平成２６年度第４回定例研修会
≪日調連主催「土地境界実務講座」≫

伝達研修　第４部

平成２７年３月７日伝達

「 課 題 演 習 」

意見書記載例

（連合会作成）

ご自身で意見書を作成してから、本記載例に目を通されることをお勧めします。

意見書起案例：Ａ説

本記載例は、「日調連実務講座～土地境界実務～」の起案演習・グループ討論の課題である筆界調査委員意見書起案の記載例です。本記載例では、「Ａ説」の結論をとっていますが、設題において示した資料以外の諸条件については各自の想定のもとに検討を進めていただくようにしていたものですので、条件設定次第で結論に違いが出てくるものと考えられます。したがって、「Ａ説」が正解で「Ｂ説」が誤りであるとするものではありません。条件設定のあり方によっては「Ｂ説」の結論に至ることもありえるものと考えられます。そのようなものとして、本記載例は「模範解答」的なものではなく、あくまでも「記載例」にすぎないことに御留意願います。

Ａ法務局　筆界特定登記官殿

筆界特定意見書

手続番号　平成 26 年第 32 号

対象土地　　甲　Ａ市Ｂ町三丁目 79 番 1
　　乙　Ａ市Ｂ町三丁目 79 番 2

標記手続について、下記のとおり、意見を提出します。

平成　　年　　月　　日
筆界調査委員

結　　論

対象土地甲と対象土地乙との筆界は、別紙図面の点Ａ１と点Ａ２を結ぶ直線と特定するのが相当である。

意見の理由

第１　前提事実

１．本件対象土地は、昭和 48 年 3 月 23 日に土地区画整理事業の換地処分が施行された地域にある。
２．本件対象土地は、昭和 50 年 12 月 20 日の分筆登記によって、分筆前の土地Ａ市Ｂ町 79 番の土地（地積 750.00 ㎡）が、甲地（79 番 1：395.00 ㎡）と乙地（79 番 2：355.00 ㎡）とに分筆されたものである。本件筆界は、その分筆の際に新たに創設された筆界である。
３．申請人甲野次郎は、甲地（79 番 1）の所有権を乙地関係人の父である乙山三郎から昭和 51 年 1 月 6 日に売買により取得している。
４．乙地関係人乙山太郎は、乙地（79 番 2）の所有権を乙山三郎より昭和 60 年 12 月 13 日に相続により取得している。乙山三郎は昭和 35 年 7 月 9 日に分筆前の 79 番の区画整理前の従前地である「207 番」の土地の所有権を売買により取得し、土地区画整理の換地処分により 79 番の土地の所有権を有する者となった。その後、前述の通り 79 番の土地を昭和 50 年 12 月 20 日に分筆し、分筆後の 79 番 1（甲地）を申請人甲野次郎に対し売渡し、分筆後の 79 番 2（乙地）を引き続き所有し、昭和 60 年 12 月 13 日に乙地関係人乙山太郎に相続した。

５．申請人は、甲地（79 番 1）を売却するにあたって本件筆界を確認する必要があるところ、乙地関係人乙山太郎との間で筆界の位置に関する認識が相違して本件筆界を確認することができなかったとして、その特定を求めて本件筆界特定申請に及んだものである。

第２　当事者の主張

１．申請人の主張

申請人は、本件筆界は、筆界特定申請書添付図面の点 A1 を南端点とし点 A2 を北端点とする直線としてあるものと主張している。

その根拠は、申請人は、昭和 50 年 12 月 7 日に乙地関係人乙山太郎の父である乙山三郎から売買の対象地は 79 番の西側部分の南北 25m、東西 16m の部分であるとして買い受けたのであり、対象土地甲（79 番 1）については、その時の辺長寸法を確保すべきものであるということによる。

