

第2章 境界の確定基準および認定資料

第1 境界の確定基準

境界に関する紛争は、潜在的なものも含めれば非常に多く、土地所有者の多くが何らかの形で境界に関する不満を有しているものと思われる。また、ひとたび紛争が起これば、数センチの違いであってもその解決に長い時間がかかっているのが実情である。それは、明治の初期に境界を確定して以来、全国規模の再調査がほとんどなされておらず（現在の国土調査法に基づく地籍調査は境界確定作業ではない。）、書証、人証による立証の困難さと相隣関係特有の複雑な人間関係に起因するものと思われる。

本章では、境界確定に関する裁判例を見る前に、実際の境界確認方法がどのようになされているのか、土地家屋調査士の作業手順から見てみる。

1 土地家屋調査士による境界確認方法

一筆地測量および境界に関しては土地家屋調査士が専門とするところである。土地家屋調査士は不動産取引の安全確保や業務委託者のニーズにこたえるため、土地の利用関係や権利義務関係にも注意を払って調査をするが、境界確認についてはおおむね別表※1のと通りの作業手順をとっている。

※1 後掲19頁「土地の調査・測量の作業手順」参照

(1) 資料調査

調査手法としては、委託者からの聴取ならびに登記所に保管されている公簿類、図面類（不動産登記法14条1項の地図、不動産登記法14条4項の地図に準ずる図面、地積測量図等）の調査・収集、さらに官公署や民間に、あるいは各土地家屋調査士会等に保管されている資料の調査、収集※2からはじめる。

※2 後掲22頁「境界の認定資料一覧」参照

なお、不動産登記法143条（筆界特定）では、調査すべき資料を規定・区分している。

資料調査過程において、土地の権利関係の沿革および分筆、合筆状況ならびに地目の変遷、土地区画整理事業等の有無など、境界成立時の状況を知りえる手掛かりを調査し、公図や換地図を基にした調査素図※3を作成する。

※3 後掲24頁「調査素図」参照

この資料調査段階で、対象土地が明治期に作成された旧土地台帳附属地図（いわゆる公図）しかない地区か、数値の記載された図面がない古い耕地整理等がなされた地区か、数値地図を持つ比較的新しい土地区画整理事業等のなされた地区か、あるいは、地図混乱地区（未整

備地区)かということがわかるわけで、以後の調査の方向性を見通す手掛かりとなる。

(2) 現地事前調査

さらに、現地の事前調査により対象地および周辺地の物理的状況、すなわち土地の位置や形状および用途、利用（占有）状況、境界標の有無などを調査資料と比較する。また、利害関係人において境界に関する異議や紛議がある場合もあり、境界確認作業とともに現地の法的安定性確保のための調査もしていく。境界標が設置されている場合には、その種類および設置の経緯ならびに関係者における異議の有無について、異議がある場合または不明の場合にはその理由について調査し、復元測量（既存の測量成果に基づき不明の境界点を復旧する測量作業）をすべきか否かを判断していく。

(3) 基礎測量および照合

境界確認のための基礎測量においては、対象地および周辺に存する境界標、占有状況を示す構築物、現況道・水路、地形等境界確認の要素となるものを調査し測量する。これによって、現地の状況が作図され、既存の図面や公簿類等との比較検討が可能となる。^{※4}

※4 後掲25頁「基礎測量展開図」参照

(4) 境界確認および立会

前述までの調査および基礎測量の成果を基礎として、次の基準により境界（筆界）を確認していく。

- ① 既存の地積測量図、法14条1項地図およびその他の数値資料が存する場合において、現地における境界標またはこれに代わる構築物等により土地の区画が明確であって、位置および形状がそれぞれの資料のもつ精度に応じた誤差の限度内であり、かつ、当事者間でそれらの境界標等を土地の境界として認めているときは、これをもって筆界として差し支えない。
- ② 前号の資料が存しない場合において、現地の状況が境界標またはこれに代わるべき構築物等により、土地の区画が明確であり、既存資料または現地精通者の証言等により対象地の位置、形状、周辺地との関係が矛盾なく確認され、かつ、当事者間に異議がないときは、その区画をもって筆界として差し支えない。なお、土地の形状および面積が、法務局備付けの地図等または登記簿上の地積と相違しているときは、委託者に地図訂正または地積更正等の必要性があることを助言するものとする。
- ③ 境界標が不明または異常のため、これを測設し、または修正して標示する必要がある場合には、対象地および周辺地の地図等、登記簿、数値資料、その他の関係資料を積極的に収集し、これらの事前分析を行うほか、必要であれば関係者、現地精通者等の説明または

