

何のために立会を求めるのか？…その１

単なる事実確認　（拙著168p）

→ 法的効果を生じさせるものではない。
（事実上、証拠資料となることはあり得る）
→ 所有者本人の立会でなくても良い。
（証拠価値が薄いだけ）
→ 書面等の作成はないのが通例。
ex. 隣地の売却に先立ち、不動産屋が争いの
ないことの確認のために訪れる。
★所有権界の協議（=その２）との差は微妙。

2

何のために立会を求めるのか？…その２

所有権界についての協議

→民法695条の和解としての効果がある。

（協議の本質は、境界付近の土地の交換=もし結果的に自分に不利であっても、紛争解決のためあきらめる）

⇒∴①立会人は、所有者全員（からの受任者）でなければならない。

②真の所有者のみ（からの受任者）が立会（=当事者）適格を有する。

3

何のために立会を求めるのか？…その３

筆界確認のため

★筆界は不動=当事者の自由にならず。

⇒地籍調査・地図作製・地積更正等において筆界についての「合意」を求めるのはなぜ?（別スライド参照）

→官による筆界調査への立会は、直接には財産の処分行為でなく、証人出廷義務に似る。しかし、裁判所・立法者は実質的に所有権和解に近い効果があることを重視

4

境界の種類→どれを対象とする協議かで効果が異なる！

- 所有権界…所有権分割・変更の自由
- 地上権界・借地権界・永小作権界 etc.
  …契約自由
- 筆界…設定時で固定
- 占有界…事実的支配
- 行政界…行政区域の設定時で固定
- 公物管理界…任意の設定

5

⑧＜基礎知識＞…筆界「合意」の意味

①筆界は不変→「合意」は筆界を変えない。
②筆界についての「認識の一致」
→次の手順に進むことができる。
③筆界「認識の一致」の撤回 <私見>
(1)手順の終了前→ 要素の錯誤あれば可能
(2)手続終了後→撤回できない
（筆界特定or筆界確定訴訟で決着）

6

立会人の適格 (代理人いないとき)

① 隣接地相続登記が未了…303p Q3(1) =スライド

② 共有者…200,304,315,367,427p Q3(4)=スライド

③ 所有権登記名義人以外の真の所有者 307p

（甲区仮登記権利者） 307p Q3(3)=スライド

④ 隣接地=遠隔地在住・所在不明・所有者不明 283p

⑤ 書面による立会 164p

⑥ 立会省略 163p

⑦ 境界確認書への署名押印拒否 310,316p

⑧ 立会後の前言撤回 318,322p <基礎知識>参照

⑨ 意思能力欠缺が判明 302p Q3(6) = スライド

⑩ 立会後の効力の承継 332p Q1(3) = スライド

⑪ 抵当権者・地上権者（同意の要否） 308p

7

①補…隣地所有者に係る調査権 ＜難＞

☆権利の登記の「登記名義人及びその住所」は登記事項。

⇒取引安全のため真正であることが求められる

∴不実登記が真正登記より保護されることがあってはならない

∴「登記名義は虚偽であり、真実の所有者が誰であるか、およびその者の住所はﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰゆえ保護される」という論理は誤り（と解される）

∴調査士は登記名義が真実でないことを知ったときは、社会通念上相当な手段をもって真実の所有者が誰かおよびその住所を調査できると解すべき

∴目的の範囲内であれば、調査士は隣地所有者の登記名義人の戸籍を調べ、真実の所有者と目すべき者を特定し、住民票等によって現住所を調査することができると解される

[あくまで私見]

