Ｈ２９．９．２

裁判から見た土地家屋調査士実務

１　はじめに

２　裁判への土地家屋調査士の関与場面

(1)　一般的な関与場面

①　鑑定人としての関与

②　専門委員としての関与

③　調停委員としての関与

④　書証（私的鑑定書，筆界調査委員としての意見書等）の作成者

(2)　例外的な関与場面

①　訴訟当事者としての関与

原告として提訴する場合と被告として訴えられる場合

②　証人としての関与

３　土地家屋調査士が被告にされる訴訟事件の例

(1)　土地家屋調査士の業務遂行についての専門家責任を追及する訴訟（損害賠償請求訴訟）

①　地方公共団体からの委託により官民境界査定図を作成した土地家屋調査士に対して民有地所有者から損害賠償請求がされた事例

②　依頼者本人と直接面会せずに建物表示変更登記の手続をしたことによって依頼者とされた者（建物所有者）の親族が被った損害の賠

償が請求された事例

(2)　未払広告料支払請求訴訟

(3)　不幸にして訴えられた場合や訴えられそうになった場合の留意点

4　筆界（土地境界）の確定に当たっての土地家屋調査士への期待

(1)　一般の裁判官，弁護士は，各種地図，登記簿等，筆界確定のために不可欠な資料についての知識が乏しいこと

⇒　土地家屋調査士の助力なしに適正な判断を行うことは不可能

(2)　境界確定訴訟において土地家屋調査士の助力を得るための３つの方法

①　鑑定（民事訴訟法２１２条～２１６条）の実施

②　専門委員（民訴法９２条の２～同条の６）の選任

③　自庁調停に付した上での専門家調停委員からの意見聴取（民事調停法２０条，８条１項）

(3)　鑑定・専門委員・専門家調停委員の異同

①　鑑定人と専門委員の異同

②　専門委員と専門家調停委員の異同

(4)　境界確定訴訟と所有権確認訴訟の違い等

①　境界確定訴訟は，隣接土地（一筆の土地同士）の公法上の境界（筆界）を定めるものであるのに対し，所有権確認訴訟は，ある土地部分（一筆の土地の一部である場合もある。）の所有権が原告にあるかどうかを審理・判断するもの

→　和解の可否

②　境界確定訴訟は形式的形成訴訟であるのに対し，所有権確認訴訟は確認訴訟

→　請求棄却の可否，当事者の主張線の拘束力の有無

③　境界確定訴訟の事件数の状況等

(5)　境界確定訴訟で筆界を定める際のポイント

①　判断の順序

まず，証拠から筆界を発見することができるかを検討する。

証拠から筆界を発見できない場合には，境界付近の占有状況，登記簿上の地積とのバランスなどを総合考慮して，妥当と考えられる筆界を定める。

②　筆界を発見するために検討する事柄の例

a　関連する図面から筆界について何が読み取れるか。その前提として，筆界に関連する図面として何があり，各図面にどの程度の

信頼性があるか。

b　現地に境界杭や境界標，塀，生垣等があるか。ある場合には，それを，いつ，誰が，どのような手続を踏んで設置したか。

c　塀のどちら側，あるいは中央線が筆界かが争われている場合には，塀の設置に至る経緯や，塀が設置された当時の当該地域の慣行がどうなっていたか。

(6)　筆界特定制度（不動産登記法第６章）の制定の背景・経緯

①　境界確定訴訟の有する問題点

②　筆界特定制度の制定に至る経緯

(7)　筆界特定制度と土地家屋調査士への大いなる期待

5　境界を巡る紛争を抜本的に解決するために

＝　地図整備の推進の必要性

研修の質問事項

（事前アンケートによる）

1　筆界（境界）確認と所有権確認訴訟の件数や最終的な結果はどうなるのか？

2　境界等の裁判上での着目するところは特にどのようなところか。
　例　どのような図面を要求され、参考にする判断基準などはあるのか？

3　公的鑑定とは？　一般の土地家屋調査士業ではあまり聞かない。
公的鑑定についての必要なスキルは？

4　裁判所からみて、今後調査士に期待するもの。現在の調査士に不足している能力。
例　測量の技術論や精度、境界の過程のみでなく、深い法律の知識や文章力など不足
　　していると感じている部分があり、そのあたりの意見を、教えていただきたい。

5　裁判所・裁判官の境界問題での判断基準とは？

6　法廷に立つときの気持ちと、これから出廷しなければならなくなった場合の心構え

7　一般的に多くの種類・事件を並行的に裁く際の準備と切替はどうしているのか。
人としての参考になることがあれば？

8　裁判にも対応可能な書類　境界確認書等は？

9　土地家屋調査士が被告にされる場合の訴訟事件の例や心構えについて
原因は調査不足、説明不足、不注意過失、運が悪かった等あると
思いますが、何が多いでしょうか？
また、事前の解決方法などはあるのでしょうか？
弁護士に相談しておくなど、アドバイスがあれば何かお教えください。