2017年12月2日

三重県土地家屋調査士会

表示に関する登記の課題と土地家屋調査士の制度の展望

早稲田大学教授

山野目　章夫

第１　建物の表示に関する登記

滅失の原因と日付を考える

１　災害による建物の滅失　　災害により多数の建物が滅失した場合において、不動産登記制度の運用上、どのような施策を講ずることが要請されるか。そのほか、建物に関する表示の登記について、大規模な災害が生じた場合において留意すべき事項として、どのようなことがあるか。

→残念ながら、多くの建物が滅失することであろう。あるいは、多くの建物が滅失したか滅失しないか、の判断を要請する事態となることであろう。そして、建物の滅失の登記を所有権の登記名義人や表題部所有者に期待することは、実際上できない。その人たちは、今、避難所にいるかもしれない被災者であるから。法の建前（不動産登記法57条）は、ここに沈黙する。

→大規模な災害とは、法務局・地方法務局の事務として、職権で建物の滅失の登記をするための準備の調査を委託することについて、公共嘱託登記土地家屋調査士協会などと協議を始めなければならない事態を意味する。

→多くの建造物は、今でも建物であるか、微妙なものが多い。東日本大震災の際の実務の一端を紹介すると、調査の際に作成する調査書の用紙を三つに色で区別し、錯綜を避ける工夫がされた。建物のトリアージである。がれきが散乱し、逝きし人々の記憶が漂い、そして場合によっては線量の高い場所に分け入って調査に赴いた登記官や土地家屋調査士の方々の労苦を想う。

〈赤色〉建造物が存在しない。更地である。あるいは基礎のみがある。津波による流失や

地震による倒壊などにより完全に消失している。なお、地番区域のほとんど全部の建物が存在しない場合は、現地調査を要しないで滅失を認定してよい。
〈黄色〉滅失認定に疑義がある建造物。建物の一部が倒壊している。建物が傾斜している。壁がないが柱や屋根などの主要部分が残っている。どうしても滅失の認定が困難であるならば、所有権登記名義人または表題部所有者の意向を参考として質す。
〈緑色〉被災の程度が小さい建物。また、現に使用されている建物。

被災者の状況を慮る　　建物の滅失の登記がされる被災者が心配していることは、何であるか。

1　建物の滅失の登記がされることにより、建物の所有権を失う。
2　建物の滅失の登記がされることに伴い、その建物の登記記録が閉鎖される。
3　建物の滅失の登記がされることにより、敷地の利用権を失う。

2　2011 年――宮古　　宮古市の田老地区に残る建造物を描く新聞報道を読んでみよう。

「倒れた防潮堤まで約 100 メートル。津波の直撃で 6 階建ての 3 階まで壁がぶち抜かれ、赤さびた鉄骨や内装がむき出しだが、不思議なことに上階はそのまま残っている。……見学者は街の跡を歩いた後、あえぎあえぎ非常階段で 6 階まで上る」（朝日新聞 2014 年 6 月 9 日附夕刊）。

〔やはり同じ建造物を描く新聞報道〕「岩手県宮古市田老の震災遺構『たろう観光ホテル』の駐車場に、東日本大震災による地殻変動の大きさを伝えるモニュメントが設置された。／現場付近は震災によって地面が東南に 2.18 メートルずれ、31 センチ沈んだ。モニュメントは地面のずれを表示。目印として測量の基準点を新たに設け、変動前の位置にも印を付けた。2 点を緑色の矢印で結び、ずれの大きさが一目で分かるようにしている。／基準点の設置などに取り組む公益社団法人岩手県公共嘱託登記土地家屋調査士協会が、設立 30 周年記念事業の一環で作った。現地であった市への引渡式で協会 の安保豊人理事長は『変動は数字を聞いても実感しにくい。これなら一目で分かるので、防災教育などに役立ててほしい』と話した。／モニュメントは、たろう観光ホテルを案内する宮古観光文化交流協会のツアーコースに盛り込む。ガイドの佐々木純子さん（53）は『自然の脅威を伝えられる。良い説明ができるよう勉強したい』と話した」（河北新報〔岩手版〕2016 年 3 月 11 日附）。

