

16名の不動産関連国家資格者が連携！

「Alliance・連帯」を合い言葉に 10

～ワンストップで不動産問題の解決をめざす～

土地家屋調査士・一級建築士 富山 博友

NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会編

◆はじめに◆

私どもNPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会は、不動産問題に悩む方々を対象に、年2回「不動産無料相談会」を開催していますが、その相談のなかで2番目に多い案件が、「賃貸借に関連するトラブル」です。とりわけ、旧法と慣習の関係、そして判例等々、現実からみて「何で？」という事柄が多いため、私たち専門家ですえも、回答に躊躇する場合があります。

「判例」にも、悩まされる毎日です。つい最近も、ニュース取材源の守秘義務について、地方裁判所と高等裁判所で真っ向から異なる判断が下されました。

また、この春に行われた「横浜事件」再審への判決は、ご存じの皆さんもいらっしゃるかと思いますが、「免訴」。この再審を担当した裁判官は、過去に取り扱った裁判すべての判決を「検事の筋書きどおり」ということで有名な人でしたから、「なるほど」と納得したのですが、「良心」というものが欠如しているのかもしれない。

実際、不動産問題に係わる専門家の間では、「裁判なんてほとんど信頼できない。ADRで努力しましょう」というのが、合言葉となりつつあるのが現実です。

とはいうものの、わが国は「法治国家」ですから、紛争解決の最後の手段は「法廷」です。裁判官には、もっともっと勉強してもらいたいものです。条文だけ丸暗記しても、社会の実態を知らないのでは、裁判官失格です。

さて、今回の執筆者は土地家屋調査士・一級建築士の富山博友氏による「境界紛争解決の新制度に対して思うこと」です。

NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会理事長 田中久之

境界紛争解決の新制度に対して思うこと

境界立会いをすると…

いわゆる「境界の立会い」をしますと、次の

ような場面に遭遇することがたまにあります。
 依頼人：私の土地は、このブロックの中央です。
 調査士：ここで、境界の合意があれば、分筆して「一部所有権の移転」をしないと登

記で公示できませんが、隣地の所有者にはご協力していただけますか？

依頼人：……？？？

普段、私たちが使う「境界」という言葉には二面性があり、とてもわかりにくい概念です。

「境界」といいますと、土地家屋調査士であれば、「公法上の境界（公図の地番境）」をさしていますが、一般的には、「所有権界（占有界）」をさし、これが登記されていると信じて疑わない傾向があるからです。

境界の似て非なる2つの概念

この2つ、すなわち、公法上の境界と所有権界は「似て非なるもの」なのですが、土地の所有者間の「境界確認」をする場合には、なかなか理解していただけません。

そもそも「境界」という言葉の定義は法律にはなく、今回の不動産登記法の改正で、初めて「筆界」という用語で、公法上の境界が定義されました。

それによりますと、
「筆界 表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、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（不動産登記法123条1項）」とされています。

なんとなく理解はできそうですが、はてさて、ではそれは一体どういう意味なのでしょう？

そもそも「筆界」とは何か

そもそもの原始的な「筆界」の発生は、明治時代、政府が税金を徴収するために地主として「所有者」が定められ、それに基づいて「所有

権」が発生したことに始まります。

その後、「地券」が発行され、第三者に公示できるようになりましたが、その発行に際して明治6年の地租改正時、図面の提出が義務づけられ、（一筆限図）土地に番号を付けるとともに、改組図等に地番の境として「筆界」が記載されることとなり、「公法上の境界」の概念が誕生することとなったのです。

しかしながら、この図面はあまりにも精度を欠いていたため、その後、明治18年から地押調査がなされ、その際に備え付けられた「更正図面」が、現在の筆界の元となっています。

地籍調査や土地区画整理事業等の実施されていない地区では、この当時の図面を基として、分筆・合筆等が繰り返されています。

したがって、情報は「コンピュータ化」されても、その内容は「明治時代」のままという地区が、いまま数多く残っています。

このような精度のものを使っているわけですから、境界の確定に当たって話がややこしくなるのは当たり前です。

ちょっと横道にそれますが、上記の公図は当時の「測量技術」だけの問題ではなく、「税金の計算」にも使用されていたわけですから、当然、納税金額をごまかそうとする輩からもいました。

