第6章　境界確定訴訟

第1節　序　論

土地の境界に関する争いは古くからあって，現在でもこれに関する訴訟は各地にみられる。ところが，この訴訟の意義・性質について，法は何ら規定するところがない。そのため境界の訴えとは何かについて大いに議論されている。これが土地所有権の帰属範囲の確認を求めるいわゆる土地所有権確認の訴えそのものであるとすれば，特に論ずべき問題はない。そのような訴えであると主張するもの（例えば，宮崎福二「経界確定訴訟の性質について」判タ49号1頁）もないわけではない。しかし，多くの学者はそうは解していない。特に現在の判例・通説は，後に述べるとおり，境界確定の訴えをいわゆる所有権確認訴訟とは異なる特殊な訴訟類型に属するものと解している。そこで，本章においては，この特殊な訴訟類型に属するとされている境界確定の訴えの性質と特色について，判例・通説を中心として説明することとする。

第2節　境界の意義及び境界確定訴訟の意義と性質

第1　境界の意義

1　公法上の境界と私法上の境界

境界確定の訴えとは何かについて検討する前に，まず，そもそも境界とは何かについて次に述べるような基本的なことがらを考えておく必要がある。すなわち，ここに境界というのは，いうまでもなく土地の境界

を指し，土地の境界とは土地の区分のことをいうのであるが，なぜ土地の区分があるかということと，土地の区分にはどのようなものがあるかということである。

(1)　まず，なぜ土地に区分があるかを考えてみる。自然状態としての土地（これはむしろ陸地といった方がよいかも知れない）は，海洋・湖沼・河川などの水面によって区画されるが，それ以外には際限なく連続して広がり，一体をなしているものである。この点は建物や動産が空間によって他の物と分離され，個別化されているのと著しく異なっている。このように一体をなしている自然状態としての土地は，管理・利用・取引の観念と切り離すことのできない物権の対象としては適さない（なにが不動産たる土地かは時として必ずしも明瞭でない——最判昭61・12・16最民集40・7・1236，名古屋高判昭55・8・29判時977・15等参照）。土地を物権の対象とするには，これを人為的に区画して，細分化・個別化しなければならない。このような人為的な区画によって大地は細分化され，その一片一片が個別の土地として物権の対象となっているのである。境界確定の訴えにおいて問題となる土地の場合もこのように区画された土地を意味する。そして，このように人為的に区画された一定範囲の土地の周囲を画する線が境界と呼ばれているものである，ということができる（花田「土地境界確定訴訟の機能」不動産法大系Ⅵ116頁参照）。

(2)　では，このように土地を区画し，個別化する人為的な線としては，どのようなものがあるであろうか。このような線を定める公法上の制度として，現在土地の登記簿がある。登記簿が定める土地の境界については，後にややくわしく述べるが，これはいわば公法上の土地境界であるということができる。

これに対して，所有権などのいわば私権対象としての土地の境界を別に観念することができる。これを公法上の土地境界に対応させて，私法上の土地境界と呼ぶこととする。

(3)　上に述べた公法上の境界と私法上の境界とを必ず一致すべきものとする制度も考えられないわけではない。一物一権主義がそれである。この原則によれば，共有については別論として，1個の物について複数の者の所有権がそれぞれその物の一部分だけに成立するということは認められない。したがって，土地について一物一権主義が適用されれば，例えばA所有の一筆の土地の一部をBが所有するということはできないことになる。

ところが，一筆の土地の一部についてその所有権を処分したり，取得時効が成立することも認められると解されている。したがって，公法上の境界と私法上の境界とは，現実に一致するとは限らない。一致していることが多いし，それはある意味で望ましいことではあろうが，実際には一致していないことも少なくないのである。そこで，土地の境界という場合には，公法上の境界と私法上の境界とを区別して考える必要がある。

