

1 隣地との筆界特定の方法

弁護士 志部 淳之介

Q1-1

自宅の敷地が隣地と繋がっているのですが、境界が曖昧で将来、隣人とトラブルにならないか気にしています。なるべく費用をかけずにトラブルを防ぐために、なにか良い方法はないでしょうか。

A1-1

まずは、隣地の所有者と協議して、資料を持ち寄り、現場で立ち合いをして、双方が納得して筆界を確認し合意することが考えられます。合意は書面に残し、合意された筆界には境界標を入れるなどすれば、将来のトラブルを防止することができます。当事者間で協議をしても合意に至らない場合には、法務局で筆界特定制度を利用することができます。筆界特定制度は、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度です。

解説

筆界特定制度とは

1 定義

土地の「境界」という用語は一義的ではなく、多様な意義を含む。多くは筆界を意味するものとして使用されているが、所有権界、占有界、その他の権利の境、各種行政法上の境等を意味するものとして使用されることもある。

これに対して、「筆界」とは、いわゆる原始境界

と呼ばれるものを指す。不動産登記法上に定義があり、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。）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2以上の点及びこれらを結ぶ直線を指すものとされている（同法123条）。

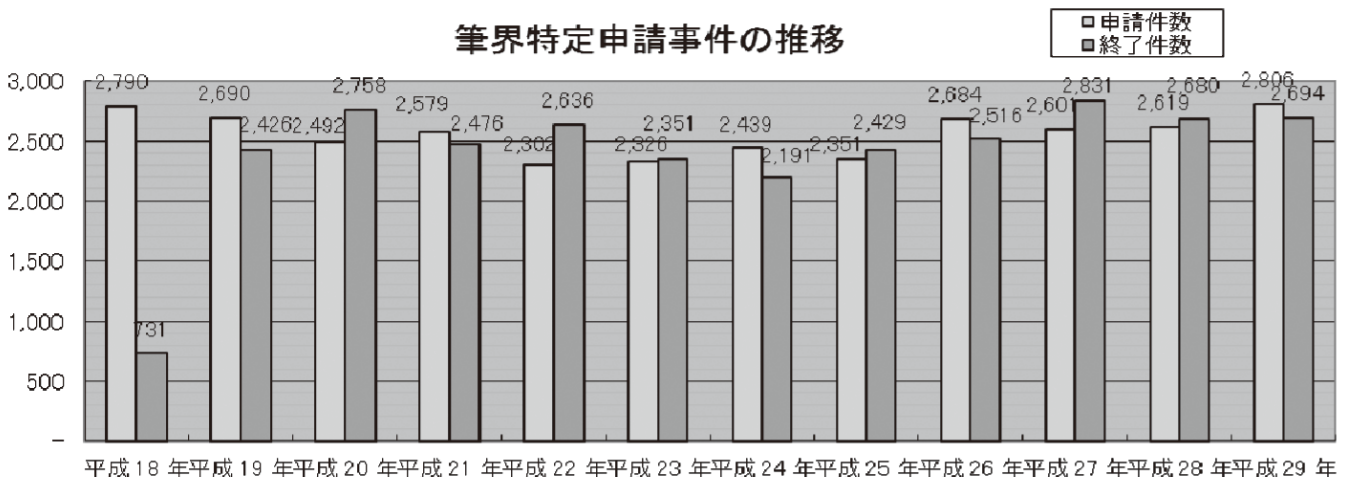
2 筆界特定制度の概要

筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度である（不動産登記法123条以下）。筆界特定とは、新たに筆界を決めることではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界特定登記官が明らかにすることである。筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判をしなくても、筆界をめぐる問題の解決を図ることができる。

平成18年の導入時から、毎年約2500件前後の手続きが終了している（法務省資料 <https://www.mlit.go.jp/common/001270577.pdf>）。筆界特定制度の発足前である平成10年は、筆界確定訴訟が761件であったのに対し平成19年以降は400件前後と大幅に減少していることからすると、筆界特定制度は大いに活用されており、その結果相当数の事件が訴訟に至る前に解決しているといえる（宮崎文康「筆界特定を行った事案についての裁判例の動向」、判例タイムズ1429号40頁）。

注意する点として、筆界特定制度は、土地の所有権がどこまであるのかを特定することを目的とするものではない。筆界特定の結果に納得することができないときは、後から裁判で争うこともできる。

筆界特定申請事件の推移



3 費用について

費用については、申請手数料と測量のための費用等がかかる。申請手数料は、固定資産課税台帳に登録された土地の価格に基づいて算出される。法務局のウェブサイトでは、金額をシミュレーションすることができる。また、筆界特定手続においては、筆界を特定するために測量を行うことがあるが、測量を専門家に委託して行う場合、委託費用は、申請人が負担することとされている(不動産登記法146条)。測量費用については一律ではなく、それぞれの事案において、筆界特定に必要と考えられる内容で費用を積算する。そのため、筆界特定手続の申請がされ、その測量を行う必要があると判断する時期までは具体的な金額は分からないが、概ね50万円から80万円くらいの間とされている。

4 手続にかかる時間

各法務局により、筆界特定登記官が筆界特定をするまでに通常要すべき標準的な期間(「標準処理期間」という。)は、各法務局又は地方法務局の実情に応じて、その期間が設定されている。例えば、東京法務局では、標準処理期間を、「9か月」としている。ただし、関係者の数や事案の複雑性・困難性により、標準処理期間を超える手続もある。