遺構への人々の思い　　この建造物について、適切と考えられる登記は、何であるか。

1　建物の滅失の登記

2　建物の表題部の変更の登記

3　2016 年――熊本　　建物の滅失の登記を登記官の職権ですることとする場合には、そのための調査に 要する費用は、国庫から支弁される。これに対し、職権でする滅失の登記をしないこととする場合において、所有権の登記名義人や表題部所有者が申請を義務づけられている建物の表示に関する登記については、実際上、申請およびその準備の調査を土地家屋調査士に依頼することとなり、その費用は、申請人たる私人が 負担する。

益城町に涙する　　全部が滅失したと考えられる建物の滅失の登記は、登記原因と登記原因の日付は、どのようにすることがよいか。

1　平成 28 年 4 月 14 日　倒壊
2　平成 28 年 4 月 16 日　焼失
3　平成 28 年 4 月 14 日　震災
4　平成 28 年 4 月 16 日　震災
5　平成 28 年 4 月不詳　震災
6　不詳　震災
7　不詳　地震

第２　土地の表示に関する登記

息づく地殻

１　1995 年――神戸　地震により地殻の変動に伴い広い範囲にわたり地表面が水平移動した場合の筆界は、どのように考えるべきであるか。そのほか、土地に関する表示の登記について、大規模な災害が生じた場合において留意すべき事項として、どのようなことがあるか。

→地震により地殻の変動に伴い広い範囲にわたり地表面が水平移動した場合において、土地の筆界は、相対的に移動したものとして扱うことが相当である（民事局長回答平成 7 年 3 月 29 日民三 2589 号）。

〔この機会に確かめておきたい事項〕地震により地殻の変動に伴い筆の大きさが変化したと認められる場合において、することが相当であると認められる登記は、どっち?　→2（実例、「平成 7 年 1 月 17 日変更」）

1　地積の更正の登記　　2　地積の変更の登記

〔政策上の課題〕「地表面が整った仕方で移動するときは、土地の筆界が相対的に移動したものとして扱うことでよろしいと考えますが、そうではなく、不整形な移動が広範囲にわたり、また深刻な仕方で起き、土地の形状が大きく変化するようなときの解決は、なお考え込まなければなりません。いわゆる地図混乱地域の問題解決のために、従来は集団和解方式というものが論議の対象とされてまいりましたが、その理論上、法制上の根拠は定かでない側面がございます。むしろ、地図混乱や地殻変動の問題への対処を視野に置いて、清水委員からご指摘があったように、筆界を再形成することを狙いとする土地区画整理事業の事業方式を考究する時期に来ていると考えますから、あわせて問題提起をしておきたいと考えます」（山野目・発言・国土審議会土地政策分科会企画部会、2016 年 5 月 24 日）。

2　2011 年――三陸　　土地が海水に覆われた場合において、その状態が一時的なものにとどまると認められるときは、土地の滅失の登記をすることは相当でない（民事局長回答昭和 36 年 11 月 9 日民甲 2801 号）。

3　2011 年――福島　　被災地においては、国土地理院の再測量により新しい基準点測量成果が公表されている。これを前提とする実務に関する次の記述は、それぞれ正しいか誤っているか。

1　分筆の登記など地積測量図を添付して申請するべき登記について、地積測量図は、新しい基準点測量成果に基づいて作成されなければならない。

2　発災前に作成された地積測量図を用いる際は、地震後に相対的位置関係に変動がないことを確認する点検測量をしなければならない。

3　点検測量ができない場合において、分筆の登記などの申請は、不動産登記法 25 条 11 号の類推解釈により却下される。

4　2016 年――熊本　熊本県の被災地において、たとえば幅員が 4 メートルでなければならず、そのとおりの現況が発災前に観察された場所で 地殻変動があり、しかも、それが不整形であるため、道路が部分的に約 3.5 メートルなどとなっている地点が生じている。道路に隣接する宅地との筆界をどの ように見究めるべきであるか、悩ましい。また、それに関連して、地積の変更の登記や地図訂正の可否、その要件や手順が論点となりうる。

