三重県土地家屋調査士会　研修　（2024.3.2　三重県人権センター）

あいち境界問題相談センター　劇団あいち

模 擬 調 停

【事件の表示】

事件番号　　令和５年（調）第５５号
申立人　　土田　太郎

相手方　　岸田　茂造（しげぞう）

【事案の概要・背景】

1　愛知県田原市内にて代々農業を営んできた土田家の当主・徳蔵の相続（S15.1.5 生、H20.5.10 亡）により、その長男・土田太郎（S45.5.5 生、申立人）が甲土地（及び、同土地上の建物）を取得し、同所にて亡妻・鈴子（H25.10.10 亡）との間に生まれた一人娘・勝代（H5.12.24 生）と二人で同居している。

令和５年に入り、甲土地上の同建物（申立人の父・徳蔵により S40.9 築造にかかる木造２階建）が老朽化したこともあり、ゆくゆくは長女・勝代の結婚も想定して、申立人はこの建物を新築しようと決意した。

2　現況等

この甲土地（別紙物件目録１記載）は、乙土地（同目録２記載、相手方岸田茂造（しげぞう）所有、S50.6.20 生）と、相互に東西で隣接している（資料③－名古屋法務局豊橋支局「公図」参照）。

東側隣地の乙土地の所有者・岸田茂造（しげぞう）も、代々、この土地に定住して農業を営んでいた家系であったが、双方の父親の土田徳蔵と岸田栄（S18.3.10 生、H19.4.1 亡）が過去に何かのトラブルで仲違いをしたという経緯があったことから、それ以来、土田家と岸田家は、隣同士とはいえ、今の息子同士の代になっても近所付き合いのない疎遠な関係が続いている。

甲乙両土地は東西に隣接しているが、甲乙両土地の境目付近には高さ５ｍほどに成長し

た杉の木３本が南北に連なって植え込まれており、その杉の木立ちの東側（乙土地側）には板塀の基礎部分らしきコンクリート土台の跡が、南北に約１０ｍにわたって点々と数カ所、地中に埋まっている。杉の木の並びの西側には、甲乙土地の境界を示す意味らしく、複数の木杭が埋設されてそこにロープが南北に渡されている。（今は現存しない）板塀（及び、残存するコンクリート土台跡）に関して、だれがいつ頃、どのような経緯で築造したかについては、当事者から詳しく事情を聞いてみないことには分からない。ただ、杉の木は､過去に乙土地の岸田家の先代が植栽したものであり､木杭とロープの境界も同様､岸田家によって作られたことに争いはないようである。

3　申立人土田太郎は、令和５年８月、地元の「(株)田原建築」に建物の設計・築造を依頼した。田原建築は、この依頼を受け、建物の設計を開始するとともに、現況の確定のため、資料③－公図に基づき、建築確認申請のための甲土地の測量を行ったところ（資料④－現況測量図)、公簿面積は１７５．００㎡のはずであるのに、実測面積は１６５．００㎡（実測面積）しかないことが判明した。

甲土地の東側には板塀のコンクリート土台らしき跡が南北にわたって点々と埋まっているが、田原建築から依頼を受け、これをみた土地家屋調査士は、甲土地の西端から木杭とロープの境界までの東西の長さ（距離）について、公図（資料③）と比較して約１ｍほど足りないことから、過去に板塀があったと思われる位置（現在のコンクリート土台跡）が本来の筆界だったのではないか？だとすれば、木杭とロープ、及び杉の木が植栽されている敷地部分（東西約１m､南北約 10m）について、乙土地が甲土地側に越境しているのではないか？と考えた。

ただ、果たして本来の筆界がどこにあったのか、いつ頃、どのような経緯でこの杉の木や板塀が設けられたのかは、この時点ではあまり明確ではない。

4　境界に関する相談の実施

土地家屋調査士からこのような事情を聞いた申立人は、令和５年９月上旬、土地家屋調査士事務所にて、あらためて、この土地境界の問題を相談した結果、愛知県土地家屋調査士会のＡＤＲ(あいち境界問題相談センター)への調停申立てを行うことにした。