8

②補　共有者に係る筆界同意

(1) 土地所有者の一部のみの合意で土地を売買できるか←できない

⇔境界合意について土地所有者の一部だけでできるか。←できない

（所有権界についての合意を伴う場合でも同じか）←然り

(2) 一部土地所有者だけで処分行為をできるとする立法政策の検討はないのか？

☆ 寶金…保存行為説=信託銀行の実務？

9

②…Q3(4) 多数所有者に関する判例

1. 総有→管理組合が権利能力のない社団であっても、境界協議の適格がある

2. 共有（合有）

(1)管理組合が法人…境界協議の適格あり

(2)〃　〃 権利能力のない社団…共有者からの法令･規約に基づく委託があれば理事長名義で境界協議の適格を有する

(3)管理組合がない場合…共有者全員からの委任が必要

10

③…Q3(3)　真の所有者の位置づけ

所有権界の協議→立ち会うべきは、真の所有者

&

筆界の協議→立ち会うべきは「**所有権登記名義人等**」
（∵筆境に利害=登記名義人）

↓↓

そうすると「所有権界兼筆界」の協議→**真の所有者**も、
所有権登記名義人等も、立ち会うべき。

11

④遠隔地居住者・⑤書面による立会 163-164p

〇現地復元性の高い地図・地積測量図がある
〇境界標識その他信頼性の高い資料がある
〇境界に争いがない
〇現地立会ができない正当な理由がある
〇本人への通知・承認の手続が採られている

⇒適切に現地を示し得る資料を示して書面立会
してよい（=最近の実務？）

12

④⑤…Q3(5) 遺言執行者…原則適格あり

○遺言執行者…財産目録を作成し相続人に交付→遺産の管理、処分、債務の弁済などの遺言の執行に必要な一切の行為を行う(民1012条)。

○相続財産の登記に際し、官民境界協議が必要な場合、①既に遺言書及び遺産分割協議等により相続人が特定されている場合は、その相続人が申請し、②遺言書で遺言執行人が指名されている場合は、その遺言執行人が申請する。