立会を求め、関係者の合意を得て筆界点の復元を行い、その結果をもって筆界として差し支えない。

- ④ 土地の筆界が明らかでない場合には、前述の調査および基礎測量の成果ならびに復元測量に基づく結果を示し、恣意的に筆界が定められることのないように注意するとともに、当事者に対して筆界および所有権の及ぶ範囲の確認を求め協議させ、その結果をもって筆界として差し支えない。^{※5}

※5 新要領38条・39条・40条・50条

図面・公簿類の調査と現地測量の結果との照合過程を抜き出してみると、次のようになる。

	調査・測量	作 図
1	資料調査・整理	地図、公図や換地図等を基にした調査素図の作成
2	現地事前調査	現地調査の結果を調査素図に記入
3	基礎測量	基礎図・重ね図の作成
4	調査図書類との照合	基礎測量展開図の作製
5	境界立会	

(5) 境界確認基準

このようにして、調査結果と現地の状況を照合しつつ境界を確認していくわけであるが、境界確認の基準を資料の面から整理してみると次のようになる。

- ① 数値データのある地積測量図または法14条1項地図等の客観的資料および現地の境界標、構築物等による明確な区画の存在があり、当事者間にも争いが無いこと。
- ② 現地の境界標、構築物等による明確な区画があり、それが地図に準ずる図面、既存資料および現地精通者の証言等により矛盾なく確認され、当事者間に争いが無いこと。
- ③ 境界標が不明または異常である場合には、下記のとおり既存資料の種類により資料としての客観性を区分している。

	既存資料の種類
1	数値資料のある場合
2	数値資料はないが、14条1項地図または土地改良、土地区画整理等の換地図がある場合
3	上記のいずれもない場合

なお、14条1項地図がある場合であっても、それが数値地図としてできたものか図解法に基づくものかで分けすることはもとより、数値資料であっても、実際には現地での地籍図根点^{※6}や基本三角点等^{※7}の保管、維持管理が必ずしも充分になされておらず^{※8}、現地の状況を踏まえて資料の客観性を判断している。

また、地図に準ずる図面や航空写真等の資料により時代考証を行うとともに、各筆界を表現していると思われる水路・道路・尾根・谷・境界木等の現況地物を調査・測量し、関係者の占有状況や意見等を聴取しつつ、関係土地相互間の均衡を失わないように十分注意するものとしている。

- ④ 境界が不明である場合には、既存資料の調査結果および③の復元測量の資料を参考にして当事者間の協議を求めている。ただし、境界は公法上のものであり、関係当事者の合意のみで左右することのできない性質のものであること^{※10}から、立会状況とその経過およびその結果をできる限り詳細に記録しておくものとしている。

以上のとおり、土地家屋調査士による境界確認においては、現地における境界標、構築物等における区画の明確性と数値資料等のデータを中心に、より客観的な境界の確認を求めていることがわかる。

※6 地籍規程準43

※7 不登則10Ⅲ

※8 基準点標識の亡失状況につき「『基準点標識の維持管理の方策』の策定について」民事月報47・10・161

※9 「報告 法第17条地図製作作業に関する意見交歓会」月報土地家屋調査士537・59

※10 最判昭31・12・28判タ67・68、最判昭42・12・26判時507・29

- ① 原告甲土地は、調整区域内の土地であり、昭和43年に所有権移転・地目変更を目的とする農地法5条の許可を受けて、昭和44年に前所有者訴外Aより原告甲が買った土地である。
- ② 原告甲土地は当時水田であったが、その2、3年前より被告乙土地と隣接する東部分にはすでに幅5尺(1.52m)の農道状の通路部分が南北にわたって存在していた。
- ③ 本件係争地一帯は、昭和58年3月22日に国土調査がなされたが、そのとき作成された17条地図(現在の14条1項地図)では、旧公図において原告甲土地、被告乙土地が直接隣接していたにもかかわらず、本件通路(私道)部分が、被告町の公道として両土地の間に割って存在する図面となって公示された。
- ④ その原因は、原告土地前所有者Aがその私道部分を町に提供したものであるとの被告町の主張から、登記の手続を経ずに地籍調査の実施をもって、D、E、F、G、Dの各点を順に直線で囲った範囲を町所有の道路としてしまったものであった。
- ⑤ そこで、原告甲は平成14年3月に国を相手として訴えを提起し、さらに県と町も事実上の利害関係人として訴訟参加させたが、弁論準備手続期日において地図訂正の合意が成立した。そして、関係者立会のもと本件通路部分が町有の道路として合意され、地図訂正図面を作成した。
よって、被告町は原告土地との境界は合意された町有地との境界線(G、Dの2点を結んだ線)をもって確定しているとの主張である。
- ⑥ なお、被告乙は、被告町の主張に同調した。したがって原告甲土地と被告乙土地とは接していないので、被告乙に対する境界確定の訴えは不適法であるとの主張である。

