

ケースでみる

境界確認の困難要因と実務対応

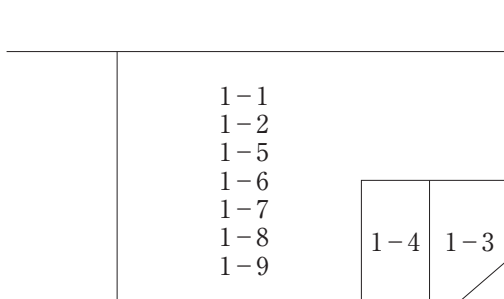
共編 鈴木 泰介 (土地家屋調査士)

内野 篤 (土地家屋調査士)

新日本法規

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。

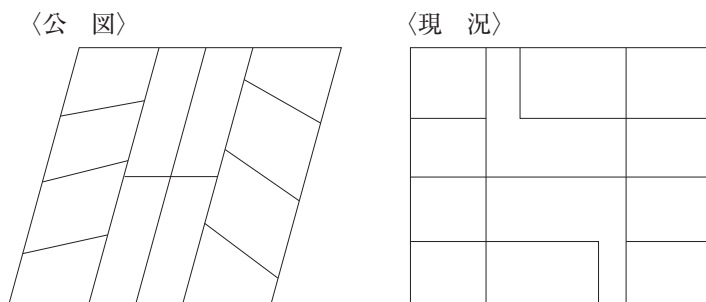
解説

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

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。

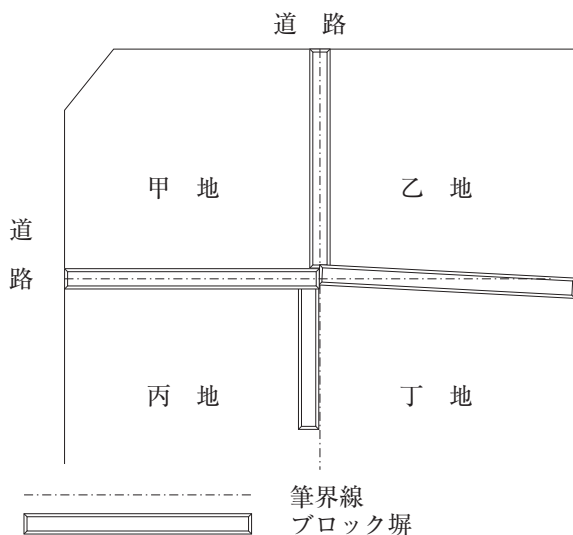
- ① 公図の作成当時から土地の位置や形状の描画に誤りがあった
- ② 分筆登記の際に分割線の記入が適切に行われなかった
- ③ 地籍調査又は登記所備付地図作成事業において、筆界を確認することができなかった（筆界未定地）

一方、公図は筆界の位置を正しく表しているものの、現地の利用状況と大きく異なっていることもあります。その原因には、次のようなことが考えられます。

- ① 軍用地として強制買収、強制接収された土地が後日返還されたものの、現地の状況が大きく異なっていて土地を特定することができない
- ② 造成工事などにより土地の区画形状を変更したが、登記の手続がされなかったため、現地の状況が大きく異なっていて土地を特定

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がありますか。



<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、地図や地積測量図との齟齬、関係者間の認識が一致しない困難性
- ▶ 境界標がコンクリート基礎の下に埋まっているなど、物理的な境界標の確認の困難性

対処のポイント

隣地との境界付近にブロック塀などの構造物が存している場合には、筆界に設置したのか、あるいは所有権界や占有界を表示す

るために設置したのかを、既存の資料や関係者の証言に基づき確認することになります。

解 説

1 ブロック塀などの構造物

一般的にブロック塀などの構造物は、そこを「境界」と認識し、明確にするために設置します。すなわち、その構造物は何らかの境界を示しており、そのため、構造物の設置によって明確化されているのは筆界なのか、所有権界あるいは占有界なのか、あるいはそれらとは別の認識に基づき設置されているのか、を確認する必要があります。具体的には、地図、地積測量図、自治体や隣地関係者らと取り交わした境界に関する確認書等において、各図面に示された形状や寸法をはじめとする測量結果を比較し、齟齬なく一致しているか、関係者の証言に矛盾はないか等、書証や人証と照らし合わせて確認します。

