日調連発第１３３号
平成２７年９月９日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

新刊実務図書「[改訂版] 境界確認・鑑定の手引－鑑定事例と裁判事例－」の
発刊について（ご案内）

標記図書が新日本法規出版株式会社から 10 月上旬に発行（予定）されます。

本書は、平成 14 年 7 月に発刊いたしました「境界確認・鑑定の手引－鑑定事例と裁判事例－」の改訂版になるもので、初版刊行後の法令改正のほか、筆界特定制度、境界ＡＤＲ制度の内容と新規裁判事例を盛り込んだ最新版です。土地にかかる権利の範囲を明確にするために不可欠な境界の確認作業や鑑定業務について、具体的にその手法や訴訟手続を分かりやすく解説するとともに、図面の実例を豊富に掲載しながら、鑑定・裁判事例を整理・分析したものです。

つきましては、貴会所属会員への本書の申込方法等のご案内をいただきますようお願いいたします。

記

１	図　書　名	［改訂版］境界確認・鑑定の手引－鑑定事例と裁判事例－
２	体　　裁	Ａ４判、３７６頁
３	頒布価格	定価４，６４４円（税込）のところ、特別価格４，１７９円（税込） 送料４６０円
４	申　込　先	新日本法規出版株式会社 〒162-0842 東京都新宿区市谷砂土原町 2-4 KS ビル TEL(03)3267-2898　FAX(03)3235-1651
５	申込方法	別紙申込書により、FAX にて直接出版社宛にお申込みください。
６	申込期限	平成 27 年 9 月 30 日を第一次締め切りとします。（以降、随時受付）
７	納　　本	現品は出版社から直接、申込会員宛に送本されます。
８	代金納入方法	現品に同封される請求書により、郵便局又は全国の主要コンビニエンスストア及び料金収納端末設置店にてお支払いください。

ご注文はFAXにて

新日本法規出版（株）営業渉外部　行

FAX　03-3235-1651

【　申　込　書　】

単行本　コード　50913　　※10月上旬発刊予定

[改訂版]境界確認・鑑定の手引ー鑑定事例と裁判事例ー

定価4，644円（税込）のところ　特価4，179円（税込）

送料460円

□ 部

※2部以上お申込の場合、送料は発行所の負担といたします。

◆上記書籍を代金後払いにて申し込みます。
（代金は、現品に同封される請求書により、郵便局又は全国の主要コンビニエンスストア及び料金収納端末設置店にてお支払いください。）

※太線内をご記入下さい。

ご購入区分
社用・個人

平成　　年　　月　　日

□□□—□□□□

ご住所

フリガナ

お名前
（名　称）　　印

TEL〈　　〉　　—

FAX〈　　〉　　—

ご担当
（内線）

※電話番号による登録をおこないますので、必ず市外局番からご記入ください。
※お客様都合による商品の返品はできません。万一、商品の不備・不良または注文した商品と受取った商品の相違による交換は、商品到着後1週間以内にご連絡ください。
※お申込みいただいたお客様のお名前・ご住所などの情報は、ダイレクトメールのお届けなど発行所の営業活動に限って使用させていただいております。

（お問い合わせ先）
〒162-0842　東京都新宿区市谷砂土原町2-4KSビル2階　新日本法規出版（株）営業渉外部
Tel　03-3267-2898　Fax　03-3235-1651

※弊社記入欄

支社	扱先又は扱社員コード	No.59020	納本	請求	入金	納区	案内
92	00225 3	大村毅彦					1

記号	請区	請時

92-27011-91A

掲載内容

実務解説編

第1章　総　説

第1　はじめに
第2　境界の意義
1　公法上の境界＝筆界
2　境界の創設――所有権の創設から筆界の形成まで――
3　後発的な筆界の創設
4　占有界
5　法文上の境界
第3　境界確認、境界確定と境界鑑定
1　境界確認と境界確定
2　境界鑑定
第4　登記に関わる図面の沿革（図面の信頼性について）

第2章　境界の確定基準および認定資料

第1　境界の確定基準
1　土地家屋調査士による境界確認方法
2　裁判例に見る境界確定の基準
第2　境界認定資料
1　資料の分類
2　資料の種類

第3章　境界調査

第1　境界確認のための基礎測量
1　基礎測量の対象
2　基礎測量の手法
第2　立　会
1　立会当事者の範囲
2　立会の依頼
3　立会における説明と筆界点の明示
4　筆界立会確認書の作成