（実例：大阪地判平9.8.27,世田谷区役所=境界協議申請者に対する手引書等）

<注> 相続登記完了後は、相続人に権限が移る。

13

④⑤…行方不明者
Q3 (5) 相続財産管財人等…適格あり

○隣地の相続人の存否が不明…相続財産管理人の選任を申立て（民925条）

or

○隣地の所有者が行方不明…不在者財産管理人の選任を申立て（民25条）

↓

（いずれも）選任された相続（不在者）財産管理人と境界の確認をする。境界確認書も選任された財産管理人と取り交わしを行う。

14

⑥ 書面による立会 164p

（隣地所有者の意見を聞かずに筆界を認定できる？）

(1)分筆・地積更正・地図訂正

→筆界が一義的に明白である場合

★筆特精度＆損賠についての先例＆適正手続に照らし、慎重であるべき。

(2)地図作製

→(1)であっても「筆界未定」の扱い？⇔国調

⇒地図作製は「集団和解」を目指すものだから＆適正手続か…しかし換地処分と同等の効力までは無し。
⇔筆界特定でくつがえる。

15

⑦署名拒否 316p

合意の事実（筆界の認識の一致）さえ確認できれば、（判突き料の請求等のための署名拒否であれば）純理としては、署名・押印を要しない

⇒調査士の報告書で足りる。
（それが調査士の誤認であれば、損害賠償あり得るが…）

16

⑨…Q3(6)　立会人の意思能力（法律家の実務）

⑴ 境界和解契約を締結する意思を確認するため→原則として本人と面接する必要あり。

⑵ 能力があることを証明する医師の診断書・意見書の提出を求める。

⑶ 協議書等作成時の本人の状況などを記録し、協議書等の原本とともに保存する。

⑷ 日常品購入は一人でOK、

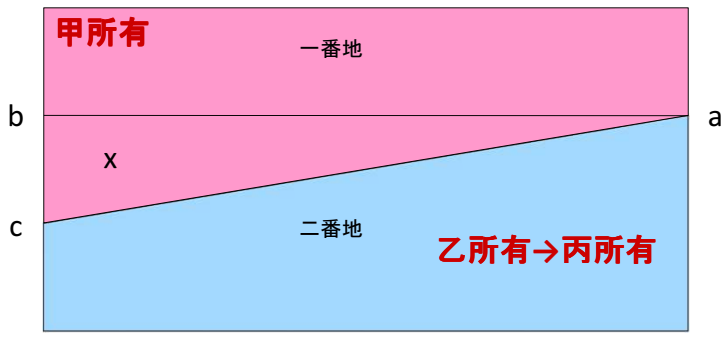
不動産・自動車の売買、自宅の増改築、金銭の貸付はダメ

（=保佐レベル）←判断能力が著しく不十分。境界和解契約を締結する意思能力は欠けている。

17

⑩…Q1(3)　境界和解の第三者への効力

〇和解契約の効力=当事者間しか及ばないのが原則
⇒相隣接地の一方を第三者に譲渡：境界協議の契約上の効力は当然には買主等の第三者に及ばない（x地が甲に帰属するという効果は,乙から所有権を譲り受けた丙には及ばない）。



18

⑩…Q1(3) 境界和解の対第三者関係

〇甲乙境界協議の結果，所有権界と筆界に開き ⇒ その間のX地の所有権は，相手方甲に譲渡したこととなる ⇒ 相手方に譲渡したこととみなされる土地X地につき，土地譲渡の対抗関係（民法177条）の問題となる