5　「あいち境界問題相談センター」への調停申立書（資料①)、および相手方からの回答書（資料②）

6　当事者の境界に関する主張

⑴　申立人（甲地所有者）　　資料④「現況測量図」中、ＤとＥを結ぶ直線

⑵　相手方（乙地所有者）　　資料④「現況測量図」中、ＣとＦを結ぶ直線

（別紙）

物件目録

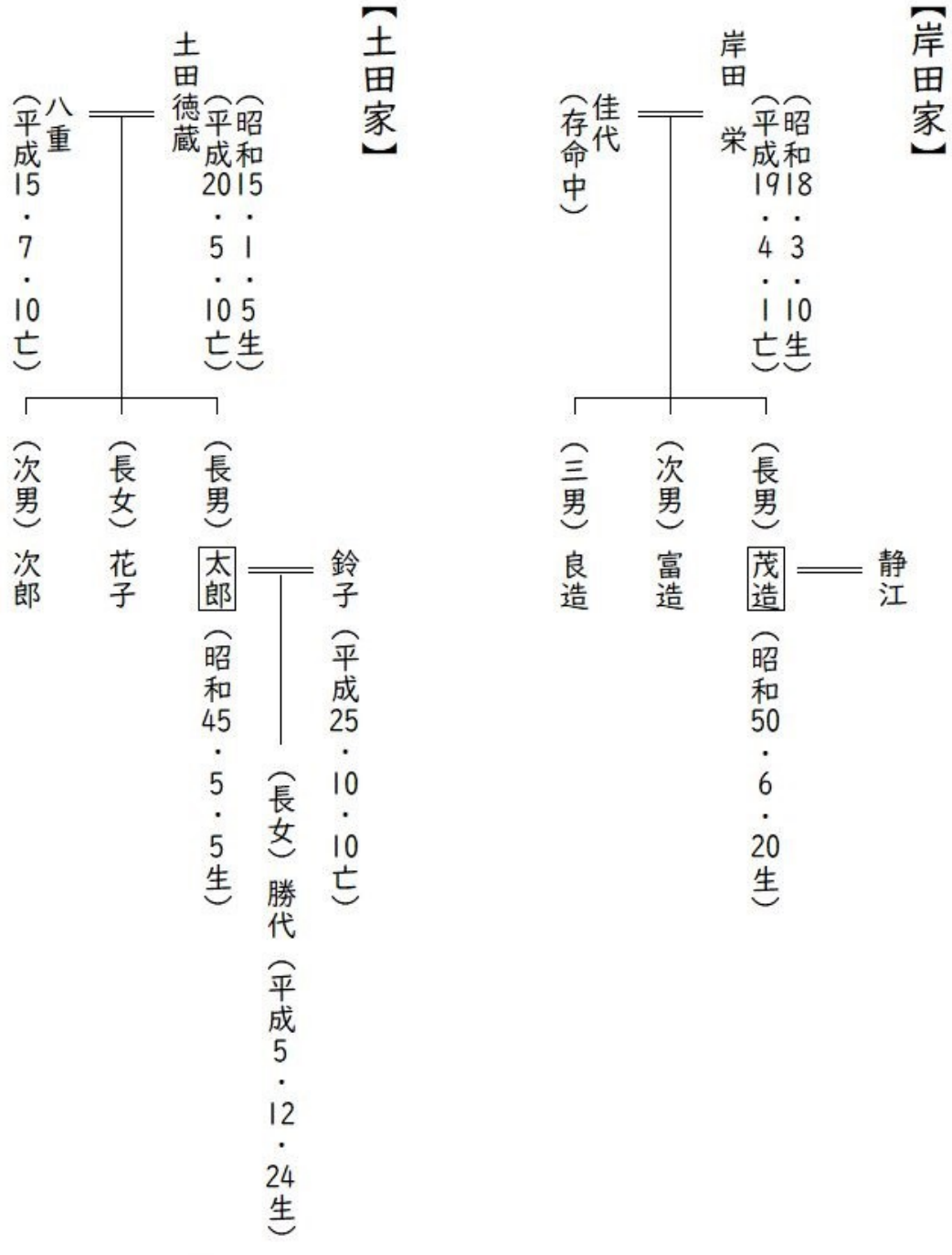
1　甲土地（所有者　申立人：土田太郎）

所　　在　　愛知県田原市○○町▲▲
地　　番　　４５０番１
地　　目　　宅地
地　　積　　１７５．００㎡（公簿面積）
　　１６５．００㎡（実測面積）

2　乙土地（所有者　相手方：岸田茂造（しげぞう））

所　　在　　愛知県田原市○○町▲▲
地　　番　　４５０番２
地　　目　　宅地
地　　積　　１８５．００㎡（公簿面積）
　　１９５．００㎡（実測面積）

相続人関係図


【岸田家】
岸田 栄
（昭和18・3・10生）
（平成19・4・11亡）
佳代
（存命中）
（長男）茂造
（昭和50・6・20生）
静江
（次男）富造
（三男）良造
【土田家】
土田徳蔵
（昭和15・1・5生）
（平成20・5・10亡）
八重
（平成15・7・10亡）
（長男）太郎
（昭和45・5・5生）
鈴子
（平成25・10・10亡）
（長女）勝代
（平成5・12・24生）
（長女）花子
（次男）次郎

