# 第3回定例研修会

## 筆界特定申請の基礎の基礎

～「法律に慣れよう」・「法律を学ぼう」～

境界鑑定・管理委員会



## 土地境界（筆界）は

- 決めるもの？
- 確認するもの？
- 見つけ出すもの？



## その境界の確認が困難な場合は

- 無理せずに諦める。
- ひたすら説得を試みる。
- ADRを選択する。
- 訴訟を選択する。
- 筆界特定申請を選択する。
- その他の手段を選択する。



# 筆界特定申請

## 「筆界特定申請」とは？

- 資料調査・現地確認・関係者との協議・現地測量等、土地家屋調査士としてすべき事は、当然すべて行いましょう。または、行う努力をしましょう。



## それでも、
## どうにもならない時は

- 事実のみを淡々と伝えて
- 官庁の意見を聞きましょう。



## 土地家屋調査士に
## 筆界を決める権限は・・・？



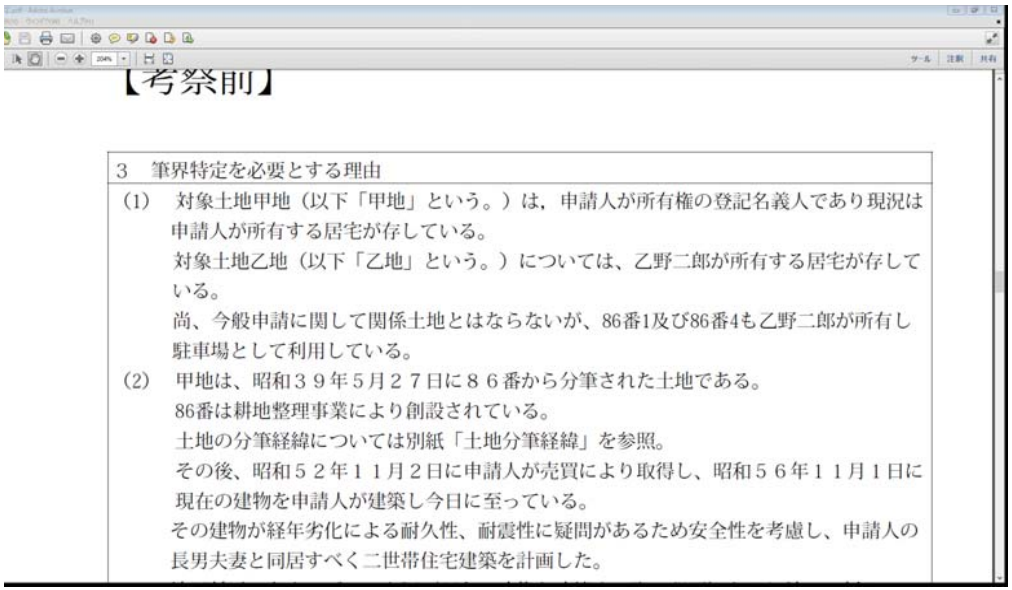
## ありません。

# 筆界特定申請書記載例







【考察前】

3　筆界特定を必要とする理由

(1)　対象土地甲地（以下「甲地」という。）は，申請人が所有権の登記名義人であり現況は申請人が所有する居宅が存している。
対象土地乙地（以下「乙地」という。）については、乙野二郎が所有する居宅が存している。
尚、今般申請に関して関係土地とはならないが、86番1及び86番4も乙野二郎が所有し駐車場として利用している。

(2)　甲地は、昭和３９年５月２７日に８６番から分筆された土地である。
86番は耕地整理事業により創設されている。
土地の分筆経緯については別紙「土地分筆経緯」を参照。
その後、昭和５２年１１月２日に申請人が売買により取得し、昭和５６年１１月１日に現在の建物を申請人が建築し今日に至っている。
その建物が経年劣化による耐久性、耐震性に疑問があるため安全性を考慮し、申請人の長男夫妻と同居すべく二世帯住宅建築を計画した。