ブロックの設置位置については設置経緯が、隣接者双方の費用負担とした場合には中心線、単独で設置した場合には外面、若しくは若干の離れをもって設置することがよく見られます（本Case図参照）。このように設置位置については必ずしも統一された基準はありませんので、既存の資料や関係者の証言を基に境界を確認します。

現地においては、ブロック塀のコンクリート基礎や、フェンスの設置（表裏）状況、控え壁の有無などにも着目します。コンクリート基礎の下に境界標があることも珍しくなく、そのような場合には掘削作業が必要となります。掘削を行う際には、関係者や設置者の了解を得て行うことが必要です。特に、境界標の確認のため、基礎の一部を破壊しなければならない場合、必ず設置者の同意を得てからでなければ行ってはいけません。

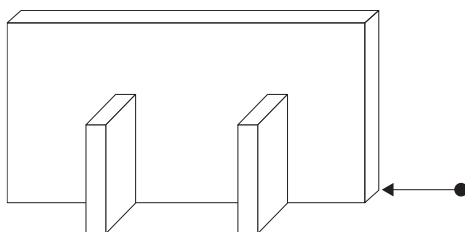
ブロックは規格によって製造されていることから、基礎の屈曲点と、

ブロック塀の屈曲点に差異が生じていることも珍しくありません。そのため、基礎部分において屈曲点を確認することも重要です。

ブロック塀の設置個所においては、境界標識がブロックの頭頂部、基礎部、壁面、基礎下部など様々な場所にありますので、見落とさないよう注意深く観察します。

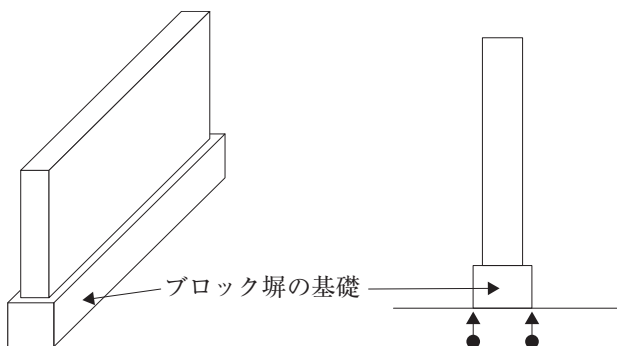
2 構造物の設置状況と境界

(1) 控え壁がある場合



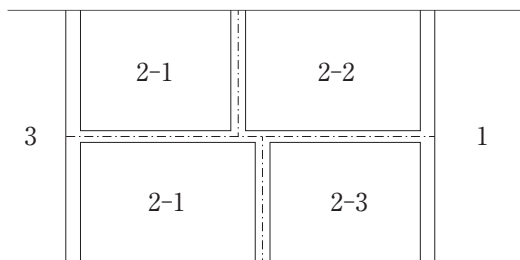
塀を支えるため、塀に対して直角方向に突き出した補助的な塀のことを控え壁といいます。控え壁が設けられている場合、塀の所有権は控え壁のある側の土地の所有者に帰属していることが一般的であり、←●のラインが境界であることが多いです。