【登場人物と配役】

調停委員	①弁護士（調停①）	（光飛田透子／あいち）
	②土地家屋調査士（調停②）	（梅村　　守／あいち）
	③土地家屋調査士（調停③）	（川合　秀幸／あいち）
申立人	①本人（土田太郎）	（山内振一郎／あいち）
	②娘（土田勝代）	（壁谷みつる／あいち）
	③補佐人調査士（境 定一）	（都築　　功／あいち）
相手方	①本人（岸田茂造）	（板井　孝雄／三重会）
	②補佐人調査士（松阪牛郎）	(林　　誠治／三重会）
	③代理人弁護士（天地　守）	(中 嶋　　豊／三重会）

ナレーション　（岩井　豊明／あいち）

脚本・配役・演出・音楽　（福本　博之／あいち）

模擬調停（当日）において用いる資料

資料① 調停申立書（申立人）

資料② 回答書（相手方代理人弁護士）

資料③ 公図（名古屋法務局豊橋支局）

資料④ 現況測量図（申立人補佐人調査士）

資料⑤ 境界付近の現況を示す写真（申立人補佐人調査士）

資料⑥ 時系列表

資料⑦ 和解条項案

【調停（令和５年調第５５号事件）の経過】

1	令和５年９月上旬	申立人、境土地家屋調査士と筆界相談
2	令和５年 11 月 20 日	申立人より調停申立（資料①）
3	令和５年 12 月 10 日	申立書等一式書類を相手方に送達
4	令和６年１月 30 日	相手方代理人弁護士より回答書の返信あり（資料②）
5	令和６年１月 31 日	期日調整の結果、**第１回期日　令和６年３月２日（土）午後１時 30 分より、と決定**（場所：愛知県土地家屋調査士会・調停室）
6	令和６年２月５日	申立人・相手方への第１回調停期日の通知、発送
7	令和６年３月２日	午後１時 30 分～　第１回調停期日 ・申立人＋補佐人調査士、出頭 ・相手方＋補佐人調査士＋代理人弁護士、出頭
8	令和６年４月 10 日	午後１時 30 分～　第２回調停期日 ・申立人＋関係者（長女）＋補佐人調査士、出頭 ・相手方＋補佐人調査士＋代理人弁護士、出頭
9	令和６年４月 27 日	午後１時 30 分～　第３回調停期日（現地調停） ・申立人＋関係者（長女）＋補佐人調査士、出頭 ・相手方＋補佐人調査士＋代理人弁護士、出頭 ・現地にて和解が成立し、和解契約書に当事者が署名捺印 同時に、境界杭を設置

資料①

書式調-02

受付印

調 停 申 立 書

事件番号 令和　年調第　　号
（関連事件 令和　年調第　　号）

あいち境界問題相談センター　御中

下記のとおり、紛争の解決を求めます。　　申立年月日 令和 5 年 11 月 20 日

申立てをされる方	申立人	〒441-36××　愛知県田原市〇〇町450番地1 フリガナ　ツ チ ダ　タ ロ ウ 氏名（会社名・代表者名）　土　田　太　郎　印 印 (TEL)0531-××-〇〇〇〇　(FAX) 0531-××-△△△△　(携帯)090-□□□□-◆◆◆◆
	□申立人 ☑補佐人 □代理人	〒441-36××　愛知県田原市〇〇町△△12番地3 フリガナ　サカイトチカオクチョウサシジムショ　トチカオクチョウサシ　サカイ　テイイチ 氏名（会社名・代表者名） 境土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士 境　定　一　印 (TEL)0531-××-〇〇〇1　(FAX) 0531-××-△△△2　(携帯)090-□□□□-◆◆◆◆
相手方	相手方のお名前	〒441-36××　愛知県田原市〇〇町450番地2 フリガナ　キ シ ダ　シ ゲ ゾ ウ 氏名（会社名・代表者名）　岸　田　茂　造 (TEL)0531-××-〇〇〇〇　(FAX) 0531-××-△△△△　(携帯)090-□□□□-◆◆◆◆
	相手方のお名前 □補佐人 □代理人	フリガナ 氏名（会社名・代表者名） (TEL)　(FAX)　(携帯)
	相手方のお名前	〒　住　所 フリガナ 氏名（会社名・代表者名） (TEL)　(FAX)　(携帯)

