

筆界特定制度

弁護士 小林 謙一

第1 序

境界紛争における「境界」には二つの観念が含まれている。一つは、「所有権界」であり、もう一つは「筆界」(ひっかい)である。「所有権界」とは、隣り合った土地において、一方の土地の所有権と他方の土地の所有権がぶつかりあうところを指し、所有権の及ぶ範囲を画する観念である。この「所有権界」は民法上の観念である。

他方、「筆界」とは、連続した土地は「筆」という単位で法的に区画され、一筆ごとに地番が付されて権利関係等が公示されているところ、その隣り合った地番の境界を指す。この「筆界」は不動産登記法上の観念である。

そして、「所有権界」と「筆界」との最大の違いは、「所有権界」が当事者間の合意で変更できるところ、「筆界」は不動であり、当事者の合意で変更することはできない。

このように「境界」には二つの観念が含まれているとはいえ、通常、「所有権界」と「筆界」は一致していることが多く、境界紛争においては、「筆界」が明らかになれば、そこが同時に「所有権界」であるとして、解決されることが多いと思われる¹。

そこで、「筆界」を特定する手続きである、「筆界特定」制度の概要を紹介する。

第2 境界紛争解決制度の概要

1 訴訟と筆界特定

境界紛争を解決する手続としては、ADR等も存在するが、訴訟手続と、筆界特定手続がある。訴訟手続とは文字通り、裁判所において当事者対立構造のもとで「所有権界」の確認を求める「所有権確認訴訟」又は「筆界」の確認を求める「境界(筆界)確定訴訟」を進行する。

他方、筆界特定手続は、法務局における手続であり、申請人の申立を受けて、筆界調査委員が職権で必要な調査等を行い、最終的に、筆界特定登記官が筆界の特定を行う手続である。この手続においては、申請人や隣接地の所有者等は、手続の当事者ではなく、利害関係人として手続保障が与えられているに過ぎず、訴訟手続のよう

に当事者対立構造を採らない。

2 筆界特定制度の特徴

(1) 動向²

筆界特定制度(不動産登記法123条以下)は、平成18年1月20日から施行されている。まず、最近の境界(筆界)確定訴訟と筆界特定事件の動向を簡単に紹介する。

境界(筆界)確定訴訟の新受件数は、H7年 798件、H8年 810件、H9年 833件、H10年 761件、H19年 394件、H20年 405件、H21年 408件、H22年 414件、H23年 410件、H24年 409件(H11～H18の統計データはない)と推移している。

他方、筆界特定事件の新受件数は、H18年 2790件、H19年 2690件、H20年 2492件、H21年 2579件、H22年 2302件、H23年 2326件、H24年 2439件と推移している(なお、筆界特定事件における件数は、対象となる筆界ごとに一件とされるため、一つの争いで複数の筆界特定が求められた場合は、件数も複数とカウントされる。)

このように、筆界特定制度は、境界紛争の解決に一定の機能を果たしていると思われる。

また、平均審理期間の比較においても、境界(筆界)確定訴訟が16.1カ月(H24年度)であるのに対し、筆界特定事件は8.6カ月(H22年度)と訴訟の約半分の審理期間となっている。

(2) 筆界特定制度の特徴

境界紛争においては、前述のとおり、筆界を確定させることがポイントとなるため、そのためには、従前、境界(筆界)確定訴訟を利用せざるを得なかった。しかし、「訴訟」である以上、隣人を訴えることとなる上、審理期間が長期に及び、その負担は決して軽いものではなかった。これに対して、筆界特定制度は、当事者対立構造を採らない他、以下のような特徴³があるといわれており、その結果、前述のとおり、訴訟に比べて審理期間も短くなっている。

ア 筆界特定を申請すると、筆界調査委員が任命され、職権で実地調査や、測量などを行う。筆界調査委員には土地家屋調査士等、専門的知識経験を有する者から任命され、その知識経験が十分に活用される。

イ 実地調査等が必要な場合には、他人の土地への立ち入り調査をすることができ、また、

関係行政機関・団体に資料の提出その他必要な協力を求めることができ、証拠収集において優れている。

第3 筆界特定手続の流れ⁴

1 筆界特定の申請

- (1) 筆界特定の対象となる土地の所有権登記名義人等の一方又は双方が手数料³を納付して、法務局（筆界特定登記官）に筆界特定申請書を提出する。
- (2) 申請権者は、所有権登記名義人等であり、共有地の場合、共有者の一人からでも申請することができる。なお、用益権者や担保権者には申請権は認められず、所有権登記名義人等に代位して申請することも認められていない。
- (3) 申請書には筆界特定を必要とする理由を記載しなければならない。具体的には、「隣接地所有者と、筆界についての見解が相違している」「そもそも筆界が不明である」「筆界について隣接地所有者とおおむね一致しているが、協議に応じない」「隣接地所有者が行方不明で協議することができない」等が考えられる。
- (4) 境界（筆界）確定訴訟の判決が確定している場合、筆界特定制度を利用することはできない。境界（筆界）確定訴訟の判決が筆界特定に優先するからである。

