

## 第2 境界の合意

### ○隣地所有者間でなされた境界に関する合意の効力

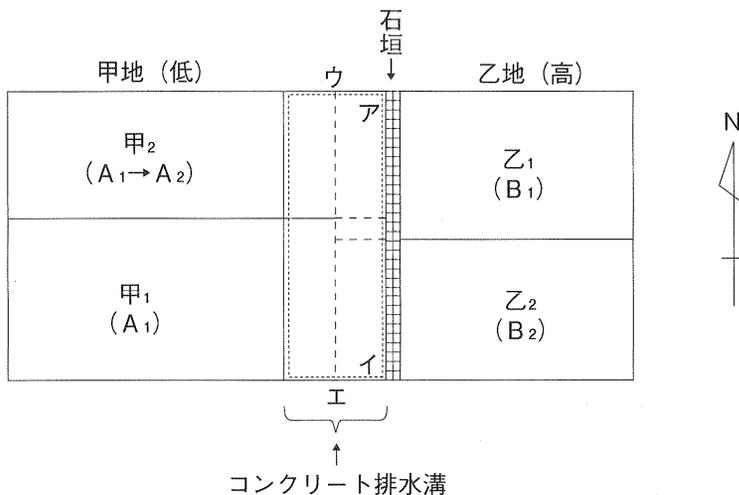
#### 事 例

甲地の東側に隣接し甲地より一段高くなっている乙地の西側に石垣が設けられており、石垣の下縁部西側に接する位置に土を掘っただけの排水溝があったが、この排水溝部分の土地の所有権をめぐる甲地（甲<sub>1</sub>と甲<sub>2</sub>）を所有していたA<sub>1</sub>と、乙地（乙<sub>1</sub>と乙<sub>2</sub>）を所有するBらとの間で争いになった。

この争いを見かねた第三者C Dがあっせんを買って出たところ、従来の排水溝の位置に新設されるコンクリート造の排水溝の中央線（ウエを結ぶ線）をもって甲乙両地の境界とする旨の合意が関係者間に成立した。

その後、A<sub>1</sub>は甲地を分筆して、甲<sub>2</sub>をA<sub>2</sub>に売却した。

この状況で、A<sub>1</sub>とA<sub>2</sub>が、甲地と乙地の境界線は溝の東側の線（アイを結ぶ線）であるとして、B<sub>1</sub>とB<sub>2</sub>に対し境界確定の訴えを提起した。



昭21・11

A<sub>1</sub>が前所有者から甲地を買い受ける。



昭33・9

Bらが排水溝をコンクリート造にするための工事をEに請け  
負わせ、Eが工事に着手。

これに対してAらが  
抗議、工事中断。



昭33・9・18

第三者CDのあっせんにより、A<sub>1</sub>、B<sub>1</sub>、B<sub>2</sub>の間で、甲乙地  
の境界は、新設するコンクリート排水溝の中央線（ウエを結  
ぶ線）とする旨の合意成立。E工事再開。



昭34・3・1

A<sub>1</sub>、甲地を分筆して甲<sub>2</sub>をA<sub>2</sub>に売却。

(最判昭42・12・26判時507・29)

### 【ポイント】

- ① 隣接土地所有者間に境界に関する合意が成立していた場合、境界は合意どおりに確定されるか。
- ② 当事者間の境界合意は、境界確定訴訟においてどのように扱われるか。

### 【裁判所の判断】

- ① 隣接土地所有者間に境界についての合意が成立したことを根拠として、当該合意どおりの境界を確定することは許されない。
- ② 当事者間の境界合意は、公法上の境界確定のための一資料として斟酌される。

解 説

◆公法上の境界と所有者間の合意

「境界」という言葉には、①連続した陸地を登記簿上の単位に細分化して、物権の対象としての土地を個別化するための「公法上の境界」という意味と、②隣接地所有者間の所有権の範囲を画する「私法上の境界」という意味の、二つの意味があります。判例・通説は、境界確定訴訟の対象となるのは「公法上の境界」とであると解しています。

公法上の境界は、行政作用によって陸地を細分化して物権対象たる土地を創設するための線ですから、その意味での境界は、本来国のみが定めることができ、関係者間の合意によって定めることはできない、ということになります。

最高裁は、「相隣者間において境界を定めた事実があっても、これによって、その一筆の土地の境界自体は変動しないものというべきである」(最判昭31・12・28判タ67・68)と述べて、当事者の合意による境界の確定を否定しています。

◆境界に関する合意の効果

では、境界に関する当事者間の合意がまったく無意味かというところ、そうではありません。本判決の引用する前掲最高裁昭和31年12月28日判決は、「境界の合意が存在したことは単に右客観的境界の判定のための一資料として意義を有するにとどまり、証拠によってこれと異なる客観的境界を判定することを妨げるものではない」と述べ、本判決も「右合意の事実を境界確定のための一資料にすることは、もとより差し支えないが、これのみにより確定することは許されない」と述べています。

すなわち、当事者の合意を、公法上の境界を確定するための一資料として斟酌することは許されています。境界の確定に際して裁判所は当事者の合意に拘束されませんが、それでも境界合意が存在すると、その合意はそれなりに重要な資料として斟酌されることになります。