あいち境界問題相談センター

申立の趣旨	申立人所有の別紙物件目録1記載の土地と相手方所有の同目録2記載の土地との境界に関し ☑1．境界の位置を確認すること ☑2．境界確認の□立会／☑協議をすること ☑3．境界立会確認書に署名押印すること ☑4．確認された境界に境界標を設置すること ☑5．確認された境界から越境している物を撤去等すること について、適宜の調停を求めます。 （必要な項目の□にレを入れて下さい。）
申立の理由	**１．申立人と相手方の各土地所有** 申立人は別紙物件目録１記載の土地（以下、申立人土地という。）を、相手方は同目録２記載の土地（以下、相手方土地という。）をそれぞれ所有しています。 **２．両土地の相隣と境界の未確認** 申立人土地と相手方土地とは互いに相隣しており、両土地の境界（以下、本件境界という。）は確認（確定）されていません。 ☑**３．相手方の境界確認立会の不応諾等** 申立人は、相手方に対し、本件境界確認の□立会／☑協議／□立会確認書への署名を求めましたが、相手方は、□立会／☑協議／□署名に応じてもらえません。 （該当の□にレを入れて下さい。） ☑**４．境界標の設置** 本件境界が確認（確定）された場合、今後の紛争を避けるためにも、境界に境界標を設置することが必要です。 ☑**５．境界付近の構築物の撤去等** 本件境界付近には構築物が存在し、境界確認の結果によっては、「越境物」となることが予想されますから、その取扱について調整をする必要があります。 （３～５は、申立の趣旨に対応して、必要な項目の□にレを入れて下さい。） **６．本件申立の目的**（該当の□にレを入れて下さい。） □境界確認　□売買等　□相続　☑建物建築等 □その他（　　） **７．結論** よって、申立趣旨記載の通り、適宜の調停を求めます。
添付資料	①．登記事項証明書　２通　②．公図写　１通 ☑．現況図　１通　□．地積測量図 写　通 □．見取り図　通　□．案内図　通 □．住宅地図写　通　□．境界付近写真　枚 □．周辺写真　枚　□．事情説明書　通 （①②のほかは、提出するものの□にレを付けて下さい。）

物　　件　　目　　録

筆界不明の土地

1 所　在
　地　番
　地　目　地　積
　所有者

2 所　在
　地　番
　地　目　地　積
　所有者

(省略)

撤去を求める建物及び構築物

1　所　　在
　家屋番号
　種　　類
　構　　造
　床面積
　所有者

2　構築物の現況

(省略)

〔　概　略　図　〕

資料②

令和 6年 1月 30日

愛知県土地家屋調査士会
あいち境界問題解決センター　御中

事件番号　　令和５年（調）第５５号
申 立 人　　土田　太郎
相 手 方　　岸田　茂造

回答書

〒 440-0814
愛知県豊橋市〇〇町▲▲▲
豊橋ホワイトビル３０１号室
天知法律事務所
相手方代理人　弁護士　天（あま）　地（ち）　守（まもる）　㊞
電話０５３２（〇〇）◆◆◆◆
FAX ０５３２（〇〇）◆◆◆◇

第１　申立ての趣旨に対する意見
１　申立人の請求は一切認めない。
２　申立書添付の別紙物件目録１及び２の土地の筆界及び所有権界は、申立書添付の現況測量図（資料④）中、ＣとＦを結ぶ直線であることを確認する。

第２　相手方の主張
１　別紙物件目録１記載の土地（以下「甲土地」という）は申立人所有であり、同２記載の土地（以下「乙土地」という）は相手方所有である。
２　乙土地上（現況測量図中、ＤとＥを結ぶ直線の西側）に、相手方の亡父岸田栄が平成１２年に杉の苗木を南北にわたって３本植栽したが、その際には申立人側からの異議などは一切出なかった。
３　根拠①（申立人側も現在の筆界を永年にわたって容認してきた事実）
ところが、平成１７年夏ころになり、申立人の先代の亡徳蔵氏が相手方に対し、いきなり、相手方の杉の木が越境しているから、早く伐採しろと抗議してきた。
これに対し、相手方は、ずっと以前に杉の木を植えた際には何の文句も出ていなかったはずで、それを今頃になって何だ、と言い返すという口論があった。

亡徳蔵氏から一方的な言われ方をした相手方は、その１週間後、現在の場所（現況測量図中、ＣとＦを結ぶ直線上）にナイロンロープをつないだ木杭を合計６本、南北方向に埋設し、甲土地と乙土地との界標とした。

このロープと木杭設置についても、平成１７年夏以来、今般の調停申立てがなされるまでの永年にわたって、申立人側からは何らの異議も述べられることなく、平穏に年月が経過してきており、相手方は、申立人からの今般の突然の調停申立てに極めて困惑するとともに、多大なる迷惑と憤りを感じている。