（有力な反対説がある）

☆ややこしい=各論的検討（拙著332p～）略

19

⑩…Q1(3)第三者に境界協議を対抗する手段

①境界協議書，境界確認書の条項で「土地を第三者に譲渡するときは確認された境界についても承継する」と明記

↑ 訓示規定にすぎないがプレッシャーにはなる。

②公正証書にする←①より証拠価値が高まる。

③境界標の設置←効果あり（丙は背信的悪意の可能性）。

＜∴ 重要なケースでは,②＋③が好ましい。＞

20

⑩…Q1(3)　公正証書

〇境界合意が公証される（証拠価値が高い）。
〇本人が失念しても存在。
〇第三者取得者にも相当の効果。

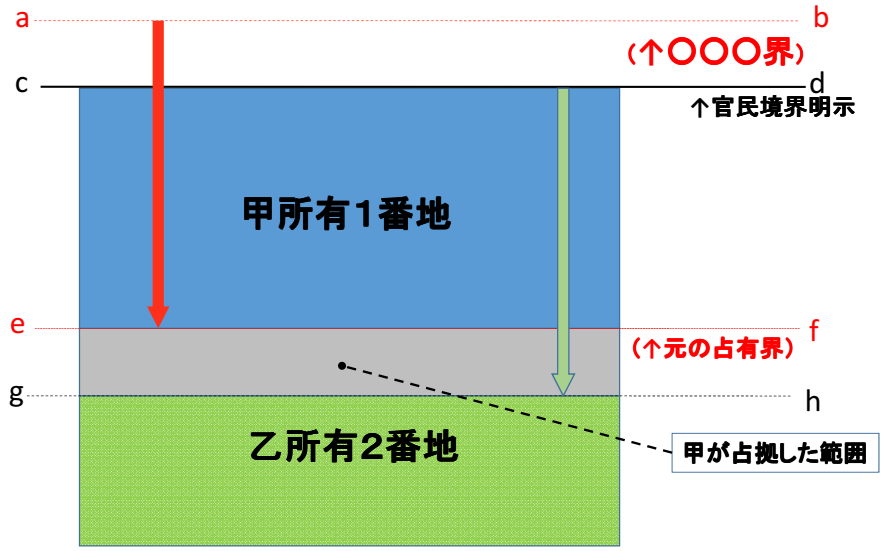
↑↓

①筆界はa-bであるとの認識で甲乙一致し、a-bをもって所有権界と合意した。

②甲乙は、譲渡するときは、境界標と本証書による合意を譲受人に引き継ぐ義務を負う。

21

プロを信じたために…



22

道路管理者との協議境界を過信

＜判決のポイント＞

①原始筆界形成時より遥か後に、道路管理者と隣接地だけで行われた境界明示の結果を

十分な検証を経ないまま所与の前提として、別の筆界の位置を判定することは、手法として相当でない。

②現に、本件境界明示には、古い道路幅の記載を無視するなどの疑問点がある。

23

地籍図の筆界創設を否定した裁判例

那覇地裁沖縄志支判平23.9.5

被告は,本件土地が本件地籍図において国有地たる里道として記載されていることから,原告の所有でない旨を主張する。しかし,地籍調査は,土地を現状のまま調査・把握してこれを記録する作業であるから,その結果に基づき作製された本件地籍図も,