なぜなら、「公図」とされた図面が、現実とはかけ離れた形状寸法である場合が多いこと、それが現実だからです（とほいうものの、私は別に「公図」を否定しているわけではありません。あくまでも尊重すべきものですが……）。

かくして長い年月を経て、実際に占有している範囲と公図の線が異なるなどという、矛盾した現実遭遇してしまいます。

そして、「境界」のもう一つの概念、「所有権界（占有界）」が登場してきます。

不動産登記では、所有権界と筆界が一致していることを必ずしも求めていないため、2つの境界線、すなわち一つは法務局、そしてもう一

つは現地に境界線が存在してしまい、気がつく
と「境界紛争」に発展してしまうことがままあ
るのです。さらに、事が大きくなりますと「訴
訟」となり、多額の費用と時間を費やす羽目
にも至ります。

また「境界確定訴訟」は、形式的形成訴訟で
すので、原告の主張を無視して、「判決」が言
い渡される可能性もあり、その場合は、「訴訟
損」となることもあり得ます。

筆界特定制度と 裁判外紛争解決制度

このような状況のなか、私ども土地家屋調査
士は、これまで筆界を頑なに遵守する法務局や
地主さん等の懐に飛び込み、折り合いをつけて
いたというのが現実でした。

しかし、平成17年の不動産登記法の改正に伴
い、「新しい制度」が今年から実施され、法の
下での「新たな解決」を図る選択も可能となり
ました。

その一つが、「筆界特定制度」です。

この制度では、「筆界特定登記官が、専門的
識見を有する筆界調査委員を選任して、職権で
必要な調査を行い、その意見を参考にして、筆
界特定を行う」ことになりました。さらには、
「より迅速で合理的な判断をすることにより、
訴訟よりも短期間に、そして費用負担に関して
も小額ですむ」ように設定もされています。

筆界特定制度、一見、非常によい制度のよう
に思えるのですが、この制度により確定された
筆界には行政処分としての効力はなく、またあ
くまでも「筆界」の特定をするものであって、
所有権界が決められた筆界と齟齬していても、
何らの問題はないとの立場が採られているので
す（筆界を決定できるのは裁判による判決のみ
であり、有力な証拠資料として扱われるものの
確定ではないということです。もっとも、実態

上は決定したに等しいといわれていますが）。

これに対して、もう一つの制度としてADR
(Alternative Dispute Resolution) と呼ばれる
「裁判外紛争解決制度」があります。

この制度は、「民間の紛争解決機関」として
土地家屋調査士・弁護士が中心となり、各地域
に「境界問題解決センター」を設置して、境界
問題を「調停（話し合い）」で解決することを目
的として誕生しました。つまり、お互いの合意
を前提に、筆界から所有権界まですべてを明ら
かにした上で調停を行うというものです。

成功すれば、根本的な解決となるのでしょ
うが、果たして拗れた問題を強制力なくして、す
べて解決できるのか？不調に終わる場合も、想
定しておく必要があると思います。

今後の制度活用こそが大切

このように、境界紛争の解決を図る糸口は確
かに拡がったのですが、これまで概観してきま
したように、いずれも一長一短です。

これからの土地家屋調査士は、境界問題の解
決に当たって土地の状況や相手を正確に把握
し、問題状況により、どの選択が一番ベストか
を判断するとともに、費用対効果の面において、
有利な方法を選択できる「素養」も持ち合わせ
ていかなければならないようです。

新制度は、まだ産声をあげたばかりです。今
後、事例の積み重ねを経て、よりよい制度へと
発展していくことでしょう。私たち土地家屋調
査士にとっても、地主と一番近い立場にいる代
理人として、紛争解決の選択肢が増えたことは
喜ばしいことです。

今後は、蓄積された事例が公開されること
により、紛争に発展する前に「問題解決」がで
きる情報が整理されていくことを期待したいと
思います。