【研修用】

3　筆界特定を必要とする理由
申請人甲野一郎が対象土地甲地(以下「甲地」という。)に擁壁を設置するために，隣接する対象土地乙地(以下「乙地」という。)の所有者たる乙野二郎氏に対して筆界立会を求め，現地にて立会をしたところ，申請人は筆界特定申請図（以下「申請図」という。）に示すGB40点とK129点を結んだ線が筆界であると認識していたが，乙野二郎氏は申請図に示すK200点とK201点を結んだ線が筆界であると主張し，双方の認識が相違して筆界を確認することができなかった。
このため，筆界特定申請に及んだ。

4　対象土地及び関係土地の状況

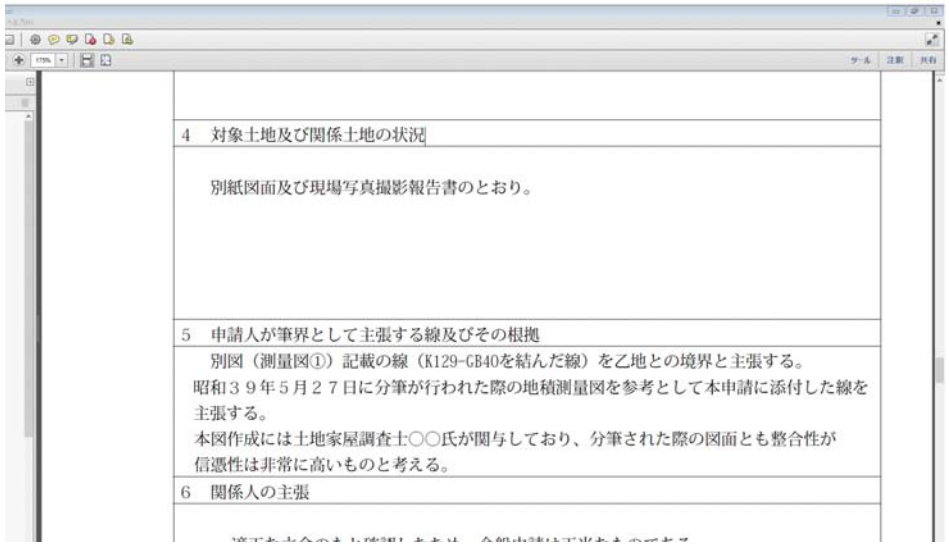
(1)　対象土地及び関係土地の状況は申請図に図示のとおりである。以下対象土地，関係土地

# 筆界特定を必要とする理由

•筆界に関する認識が相違した。

これだけ





4　対象土地及び関係土地の状況

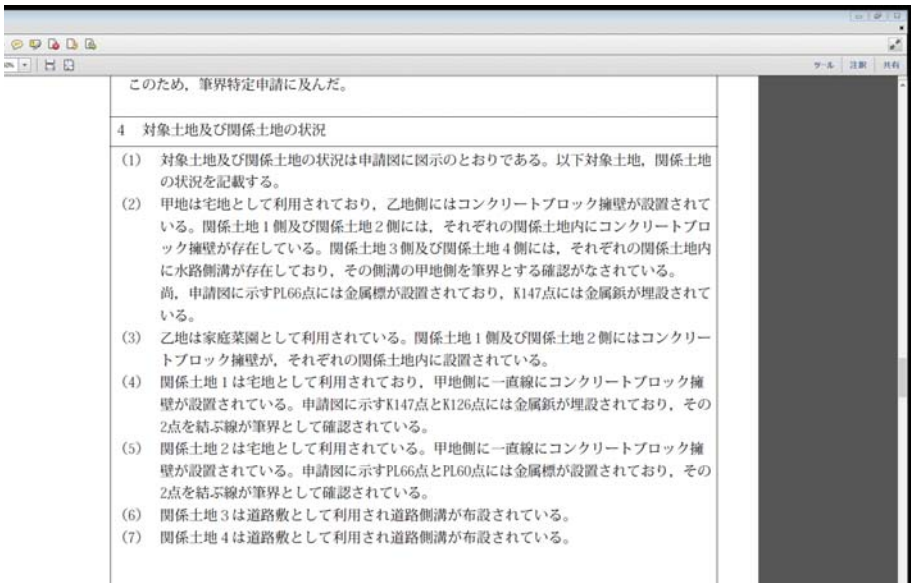
別紙図面及び現場写真撮影報告書のとおり。

5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠

別図（測量図①）記載の線（K129-GB40を結んだ線）を乙地との境界と主張する。
昭和３９年５月２７日に分筆が行われた際の地積測量図を参考として本申請に添付した線を主張する。
本図作成には土地家屋調査士○○氏が関与しており、分筆された際の図面とも整合性が信憑性は非常に高いものと考える。

