尚幸 (群馬土地家屋調査士会)

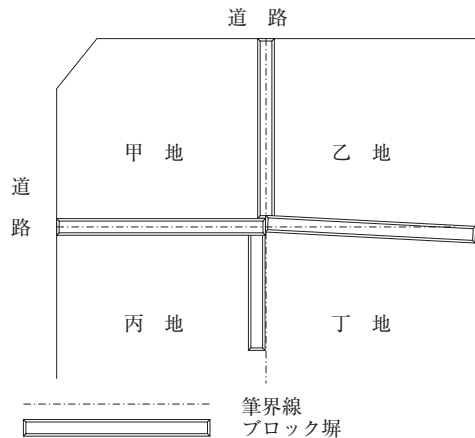
※全て土地家屋調査士

# 内容見本

A5判縮小

### Case22 隣接地との境界付近にブロック塀がある場合

隣接地との境界付近にブロック塀があります。境界確認の際に注意すべき点はありますか。

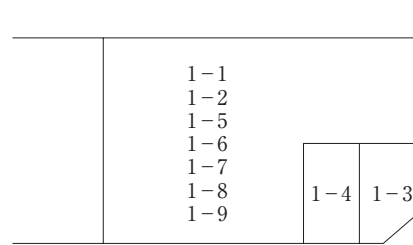


〈困難要因〉

▶ブロック塀が設置されている位置・形状について、地図や地積測

### Case 3 公図が筆界の位置を正しく表していない場合

法務局で公図を取得したところ、地番がまとめて記載されており、土地の位置や区画形状が特定できません。どうしたらよいでしょうか。



〈困難要因〉

▶現地特定の困難性

対処のポイント

公図が筆界の位置を正しく表していない場合において、現地の地番配置、土地形状を正しく反映するためには、地図訂正などにより、公図を修正する必要があります。

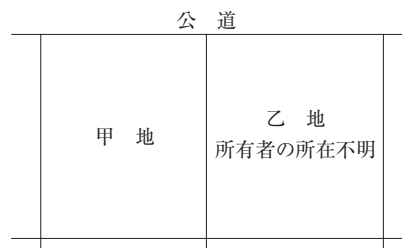
解説

#### 1 公図が筆界の位置を正しく表していないとは

公図は、土地の位置や形状を表していますが、中には、本Caseのように公図では土地の位置や形状が分からないものもあります。筆界が

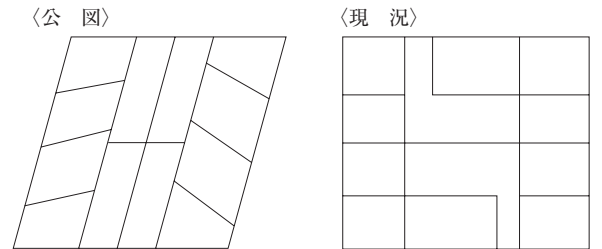
### Case40 土地の売却に伴い、隣接する土地の境界を確認したいが、立会いを求める隣地所有者の所在が分からない場合（所有者不明土地管理制度）

対象土地甲の所有者が土地を売却しようとしたところ、隣接する乙地の所有者を見つけることができませんでした。境界立会いを求める隣地所有者の所在が分からない場合には、どのように境界を確認すればよいでしょうか。



公図に記載されず、地番がまとめて記載されている場合（筆界未定地）や、下図のように区画形状や隣接関係が異なる場合があります。

広範囲にわたって、公図が筆界の位置を正しく表していない地域を「地図混乱地域」と呼んでいます。



#### 2 公図が筆界の位置を正しく表していない原因

公図が筆界の位置を正しく表していない原因には、次のことが考えられます。

- ① 公図の作成当時から土地の位置や形状の描画に誤りがあった
- ② 分筆登記の際に分割線の記入が適切に行われなかった

#### (10) 所有者不明建物管理命令

建物についても、裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人による管理を命ずる処分をすることができます。

コラム

#### ○管理不全土地（建物）管理制度（民264の9～264の14）

令和3年の民法改正により、所有者不明土地（建物）管理制度と共に、管理不全土地（建物）管理制度が創設されました。

裁判所は、所有者による土地（建物）の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により当該土地（建物）を対象として、管理不全土地（建物）管理人による管理を命ずる処分をすることができます。

具体的には、土地や建物の所有者の所在が判明しているにもかかわらず、所有者によって適切な管理がなされおらず、荒廃・老朽化などにより、近隣に危険を生じさせたり、悪影響を及ぼしたりしている状態を解消するための制度といえます。管理不全土地（建物）管理命令の概要は、所有者不明土地管理命令とおおむね同様ですが、相違点として、管理人が管理不全土地管理命令の対象とされた土地（建物）を処分することについて裁判所が許可をするときは、その所有者の同意が必要なが挙げられます。