第4章　境界確認の手法

第1　筆界情報の種類別確認手法
1　はじめに
2　確認資料としての図面
3　調査・測量実施要領
4　まとめ
第2　「公図分析法」、「物証法」、「人証法」
1　公図分析法
2　物証法
3　人証法
第3　数値地区の境界確認
第4　図解地区、公図地区の境界確認
第5　未整備地区の境界確認
第6　国土調査実施地域の特徴
1　国土調査法に基づく境界認定の効力
2　地積更正登記申請時の図郭内の面積調整

第5章　境界鑑定業務

第1　鑑定人の役割
1　鑑定人による資料収集
2　測量鑑定の必要性
第2　境界鑑定の手順
1　はじめに
2　鑑定の申出と鑑定人の選任
3　鑑定事項の検討
4　宣誓、鑑定事項の確定
5　鑑定資料の検討
6　現地検証・現地立会説明
7　調査、測量
第3　鑑定書の作成
1　一般的記載事項
2　当事者の主張する点との整合性
3　鑑定書作成の注意事項
4　鑑定費用の請求
5　鑑定人尋問
6　補充鑑定・再鑑定

第6章　境界を確定する制度

第1　筆界の鑑定と境界紛争、その解決手続
1　境界紛争の法的解決の必要性
2　私法上の境界紛争と公法上の境界紛争、その法的解決手続
第2　土地境界問題解決センター
1　民間ADRとしての土地家屋調査士会設置の「境界紛争解決センター」
2　「あいち境界問題相談センター」の調停手続
第3　筆界特定手続
1　筆界特定手続の意義と特色
2　筆界特定手続の申請
3　筆界特定の成果
4　筆界特定の法的効果等
5　筆界特定に対する不服申立

第7章　境界確定訴訟

1　はじめに
2　適法性
3　法的性質
4　境界確定の訴えと時効中断
5　土地所有権確認の訴えと境界確定の訴え
6　境界確定の訴えの審理・判決
7　境界確定の訴えと当事者適格
8　境界の一部確定の訴えの適否

事例解説編

序　文

第1章　鑑定事例

1　地積測量図が基本となった鑑定
2　公図が基本となった鑑定
3　公図と空中写真が基本となった鑑定

第2章　裁判事例

第1　宅地の境界
1　都心における使用占有と合筆前の既設杭
2　石垣と公図
3　辺長按分
4　地積按分
5　境標（境界標）設置義務
第2　農地の境界
6　農地と山林の間にある二線引の判断
7　内畦畔（民地）としての『根除堀』
第3　山林・原野の境界
8　林相と占有
第4　水陸・海水面上の境界
9　マリーナシティと地方自治
10　錦江湾
第5　公有地と民有地の境界
11　境界協定と不存在
12　①判断基準としての周辺域の客観的状況の斟酌、②対峙的共同（合併）訴訟
13　境界確定協議の内容等が筆界認定の重要資料となるとされた例
第6　行政間の境界
14　行政区域の境界確定の判断基準と優先順位～筑波山～
第7　分筆と境界
15　額縁分筆
16　分筆図と他の判断
第8　地図・公図と境界
17　定性的な公図の否定
18　公図否定
19　経界確定の資料としての公図の意義
第9　登記官
20　公図改製作業と国家賠償請求
21　地図の錯誤と登記官
22　①境界確定訴訟判決の登記官拘束力、②詐害目的の境界確定訴訟
第10　筆界特定手続、境界確定訴訟
23　筆界特定手続で特定された筆界を境界と確定した裁判例
24　土地の時効取得と境界確定の訴え
25　境界の一部に接する部分の土地を時効取得した場合と境界確定の訴えの当事者適格
26　境界の全部に接する部分の土地を時効取得した場合と境界確定の訴えの当事者適格
27　境界に接続しない土地所有者による境界確定の訴え
28　境界確定の訴え提起と時効中断（積極）
29　境界確定の訴え提起と時効中断（消極）
30　共有地についての境界確定の訴えと固有必要的共同訴訟
第11　建築物・工作物と境界
31　塀と境界
32　隣地所有者の承諾なく設置された境界標の除去請求が認められた例
第12　境界確認立会義務
33　境界確認の立会拒否と不法行為の成否
第13　その他
34　確定判決の効力
35　境界確定における折衷案
36　国土調査による地籍簿・地図作成行為の性質
37　国土調査における地籍調査の本質と境界
38　境界確定訴訟における和解の位置付け