6　関係人の主張





このため，筆界特定申請に及んだ。

4　対象土地及び関係土地の状況

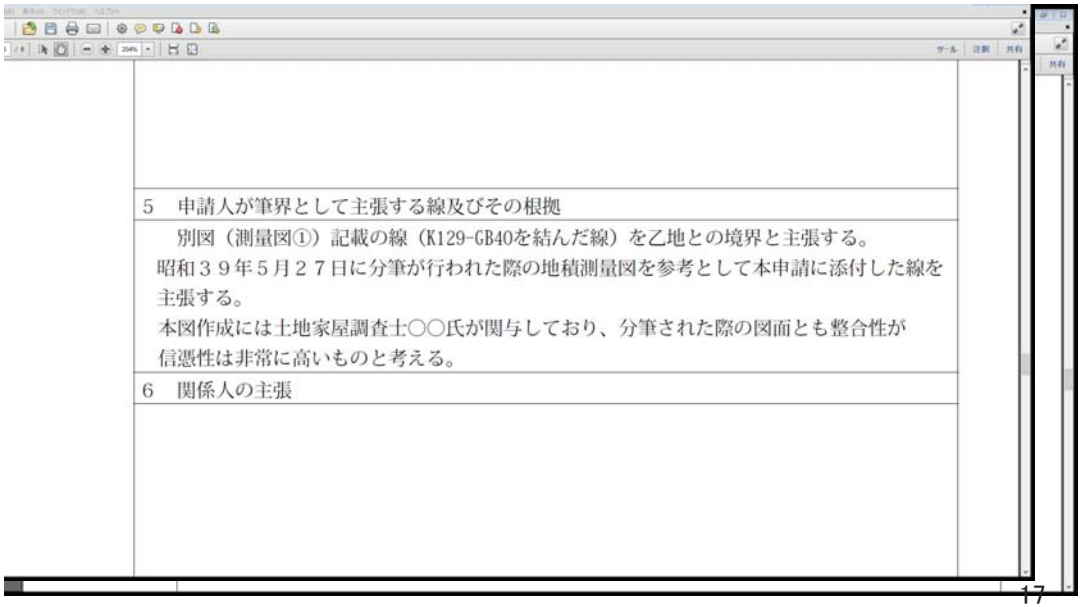
(1)　対象土地及び関係土地の状況は申請図に図示のとおりである。以下対象土地，関係土地の状況を記載する。
(2)　甲地は宅地として利用されており，乙地側にはコンクリートブロック擁壁が設置されている。関係土地１側及び関係土地２側には，それぞれの関係土地内にコンクリートブロック擁壁が存在している。関係土地３側及び関係土地４側には，それぞれの関係土地内に水路側溝が存在しており，その側溝の甲地側を筆界とする確認がなされている。
尚，申請図に示すPL66点には金属標が設置されており，K147点には金属鋲が埋設されている。
(3)　乙地は家庭菜園として利用されている。関係土地１側及び関係土地２側にはコンクリートブロック擁壁が，それぞれの関係土地内に設置されている。
(4)　関係土地１は宅地として利用されており，甲地側に一直線にコンクリートブロック擁壁が設置されている。申請図に示すK147点とK126点には金属鋲が埋設されており，その2点を結ぶ線が筆界として確認されている。
(5)　関係土地２は宅地として利用されている。甲地側に一直線にコンクリートブロック擁壁が設置されている。申請図に示すPL66点とPL60点には金属標が設置されており，その2点を結ぶ線が筆界として確認されている。
(6)　関係土地３は道路敷として利用され道路側溝が布設されている。
(7)　関係土地４は道路敷として利用され道路側溝が布設されている。



