

**解説** 現地調査は、地籍準則第23条の規定に基づき、土地の所有者等（土地所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人）の立会を求めて実施することになる。

「土地所有者」とは、事実上の所有者を指すのではなく、登記簿（土地の登記記録）に表示されている所有者又は所有権登記名義人である。土地の所有者が死亡している場合は、共有の場合と同様の考え方により、土地所有者の相続人全員に対して通知し、立会を求めることになる。また、遺産分割協議により土地の相続人が決まっているときは、その者に立会を求めることになる。

「その他の利害関係人」とは、土地所有者の他には登記簿（土地の登記記録）上に所有権に対して利害関係を有する者（例えば、地上権者、賃借権者等）であるが、地籍調査は、既存の地籍事項を現地について調査するものであるので、地籍事項、特に筆界について現地で確認できる者に対して通知し、現地で立ち会う機会を与えることが、より信頼性の向上につながり、かつ、後日のトラブルを防ぐことができることを踏まえたものである。特に、現地を使用、管理する用役権者（地上権者、質権者、地役権者等）には、現地調査に立ち会ってもらうように努力すべきである。

「これらの者の代理人」とは、土地所有者又はその他の利害関係人の代理人で、かつ、一筆調査の立会について委任されている者をいう。

### 34 土地所有者が死亡している場合の立会

**Q** 土地所有者が死亡し、その相続人が既に相続権を放棄している土地について数個の抵当権が設定されている場合においては、抵当権者をその地の利害関係人として筆界の立会を行うことと解しているが、このような処理で適切か。また、この場合、抵当権者全員の立会が必要か（第一抵当権者のみではいけないか）。

**A** 前段については、相続財産の清算人が選任されている場合等を除き貴見のとおりと解して差し支えない。

後段については、現地立会の通知は、抵当権者全員に行うべきであるが、

現地調査の場合における現実の立会は必ずしも全員であることを要しないと考える。

**解説** ① 相続人が相続の放棄をすると最初から相続人でなかったものとみなされる（民法第939条）。

したがって、被相続人が遺言をせずに死亡した場合に法定相続人全員が相続の放棄をし、かつ、次順位の法定相続人がいないか、これも全員相続の放棄をしている場合には、相続人が不存在となる。

この場合、相続財産は法人となり（民法第951条）、家庭裁判所が選任した相続財産清算人が相続財産を管理することとなる（民法第952条、第953条）。

したがって、相続財産清算人がいる場合は、相続財産清算人が立ち会うことになるし、相続財産清算人がいない場合は、家庭裁判所が利害関係人又は検察官の請求によって相続財産清算人を選任しなければならない。抵当権者がいればこれが利害関係人として請求できるが、地籍調査の実施機関が請求できるかどうかは疑問がある。

公益の代表者としては、検察官が行うべきなので、地籍調査の実施機関としては利害関係人又は検察官に相続財産清算人の請求をするよう要請することになる。

しかし、ケースバイケースであるが、相続財産清算人の選任が速に行われない場合には、抵当権者等の利害関係人に立会を求めるべきである。

- ② 抵当権者が複数いる場合、現実の立会は抵当権者の全員でなくともよいが、現地で立会う機会を与えることが、より信頼の向上につながり、かつ後日のトラブルを防ぐことのために、立会の通知はその全員にすべきである。抵当権の順位によって一概に利害の大小は論じられないからである（土地の価格が第一順位の抵当債権額に充たない場合は、第一順位の抵当権者の利害が最も大きい、土地の価格が第一順位の抵当債権額を超える場合は、後順位の抵当権者の利害の方がむしろ大きいと考えられる。）。