２．乙地関係人の主張

乙地関係人乙山太郎は、同図の点 B1 を南端点とし点 B2 を北端点とする直線としてあるものと主張している。

その根拠は、乙地についての地積測量図（昭和 50 年 12 月 12 日土地家屋調査士前野一郎作成）記載の辺長寸法を確保すべきものであるということによる。

第３　本件筆界の判断

１．対象土地の現況について

(1)対象土地の利用状況

甲地は、これまで申請人の居宅敷地として利用されている。乙地には、乙地関係人所有のアパートがあり、その敷地として利用されている。

(2)対象土地及び付近に存する境界標

対象土地とその付近には、乙地に K17,K20、周辺に K3,K7,K8 のコンクリート杭、K13 にはプラスチック杭が存在する（資料１参照）。

各杭間の距離を実測したところ、K3-K8=8.00m、K8-K7=30.00m、K17-K13=38.00m、K17-K20=25.00m であり、これは、この後に述べる区画整理換地確定図に記載のあるものと合致する。

２．対象土地の筆界を示す資料について

(1)法 14 条１項地図（土地区画整理確定図）

本件対象土地付近について、不動産登記法第 14 条第 1 項地図の備付けがある。

対象土地は土地区画整理事業の換地処分が施行された地域にあり、この法 14 条 1 項地図は、区画整理換地確定図（資料２）に基づくものである。

区画整理換地確定図によると、分筆前の土地 79 番は、南北 25m東西 30mの長方形の土地であり、近傍の 78 番、80 番も同じく南北 25m東西 30mの長方形、75 番、76 番、77 番の土地は南北 30m東西 30mの正方形の土地として、換地処分されたものであることが明らかになる。

(2)昭和 50 年 12 月 20 日の分筆登記の際の土地家屋調査士前野一郎作成の地積測量図

本件筆界は、昭和 50 年 12 月 20 日に 79 番が分筆された際に創設された筆界である。その分筆は、昭和 50 年 12 月 12 日土地家屋調査士前野一郎作成の地積測量図（資料 3。以下「本件地積測量図」という。）にもとづいておこなわれたものである。

本件地積測量図によると、昭和 50 年の分筆は、分筆前の 79 番の土地の東側筆界から西に 14.20ｍの位置で分筆されたものとされている。

また本件地積測量図では、甲地についてはいわゆる「残地」としての取扱いとなっていて求積がなされておらず辺長の記載もないが、図面から読み取ると分筆前の７９番の土地の西側筆界からおよそ 16.00ｍの位置で分筆されたものと読み取ることができる。

(3)昭和 50 年 12 月 7 日現地引渡図

登記記録によると、申請人は昭和 51 年 1 月 6 日に乙地関係人乙山太郎の父である乙山三郎から売買により甲地の所有権を取得している。

この売買の対象地は、所有権移転時には分筆されて「79 番 1」として公簿上一筆の土地として特定された土地となっていたものであるが、申請人の主張によれば、所有権移転前の昭和 50 年 12 月 7 日に乙山三郎から売買対象土地についての説明を受けた時点においては未だ分筆されておらず、乙山三郎から、売買対象地は 79 番の西側部分の南北 25m、東西 16m の部分であるという説明を受けて、買い受けたということである。その際に、「昭和 50 年 12 月 7 日現地引渡図、甲野様購入地見取り図」(資料 4。以下「現地引渡図」と言う）と題する図面が交付された、とのことであり、本手続において申請人から資料として提出されている。

現地引渡図は、本件地積測量図の作成者と同じ前野一郎土地家屋調査士が作成者として記名押印しているものであり、「甲野様購入地」を「79 番のうちの西側（分筆登記後の予定地番 79 番 1)」としている。また、図中に辺長として南北 25m、東西 16m との記載があり、東側筆界点には「コンクリート製の杭」との表示がある。

３．本件筆界の判断について

(1)本件筆界以外の対象土地の筆界について

①西側筆界

本件対象土地（甲地）の西側には、コンクリート杭(K17,K20)が存在する。これらは前述の通り区画整理換地確定図の記載と合致するものであり、これを結んだ直線が本件対象土地（甲地）の西側筆界であると認めるのが相当である。