2　境界確定訴訟の対象としての境界

(1)　境界確定訴訟の性質をめぐる論争は，現在では，この訴訟の対象となる境界について，公法上の境界と私法上の境界のいずれであると考えるかの差異によるところが大きい。後に述べるとおり，私法上の境界を境界確定訴訟の対象に取り込もうとする考え方は今日でもなお根強いものがあるが，判例・通説は公法上の境界こそが境界確定訴訟の対象となる境界であると解しているのである。

(2)　ところで，現行法上土地は所在の市区町村・地番・地目・地積などを表示することによって特定され（不登34Ⅰ・旧不登78参照），登記所は法務省令で定めるところにより，地番区域を定め，一筆の土地ごとに地番を付さなければならないとされている（不登35・旧不登79）。これが通説の説く境界確定訴訟の対象とされている公法上の境界である。

第９章　農地に関する訴訟

第１節　農地の売買・賃貸借等に関する農地法の規制と訴訟

第１　農地の売買・賃貸借等に関する規制

１　概　説

(1)　農地については，農地法（昭和27年法律第229号）が制定されている。

農地法１条は，その目的を次のように定める。「国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり，かつ，地域における貴重な資源であることにかんがみ，耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ，①農地を農地以外のものにすることを規制するとともに，②農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し，及び③農地の利用関係を調整し，並びに④農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより，耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り，もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。」（①～④は筆者）

なお，農地法２条の２は，「農地について権利を有する者の責務」として，「農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者は，当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。」と規定する。さらに，農地法63条の２は，「運用上の配慮」として，「この法律の運用に当たっては，我が国の

農業が家族農業経営，法人による農業経営等の経営形態が異なる農業者や様々な経営規模の農業者など多様な農業者により，及びその連携の下に担われていること等を踏まえ，農業の経営形態，経営規模等についての農業者の主体的な判断に基づく様々な農業に関する取組を尊重するとともに，地域における貴重な資源である農地が地域との調和を図りつつ農業上有効に利用されるよう配慮しなければならない。」としている。

上記の目的から，農地につき各種の規制が加えられており，その主なものは，農地の売買・賃貸借その他の私法的取引に対する規制である。なお，農地立法の歴史については，加藤一郎・農業法（法律学全集50）86頁以下が詳しい。農地関係法その他の農業に関する法制及び解釈についても同書を参照されたい。

(2)　本章第１節では主として上記の規制と訴訟について述べる。農地の売買については，例えば宮崎直己「農地法の実務解説（改訂補正二版）」（新日本法規），同「判例からみた農地法の解説」（新日本法規），仁瓶五郎「農地売買転用の法律（第三次改訂版）」（学陽書房），栃木県弁護士会「新版農地の法律実務」，宮崎俊行「農地の売買」契約法大系Ⅱ213頁，中尾英俊「農地の売買と知事の許可」不動産法大系Ⅰ505頁，川口冨男「農地の売買」現代契約法大系３　312頁等を参照されたい。

２　農地の意義

(1)　農地とは，「耕作の目的に供される土地」をいう（農地２Ⅰ）。

(2)　耕作の意義

「耕作」とは，土地に労費（労資ともいう）を加え，肥培管理を行って作物を栽培することをいう（昭27・12・20農地5129農林事務次官通達「農地法の施行について」）。

肥培管理とは，作物の成育を助けるために，土地（及び土地に植栽さ

れる作物）に施される耕うん，整地，播種，潅漑，排水，施肥，農薬散布，除草等の一連の人為的作用の総称である。施肥はその代表的なものであるが，施肥が肥培管理のすべてではないし，逆に施肥が行われなければ肥培管理といえないわけではない（地力に恵まれた開拓地とか焼畑のように施肥以外の方法によって地力の培養が行われていれば，施肥が行われなくても肥培管理が行われているといえる）。