付　録

境界鑑定・測量用語解説
参考法令
○鑑定委員規則
（昭42・3・23最裁規4）
○国有財産法
（昭23・6・30法73）
○国土調査法
（昭26・6・1法180）
○公有水面埋立法
（大10・4・9法57）
○地方自治法
（昭22・4・17法67）〔抄〕
○地方税法
（昭25・7・31法226）〔抄〕

索　引

事項索引
判例年次索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

★境界紛争の予防と早期解決のために！！

改訂版 境界確認・鑑定の手引
―鑑定事例と裁判事例―

13年ぶりの改訂版発行！

初版刊行後の法令改正のほか、筆界特定制度、境界ADR制度の内容と事例も盛り込んだ最新版です。



すいせん　日本土地家屋調査士会連合会
会長　林　千年

共著
北條　政郎（弁護士）
伊藤　暢康（土地家屋調査士）
江口　滋（土地家屋調査士）
名倉勇一郎（司法書士）

◆実務解説編

境界の確認・鑑定の手法、確定訴訟等をわかりやすく解説。

◆事例解説編

鑑定事例　図面の実例を豊富に登載した「鑑定事例」を**〈訴状〉**、**〈鑑定書〉**、**〈判決書〉**、**〈コメント〉**により詳しく紹介。

裁判事例　実務の参考となる「裁判事例」を多数掲げ、**〈事例の概要〉**、**〈判決の内容〉**を紹介した上、土地家屋調査士や弁護士の視点による**〈コメント〉**を登載。

A4判・総頁376頁
本体価格 4,300円＋税
送料実費

0120-089-339　受付時間／8:30～17:00（土・日・祝日を除く）
ホームページ　http://www.sn-hoki.co.jp
新日本法規 Web　で　検索
E-mail　eigyo@sn-hoki.co.jp

創業1948年　新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信

組見本
〔A4判縮小〕

実務解説編　第２章　境界の確定基準および認定資料

第２章　境界の確定基準および認定資料

第１　境界の確定基準

境界に関する紛争は、潜在的なものも含めれば非常に多く、土地所有者の多くが何らかの形で境界に関する不満を有しているものと思われる。また、ひとたび紛争が起これば、数センチの違いであってもその解決に長い時間がかかっているのが実情である。それは、明治の初期に境界を確定して以来、全国規模の再調査がほとんどなされておらず（現在の国土調査法に基づく地籍調査は境界確定作業ではない。）、書証、人証による立証の困難さと相隣関係特有の複雑な人間関係に起因するものと思われる。

本章では、境界確定に関する裁判例を見る前に、実際の境界確認方法がどのようになされているのか、土地家屋調査士の作業手順から見てみる。

１　土地家屋調査士による境界確認方法

一筆地測量および境界に関しては土地家屋調査士が専門とするところである。土地家屋調査士は不動産取引の安全確保や業務委託者のニーズにこたえるため、土地の利用関係や権利義務関係にも注意を払って調査をするが、境界確認についてはおおむね別表※1のとおりの作業手順をとっている。

※１　後掲19頁
査・測量の
参照

(1)　資料調査

調査手法としては、委託者からの聴取ならびに登記所に保管されている公簿類、図面類（不動産登記法14条１項の地図、不動産登記法14条４項の地図に準ずる図面、地積測量図等）の調査・収集、さらに官公署や民間に、あるいは各土地家屋調査士会等に保管されている資料の調査、収集※2からはじめる。

※２　後掲22頁
定資料一覧

なお、不動産登記法143条（筆界特定）では、調査すべき資料を規定・区分している。

資料調査過程において、土地の権利関係の沿革および分筆、合筆状況ならびに地目の変遷、土地区画整理事業の有無など、境界成立時の状況を知りえる手掛かりを調査し、公図や換地図を基にした調査素図※3を作成する。

※３　後掲24頁
参照

この資料調査段階で、対象土地が明治期に作成された旧土地台帳附属地図（いわゆる公図）しかない地区か、数値の記載された図面がない古い耕地整理等がなされた地区か、数値地図を持つ比較的新しい土地区画整理事業等のなされた地区か、あるいは、地図混乱地区（未整