# 対象土地及び関係土地の状況

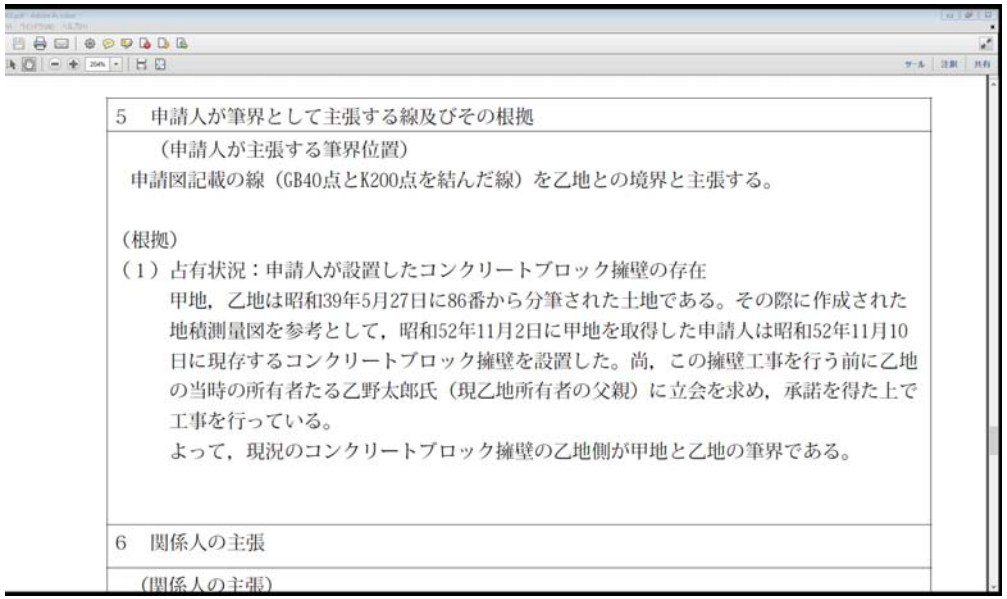
•境界標の有無、現状等を淡々と記載。

これだけ



| |
|---|
| 5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠 |
| 別図（測量図①）記載の線（K129-GB40を結んだ線）を乙地との境界と主張する。<br>昭和３９年５月２７日に分筆が行われた際の地積測量図を参考として本申請に添付した線を主張する。<br>本図作成には土地家屋調査士○○氏が関与しており、分筆された際の図面とも整合性が信憑性は非常に高いものと考える。 |
| 6　関係人の主張 |

17



| |
|---|
| 5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠 |
| （申請人が主張する筆界位置）<br>申請図記載の線（GB40点とK200点を結んだ線）を乙地との境界と主張する。<br><br>（根拠）<br>（１）占有状況：申請人が設置したコンクリートブロック擁壁の存在<br>甲地，乙地は昭和39年5月27日に86番から分筆された土地である。その際に作成された地積測量図を参考として，昭和52年11月2日に甲地を取得した申請人は昭和52年11月10日に現存するコンクリートブロック擁壁を設置した。尚，この擁壁工事を行う前に乙地の当時の所有者たる乙野太郎氏（現乙地所有者の父親）に立会を求め，承諾を得た上で工事を行っている。<br>よって，現況のコンクリートブロック擁壁の乙地側が甲地と乙地の筆界である。 |
| 6　関係人の主張 |
| （関係人の主張） |

