

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 18

～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 藤橋 俊之

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◆

昨年の今頃、「当協会のホームページを見た」という一人のご老人が、相談に見えました。相談内容は、「息子が事業の運転資金として、銀行から1,000万円の融資を受ける際の連帯保証人になってしまった」というものでした。相談者は銀行の営業マンに対し、「収入も蓄えも無い年金暮らしなので、保証人にはなれない」と、断ったそうですが、営業マンの「実際の融資保証は信用保証協会が行うので、名前だけお書き頂ければ結構」との言葉を真に受け、契約書に署名・押印してしまったのだそうです。そして結局、「息子の事業が失敗に終わり、信用保証協会から住まいを差し押さえられてしまった」というものでした。

弁護士に依頼する資金も無いため、その後1年間一人で争ってきましたが、敗訴となってしまったという結果の報告と、その後の身の振り方について再度当協会を訪れて参りました。ご当人のご高齢に加え、ご夫婦共に身体障害者ということもあり、見捨てては置かれませんので、先日そのお住まいを訪問し、詳細なお話を伺ってまいりました。

調査の結果、①土地は亡母名義のままなので借地（但し正式な借地契約書無し）、②地代の支払い無し、③土地の相続人が相談者を含め6名、④建物は老朽化が激しくマイナス価値、⑤道路の取り付けが悪く土地の価値も低い、というものでした。そのような状況から、建物を取得しても「借地権」取得の主張も難しいという事実が判明しましたので、近く開示される競売開始を待つか、あるいは信用保証協会との直接交渉による解決策を探るべきか、思案中です。

話は変わりますが、昨年、国の住宅政策の基本を定める「住生活基本法」が昨年6月に成立し、今までの「公的な直接供給・フロー」から「市場・ストック」重視へと住宅政策のカジが大きく切り替わりました。この考え方の基本には、少子高齢化の流れの中、すでに住宅数においては供給が需要を上回っており、今後は量の確保よりも質の向上を重要視する必要性が確認されたということです。この法律の制定を受け、すでに各行政その他によって、種々の新しい住宅政策が開始されています。それらについては、次回ご報告したいと思います。

さて、今回のリレー掲載は、当協会の藤橋俊之土地家屋調査士による「公図」の成り立ちなどについて、実務面からのお話です。

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

## 実務における「公図」及び「地積測量図」の見方について

### 1 はじめに

今回は、土地家屋調査士が境界確認作業を行うに当たり、資料として必要な公図及び地積測量図の見方について実務的に興味深い点をピックアップして紹介します。

### 2 公図について

法務局に備え付けられている公図には、①明治又は大正時代に作成された旧土地台帳附属地図、②昭和50年代までに実施された土地改良・区画整理等の換地確定図・その他大規模な住宅団地等の図面で何らかの事情で不動産登記法第14条の地図に指定されない地図等があります。

②の図面類は、土地の境界確認作業について定性的にも定量的にも重要な資料となることは言うまでもありませんが、境界確認に関わる資料が乏しい場合、①の図面類も役に立つことがあります。特に旧土地台帳附属地図のうち、市街地及び農耕地について見れば、現地復元性はないものの、土地の形状・位置関係については、おおむね正確に描かれているものが多いといわれています。

したがって、部分的に現地の形状と公図とが相違したとしても、それは作成後に当事者間で境界が変更されたものと見るべきであると考えられています。実務では、それを見極めるために住宅地図や航空写真等が利用されています。

このように、②の市街地及び農耕地についての公図は、境界の定性的な資料として多く取り扱われていますが、公図作成時の全体の誤差傾向を一定とみなし、定量的な資料として縄延び（当事の測量が水縄などの測量器具により計測されていた名残より、実際の面積が従前の帳簿に記載された面積より多いことを言う）してい

る土地や縄縮み（縄延びの反対語）している土地についての面積や測定長を検討する場合にも利用されています。

一方、同じ②の図面類でも、山林については位置関係についても疑問のところが見受けられ、極端な例では、用紙サイズの都合から、土地の大きさを無視して無理矢理はめ込んだと思われるものもあります。

このような場合は、定量的な検討資料には利用できません。また、新たに分割線を公図に入れた場合も特別なルールの基で行っているのではないことから、分筆後の土地の形状がその公図形に比例していないので、定量的考察を行うことは難しいでしょう。