16　実務解説編　第２章　境界の確定基準および認定資料

備地区）かということがわかるわけで、以後の調査の方向性を見通す手掛かりとなる。

(2)　現地事前調査

さらに、現地の事前調査により対象地および周辺地の物理的状況、すなわち土地の位置や形状および用途、利用（占有）状況、境界標の有無などを調査資料と比較する。また、利害関係人において境界に関する異議や紛議がある場合もあり、境界確認作業とともに現地の法的安定性確保のための調査もしていく。境界標が設置されている場合には、その種類および設置の経緯ならびに関係者における異議の有無について、異議がある場合または不明の場合にはその理由について調査し、復元測量（既存の測量成果に基づき不明の境界点を復旧する測量作業）をすべきか否かを判断していく。

(3)　基礎測量および照合

境界確認のための基礎測量においては、対象地および周辺に存する境界標、占有状況を示す構築物、現況道・水路、地形等境界確認の要素となるものを調査し測量する。これによって、現地の状況が作図され、既存の図面や公簿類等との比較検討が可能となる。※4

※４　後掲25頁
展開図」参

(4)　境界確認および立会

前述までの調査および基礎測量の成果を基礎として、次の基準によ

実務解説編　第６章　境界を確定する制度

第３　筆界特定手続

１　筆界特定手続の意義と特色

筆界特定手続は、不明な筆界を筆特定登記官が「特定」する手続で、平成17年の不動産登記法改正によって創設された制度である。すなわち、一筆の土地とこれと相隣接する土地との筆界が現地において明確でないとき、現地における筆界の位置を特定し、または特定が不能な場合にはその筆界が存在するはずの土地の範囲を特定する手続である（不登123条２号）。訴訟手続では、当事者が原告と被告に分かれて互いに自己の主張を裁判官などの判断権者に訴えるという当事者対立構造をとるが、筆界特定手続は、筆界が不明であると考える所有権登記名義人等が、筆界特定登記官に対して、筆界を明確にする（特定する）ように求め、筆界特定登記官がこれに答えるという問答形式をとっている。そして、隣地所有者ら筆界の特定に利害関係を有する者は、利害関係人として手続に参加でき、手続的保障が与えられている。また、筆界特定は、土地家屋調査士などの筆界鑑定についての専門的知識や経験を有する者が筆界調査委員に任命され、手続に関与する。筆界調査委員やこれを補助する法務局職員は、法務局や官庁または公署に保管されている公図、旧地積測量図、土地台帳あるいは道路台帳、同附属図面、航空写真などの証拠資料を収集し、筆界調査委員は、調査の結果に基づいて意見書を作成する。ただ、筆界特定登記官の筆界特定（判定）は、単にその認識を対外的に公にしたものに留まり、行政処分ではないとされている。

２　筆界特定の手続

(1)　筆界特定手続の申請

筆界特定申請は、相隣接する土地の一方の所有権登記名義人等（不登131条１項）が、筆界を特定する対象となる土地（対象土地）の所在地を管轄する法務局または地方法務局の本局に対して行う（不登124条１項）。申請権者である「土地の所有権登記名義人等」とは、「所有権の登記がある一筆の土地にあっては所有権の登記名義人、所有権の登記がない一筆の土地にあっては表題部所有者、表題登記がない土地にあっては所有者をいい、所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人を含む。」とされており（不登123条５号）、表題登記・所有権登記のある土地については、現時点の所有権登記名義人、表題登記だけがある場合の表題部記載の所有名義人、これらの一般承