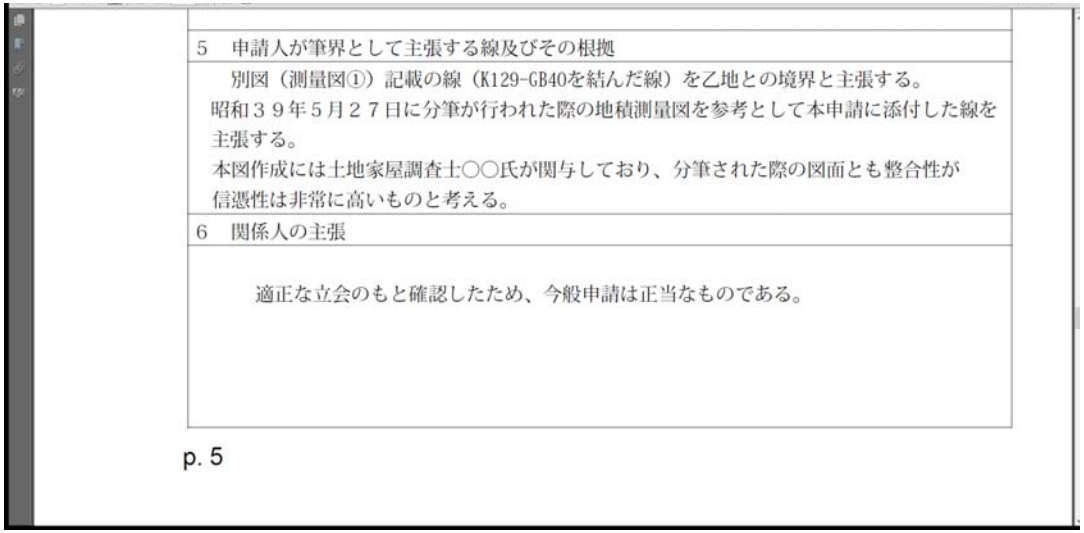
18

# 申請人が筆界として主張する線及びその根拠

- 主張する筆界線の記載。
- 提出済地積測量図との整合性、立会の事実等を淡々と記載。

くどいようですが　　これだけ

19



| |
|---|
| 5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠 |
| 別図（測量図①）記載の線（K129-GB40を結んだ線）を乙地との境界と主張する。<br>昭和３９年５月２７日に分筆が行われた際の地積測量図を参考として本申請に添付した線を主張する。<br>本図作成には土地家屋調査士○○氏が関与しており、分筆された際の図面とも整合性が信憑性は非常に高いものと考える。 |
| 6　関係人の主張 |
| 適正な立会のもと確認したため、今般申請は正当なものである。 |

p. 5

20

日に現存するコンクリートブロック擁壁を設置した。尚，この擁壁工事を行う前に乙地の当時の所有者たる乙野太郎氏（現乙地所有者の父親）に立会を求め，承諾を得た上で工事を行っている。
よって，現況のコンクリートブロック擁壁の乙地側が甲地と乙地の筆界である。