◆当事者間で合意した境界と裁判所の認定した公法上の境界とが一致しない場合

当事者間の合意は公法上の境界を直接的に確定する効果を有しません。そのため、当事者が合意により定めた境界線（以下、「合意線」といいます。）と、裁判所

が認定した公法上の境界とが一致しない場合が生じます。

このような場合の取扱いについて、隣接土地所有者が「両土地の境界線を合意した場合、特別の事情のない限り、右合意は右境界線をもって各所有土地の所有権の限界線と定めたものであり、合意による境界線と真実の境界線とが合致しないときは、両境界線にはさまれた土地の所有権を一方から他方へ譲渡する合意をしたものと解するのが相当である」と述べた裁判例があります（大阪高判昭57・2・9判タ470・136）。

## アドバイス

### ◇可能なら境界合意を

隣地所有者間の合意は、公法上の境界を直接に確定する効力は有しませんが、境界確定の一資料として斟酌されますし、また隣地所有者間の所有権の範囲を確認ないし変更する私法上の契約として、重要な意味を持ちます。当事者間での話し合いが可能なら、なるべく境界合意書を作成して、各自の所有権の範囲を明確にしましょう。

### ◇境界標を設置する

境界合意が成立する場合で、合意線上に永続性のある目印がない場合は、耐久性のある境界標を設置して、後日の紛争を予防しましょう。

この境界標は、隣地所有者の所有権の境目を示すこととなり、後日、合意線と異なる公法上の境界が確定された場合でも、合意線と公法上の境界線とに挟まれた部分について分筆登記や所有権移転登記を行う際に役立ちます。

### ◇境界合意書に盛り込むべき事項

まず、図面を添付して、例えば「甲地と乙地との境界線は別紙測量図記載のA点とイ点を直線で結んだ線であることを相互に確認する」などとして、合意線を図面上明示します。合意線の起点に境界標の設置が必要な場合は、その設置場所、設置方法等を記載します。

さらに、将来的に土地が第三者に譲渡された場合に紛争が蒸し返されないようにするために、境界合意書の当事者の地位は土地を取得する第三者にも引き継がなけ

ればならない旨を定めておくといいでしょう。

**参考判例**

- 原告が、係争地は原告所有の甲山林の一部であると主張して、係争地の立木を伐採した被告に対し、伐採および伐木搬出の禁止を請求し、これに対して被告が係争地は被告所有の乙山林の一部であり、甲乙両地の境界線につき原被告間に合意が存在すると主張した事案において、「かかる境界は（中略）当事者の合意によって変更処分し得ないものであって、境界の合意が存在したことは単に右客観的境界の判定のための一資料として意義を有するに止まり、証拠によってこれと異なる客観的境界を判定することを妨げるものではない」として、原告の請求を認容した原判決を維持（被告側からの上告を棄却）した事例（最判昭31・12・28判タ67・68）。
- 「土地の境界線が協定された場合において真実の境界線と協定線が相違しているときは、特別の意思表示がない限り、両境界線にはさまれた土地は一方から他方へ譲渡される暗黙の合意がなされていると認めるのが相当である」と判示された事例（大阪高判昭38・11・29下民14・11・2350）。
- 隣接土地所有者が「両土地の境界線を合意した場合、特別の事情のない限り、右合意は右境界線をもって各所有土地の所有権の限界線と定めたものであり、合意による境界線と真実の境界線とが合致しないときは、両境界線にはさまれた土地の所有権を一方から他方へ譲渡する合意をしたものと解するのが相当である」と判示された事例（大阪高判昭57・2・9判タ470・136）。

書式

〔境界合意書〕

境界合意書

〇〇〇〇（以下、「甲」という。）と〇〇〇〇（以下、「乙」という。）は、後記物件目録記載1の甲所有の土地（以下、「甲地」という。）と同記載2の乙所有の土地（以下、「乙地」という。）との境界につき、下記のとおり合意する。

記

- 1 甲地と乙地との境界線は、別紙測量図記載のア、イ、ウ、エ点を順次直線で結んだ線であることを相互に確認する。
- 2 甲及び乙は、双方立会のもと、別紙測量図のイ点とウ点に該当する点に境界標として石杭を設置する。設置費用は甲乙の折半とする。
- 3 測量及び別紙測量図作成の費用は甲乙の折半とする。
- 4 将来、甲又は乙が甲地又は乙地を第三者に譲渡する場合は、本合意書を第三者に了知させ、本合意書の地位を第三者に承継させなければならない。
- 5 その他、甲地と乙地の境界に関する事項について疑義が生じた場合は、互いに誠意を持って協議解決するものとする。

上記のと通りの合意が成立したことを証するため、本合意書2通を作成し甲乙各1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

甲(住所)	東京都〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号
(氏名)	〇 〇 〇 〇 (印)
乙(住所)	東京都〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号
(氏名)	〇 〇 〇 〇 (印)

物 件 目 録

(甲地)

1 所 在 東京都〇〇区〇〇〇丁目

地 番 〇番12

地 目 宅 地

登記簿上の地積 〇〇. 〇〇平方メートル

実 測 面 積 〇〇. 〇〇平方メートル

(乙地)

2 所 在 東京都〇〇区〇〇〇丁目

地 番 〇番13

地 目 宅 地

登記簿上の地積 〇〇. 〇〇平方メートル

実 測 面 積 〇〇. 〇〇平方メートル

[別紙測量図は省略]