したがって，果樹園，牧草栽培地，苗圃，わさび田，はす池等も，肥培管理が行われていれば，農地である（前掲農林事務次官通達）。桑園，茶園などは農地に該当するが，用材林，薪炭林などの林地は，肥培管理が行われていないので，農地ではない。竹林も通常は農地ではないが，筍の採取が主目的で，肥培管理が行われていれば農地であり，栗林も同様である。これに反し，山野に自生する草や木の実などを収穫する行為は，肥培管理が行われていないから，耕作ではない（以上につき，和田正明・農地法詳解（第六次全訂新版）22頁以下参照）。

判例をみると，最高裁昭和40年8月2日判決（最民集19・6・1337）は果樹園を農地としたが（自創法に関するもの），耕作の意義にも触れて，「耕作とは，土地に労資を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいい，その栽培は，穀類，蔬菜類にとどまらず，花卉，茶，たばこ，梨，桃，りんご等の植物を広く含み，それが林業の対象となるようなものでないかぎり，永年生の植物でも妨げないと解すべきであるから，本件果樹園のごときも，自創法にいう農地に含まれないとする理由はないのである。」と判示した（自創法による農地買収の対象とした）。

また，庭園等に使用する花木を幼木から栽培している土地につき，最高裁昭和56年9月18日判決（判時1018・79）は，「その土地が農地であるかどうかは該土地に肥培管理が施されているかどうかによって決定すべきものであるところ，上告人は，本件土地で庭園等に使用する花木を幼木

○訴状例　農業委員会に対する許可申請手続並びに所有権移転登記手続請求訴状

収入印紙

訴　　状

平成○○年4月1日

○○地方裁判所　御中

原告訴訟代理人弁護士　南　山　三　郎　㊞

〒○○○－○○○○　○○県○○市○○町1－2－3
原　告　東　山　一　郎
〒○○○－○○○○　○○県○○市○○町2－3－4
南山法律事務所（送達場所）
上記訴訟代理人弁護士　南　山　三　郎
電　話　○○○－○○○－○○○○
ＦＡＸ　○○○－○○○－○○○○
〒○○○－○○○○　○○県○○市○○町5－6－7
被　告　西　沢　二　郎
〒○○○－○○○○　○○県○○市○○町8－9
被　告　北　沢　花　子

農業委員会に対する許可申請手続並びに所有権移転登記手続請求事件
訴訟物の価額　○○○万円
ちょう用印紙額　○○○○円

第1　請求の趣旨

1　被告らは原告に対し，別紙物件目録記載の農地につき，○○農業委員会に対し農地法3条による所有権移転の許可申請手続をし，その許可があったときは，原告に対し売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。

2　訴訟費用は被告らの負担とする。

第２　請求の原因

１　原告は，平成○○年１月15日被告らの先代の西沢万作との間で，別紙物件目録記載の農地を代金○○万円で買い受ける旨の売買契約を締結し，同日売買代金を支払い，それ以来原告が上記農地を耕作している（甲２号証，３号証）。

なお，上記売買契約に際し，上記西沢万作は，農地法３条の許可申請手続をすること，及びその許可があったときは所有権移転登記手続をすることを約したものである。

２　上記西沢万作は，上記農業委員会に対する許可申請をしないまま平成○○年３月15日死亡し，被告らがその権利義務を承継した（甲４号証）。

３　ところが，被告らは上記第１項の売買契約を争い，農地法３条の許可申請手続をせず，その所有権移転登記手続に協力しないので，請求の趣旨記載のとおりの判決を求める。

証　拠　方　法

１　甲１号証　　全部事項証明書
２　甲２号証　　不動産売渡証書
３　甲３号証　　委任状
４　甲４号証　　戸籍謄本

附　属　書　類

１	訴状副本	１通
２	甲１号証ないし同４号証の写	各２通
３	土地評価証明書	１通
４	訴訟委任状	１通

物　件　目　録

○○県○○郡○○町大字○○　　○○番の１
１，田　　○○○○㎡