

境界紛争の解決方法

メリット・デメリット

調停と裁判
所有権確認訴訟と筆界確定訴訟
筆界特定制度
ADR (裁判外紛争解決手続)
福井県土地家屋調査士会
0776 33-2770
時間と費用の節約

裁判と調停

A

B

裁判官の判断 証拠・主張 (立証主義) 判決 請求事項のみ 弁護士費用 半年以上	双方の了解 言い分の調整 調停調書 申し立て 事項以外の 和解 が可能 2~6ヶ月程度
---	--

境界と筆界

- | | |
|-----------|---------------------|
| • 占有境 | • 原始境界 |
| • 所有権確認訴訟 | • 筆界確定訴訟
形式的形成訴訟 |
| • 和解できる | • 和解できない |

不動産登記法の全面改正

ひらがな = H17.3.7施行 筆界特定 = H18.1.20施行

- | | |
|---------------|-------------------------|
| • インタネット申請が可能 | • 第6章 筆界特定 |
| • 登記済(権利)証を廃止 | • 隣接地所有者の承諾を
得られないとき |
| • 登記識別情報に | 話し合いにならない |
| • 本人確認情報制度 | 本人の所在がつかめない |
| • 全筆測量求積 | |
| • 世界測地系による測量 | |

全筆測量求積

残地求積の廃止。
規定面積以上の場合、地積更正登記となり、隣接地所有者の筆界確認書に実印と印鑑証明書が必要。ただし土地家屋調査士による確認で省略可。
1000㎡の場合 市街地3.36㎡ 田・畑10.28㎡ 山林40.71㎡。100㎡は0.82㎡ 2.26㎡ 9.43㎡。
地図訂正は、地積更正登記も

不動産登記法 第6章 筆界特定

第123条

一 筆界 表題登記がある一筆の土地(以下単に「一筆の土地」という。)とこれに隣接する他の土地(表題登記がない土地を含む。以下同じ。)との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。

ADR
(Alternative Dispute Resolution)

福井県土地家屋調査士会
0776 33-2770

**筆界について争いがある
隣接地所有者と話せない
立会い・印鑑をもらえない
合同境界問題相談会(有料)**

空中写真は境界紛争では定番

- だれが見ても同じ。科学的実証ができる
- 係争土地及び付近の状況が把握できる
- 紛争前の現地の状況が把握できる
- 公図や他の資料との対比ができる
- **でも……単枚による確認には要注意**
- 連続写真による実体視が必要
- 狭小土地の係争には不適切

はじめに

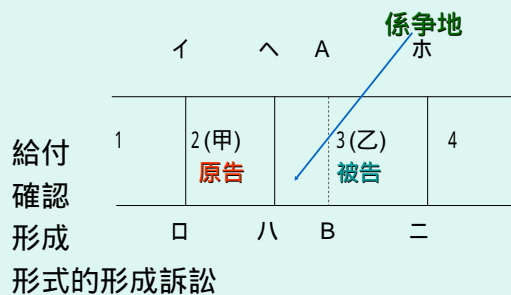
- 筆界(境界)線は、別の世界
- 合意だけでは不十分
- 神様の線が生きている
- 明治の地図も生きている
- ドイツ民法920条
- 日本では法律に明文化されていない
- 筆(境)界の性格は判例の積み重ね

ドイツ民法九百二十条
境界が錯雑し正当な境界が知れないときは、占有状態を標準として境界を定める。占有状態を確定できないときは、係争土地を等分して双方の土地に割り当て、土地の確定面積と一致しないときは、これを考慮し、公平に定める。

境界とは

- 筆界……**公法上**の境界
- 当事者による処分になじまない。
- 筆界確定訴訟(形式的形成訴訟)
- **私法上**の境界……占有(所有権)界
- 当事者で合意・処分ができる。
- 所有権確認訴訟
- **当事者による合意があっても、筆界に対抗できない。**

訴訟事件 給付 確認 形成
非訟事件



1.当事者の主張に拘束されない

- 大審院判T12.6.2
- 形式的形成訴訟
- 原告の主張する境界線が正当でない
請求を棄却することなく
真実と認められる境界線を
定めなければならない

2.筆界と所有権界と調停

- 盛岡地裁一関支部判S40.7.14
- 地番と地番との境界(=筆界)は、公法上のもの
私人の任意処分は許されない
調停は無効
- 相互の土地所有権の限界について
当事者が合意することは許される
調停は有効