(2) ブロック塀に基礎がある場合



ブロック塀に基礎がある場合、↑●が示すどちらかのラインが境界を示している可能性があります。

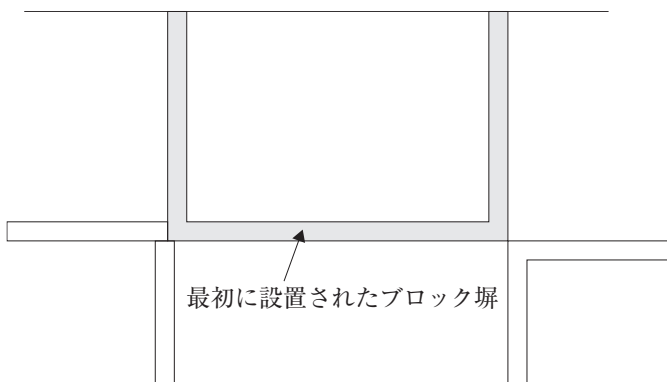
(3) 宅地分譲時に既に構造物がある場合



----- 想定される筆界線

宅地分譲時に開発業者が壁等を設置している場合、壁等の中心が境界になっている可能性があります。

(4) 設置された年代に違いがある場合



周囲と比較して古いブロック塀がある場合には、他のブロック塀はその古いブロック塀に沿って設置されていると考えられます。古いブロック塀は、筆界の内側に納まるように設置されており、その外側が境界であることが多いです。

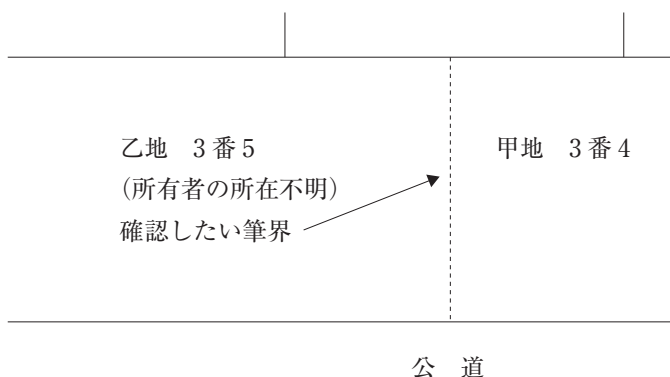
コラム

○コンクリートブロックの辺長

一般的に用いられる建築用コンクリートブロックは、JIS規格によっ

Case39 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）

甲地の所有者が、土地の分筆登記を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。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、どのように筆界を確認すればよいでしょうか。



<困難要因>

- ▶所有者が不明な場合の筆界確認の困難性
- ▶筆界特定制度の活用

対処のポイント

土地を分筆する際には、当該土地の筆界が明らかである場合を除いて、隣接地との筆界を明らかにするために、隣接地の所有者

と筆界の確認を行った上で、分筆登記の申請をします。隣接地の所有者が分からない場合は、筆界特定制度を活用することが考えられます。当該土地を管轄する法務局又は地方法務局の筆界特定登記官に筆界特定の申請をして、筆界特定の結果を得て、分筆登記の申請をします。

解 説

1 筆界特定とは

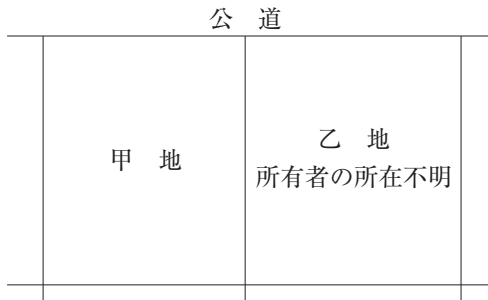
筆界特定制度が創設される以前は、土地の境界紛争は、民事裁判又は調停により、解決が図られていました。裁判手続による紛争解決は、自ら証拠資料を収集しなければならないことや隣人を訴えることから隣人関係の悪化を引き起こすなど、その負担は大きく、更には裁判の終結までに期間を要すること等の問題が指摘されていました。

そこで、平成17年の不動産登記法の一部を改正する法律（平成17年法律第29号）により、土地の所有権登記名義人等の申請に基づき、筆界特定登記官が筆界の位置について判断を示す筆界特定制度が創設されました。この制度は、行政が職権で必要な調査を行うため、裁判手続のように資料を収集する負担を負うことはありません。筆界特定制度は、筆界に争いがある場合のみならず、所有者又はその相続人を知ることができない場合にも活用することができます。

土地の売却を前提として、所有権界をも明らかにする必要がある場合には、所有者不明土地管理人の申立てを行うことも考えられますが、本Caseにおいては土地の分筆登記を前提としているので筆界特定申請を行います。