6　関係人の主張

（関係人の主張）
「乙地」所有者乙野二郎氏は申請図記載の線（K200点とK201点を結んだ線）を筆界と主張している。

7　筆界確定訴訟の有無

■　無
□　係属中（　　裁判所　事件番号　平成　　年（　）　　号
当事者の表示　原告　　被告　　）

8　申請情報と併せて提供する意見又は資料



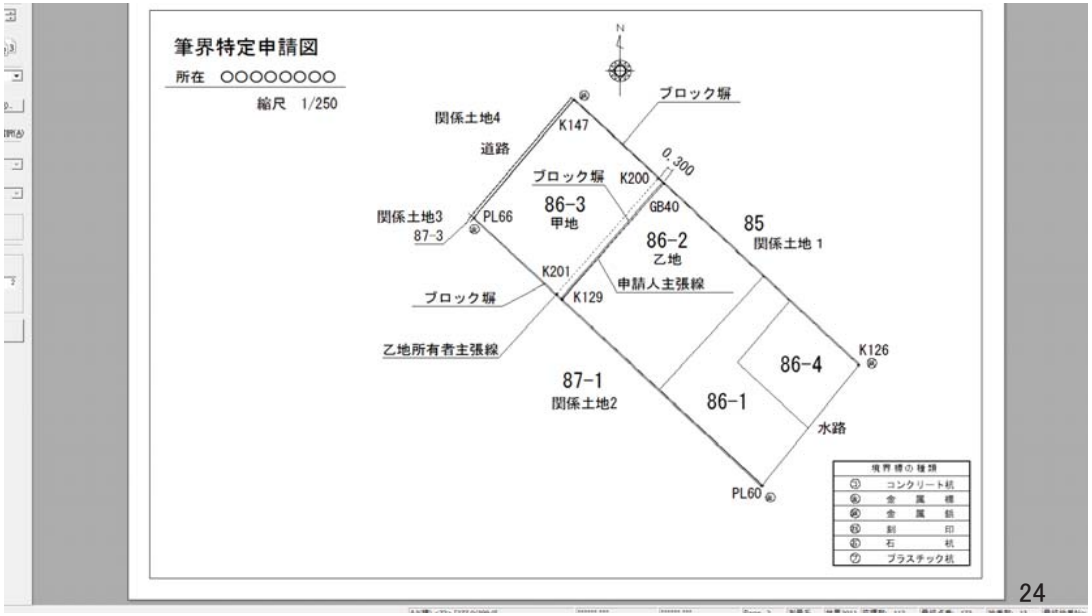
# 関係人の主張

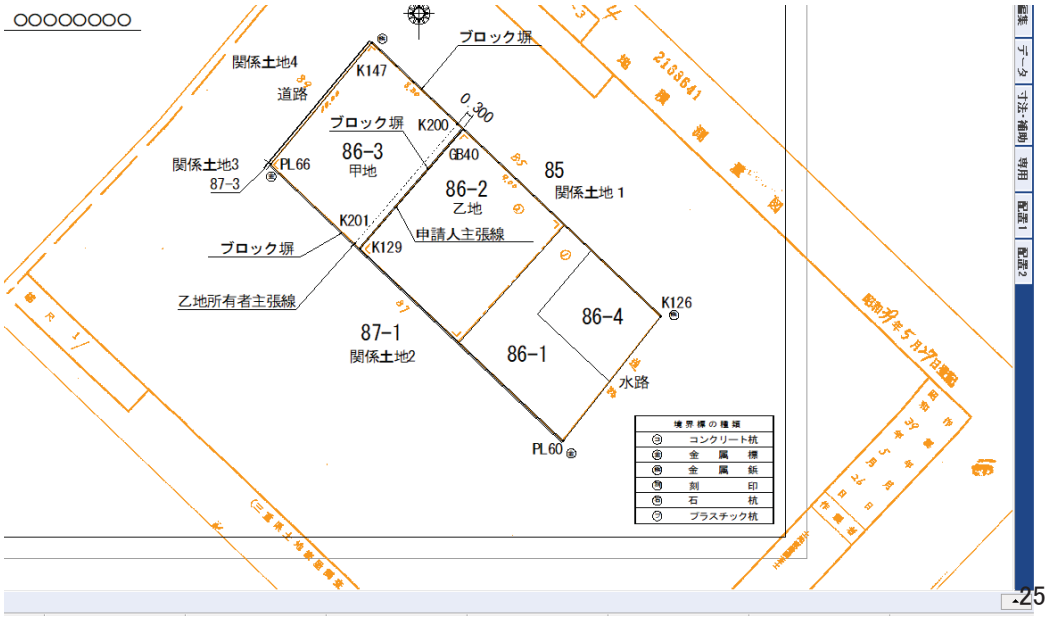
- 相手側の主張をシンプルに記載する。
- 相手側に理解を示す記載は不要！



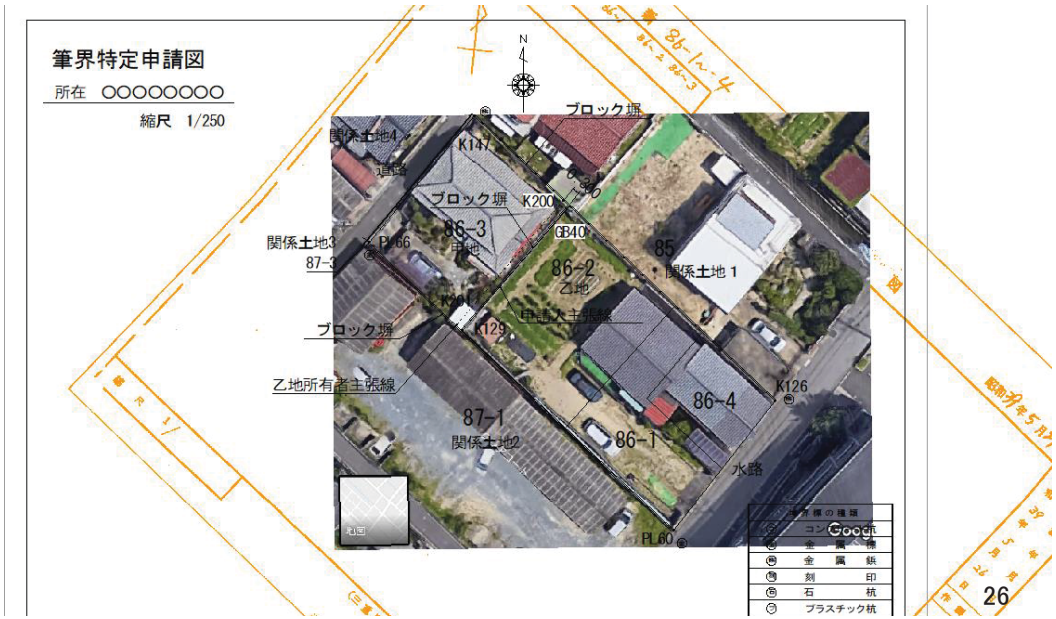