現況が田や畑である場所においても、類似の事象を視認したが、発災から時日が経っており、関係者が筆界の問題を深刻に意識せず耕作を続けていて、指摘されない限り筆界の問題が生じていることに気づきにくい状態になっている。

しかし、上述の道路の事例のほか、これから益城町の瓦礫撤去とその後の建物再建の作業が進んでいくなかでは、市街地の従後の生活関係への影響が懸念されるような仕方で筆界の問題が問われる場面も想像される。

類似の問題は、東日本大震災に際し、幅員が 5 メートルであった道路が不整形な地殻変動に遭い、幅員が 4.8 メートルなどになる地点が生じて、道路に隣接 する宅地との筆界について悩ましい問題が生じた（所在は、「福島県須賀川市南上町 131 番 24」）。その宅地は、反対側の筆界において、やはり深刻な不整 形な地殻変動の影響でブロック塀が破壊され齟齬を来たしている。そのまま筆界を曖昧なままにすることは、明らかに現地の生活関係に深刻な影響が生ずること が避けられない。しかし、これは、整った仕方での地殻変動に伴い筆界が相対的に移動するという平成 7 年の民事局回答のみをもってしては、解決することが困難な事象である。この土地の筆界の確認を求められた土地家屋調査士が、筆界の確認をすることができないとして、関係者が建物を設けることが社会通念上許されると認められる区域界について意見を述べるにとどめるものとした、ということが報告されている。

思うに、平成 7 年の先例の趣旨は、現地の生活関係の安定ということにあると理解することができる。この趣旨を踏まえるならば、不整形な地殻変動の場合に おいても、現地の生活関係の安定（道路交通の安全という観点を含む）を図るうえで最も合理的であると認められる場所に筆界が見定められる、という考え方を 基本指針とし、現地関係者の意見を聴き、また、従前において筆界を無視した現況が形成されていた事情の有無などを調査して、従後の筆界が見定められるべき であろう。この種の事案は、きわめて困難なものであるが、筆界特定が申請される場合において、これを却下すべき事由が見当たらないから、いずれにしても、 早急に考え方を整理しておくことが望まれる。

第３　筆界特定

「等」って、なあに?

大規模災害からの復興に関する法律にいう特定大規模災害が生じた場合において、不動産登記制度上、留意を要する事項として、どのようなことがあるか。

→復興整備事業の事業主体が筆界特定の申請をすることができる、という特例（同法 36 条）が働く。

〔この機会に確かめておきたい事項〕一般の原則において、筆界特定を申請することができる者は、だあれ?　→2（不動産登記法 131 条）

1　土地の抵当権の登記名義人　　2　土地の所有権登記名義人等　　3　市町村長

〔政策上の課題〕登記所備付地図作成作業の法制上の位置づけを明確にし、そのなかで、筆界特定を筆界特定登記官が職権で開始することができるものとし、また、調査の成果に関し国土調査法 20 条が定めるところに相当する手順を定めることなどが考えられる。

第 4　地図

設計山、なんと読むか?

1　2010 年――規則改正　　大規模な災害の発生およびそれに伴う復興事業の実施にあたり、地図について、留意を要する事項として、どのようなことが考えられるか。

→大きな規模の地震の場合において、国土地理院が基準点測量成果の公表を停止する可能性がある。公表が停止された地域に所在する土地に係る地積測量図は、不動産登記規則 77 条 2 項の例により、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果を踏まえ作成されるものとすることが予想される。(参考、民事第二課長通知平成 23 年 3 月 18 日民二 695 号)

→地震から時日を経て、国土地理院が再測量に基づき基準点測量成果の公表を再開することが予想される。その場合において、新しい基準点測量成果が公表された地域に所在する土地に係る地積測量図は、再測量またはパラメータ変換に基づく基準点測量成果を踏まえ作成されるものとすることが予想される。(参考、民事第二課長通知平成 23 年 11 月 17 日民二 2275 号)

〔クイズをふたつ〕

1　平成 16 年に不動産登記法が制定された当時､登記簿には副登記記録の制度があるが、地図に副記録の概念は存在しなかった。／ホントかウソか?　→ホント

2　現在、登記簿には副登記記録の制度があるが、地図に副記録の概念は存在しない。／ホントかウソか?　→ウソ（平成 22 年法務省令第 17 号による不動産登記規則への 15 条の 2 の追加）

2　1896 年――函館　　北海道は、地籍調査が進んでいないと述べる人がいるが、どのように応えることがよいか?