### 3 地積測量図について

① 昭和30年代後半から昭和53年頃までに作成された地積測量図

この年代に作成された地積測量図は、納税義務者を特定することが優先され、表示登記についての歴史も浅いことから、現地の測量もしないまま公図上に分割線を引き、スケール読みの三斜求積により作成されたものや、求積部分は測量されていても境界立会いがなされていないこともあります。

② 昭和53年から平成5年頃までに作成された地積測量図

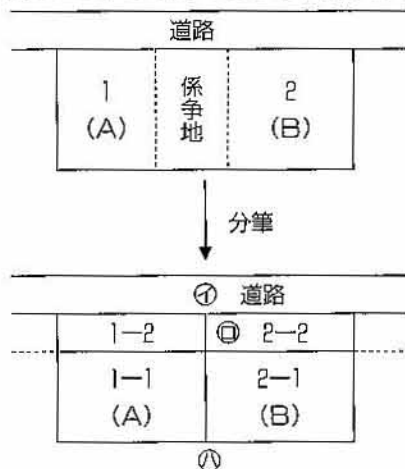
この年代は、不動産登記法施行細則が改正され、境界標の明示が法制化されたことや、測量に光波測距儀が用いられるようになり、上記の地積測量図に比べると精度もかなり向上しました。しかし、残地部分が測量されていないケースが多いので、残地部分については注意を要します。

### ㊦ 平成5年以降に作成された地積測量図

地価の高騰から土地所有者の権利意識も向上した結果、平成5年に至り永久筆界標の埋設が法定化され、隣接の境界立会いもより厳密に行われるようになりました。

また、特段の事情がある場合を除いては、原則として分筆前の土地の全筆測量も実施され、平成16年以降には更にそれが強化され、現地境界復元がより高い図面となりました。

ところで、平成12年頃作成の地積測量図㊦の効力を問いかける下記のような事例があります。



1の土地と2の土地との所有者が境界紛争中であるときに、市の事業で道路拡幅整備がありました。その際、AとBはとりえず協力して1-2の土地と2-2の土地を分筆しました。

そして、両者は1-2と2-2の土地を市に道路提供し、所有権移転登記手続を終了しました。当然分筆登記における地積測量図は、1-1及び2-1の土地を残地求積としています。

その後、Bに相続が発生し、土地の境界を決めたいとAに申出をし、訴訟となりました。そのような場合、㊦-㊦-㊦は直線として取り扱われ公法上の境界となってしまっているため、1-1及び2-1の境界線を変更するには分筆錯誤により分筆前に戻し、再分筆になるのでしょうか？それとも筆界は不動であるという概念

を基に、地積測量図の訂正による地積更正登記を行うことになるのでしょうか？

本件の終結は、次のようでした。

「道路部分を合筆し、実質的に地積測量図の範囲に関する争いが無い措置を採り、残地につき当事者が2筆地を測量し、公図の形・地積の公平按分等から筆界を確認すること」として解決しました。ただし、「市が道路敷地として買収した部分は、仮に筆界を超えた部分があったとしても合意による『黙示的贈与があった』ものとし、損害賠償の請求権は互いに放棄すること」とされました。

係争地におけるこのような解決方法は、諸事情から考え、納得のいくものでした。しかし、平成12年の地積測量図であったから、このような取り扱いが可能でしたが、全筆求積の義務及び地積測量図に座標点を記載することとなった平成16年以降の地積測量図においては、解決不可能となりました。

また、街区基準点の導入等の色々な側面で地積測量図の信憑性が高くなることに伴い、土地家屋調査士の責任も以前より重くなった感があります。

私は、土地の境界について推定能力しかない土地家屋調査士にこのような重責を負わせてよいのか多少の疑問を持っています。

本来、土地にはそれぞれ顔があり、境界確認で悩む範囲の規模がそれぞれ異なっています。つまり、誤差範囲や人間感情を含む境界争いのある係争地の中身がそれぞれの土地によって異なるということです。

そこで私は、過去の土地における裁判例及び現在法務局で保管されている大半の地積測量図の信憑性から考え、もっと臨機応変に対応して座標点に換え土地家屋調査士として責任を負える許容範囲を確率的に表示してもよいのではないかと常日頃考えています。

以上