# 「筆界特定申請図」等の参考資料作成












# 「DID」とは

Densely　密集して
Inhabited　居住する
District　地区・地域



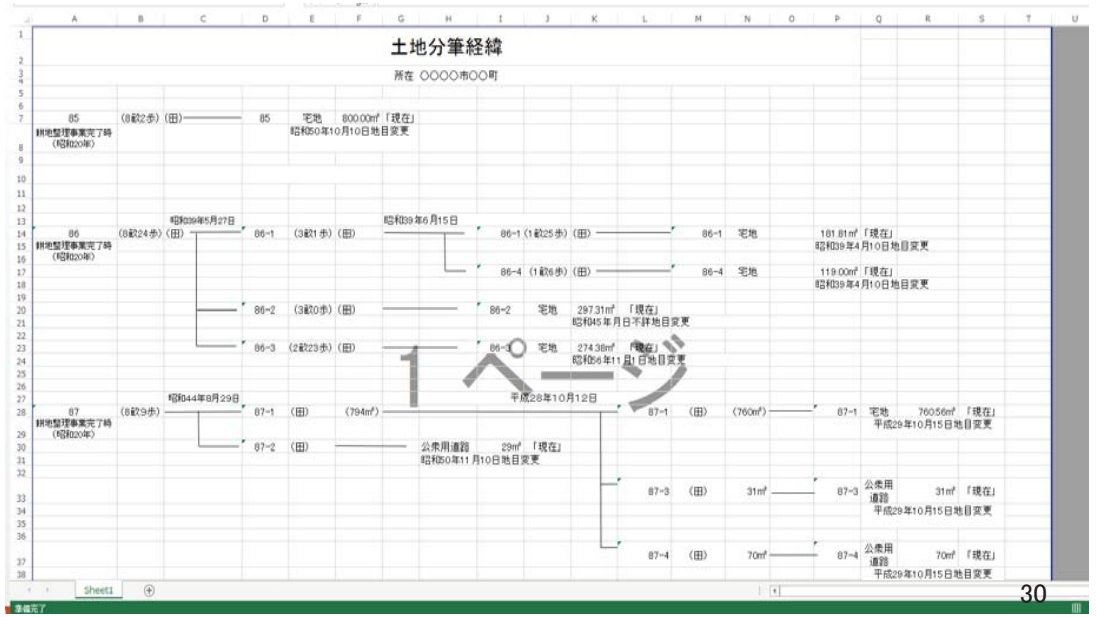
# 「重ね図作成」

「こんなこと」「あんなこと」を
簡単に

# 意見書記載例について

1.調査結果　(1)登記記録の内容
(2)地図又は地図に準ずる図面の内容
(3)登記簿附属書類の内容
(4)地形、地目、面積、形状
(5)工作物、囲障、境界標の有無等状況と経緯
(6)その他の事情
2.調査結果の総合的考察