実際に、平成27年度に終了した事件の平均処理期間は約8.8か月で、筆界特定事件のうち約3分の2が1年以内に終了している。

Q1-2

筆界特定の結果に納得できない場合は、どのような手段がありますか。

A1-2

隣地の所有者を被告として、筆界確定訴訟により争うことができます。裁判所は、いずれかの地点を示して必ず筆界を確定します。筆界確定訴訟の判決の効力は、一般的な訴訟と異なり、当事者以外の第三者にも効力を及ぼします。

解説

筆界確定訴訟とは

1 筆界特定手続に納得できない時の手続

筆界特定は新たに筆界を決めるものではなく、その行為は公的機関による判断の証明に留まる(行政処分ではなく、法的に不可争力をもって筆界を確定するものではない)。当事者は、たとえ筆界特定がされた場合でも、その結果に不満があるときは、裁

判所に筆界確定訴訟を提起することができる。

2 手続の概要

筆界確定訴訟は、原則として裁判の相手方の普通裁判籍(通常は現住所が管轄の基礎になる。)の所在地の裁判所が管轄裁判所になる。筆界確定訴訟では、これ以外にも不動産の所在地が管轄地となる。手続は、管轄地の地方裁判所に対して訴訟提起を行うことにより開始される。

筆界確定訴訟の判決の効力は、一般的な訴訟と異なり、当事者以外の第三者にも効力を及ぼす(人事訴訟法24条1項類推適用。ただし、別の筆界確定訴訟の判断は拘束しないとした判例もある(最判昭和41年5月20日))。土地の筆界を定めるということには、固定資産税算定の基礎となる等公共的な意味合いがあるため、当事者の立証では心証を得られない場合でも、最終的には裁判所が必ず筆界を定めることとなる。

Q1-3

筆界特定を行った事案で、納得できずに筆界確定訴訟をした場合、判断を覆せることはあるのでしょうか。

A1-3

筆界特定手続では、登記所に保管されている官民境界に係る確定図、航空写真などの資料や、現地の土地の地形、占有状況及び筆界を示す構造物等をも考慮したうえで、筆界に関する専門家である筆界調査委員の意見も踏まえ、筆界特定登記官が現地において筆界の位置を特定します。裁判手続においても、こうした専門的な知見にもとづく筆界特定手続の結果が参照されるため、筆界特定の結果と異なる結果が示されることは少ないといわれています。

解説

筆界を導き出すためには、いわゆる公図、国土調査事業により作成された地籍図、区画整理事業の換価処分確定図、地積測量図といった登記所に保管されている官民境界に係る確定図、航空写真その他当該土地において独自に作成されている図面などの資料を読み解いた上で、さらに、現地の土地の地形、占有状況及び筆界を示す構造物等をも正しく評価する専門的な知識、経験が要求される。

筆界特定手続では、これらの資料のほか、筆界に関する専門家である筆界調査委員の意見も踏まえ、筆界特定登記官が現地において筆界の位置を特定する。このように専門的知見と資料に基づき筆界が特定され

るため、後に筆界の確定を求める訴えが提起された事案であっても、筆界特定の結果と異なる結果が示されることはかなり少ないといわれている(前掲、宮崎文康「筆界特定を行った事案についての裁判例の動向」)。なお、筆界特定の後、筆界確定訴訟が提起されたとしても、裁判所は筆界特定手続きの記録の送付を囑託することができるので(不動産登記法147条)、裁判所はその資料を参照しながら訴訟を進めることになる。

他方で、筆界特定と異なる筆界の位置を認定する裁判例も存在する(大阪高判平成21年6月23日、大阪高判平成22年4月15日等。前掲、宮崎文康「筆界特定を行った事案についての裁判例の動向」にて紹介)。それらの裁判例では、筆界特定の際に前提とされた資料や検討過程を仔細に検討して、筆界特定の際に前提とされた事実の不合理性や現況との齟齬等を指摘し、他の証拠による事実認定をも踏まえた上で結論を出している。

Q1-4

筆界を確定した結果、私の家の塀が、筆界を越えた隣地の土地に存在することが判明しました。隣地の所有者から塀の撤去を求められた場合、撤去しなければならないのでしょうか。

A1-4

塀の撤去を求められた場合には、原則として撤去しなければなりません。一定の要件をみたす場合には、時効取得を主張できます。すなわち、20年間所有の意思をもって、平穩かつ公然に他人の土地を占有した場合(民法162条1項)、もしくは他人の土地であると過失なく知らずに、10年間所有の意思をもって平穩かつ公然に他人の土地を占有した場合(民法162条2項)には、占有部分の所有権を時効により取得したと主張することができます。

解説

時効とは、継続した一定の事実状態を権利として認める制度で、民法162条以下に定められている。これによれば、所有の意思をもって平穩、公然に他人の不動産を占有した者が、その占有の初めに善意・無過失である時には10年で時効取得することができる。また、悪意、有過失の場合でも20年で時効が成立する。他方で、時効取得の主張をしても、筆界自体が動くことはない。筆界とはあくまで国が定めた土地の区画であり、当事者が勝手に変えられるものではないからである。

また、第三者に対して、時効により取得した部分の

所有権を主張するためには、時効取得部分について分筆を受けたうえで、所有権移転の登記を受けておく必要がある。