「北海道が調査の進捗度が遅いという実例を見ますと……少し後ろめたい気持ちになりながらさまざまなご報告を聞いておりました。復興を考える際に、南海トラフですとか首都圏直下型の対象エリアを想定しますが、これ以外にも東北、北海道の地域にも活発な活動が懸念されている活断層が随分指摘されております。そういう意味では全国津々浦々の話であり、地籍調査が進まないままに災害が起きてしまってからでは遅いんですね。今までのお話の中にも十分出てきましたけれども、現に東北地域が区画が確定されていない。地籍調査が進んでいないために復興が全く進んでいないところと、それが済んでいたために復興が進んでいるところというのがはっきりと分かれているという実態なども、事務局の方からお聞きしております。……各地のマスコミの理解を得て大いに取材を促すという方向で活用しながら行政を刺激していくことを望みたいと思います。それから、もう１つ、住民の方々への啓蒙。住民の側が地元の市町村行政に問い合わせて、自分のところの地籍調査はどうなっているのか、もしまだなら調査をしてほしいと行政を促すことが効果的だと思います。その場合でも住民個人の費用負担はそうかからないという話も聞いておりますが、一般的にはまだそうした知識は浸透していないのが実態かと思います。……ジャーナリズムを通じた啓蒙と、それから積極的に政府広報で、地元行政を促すよう住民を後押ししていくことも意味のあることではないかと思ってずっと聞いておりました」。

国土審議会　土地政策分科会　企画部会　国土調査のあり方に関する検討小委員会
第 6 回（2014 年第 2 回）会議、2014 年 4 月 21 日開催

第５　民間紛争解決手続代理関係業務

松岡直武先生の遺言

１　訴訟物　16番と17番の土地は、いずれも郊外に所在する。16番の土地は、甲賀久吉さんが所有しており、同人を登記名義人とする所有権の登記がされている。17番の土地は、株式会社の明智商事が所有しており、同人を登記名義人とする所有権の登記がされている。甲賀さんは、二つの土地の筆界が、イ・ロを直線で結ぶ線であると考えている。明智商事は、この筆界がハ・ニを直線で結ぶ線であると考えており、イ・ロ・ハ・ニ・イを順次直線で結ぶ線の部分を資材置場として使用している。甲賀さんは、明智商事に対し、イ・ロ・ハ・ニ・イを順次直線で結ぶ線の部分を明け渡すことを求めて、訴訟を提起した。

この訴訟の訴訟物は、何であるか。

1　所有権に基づく返還請求権としての土地明渡請求権
2　土地明渡請求権
3　所有権
4　筆界確定請求権
5　筆界
6　所有権に基づく筆界確定請求権

２　主要事実・間接事実・証拠　この訴訟の攻撃防御において、主要事実となるものは、つぎのうち、どれであるか。また、間接事実となるものは、つぎのうち、どれであるか。さらに、証拠となるものは、つぎのうち、どれであるか。

1　甲賀久吉は、イ・ロ・ハ・ニ・イを順次直線で結ぶ線の部分の土地を所有している。
2　16番と17番の土地の筆界は、イ・ロを直線で結ぶ線である。
3　イの位置に置き石がある。
4　16番と17番の土地を含む地域について23年前に土地区画整理をした際に作成された図面
5　16番と17番の土地を含む地域について23年前に土地区画整理をした際に17番の土地を所有していた織田三郎がしている話（「その日は曇っていた。関係者で話し合って確認した二つの土地の境は、イ・ロの線であった。念のため法務局でも図面を確かめたが、私は、受付のところにいた同年代の女の人に一目惚れをした」。）