2 公告と関係人への通知

筆界特定の申請があれば、その旨が公告され、関係人へ通知される。関係人とは、筆界特定の対象となっている相互に隣接する土地（以下、「対象土地」という）の所有権登記名義人等のうち、申請人以外の者、及び対象土地以外の土地であって、筆界特定の対象となる筆界上の点を含む他の筆界で、対象土地の一方又は双方と接する土地の所有権登記名義人等をいう。関係人には、申請人と同じく、手続保障が与えられる。

3 筆界調査委員の指定及び調査等

土地家屋調査士等が筆界調査委員に指定される。筆界調査委員は、申請人や関係人等から事情を聞き取り、資料の提出を求めることによって事実の調査を行う。その他、必要に応じて、測量や実地調査を行うが、その際には、申請人や関係人は、これに立ち会う機会が与えられる。また、申請人や関係人は、適宜、筆界特定登記官に対して、意見又は、資料を提出することができる。

なお、測量等の費用は申請人の負担とされる。

4 筆界の特定

- (1) 筆界調査委員は、筆界特定登記官による意見聴取の期日の実施後、必要な調査を終了したときは、筆界特定登記官に対し、筆界特定に関する意見を提出する。
- (2) 筆界特定登記官は、筆界調査委員から上記意見書が提出されると、当該意見を踏まえ筆界特定書を作成する。なお、筆界を特定できない場合には、その位置が範囲として特定される。

第4 筆界特定の効果

- 1 筆界特定の内容は、対象土地に係る筆界の位置についての判断を示したものである。したがって、筆界を法的に確定させる効力はなく、不服があれば、別途、境界（筆界）確定訴訟を提起することは妨げられない。同訴訟において、筆界特定の結果と異なる場合は、筆界特定の効力は失われる。
- 2 とはいえ、筆界特定は、専門家の調査に基づいて行われており、裁判所は、登記官に対し、筆界調査委員の意見書や筆界特定書の送付を嘱託することができることとされている。

したがって、訴訟においても、筆界特定の結論は事実上尊重されることが期待されている。

東京地裁平成24年4月19日判決においても「本訴提起前に本件筆界特定がされており、それによれば、原告主張線をもってそれぞれの境界であると特定されていることが認められる。そこで、この筆界特定の手法及び内容に合理性が認められる限り、これをもって本件境界1及び2の各位置を確定することが相当である」とした上で、「そうすると、本件筆界特定の手法やその基礎とした資料は相当であるということができ、また、本件筆界特定の過程や内容に特段不合理な点は見当たらない。してみれば、本件筆界特定は信用性が高いということができるから、これにより、本件境界1及び2の各位置は、原告主張線であると認めるのが相当である」と判示している。

第5 最後に

以上、簡単に筆界特定制度の概要を紹介してきたが、境界紛争（その多くは「筆界」の争い）は、不動の存在である「筆界」を「探し当てていく」という側面が強く、裁判所における手続にはなじみにくい。したがって、今後、筆界特定制度が境界（筆界）確定訴訟の事実上の前置制度として活用されていく

ことが望ましいのではないだろうか。

- 1 秋山靖浩「不動産法入門15」法学セミナー 666号91頁以下(2010年)
- 2 「裁判外での紛争処理の全般的状況」
http://www.courts.go.jp/vcms_lf/20522010.pdf
- 3 森崎英二「筆界確定訴訟と筆界特定制度」ジュリスト1372号24頁以下(2009年)
- 4 筆界特定実務研究会編著「筆界特定制度一問一答と事例解説」(日本加除出版2008年)
- 5 登記手数料令第8条
(具体例) 前掲「筆界特定制度 一問一答と事例解説」555頁以下
固定資産課税台帳に登録された土地の価格が3000万円と4000万円の二筆の土地の筆界特定を申請する場合、以下のとおりの計算式となる。
 $(3000万 + 4000万) \div 2 \times 0.05 = 175万円$ (算定基礎額)
この場合の手数料は11,200円