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のでしょうか。



<困難要因>

- ▶所有者が不明な場合の境界確認の困難性
- ▶所有者不明土地管理制度の活用

対処のポイント

土地の売買契約においては、土地の境界を明らかにすることが引渡しの条件となっていることが多く、この場合、売主の責任で隣接する土地所有者と境界の確認を行い、境界確認書を作成し、資格者が作成する確定測量図と共に買主に交付します。隣接地の所有者の所在が分からない場合は、所有者不明土地管理制度を活

用して所有者不明土地管理人に境界確認を依頼することが考えられます。

解 説

1 新しい財産管理制度

従来から、民法には不在者財産管理制度（民25）と相続財産管理制度（民952）という財産管理制度が用意されていました。これらの財産管理制度は、裁判所に選任された管理人が不在者又は被相続人の所有する不動産のみならず、預貯金、有価証券、負債など、全ての財産を管理する制度です。例えば、自己が所有する土地の境界確認を行いたいと思った所有者が隣接土地所有者の所在が不明な場合に不在者財産管理制度を利用した場合であっても、選任された管理人は、不在者の所有する財産全般を管理しなければならないこととなります。

そこで、令和3年の民法改正により、特定の不動産のみを管理することができる所有者不明土地（建物）管理制度（民264の2（264の8））、が創設されました。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土地又は建物について、裁判所に選任された管理人が管理をすることができる制度です。

この制度は土地の境界確認において、隣接土地所有者の所在が分からない場合に活用することができる制度です。

土地の分筆登記をしたい場合には筆界特定制度を活用して筆界を明らかにすることも考えられますが、本Caseにおいては、土地の売却を前提としているので、筆界と併せて所有権界をも明らかにする必要があることから、所有者不明土地管理人の申立てを行うことが考えられます。

2 所有者不明土地（建物）管理制度（民264の2～264の8）

（1）対象となる土地

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土地が対象となります。土地が数人の共有に属する場合には、共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土地の共有持分が対象となります。

（2）管轄裁判所

その土地の所在を管轄する地方裁判所が窓口となります（非訟90①）。

（3）申立人

利害関係人が申し立てることができます。どのような者が利害関係人に該当するかは、事案に応じて裁判所が判断することになりますが、①土地が適切に管理されないことにより不利益を被るおそれがある隣接土地所有者、②共有地における他の共有者、③当該土地を取得しようとする公共事業者や民間の購入希望者など、広い範囲が認められるものと考えられます。申立ての代理を業として行うことができるのは、弁護士のみとなります。

（4）所有者不明土地管理人

所有者不明土地管理命令の申立てに基づき、地方裁判所は、必要があると認めたときは、所有者不明土地管理人を選任します。所有者不明土地管理人となるために必要となる資格の定めはありませんが、事案に応じて、弁護士、司法書士、土地家屋調査士が選任されることが考えられます。

（5）所有者不明土地管理命令の及ぶ範囲

所有者不明土地管理命令は、当該土地及び当該土地に存する動産に及びます。

（6）所有者不明土地管理人の権限

所有者不明土地管理人は、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並び

にその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権限を有します。ただし、所有者不明土地管理人が土地を売却するなど、保存行為、性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為を超える行為をする場合には、別に、裁判所の許可を得なければなりません。

(7) 所有者不明土地管理人の義務

所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならず、数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければなりません。

(8) 所有者不明土地管理者の解任及び辞任

所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求によって、所有者不明土地管理人を解任することができます。また、所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができます。

(9) 所有者不明土地管理人の報酬

所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができます。所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者の負担とされています。管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地の所有者が負担することとなっていますが、所有者が見付からないことが見込まれますので、所有者不明土地管理人選任の申立てをする利害関係人は、申立ての際に管理に要する費用を裁判所に予納する必要があります。

(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）の管理が不相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ておらず、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（建物）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（建物）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ことが挙げられます。



新日本法規