本件里道の所有関係を確定するものではなく,被告の上記主張は採用することができない。

<補> 地籍図記載の里道は現況主義に基づくものであり,原始筆界の記載のある旧土地台帳付属地図

と齟齬しているケース。

24

Q1(1) 筆界誤認の境界確認書の効力 330p-

<前提>「筆界確認書」より「境界確認書」がbetter？

Ans. ↑ （そのとおり！）

☆汝は事実を語れ、余は法律を語ろう。

複雑な境界 ← 縦割行政も要因の一つ

☆ 国民には、「境界」のみを語ることが肝要な場合も多い。
目指すは「**筆界兼所有権界**」

<point>

☆ 境界（=所有権界）協議の錯誤

→（拙著330-331pを精読願う。）

25

Q1(1) 登記のため？ 協議のため？

- 譲与を受けた際の「登記のための境界調査」と、里道・水路等の隣接地所有者からの申請による「境界確定協議」は、対象が異なるのではないか？

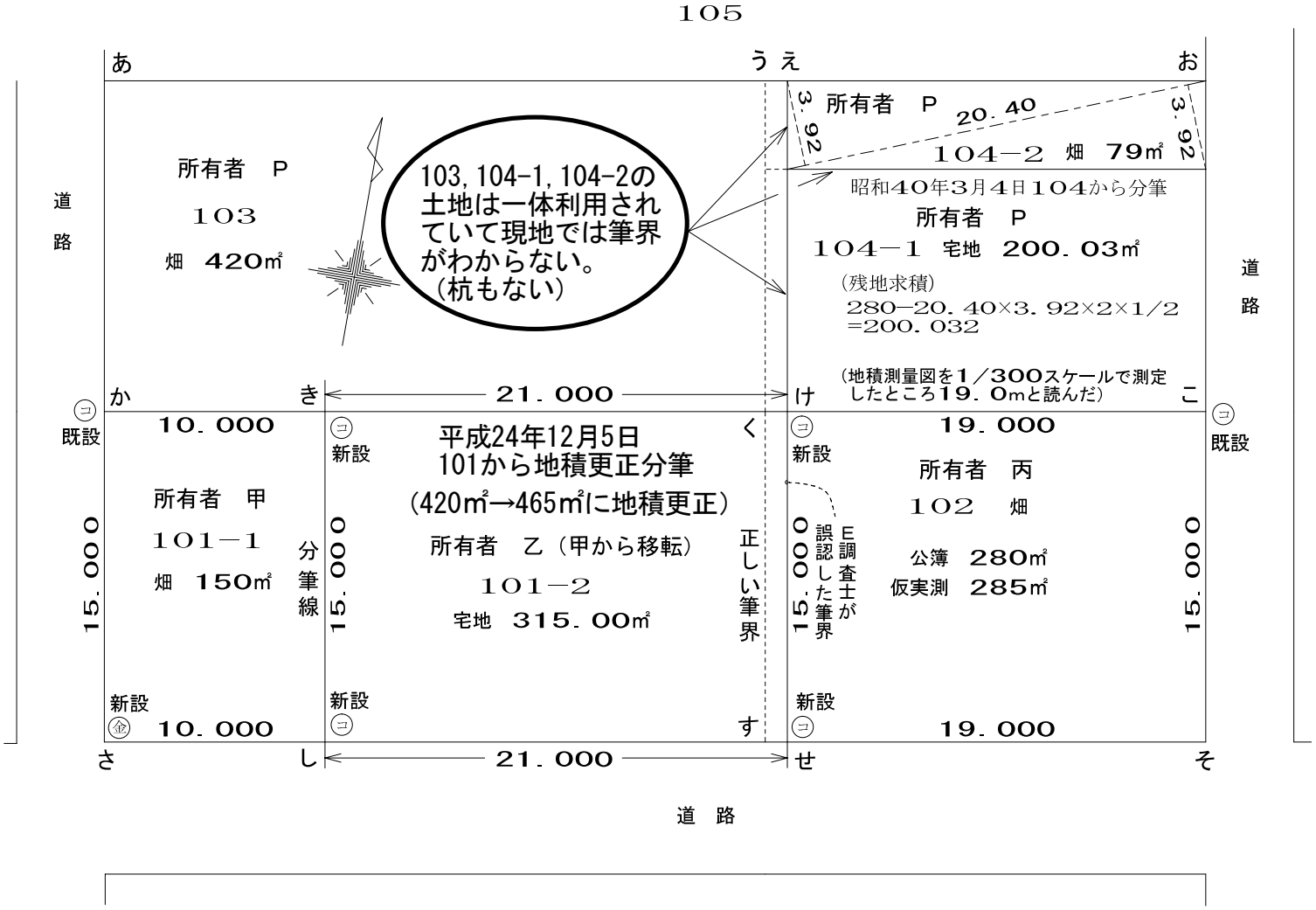
↓