４　根拠②（時効取得）

相手方は、平成１７年夏には、現在の場所（現況測量図中、ＣとＦを結ぶ直線上）にナイロンロープをつないだ木杭を合計６本、南北方向に埋設し、甲土地と乙土地との界標とし、同土地部分を善意、平穏かつ公然、無過失に占有してきた。

よって、相手方には遅くとも平成２７年夏には同土地部分について１０年の取得時効が完成している（民１６２）。

したがって、本書面により、相手方は時効取得の援用の意思表示（民１４５）をなす。

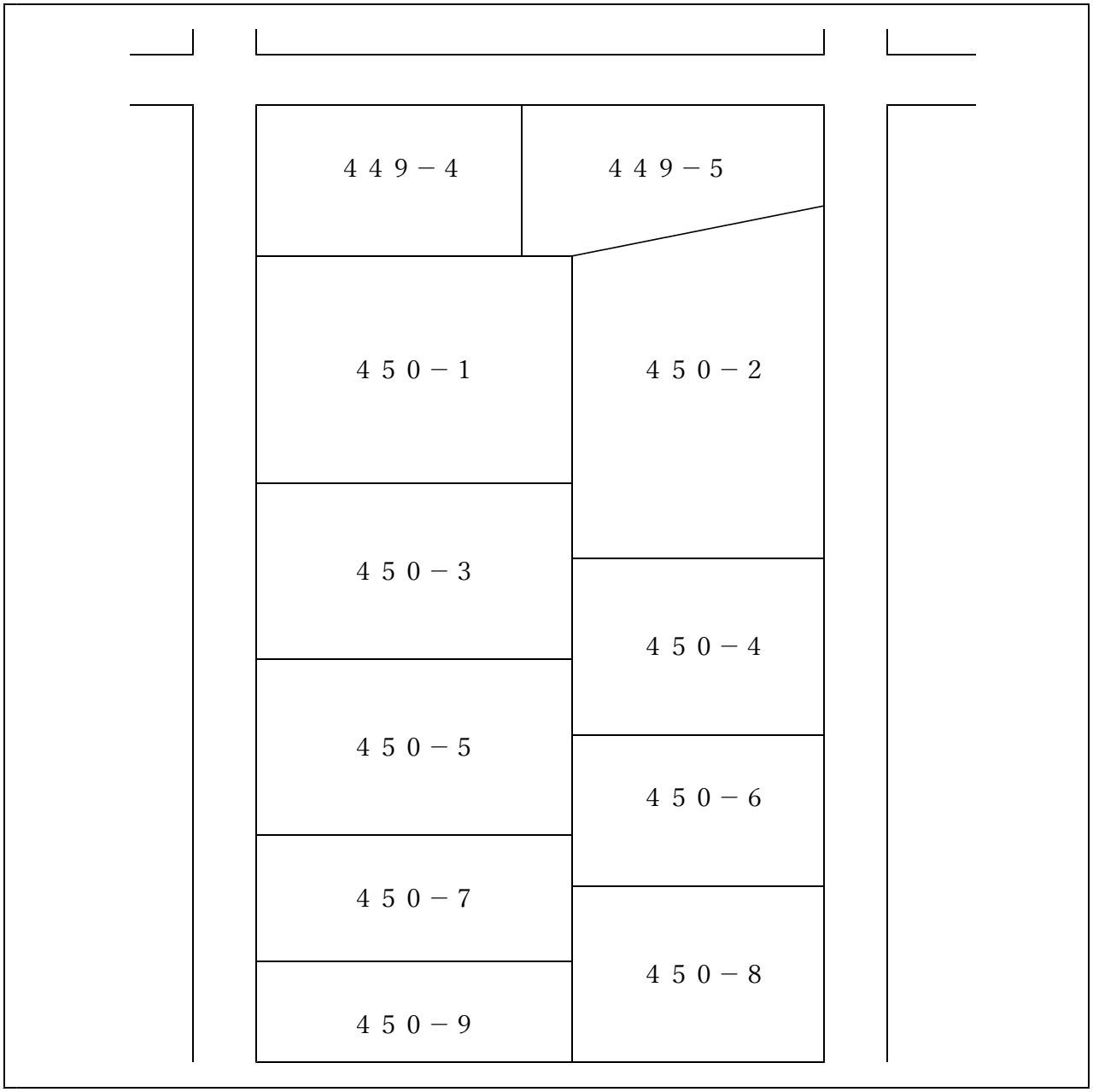
５　なお、相手方は所定の調停期日には出頭する用意があるので、適宜、第１回期日の日程調整をお願いする次第である。