### 35 代理人の委任の効力

**Q** 土地所有者が現地調査の立会に参加できない場合、土地所有者から委任状を提出して現地調査を実施しているが、現地調査の立会後に土地所有者が死亡していることが判明した場合には、この委任状の効力はどうなるか。

## 108 地籍準則第30条の改正とは

Q 地籍準則第30条の改正とは、どのようなものか。

A 筆界は、登記簿、登記所地図、登記簿の附属書類（不登法第121条第1項の登記簿の附属書類をいう。）、筆界特定手続記録その他の資料の内容、地形及び地物の状況、慣習その他の筆界に関する情報（以下「筆界に関する情報」という。）を総合的に考慮し、かつ、土地の所有者等の確認を得て調査するものとする（地籍準則第30条第1項）。その調査は、土地の所有者等（その他の利害関係人又はこれらの者の代理人）の確認を得て行われることになる（地籍準則第23条）。

しかしながら、当該所有者等に、現地調査に代えて図面等調査を実施する旨及び調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出をすべき旨を通知する（地籍準則第20条第2項）ものの、報告又は資料の提出の求めに応じない土地の所有者等（当該求めに応じない旨の意思を表示した者を除く。以下「無反応所有者等」という。）の場合、また、土地の所有者等のうちに所在が明らかでない者がある場合で、かつ、所在が明らかな他の所有者等による地籍準則第30条第1項の確認（無反応所有者等による確認を得たものとみなされる場合を含む。）が得られた場合、さらに、土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の所在がいずれも明らかでない場合で、かつ、地積測量図（不登令第2条第3号）その他の筆界を明らかにするための客観的な資料を用いて関係行政機関と協議できた場合において、いずれも筆界案を作成して、送付、公示、公告等により、筆界の確認が得られたものとして調査することができるものとしてあり、一筆地調査の円滑な実施に資する方策等を図るために地籍準則第30条の一部改正を鋭意実施してきたところである。

具体的には、地籍準則第30条第3項から第5項及び運用基準第15条の2に規定されており、この場合においては、地籍準則第30条第1項の確認を得ずに調査できるとされたものであり、適正に実施しなければならないのは言うまでもない。

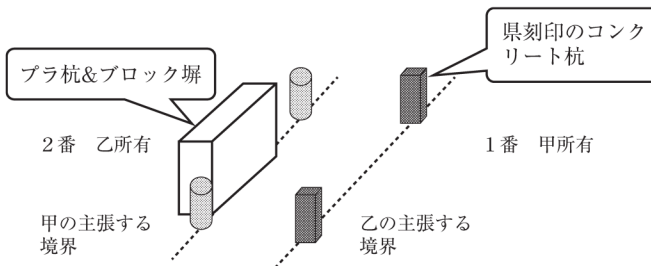
なお、地籍準則第30条第3項から第5項までの規定に基づき調査すること

## 263 地籍調査完了後の境界確定訴訟

**Q** 地籍調査で筆界未定として処理した土地（A字1番土地所有者甲、A字2番土地所有者乙）について、甲が乙に対し境界確定訴訟を提起したとのことであるが、実施者としての対応はどのようなべきか。

（筆界未定から訴訟までの経緯）

- ① 地籍調査前から甲、乙間で筆界に相違があったが、地籍調査でも解決できず筆界未定の処理となった。甲から地籍調査時の調査図、調査票等の確認依頼があった。甲は他に登記所の地積測量図、公図等を収集していた。
- ② 現地には県で宅地造成した当時のコンクリート杭と設置時期不明のプラスチック杭、ブロック塀があり、それらは甲が主張する筆界の根拠となっている。地籍調査では現況をプラスチック杭、ブロック塀を仮の筆界として調査した。訴訟では、甲が主張したプラスチック杭、ブロック塀が認められ、訴訟は確定した。
- ③ その後、甲から地籍調査の誤り等訂正の申出がないことから、当市では地図訂正の申出等の何らの処理はしていない。



**A** 本問は、地籍調査で筆界未定の処理となった土地について、筆界未定の解消のために甲が境界確定訴訟を提起し、甲の主張が認められて、訴訟は確定した事案であり、当該成果に誤り等がある事案ではないことから、甲が登記所に筆界未定の解消のための地図訂正の申出、地積更正等の申請をすることとなる。

なお、地籍調査の誤り等訂正の申出については、当該成果に誤り等が発見された場合に地方税法第381条第7項の規定に準じて、当該地籍調査を実施