②北側筆界

本件対象土地（甲地）の北西角にコンクリート杭(K17)があり、そこから東側方向にブロック塀がある。これらは、道路を隔てて北側にあるコンクリート杭（K8,K7）から区画整理換地確定図に記載のある道路幅員 8.00ｍの位置にある等、区画整理換地確定図の記載と合致するものであり、本件対象土地の北側筆界を示すものであると認めるのが相当である。なお、本筆界の東端の点については後述する。

③南側筆界

本件対象土地（甲地）の南西角にコンクリート杭(K20)があり、そこから東側方向にブロック塀がある。これらは、上記北側筆界から区画整理換地確定図に記載のある区画の辺長 25.00ｍの位置にある等、区画整理換地確定図の記載と合致するものであり本件対象土地の南側筆界を示すものであると認めるのが相当である。なお、本筆界の東端の点については後述する。

④東側筆界

本筆界については、本件地積測量図・現地引渡図における記載と換地確定図における記載との相違についての判断が必要となる。

本件地積測量図と現地引渡図は同一時期に同一作成者によって作成されたものであり、両図の記載には整合性があるものと判断できるので、二つの図面について合わせて検討する。

本件地積測量図においては分筆によって新たに創設する筆界の位置を東側筆界から 14.20ｍとして示しており、現地引渡図では西側筆界から16.00ｍと示している。また、本件地積測量図では、西側筆界から分筆によって新たに創設する筆界の位置までの距離の記載はないが、図上から読み取るとおよそ 16.00ｍと読み取ることができる。これらのことから、分筆前の 79 番の土地の東西の長さは 16.00+14.20＝30.20ｍあるものとして測量・図化されているものと判断できる。

ところが、前述の通り土地区画整理の換地確定図によると分筆前の 79 番の土地の東西の長さは 30.00ｍである。

すなわち、本件地積測量図・現地引渡図と区画整理換地確定図との間には 20 ㎝の相違がある。

この相違の上で、分筆前の 79 番の土地の範囲については、区画整理換地確定図に基づいて判断するべきである。それは、土地区画整理事業の実施された地域においては換地処分によって土地の区画が確定するものであり、その結果を示すものが換地確定図に他ならないからである。

したがって、本件においては、分筆前の 79 番の土地の区画は、換地処分によって確定された区画を示すものである換地確定図に基づいて判断すべきものとなり、分筆前の 79 番の土地の東西の長さは 30.00ｍである、と判断するのが相当である。すなわち、本件地積測量図・現地引渡図において分筆前の 79 番の土地の南北の筆界の辺長について「30.20ｍ」としているのは、東側筆界の位置について誤認していることによるものと認められる。

以上のことから、本件対象乙地の東側筆界は、甲地の西側筆界(K17-K20)から東に 30.00ｍの位置にあるということになり、対象土地の南北の筆界の東端の点は、図１記載の点 D1,D2 となる。この２点を結ぶ直線が対象土地（乙地）の東側筆界であると認めるのが相当である。

(2)本件地積測量図・現地引渡図の示す本件筆界の位置

①本件地積測量図の示す本件筆界の位置

本件地積測量図は、本件筆界の位置について対象土地の東側筆界から西に 14.20ｍの位置として示している。

前述の通り東側筆界については図１記載の点 D1,D2 を結ぶ線であると判断されるので、そのことからすると本件筆界は D1,D2 から 14.20ｍ西の位置（図１記載の B2 と B1 を結ぶ線）にある、ということになる。

しかしながら、上述の通り、本件地積測量図と同一時期に同一人によって作成された現地引渡図と合わせて検討すると、本件地積測量図は分筆前の 79 番の土地の東側筆界の位置について本来の位置より 20 ㎝東方向にあるものと誤認し、それに基づいて作成されているものと判断しうるので、本件地積測量図において示されている「乙地の東側筆界から 14.20ｍの位置」というのは、「誤認した東側筆界から 14.20ｍの位置」ということになる。このことから本件地積測量図が分筆線として示しているのは、図 1 記載の A2 と A1 を結ぶ線（図 1 記載の B2,B1 よりそれぞれ東側 20 ㎝）の位置である、ということになる。