（添付書類）

１　調停委任状　　１通

以上

資料③



（注）地図に準ずる書面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

（略）

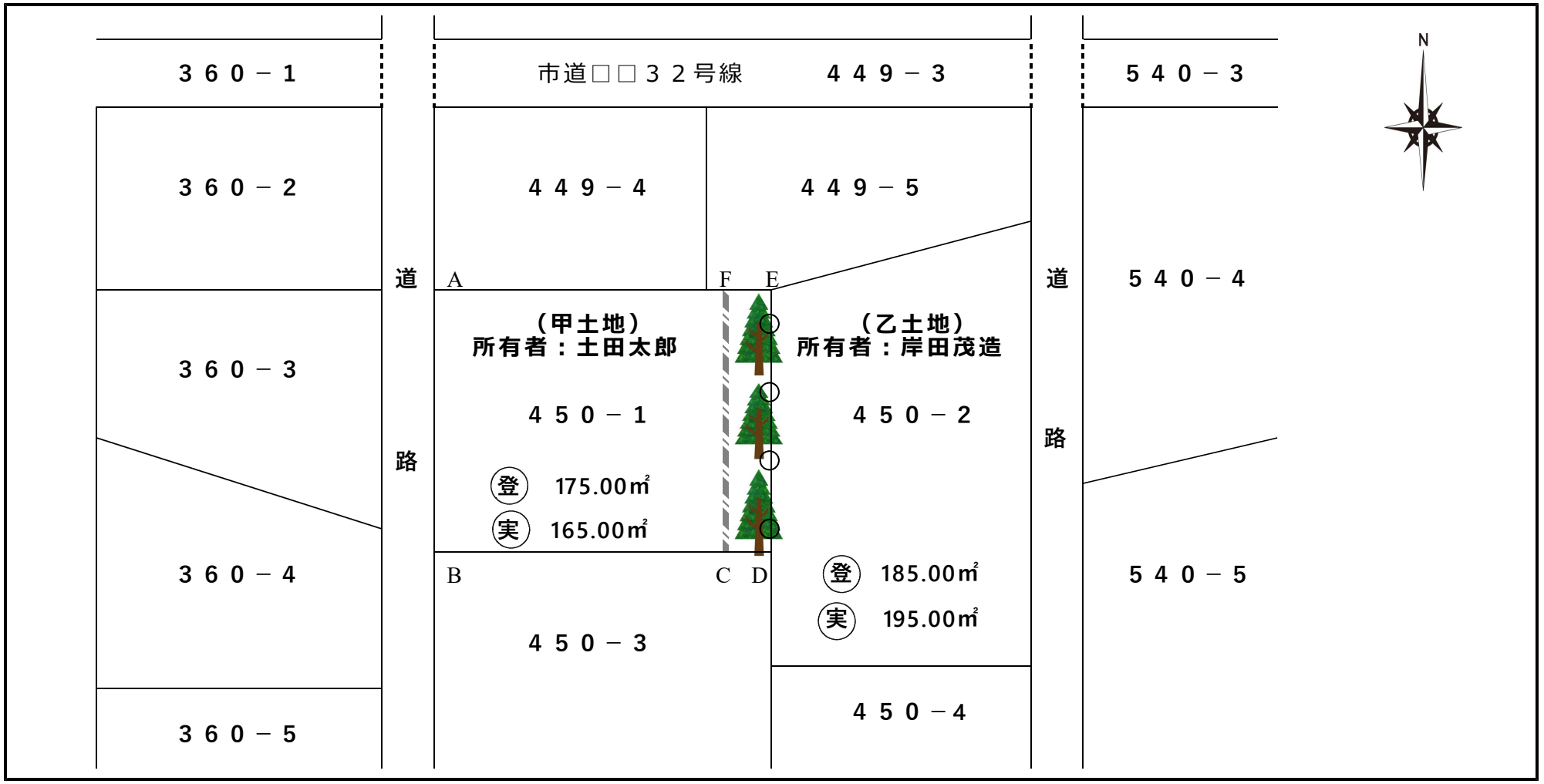
請求部分	所在	田原市○○町▲▲				地番	450番1
出力縮尺	1／600	精度区分		分類		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日（原因）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