☆ 着目する境界線は異なるものの、その実態は「筆界兼所有権界」の探索

⇒ そのことを確認せずに「立会・承認」させてしまうと、損害賠償のおそれも…。

26

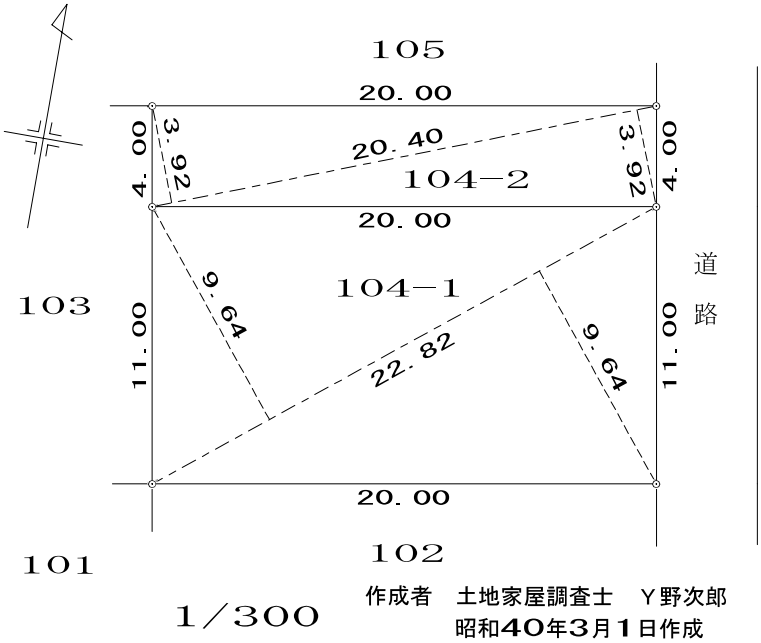
質問１－（1）の事例



後日、Ｐ宅の仏壇から見つかった実測図

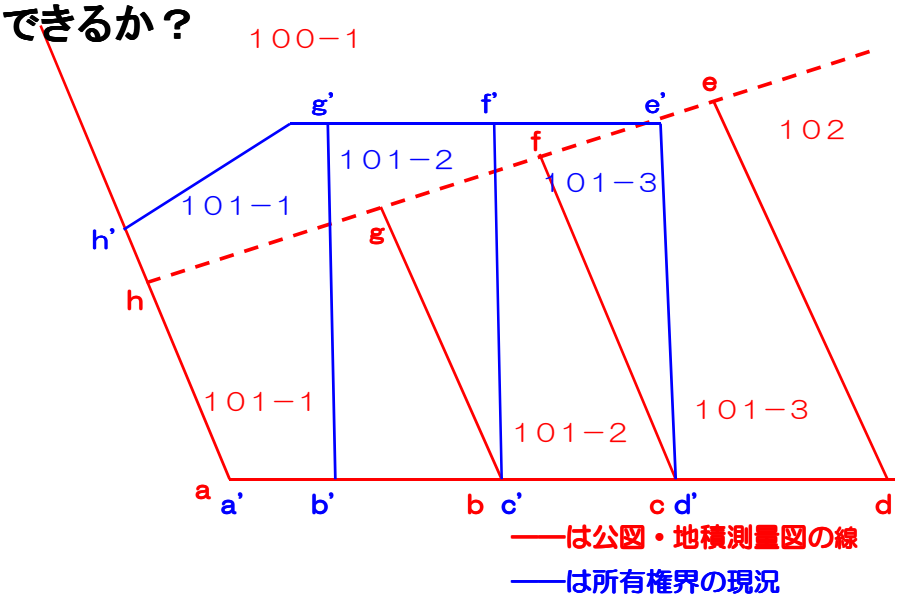
三 斜 求 積

104－2	20.40×3.92=	79.9680
	20.40×3.92=	79.9680
	合計	159.9360
	×1/2	79.9680
104－1	22.82×9.64=219.9848	
	22.82×9.64=219.9848	
	合計	439.9696
	×1/2	219.9848



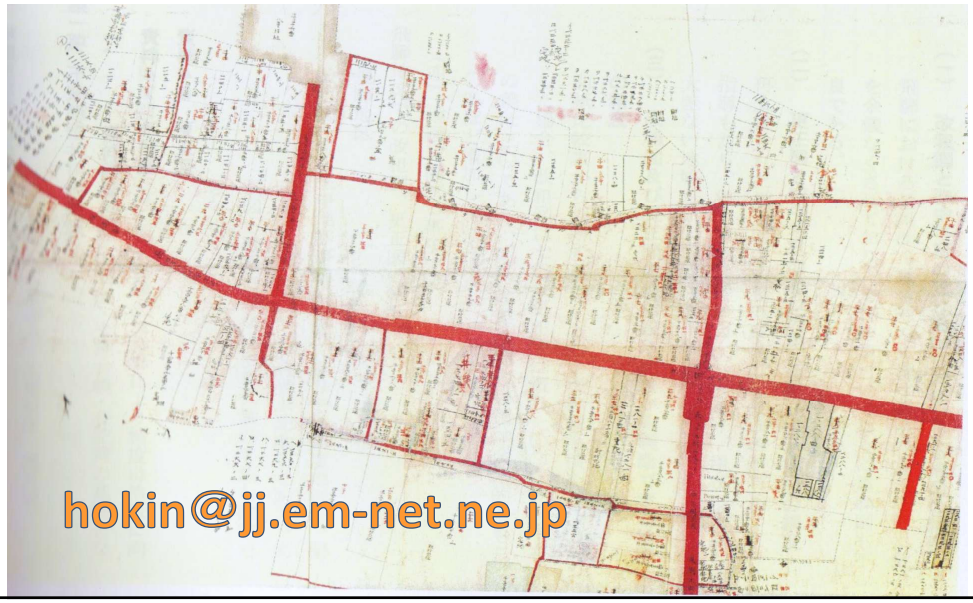
作成者　土地家屋調査士　Ｙ野次郎
昭和40年3月1日作成

Q2 地籍図筆界？ h–g–f–eは原始筆界.地図訂正できるか？



29

☺ご清聴ありがとうございました



30