事例解説編　第１章　鑑定事例

鑑　定　書

鑑　定　書

原　告
被　告

上記当事者間における○○地方裁判所Ａ支部平成○年(ワ)第○○号境界確
記のとおり鑑定しましたのでご報告申し上げます。

記

１．鑑定事項

Ａ市○○町○丁目15番３および同所15番４と同所15番７との境界を鑑

２．鑑定結果

上記15番３および15番４と15番７との境界は、鑑定図１号（現況実
の各点を結んだ線であると鑑定致します。

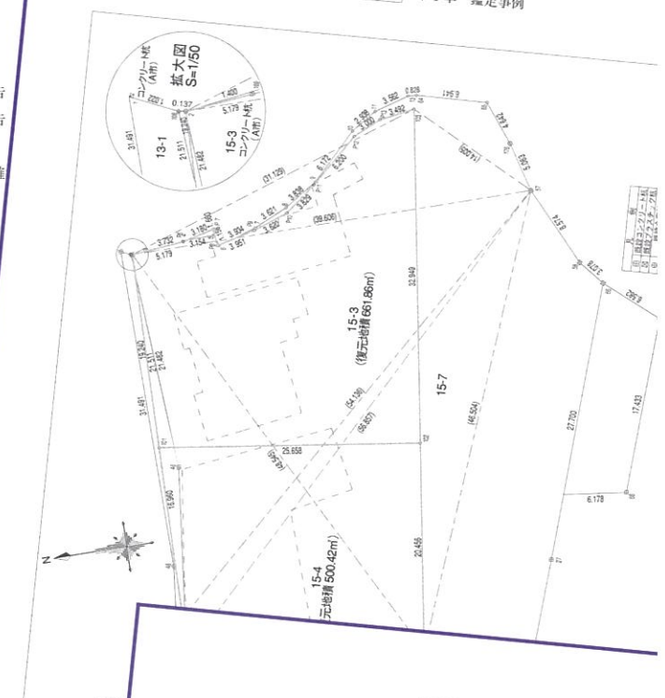
３．鑑定理由

(1)　本件を鑑定するにあたり、土地登記簿および資料１の公図を調査
度の地積更正登記・分筆登記が繰り返されているところでありまし
そこで、当鑑定において、法務局備付けの地積測量図（以下「
資料となるものであるとの考えの下に調査・測量にはいりました。

(2)　別紙資料２の分筆経過表のとおり、15番の土地は、昭和50年８
れました。本件係争地の元番である15番１は、その後、昭和52年
れた土地であり、15番３と15番４は昭和53年９月11日に、15番７
15番１から分筆されています。
地積更正登記のなされた15番１の測量図（資料３　○○地方法
15番３ないし15番11までの測量図（資料４、５、６、７、８法
屋調査士である丙氏の作製した測量図であり、それぞれの図面
すべての図面間に相違のない連続性のある測量図でありました

(3)　地積更正登記がなされた時の状況を、測量図面製作者である
を埋設して隣接地所有者の立会を完了している。」との回答を
おける法務局の現地調査もなされているだろうということも考
した結果、鑑定図２号のとおりとなりました。
そこで、資料９の鑑定図重ね図と、丙氏の作製した法務局
面（資料10）を重ね合わせたところ、昭和52年７月15日に地

事例解説編　第１章　鑑定事例



鑑定図２号（現況実測図）
所在　Ａ市○○町○丁目

124　事例解説編　第１章　鑑定事例

現在の状況（以下「現況」という。）との符合する部分、また相違する部分が明確に浮かび上が
てきました。さらに、この鑑定をする上での基準となる既設杭がどれかということを、杭と杭
の距離・地積等を比較検討した結果、また、杭の残存状況等から２と57の既設コンクリート杭
あることも確信できました。
※三辺法とは、三辺の距離により位置・面積を特定する方法。

(4)　それでは、なぜこのような現況になったかを考えると、資料11の昭和50年11月１日建設省
地理院撮影の空中写真および、資料12の昭和55年５月12日建設省国土地理院撮影の空中写真
較し、また原告・被告双方が所有している建物の完成時期等を考えた時、15番１の土地が地
正登記された当時は、比較的昭和50年11月１日撮影の空中写真の状況であり、境界杭も埋設

事例解説編　第１章　鑑定事例

判　決　書

平成○○年○○月○日判決言渡・同日原本交付　裁判所書記官　○○○○
平成○年(ワ)第○○号　境界確定等請求事件

判　　決

○○○市○○区
原
上記訴
○○県Ａ市○○
被　告
○○県Ａ市○○町
被　告
○○○市○区○○
被　告

主　　文

１　原告と被告乙との間において，原告所有の別紙物件目録(1)記載の土地と被
記載の土地との境界が，別紙図面(1)記載のａ点とｂ点とを直線
２　原告と被告

新日本法規出版株式会社

本社 総轄本部 〒460-8455 名古屋市中区栄１丁目２３番２０号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町２丁目６番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北１条西７丁目５番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂１丁目４８番地の２
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町２丁目６番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野２４４番地１
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄１丁目２６番１１号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町２丁目１番１２号
広島支社 〒730-8558 広島市中区橋本町３番２２号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町３丁目１４番１１号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門３丁目３番１３号
(2015.9)509131

この印刷物は環境にやさしい
「植物性大豆油インキ」を使用しています。