請求番号：○○－１
（1／1）

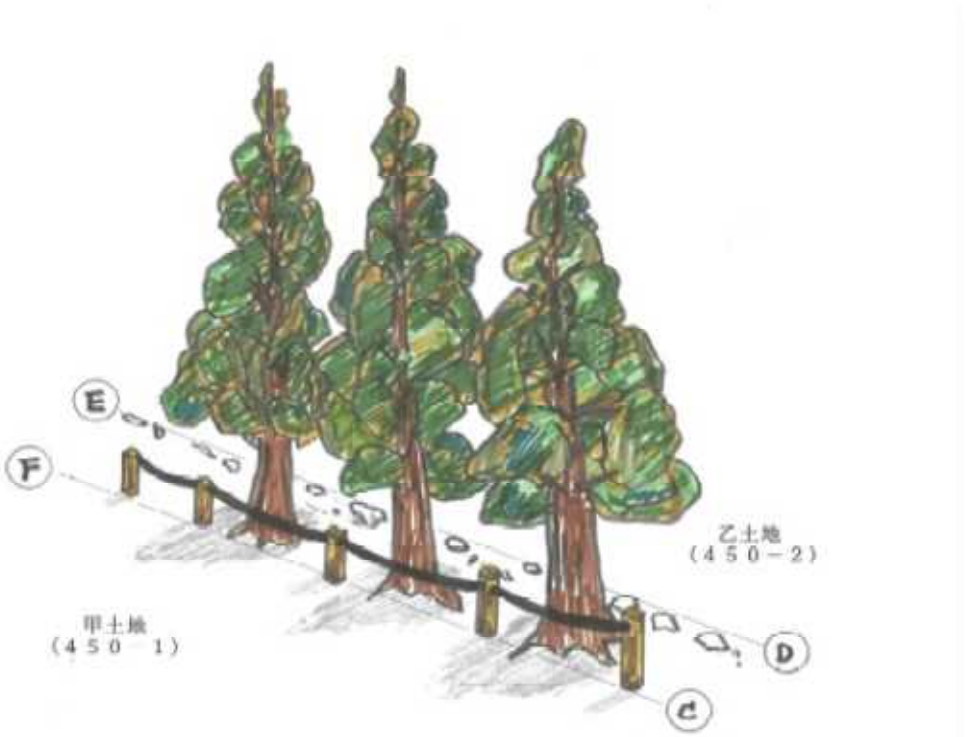
令和5年10月○日
名古屋法務局豊橋支局
登記官　□□　□

印



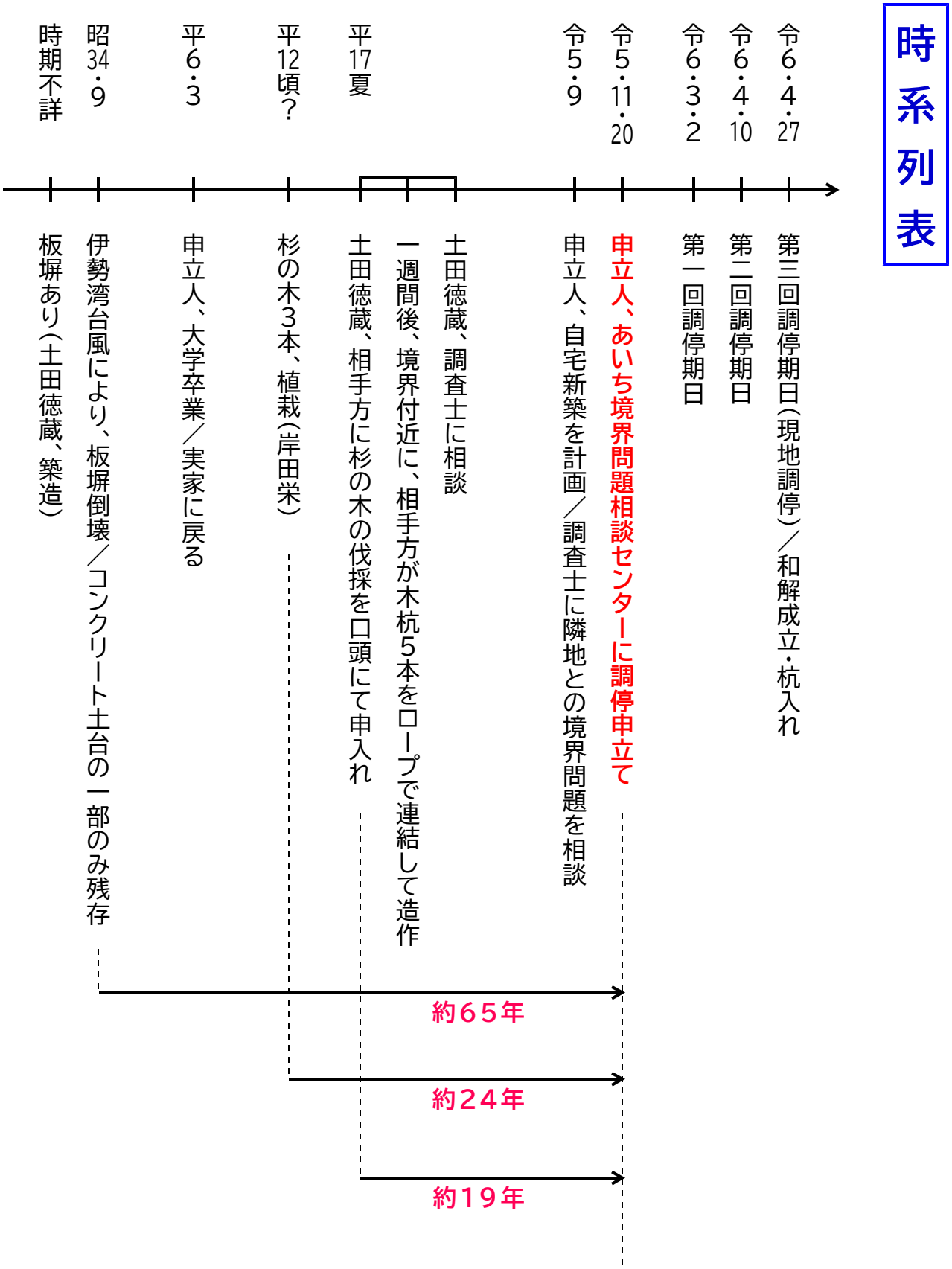
作成者	愛知県土地家屋調査士会会員　登録愛知第〇〇〇〇号 愛知県田原市〇〇町△△１２番地３ 土地家屋調査士　境　定一 TEL　０５３１（□□）×××１ FAX　０５３１（□□）×××２	所在	愛知県田原市〇〇町▲▲ ４５０番１ ４５０番２	図面名称	縮尺
				現況測量図	1/500
		作成日	令和5年９月 10日		