3.当事者合意と境界変動

- 境界の合意は一資料として意義
これと異なる境界を判定できる
最二小判S31.12.28
- 相隣者間で境界確定
一筆の土地境界は変動しない
最三小判S42.12.26

筆界(公法上の境界)の性質

- 対世効力
国民すべてに及ぼす効力
近江商人=三方よし
- 明文化された条文がない
- 判例の積み重ね
 1. 当事者の主張に拘束されない
 2. 筆界・所有権の限界 調停
 3. 当事者合意 境界変動

登記と公信力

- 不動産登記制度は、不動産取引の安全を図る目的。
- 登記は、第三者への対抗要件。
- わが国は、対抗力はあるが、公信力がない。

認印と実印

- **認印**
本人が確認していることを
相手が証明しなければならない
- **実印**(印鑑証明書付)
本人が確認していないことを
本人が証明しなければならない
- **署名**の重要性

検地の歴史……石高

- **太閤検地** …… (文禄3:1594年6月17日)
田畠屋敷5間60間300歩ヲ1段トシ、6尺3寸ノ竿ヲ持テ検地スヘシ(それまでは360歩が1段)・1石(2.5俵)=10斗=100升=1000合
天草・島原の乱(寛永14:1637年)の一因
- 四代・家綱検地条例 …… (延宝6:1678年)
- 五代・綱吉検地条例 …… (貞享3:1686年)
- 八代・吉宗制条、新田検地条目(享保11:1726年)
明治(1868~1912年)の境界線の基礎となる

公法上の境界……筆界とは

- 不動産登記法により
 - 所有者が
 - 登記した
 - 区画・形状
- 登記官記載により発生

不動産登記法の基本は自己申告

1. 地租改正事業……原始筆界

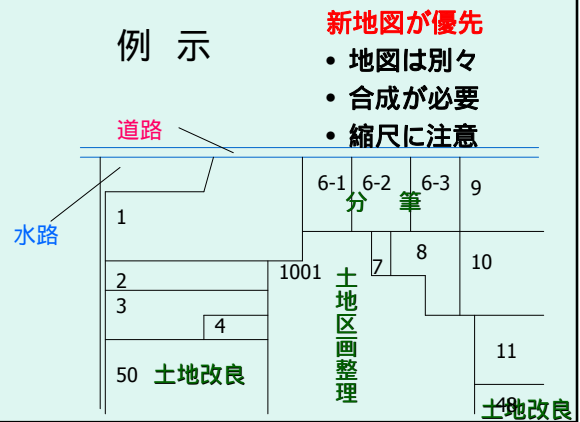
- 土地の所有と売買 (M5.2.15太政官布告第 50号)
- 地租改正条例 (M6.7.28太政官布告第272号)
物納から金納へ
- 地租改正条例細目 (M8.7.8地租改正事務局議定)
改租図 (M6 ~ M14)
- 土地台帳制度創設 (M17.12.16大蔵省通達第89号)
改租図を更生 (M18 ~ M23) 地押調査図
= 土地台帳付属地図
- 土地台帳事務移管: 税務署 S25 登記所

公 図

2. 創設筆界 (地租改正事業後)

- 換地処分……換地確定図
耕地整理
土地改良
土地区画整理事業
- 分筆登記……地積測量図
地域によりS50年頃から (S35法14)
登記所で保存
閲覧・コピー可能

例 示



注意……国土調査法に基づく地図

- 正確な地籍図(簿)の作成が目的
- すでに存在する境界線の確認
新たに境界を決定する事業ではない
- 調査であって
確定ではない
判例 福島地判 S39.9.24

境界不明の場合は
境界確定訴訟を提起し
判決を得なければ、正しい境界が確定しない。

公 図

沿革
改租図 (M6 ~ M14) を更生
地押調査図 (M18 ~ M23)
= 土地台帳付属地図
マイラー (ポリエステルフィルム) 化
コンピュータ化

- 沿革と作成経緯・性格
- 読む
- マイラー図面ではダメ
- 再製年月日の確認
- 閉鎖公図の確認
- 筆界創設時との関係
- 法的位置付

線種に注意
本番と分筆線
彩色
土地の利用状況である
地種から地形の判断が
できる