平成 26 年 8 月 8 日

寶金敏明先生

三重県土地家屋調査士会研修部

研修会に於ける質問事項

１、境界確認書、境界確定協議書、境界合意書について

（1）筆界を誤認した境界確認書であったが、そのまま分筆登記が完了した。その後に裁判になった場合、その境界確認書は所有権界の合意書として効力があるか。

（2）裁判にも対応できる境界確認書とするためには、記載事項として何に注意をしたらよいか。別途、境界合意書の作成が必要か。

（3）境界確認書、境界確定協議書、境界合意書に土地を取得する第三者に引き継がせる旨を記載する効果はあるか。

２、地籍図筆界について

寶金先生は著書の中で、地籍調査事業で作成される地図の筆界は限りなく所有権界に近いかたちで存在したがると述べておられます。最近の地籍調査（調査士が関与していない地籍調査）でも、工事によって境界標が亡失している場合、地積測量図を無視して現況の構造物に合わせて境界が決められている地籍調査がありますが、これも寶金先生の言う「悪しき現況主義」ではないでしょうか？

少なくとも平成５年以降の現地復元性の高い地積測量図には合わせるべきと思います。寶金先生のお考えをお聞かせください。

３、境界立会・承認・押印適格者について

（1）隣接地所有者の相続人代表者に立会・承認・押印していただくケース

隣接地所有者は死亡していて遺産分割協議が調わない等の理由で、相続登記がされていない場合があります。その場合、隣接地を管理している相続人の一人に相続人代表者として立会・承認・押印をしていただいています。但し、境界確認書には相続人代表者として全責任を取る旨の一文を付け加えています。

寶金先生の著書「境界の理論と実務」に書かれているように、あくまでも相続人全員の立会・承認・押印を求めるべきですか。

(2) 調査士が依頼地所有者、隣接地所有者双方から境界立会権限を委任され立会省略をして、調査士と道路管理者のみが立会するケース

測量図に基づいて境界標が復元できる場合、調査士と土地所有者の間に信頼関係があれば、調査士にすべて任されることがあります。この場合でも依頼地、隣接地所有者には現地の状況を説明して、境界確認書に署名・押印をいただきます。調査士が依頼地所有者、隣接地所有者双方から境界立会権限を委任され、事後承諾という形で境界確認書に署名・押印をもらったが、後で境界紛争になった場合、調査士は責任を追及されるか。

(3) 真の所有者を名乗る人物から立会・承認のやり直しを求められたケース

関係者全員から境界確認書に押印をもらい分筆登記を済ませた。数か月後に隣接地の真の所有者を名乗る人物（所有権登記名義人の弟）から立会・承認のやり直しを求められたが、どうしたらよいか？

立会・承認の時点では、隣接地の所有権登記名義人以外に真の所有者が存在することを誰からも聞いていなかった。後日、隣接地の立会人である所有権登記名義人に確認したところ、弟に贈与をしたものの登記をしていないとのことであった。

隣接地の真の所有者が主張するとおり、立会・承認のやり直しに応じる義務や責任はありますか。

(4) 隣接地がマンションの場合、マンション管理組合又はマンション自治会代表者の立会・承認で問題ないか。

(5) 遺言執行者に境界立会の権限はあるか。相続財産管理人の場合はどうか。

(6) 隣接地所有者が認知症であることが疑われるケース

隣接地所有者が認知症であることが疑われる場合、成年後見人の選任申立をするのが本来かと思いますが、境界確認をしてもらうためだけに隣接地所有者の家族に成年後見人の選任申立をお願いするのは、依頼者にとって費用等の負担が大き過ぎます。

実務では紛争性がなければ、推定相続人に代理人として境界立会・承認をしてもらうことで、境界確定したと判断する調査士が多いと思います。

一層の国民の高齢化とともにこういうケースは増加すると思いますが、今後調査士はどうすべきかについて御教示くだされば幸いです。