資料⑤



資料⑥

時系列表


時期不詳
板塀あり（土田徳蔵、築造）
昭34・9
伊勢湾台風により、板塀倒壊／コンクリート土台の一部のみ残存
平6・3
申立人、大学卒業／実家に戻る
平12頃？
杉の木3本、植栽（岸田栄）
平17夏
土田徳蔵、相手方に杉の木の伐採を口頭にて申入れ
土田徳蔵、調査士に相談
一週間後、境界付近に、相手方が木杭5本をロープで連結して造作
令5・9
申立人、自宅新築を計画／調査士に隣地との境界問題を相談
令5・11・20
申立人、あいち境界問題相談センターに調停申立て
令6・3・2
第一回調停期日
令6・4・10
第二回調停期日
令6・4・27
第三回調停期日（現地調停）／和解成立・杭入れ
約65年
約24年
約19年

資料⑦

事件番号　　令和５年（調）第５５号
申立人　　土田　太郎
相手方　　岸田　茂造

和 解 条 項

第１条　申立人と相手方は、別紙物件目録１および同２記載の各土地の筆界が、別紙現況測量図中、ＤとＥの各点を結ぶ直線であることを相互に確認する。

第２条　申立人と相手方は、本日、別紙現況測量図のＤ及びＥの各点コンクリート杭を埋設する。なお、埋設に要する費用は申立人、相手方双方にて各自２分の１ずつ負担する。

第３条　相手方は、別紙現況測量図中、ＣとＦの各点を結ぶ直線上に設置された相手方所有のナイロン製ロープ及びこれをつないだ木杭（合計５本）につき、令和６年５月末日限り、相手方の費用にて撤去する。

第４条　申立人と相手方は、別紙現況測量図中、C、D、E、Ｆの各点を直線で結んだ線分で囲まれた土地部分の所有権が申立人にあることを確認し、本日以後、相手方は同土地部分に不動産及び動産を築造・設置又は埋設し、植物等を植栽するなどしてはならない。

第５条　申立人は、相手方に対し、本件和解金として金３０万円の支払義務があることを認め、令和６年５月末日限り、申立人は、同金員を相手方名義の次の銀行口座に送金して支払う。但し、送金手数料は申立人の負担とする。

愛知みなみ農業協同組合　田原支店
普通貯金
口座番号　００１２３４５
名義人　　岸田茂造

第６条　相手方は、別紙現況測量図中、ＤとＥの各点を結ぶ直線付近に植栽されている相手方所有の杉の木（合計３本）の所有権を放棄し、申立人においてこれを任意に処分することに一切の異議を述べない。

第７条　本調停センターの調停成立費用を１１万円（税込）と定め、これを、申立人及び相手方にて各自５万５０００円ずつ負担して、本日、本調停センターに納付する。

第８条　その他、本和解条項に定めるほか、当事者間において筆界及び所有権界に関し何らの債権債務の存しないことを双方にて確認する。

以上