【判決の内容】

- ① 原告甲土地と被告乙土地は、国土調査が行われるまで東西において隣接していた土地であること。
- ② 土地の利用形態とその所有形態は別であり、現況がその時点で農地から道路に変わっていたという事実があっても、他者に移転した証拠にはならないこと。
- ③ その上で、地籍調査の成果としての地籍図が実体的に土地の境界を確定する効力をもつものではないから、本件地図の記載のみを根拠に、その境界が真実の境界であるということとはできないとした。
- ④ また、平成14年の原告甲が国を相手として提訴した訴えにおいて、原告甲と被告らの中で本件通路部分を被告町の所有とするとの合意が成立していると主張するも、その訴訟進行に関する合意として成立したものに過ぎず、この「合意」を根拠として被告町が所有権を主張することはできないとした。
- ⑤ さらに、「隣接所有者と立会いし、土地の筆界について異議なく確認された」との主張は筆界確認の立会いを証明するものに過ぎず、被告町に寄付する趣旨のものではないとし、被告らの主張を退けた。
- ⑥ なお、原告甲の主張は、記憶を前提とする主張に過ぎず、それが正しいと認めるだけの材料(証

拠) が不十分であるとして原告甲の主張も退けた。

- ⑦ そこで判決は、原告甲土地と南側被告町との道路境界については、国調既存樹脂杭は採用せず、現況アスファルト境をもって境界とし、またその東側境界点については被告町が主張する本件通路部分の南東点E(□)を境界としたものの、本件通路部分はいくまでも原告甲土地の敷地であり、よって被告町が主張した本件通路部分の東側境界E(□)とF(⊕)の2点を結んだ直線をもって原告甲と被告乙の境界線であると判決した。

コメント

- ① この事件には、私たち土地家屋調査士の日々の業務について、総合的に考えさせられる問題が多く含まれていることに気付かされる。
- ② まず第1に、国土調査における地籍調査の境界とは何かということ。
- その成果は、あくまでも土地改良や区画整理による換地処分としての創設的筆界ではなく、原始筆界の探求であり、それまで現地を正確に現すほどの精度のなかった、いわゆる公図を、少なくとも現地を縮尺500分の1として正確に現した不動産登記法上の境界（筆界）ということになる。
- ③ ゆえに行政処分性のない事業において、具体的に分筆登記および所有権移転登記もせずに、新たな成果として土地を創設してしまう事業実施主体に疑問を感じざるを得ない。
- ④ しかし、このようなことは筆者も境界立会において経験しており、国土調査のなされた地区において旧公図では道路角の三角部分、いわゆる隅切がない土地であったものが、その成果として隅切ができてしまっている地図と現地になっていたり、間もなく地籍調査が行われるので、元の折がみられる公図形状と違って直線にして使用している現状をよしと主張する土地所有者や地区役員には閉口した記憶がある。

要は、それほどに事業の性格も含め境界の認識がないのであろう。

- ⑤ また、平成14年3月の訴訟においても地図訂正の合意が成立している部分については、基本的な権利意識がなく、結果としてまとめれば良いとする日本的な和解意識が大いに作用しているようにも思われた。
- ⑥ さらにここで注目すべきは、「隣接所有者と立会いし、土地の筆界について異議なく確認されたものである。」とし、「筆界確認の立会いを証明するものに過ぎない。」と裁判所の判断として表現されているところである。

最近では土地家屋調査士の境界立会が、筆界立会確認書として測量図等を付けて現地における公法上の筆界点（線）の特定と、その認識の一致をみている作業が多くなっていると考えている筆者は、その立会の意義とその結果の持つ意味につき、本職の意識はもちろん、関係者にもっと理解してもらおう努力が必要であると感じた。

- ⑦ ところで、この事件における境界確定において、本件通路部分が昭和40年頃に作られたとしたら、なぜそれ以前の空中写真において当時の現地形状が確認されなかったのか。

少なくとも当時、あるいはそれ以前の現地形状が確認できる空中写真は日本地図センターにおいて発行されており、その空中写真を例えば縮尺500分の1に拡大して、現況実測図も縮尺500分の1として、重ねることによって確認する方法はあったであろうと思われる。

ゆえに、本件のような事案では明らかに証拠となり得たのではないだろうか。

〔江口 滋〕