②現地引渡図の示す本件筆界の位置

現地引渡図は本件筆界の位置について対象土地の西側筆界から東に 16.00ｍの位置として示している。西側筆界にはコンクリート杭(K17,K20)があり、区画整理の換地完了時に設置されたものと認められるので、その位置から東に 16.00ｍの位置（図 1 記載の A2 と A1 を結ぶ線）を示している、ということになる。

以上により、本件地積測量図・現地引渡図の示す本件筆界の位置は図 1 記載の A2 と A1 を結ぶ線である、ということとなる。

(3)地積について

登記記録上、甲地の地積は 395.00 ㎡であり、乙地の地積は 355.00 ㎡である。これに対して、上記（第 3－3－(1)－①～④）の通りに認められる対象土地の各筆界に基づいて地積を算定すると、本件筆界について点 A2 と A1 を結ぶ線とした場合には、甲地は 400.00 ㎡、乙地は 350.00 ㎡となり、それぞれ登記地積と 5.00 ㎡の相違があることになる。

これに対して、本件筆界について点 B2 と B1 を結ぶ線とした場合には甲地は 395.00 ㎡、乙地は 355.00 ㎡となり、それぞれ登記地積と合致する。

この登記地積との対照結果によると、本件筆界について点 B2 と B1 を結ぶ線とする方が適当であるかのように考えられるが、この点についてさらに検討が必要となる。

本件筆界について点 B2 と B1 を結ぶ線とした場合に実測面積が登記地積と合致するのは、昭和 50 年分筆を行う際に 79 番 2（乙地）のみについて求積を行い、79 番 1（甲地）についてはいわゆる「残地」として元の登記地積からの差引計算をしていることによる。差引計算である以上、分筆の際に求積した土地の地積が実測面積と合致するのは当然であるし、いわゆる残地についても合致するようになるのは当然のことである。

しかしながら、前述の通り昭和 50 年分筆においては、東側筆界を本来の位置より 20 ㎝東側にあるものと誤認して土地の範囲が考えられ、地積の算定がなされている。したがって、79 番 2（乙地）として面積算定している範囲のうちの東側の 0.2ｍ×25.00ｍ＝5.00 ㎡の部分については、本来 79 番の外にある部分にあたるのであり、この部分が過大になるものとして地積の算定がなされているのである。そして、求積部分を過大にしたうえで差引計算を行った結果、いわゆる残地部分である 79 番 1（甲地）について 5.00 ㎡過小の地積が算定された、ということである。

このような経緯からすると、本件において、対象土地各筆の登記記録上の地積と実測面積とが相違するのはいわば当然のことなのであり、面積の異同をもって本件筆界の位置を判断するのは相当でないこととなる。

(4)売買の経緯との関係

本件においては、昭和 50 年分筆の際に分筆前の 79 番の土地の東側筆界の位置を 20 ㎝誤認したことにより、本件筆界の位置についての認識の相違が生じているものと認められる。この誤認の上で、分筆された 79 番 2（乙地）という土地の地積が算定され登記上一筆の土地として特定された、ということになる。

このことからすると、もし仮に 79 番 2 が売買取引の対象の土地となっていた場合においては、79 番 2 を一筆の土地として区画した筆界の位置をどの位置とするべきか（地積測量図等が示す絶対的位置としての点 A1-A2 を結ぶ線か、79 番 2 の登記地積が確保される点 B1-B2 を結ぶ線か）ということが問題になるところである。

ところが本件においては、79 番 2 について乙山三郎が引き続き所有し、乙地関係人である乙山三郎に相続により一般承継されているので、このような問題が生じるわけではない。あくまでも本件筆界が創設された昭和 50 年 12 月 20 日の分筆の際に創設する分筆線を示した地積測量図に基づいて、その位置を特定するべきものである。

(5)結論

以上により、本件筆界は、本件筆界が創設された昭和 50 年 12 月 20 日において本件地積測量図が示した位置である点 A1 と A2 とを結ぶ直線として特定することが相当であると考える。

以上