寳金先生への事前質問事項と

回答（講演から抜粋）

三重県土地家屋調査士会研修部

この質問事項は研修部でまとめたものですが、事前に寳金先生へ提出したところ、寳金先生はこの質問事項の内容を取り入れてパワーポイントでレジュメを作成された。寳金先生の講演はレジュメに沿って進められた。それで、この質問事項に対して直接の回答はされなかったが、講義の中で話された回答と思われる内容の概略を記載します。

質問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。

（レジュメP14の図参照）

（講義の中で話された概要。この質問のみ直接の回答もあった。）

この質問には直接関係しないが、一般的に筆界確認書か境界確認書かどちらにするかという問いには、筆界確認書とするより境界確認書とする方がベター。（レジュメP13上参照）

国民目線では境界という言葉のみで説明することが重要。境界の医者ともいえる調査士は筆界、所有権界、公物管理界が全部イコールである境界を作り上げることが使命であると認識していただきたい。

この質問への回答としては、基本的なことは著書のP330、331を精読願いたい。

筆界合意については後から図面が出てきたからといって、分筆完了後の取り消しは出来ない。（レジュメP3下）

所有権界については境界確認書を作成していれば、民法上の和解が成立していると解されるが、この事例の場合、三斜求積図から（けこ）間距離が19.0mというのはあり得ない。調査士の判断が明らかな錯誤（要素の錯誤）であり所有権界の和解は無効であると解される余地がある。

(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。

（講義の中では回答されなかったが、別途回答をいただいた。）

関係者全員が連なって押印した境界確認書の場合は、紛争に関係のない人の著名押印まで裁判所に出てしまう。裁判対応であればなるべく、1名毎の境界確認書、境界合意書を作成した方がよい。

また、基準点、恒久的地物、引照点が図面に記載されていないと裁判には耐えられない。

(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。

（講義の中で話された内容）

レジュメP9（下）、P10、P11（上）参照

・訓示規定にすぎないがプレッシャーになる。
・背信的悪意者に対しては効果がある。記載しておいて損はない。
・いくら和解金を当事者で積んでいても、第三者には勝てない。
・第三者に対抗する手段としては、境界確認書等を公正証書にするとよい。
費用は11,000円～。
・境界標の設置は有効な第三者対抗手段**（特に背信的悪意者に対して）**

質問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。

（講義の中で話された内容）

もちろん現地復元性の高い地積測量図には合わせるべき。
レジュメP12のように地籍図筆界が判決で否定された事例あり。
地籍図筆界の話をすればそれだけで3時間かかる。
レジュメのP15の図を見て皆さんがどう判断するかを聞いて私の地籍図筆界の話に変えたい。

レジュメP15の図で、昭和5年に101-1、101-2、101-3の南側に道路が出来た。それと同時に、赤色の境界が面積を変えないように青色の境界に移動した。以後、境界に関して何も紛争はなく安定した境界である。

質問① 赤線の公図を青線で示すように地図訂正できると思う人？
（約10名が手を挙げた）

質問② 14条地図作成作業で青線のように地図を作成できると思う人？
（20名以上が手を挙げた）

質問③青線のように地図訂正はできないが、14条地図作成作業や地籍調査では青線でできると思う人？

この事例は法務局職員でも意見の分かれるところであるが、法務局の判断としては地図訂正は不可であるが、14条地図作成はほぼ青線でやることになる。

私（寶金先生）はこのような事例を地図・公図の股裂き状態と呼んでいる。

青線で14条地図が作成されても筆界特定の申請が出されれば、赤線で筆界特定されてしまう可能性が高い。この問題は難問ではあるが、土地家屋調査士会が頑張ってこの股裂き状態を解決していただきたく思う。

質問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。

（講義の中で話された内容）

純理としては、

「全員を求めるべき。筆界合意は、処分行為とみることができるから。」

（所有権界の合意を伴う場合でも同じ）

レジュメP5上参照

(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。

(講義の中で話された内容)

実務では書面による立会が行われていると思う。
損害賠償を請求されないように慎重にやるべき。
レジュメP6下、P8上参照、著書のP164参照

(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。

(講義の中で話された内容)

所有権界の協議につき、立ち会う必要があるのは、「真の所有者」。筆界の協議につき(法務局の審査時はこれ)、立ち会う必要があるのは、「所有権登記名義人など」。よって、双方の立会、署名、押印を求めるのが理想。
レジュメP6上参照

(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。**

(講義の中で話された内容)

あくまで、「判例」では、
(a) 管理組合が法人の場合は、「管理組合」に境界協議の適格あり、
(b) 管理組合が権利能力のない社団の場合は、
「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
境界協議の適格あり。
(c) 管理組合がない場合は、「共有者全員」からの委任が必要

※マンション自治会代表者については、講義では、具体的な言及は、なかったように思う。著書P305によると、マンション敷地は自治会財産ではないから、通常は自治会代表者は適格性がない。例外として自治会代表者にマンション敷地の財産管理権が委託されていることが証明される場合に限り自治会代表者の承認で問題ないと思われる。上記(b)と同様なので、省略したのではないか。
レジュメP5下参照

(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。**

(講義の中で話された内容)

遺言書で「遺言執行者が指名」されている場合は、遺言執行者に適格あり。
遺言書及び遺産分割協議書等で「相続人が特定」されている場合は、その相続人に適格あり。
但し、相続登記完了後は、「相続人」に権限が移る。民法1012条により、遺言執行者は、あくまで、遺言の執行に必要な一切の行為を行う者に過ぎないから。

相続財産管理人は、適格あり。

レジュメP7上下参照

(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。

（講義の中で話された内容）

難しい問題。
だが、少なくとも、調査士は、自分を守るための措置を講ずるべき。
「微妙であったが、意思能力に問題なし」と、かろうじて判断できた場合は、協議書作成時の本人の状況などを記録し、協議書の原本などとともに保存するべき。
例えば、当該時期に、おじいちゃんが、自分で、
「不動産・自動車を購入していた事実」や「自宅の増改築をしていた事実」、「金銭の貸借をしていた事実」など。これらは裁判でも意思能力の有無の判断基準となっている。

レジュメP9上参照