

18名の不動産関連国家資格者が連携！

「Alliance・連帯」を合い言葉に 59

～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

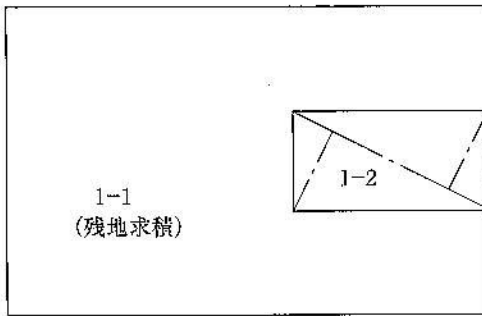
NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会編

分筆錯誤の手続の問題点

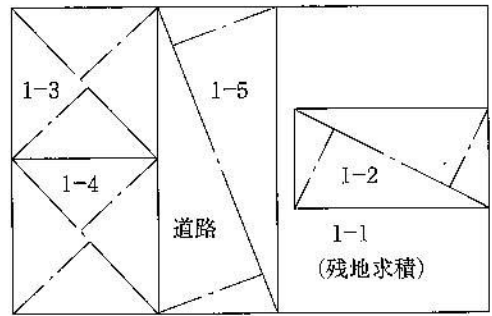


Aは、1番1の土地の一部（1番2の土地）をBから50坪という条件の下に昭和47年に取得しました。その後Bは、昭和60年に1番1の土地を（2）のように分筆しました。しかし、（1）の時点で作成された地積測量図の作成ミスにより、Aの土地は現実には道路に接しているもの

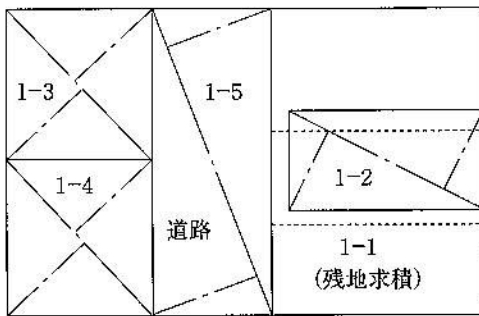
の地図に準ずる図面（国土調査法第19条第5項により指定された地籍図、市街地、精度区分甲3<昭和47年作成>）上、接しない土地となっていました。この場合、1番2の土地を現況と合致させるためにはどのような登記手続を行えばよいのでしょうか。（現地に境界標は何もない状況です。）



(1)



(2)



(3)

..... は、1-2の土地の現況を示す。

A

一般に、地図に準ずる図面は、下記に示す①から③に分類されています。

地図に準ずる図面の分類

- ① 国土調査法に基づく地籍図あるいは土地区画整理法に基づく土地所在図（換地図）等として登記所に送られてきたが、法的手続きが終わっていない図面や、民間開発業者が作成した分譲地確定図など、14条地図と同等の精度を有し、土地の位置・形状の特定が可能な図面
- ② 土地台帳法施行細則第2条の規定による地図（以下「旧土地台帳附属地図」という。）と同程度の精度を有し、各土地の位置・形状がおおむね確認できる図面
- ③ 談合図・絵図等各土地の位置関係が推認できる見取図程度の図面。登記法にいう地図に準ずる図面としては扱わず保管のみ行っているもの。

本件の場合、上述の①に属する図面ですが、国土調査区域の甲3精度ということで、許容誤差の範囲が大きい地域と言えます。例えば、精度区分甲3ですので、10mで14cm程度の誤差を考慮できる地域となります。また、本件分筆登記は国土調査により作成された地籍図が法務局に備え付けられた後に行われているので、精度的に矛盾は感じますが、甲3の精度ではなく、甲2以上の精度を持つ地積測量図であることが、公に認識されることとなります。

一方、昭和47年頃に作成された地積測量図は、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も少なくなく、求積部分は測量されていても境界立会がなされていないこともあります。現地と一致しないものもあれば、同一人が作成したにもかかわらず、隣接地積測量図の辺長と一致

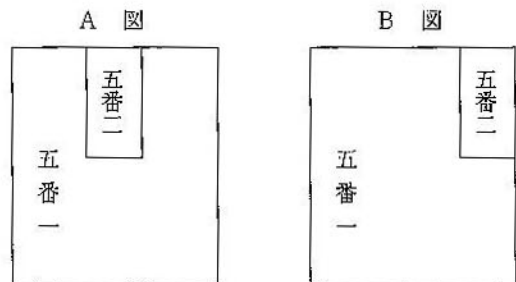
しないものや、関連する地積測量図相互の辺長が全部相違するというものなどもあります。これらの原因の一つは、徴税目的からする納税義務者の特定が優先され、表示登記についての歴史も浅く、現在のような対応ができなかったことが考えられます。

本件の地積測量図においても、現地に境界標がなく、残地求積で行われた復元能力の乏しい図面であるので、真の境界を確定することは不可能に近いと言えます。しかし、このような場合であっても分筆によって1番1と1番2の土地の原始的境界が公法上確定されているので、下記に示す先例により、地図訂正や分筆登記の抹消を行い再分筆することは現在の不動産登記手続き上認められていません。



[昭和43・6・8民甲1653号回答]

分筆すべき部分を誤ってした分筆登記申請に基づく登記を地図訂正の方法で是正する事の可否

(要旨) 甲は、5番の土地の一部を分筆して乙に売り渡すため、A図のように分筆することを代理人に依頼したところ、当該代理人が誤ってB図のような分筆の登記を申請し、その旨の登記が経由され、さらに分筆後の5番2の土地につき乙への所有権移転の登記が経由されている場合、甲と乙との共同申し出又は甲の承諾書を添付して乙からの申し出により、地図をA図のとおりとする地図訂正の取り扱いはすることができない。



そもそも、この場合地図訂正の申し出ができるケースとしては、法務局側の分筆線の記入の誤りのみであり、申請人側の地積測量図の作成ミスは考慮されていません。本件の場合、昭和47年の時点で修正するのであれば、地積測量図の訂正の申し出により修正ができたでしょう（規則88条1項、平成17・2・25民二457号通達第1・12・(1)）。しかし、Aに所有権を移転した後に修正を行う場合は、まず1番2の土地についてBからAへの所有権移転の抹消の登記を行い、次に1番2と1番1の土地の合筆登記あるいは分筆の登記につき、錯誤を原因とする抹消の登記を行うことになります。そして、その後1番1の土地の分筆の登記を再申請し、Aへの所有権移転の登記を行い是正することになります。

しかし、現在の時点では、そのような手続は不可能と思われるので、1番1及び1番2の土地を下図のように同等の面積になるように分筆し、1番2の土地の一部分と1番1の土地の一部分とを交換し、その調整を図ることになります。

その場合、現実には双方に不動産を取得した経緯はありませんが、不動産取得税はかかってしまいます。そこで、その手続後は、管轄の県税事務所に相談することが望ましいでしょう。

このように、古い地積測量図に基づく分筆錯誤の問題を解決するのは非常に困難であるので、ケースバイケースで理にかなった修正方法を検討できるような先例・通達が出されることに今後期待したいと思います。