# 筆界が特定されました。

【考察前】

| | |
|---|---|
| 受付 | 平成　　年　　月　　日 |
| | 第　　号 |

# 筆界特定申請書

平成 30 年 11 月 17 日

津地方法務局　筆界特定登記官　様

申請の趣旨

後記１記載の甲地と乙地との筆界について，筆界の特定を求める。

申請人及び代理人の表示

申請人　　〇〇〇〇市〇〇町８６番地３

甲　野　一　郎

代理人　　四日市市△△△町 10 番 10 号

土地家屋調査士　□　□　□　□

電　話　000-000-0000

ＦＡＸ　012-345-6789

筆界特定添付書面等の表示

後記記載のとおり

# 【考察前】

１　対象土地及び対象土地に係る所有権登記名義人等の表示

甲地

不動産番号　1900000000000
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８６番３
地　　目　宅地
地　　積　２７４．３８㎡
所有権登記名義人　○○○○市○○町８６番地３
申請人　甲　野　一　郎

価　　格　金　5,000,000円

乙地

不動産番号　1900000000001
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８６番２
地　　目　宅地
地　　積　１１９．００㎡
所有権登記名義人　四日市市○○町８６番地２
乙　野　二　郎

価　　格　金　　円

# 【考察前】

2　関係土地及び関係土地に係る所有権登記名義人等の表示

関係土地１

不動産番号　　1903000000002
所　　在　　○○○○市○○町
地　　番　　８５番
地　　目　　宅地
地　　積　　８００．００㎡
所有権登記名義人　　○○○○市○○町８５番地　　丙　野　三　郎

関係土地２

不動産番号　　1903000000003
所　　在　　○○○○市○○町
地　　番　　８７番１
地　　目　　宅地
地　　積　　７８０．００㎡
所有権登記名義人　　○○○○町８７番地１　　丁　野　三　郎

関係土地３

不動産番号　　1903000000003
所　　在　　○○○○市○○町
地　　番　　８７番３
地　　目　　公衆用道路
地　　積　　１０．００㎡
所有権登記名義人　　○○市

関係土地4

所　　在　　○○○○市○○町８６番３地先道路（北側道路）

管　理　者　　○○○○市（担当部署　○○○○市役所道路管理課）
連絡先　000-111-2222

# 【考察前】

3　筆界特定を必要とする理由

(1)　対象土地甲地（以下「甲地」という。）は，申請人が所有権の登記名義人であり現況は申請人が所有する居宅が存している。
対象土地乙地（以下「乙地」という。）については、乙野二郎が所有する居宅が存している。
尚、今般申請に関して関係土地とはならないが、86番1及び86番4も乙野二郎が所有し駐車場として利用している。

(2)　甲地は、昭和３９年5月２７日に８６番から分筆された土地である。
86番は耕地整理事業により創設されている。
土地の分筆経緯については別紙「土地分筆経緯」を参照。
その後、昭和５２年１１月２日に申請人が売買により取得し、昭和５６年１１月１日に現在の建物を申請人が建築し今日に至っている。
その建物が経年劣化による耐久性、耐震性に疑問があるため安全性を考慮し、申請人の長男夫妻と同居すべく二世帯住宅建築を計画した。
境界付近に存するブロック塀（現在の建物を建築する際に設置）を取り壊して新たに擁壁を設ける工事も予定しており、隣接関係者に対して取壊工事開始の報告、工事に伴い予想される騒音・振動に関するお詫びと平成３０年７月１日に境界確認立会を現地にて行う旨のお願いをした。
昭和５２年１１月２日に申請人は乙地所有者の父親より申請地を取得し、現在の建物を建築している。その際にはその父親より境界に関する説明を受けて現在のブロック塀を設置した記憶があり、境界については何の問題なくして確認する事ができると確信していた。

(3)　境界立会当日は、利害関係者、地元役員（自治会長）、官有地管理者出席のもと、現地にて境界確認協議を行った。

1）関係土地3、関係土地4との境界について、現地U字溝のラインを境界とする旨の指示があり、関係者全員が承諾した。

2）関係土地1との境界について、関係土地1内にコンクリートブロックが存在しておりブロックの甲地側ラインをもって、関係土地1との境界とする事を申請人及び乙野二郎双方が承諾した。

3）関係土地2との境界についても、関係土地2内にコンクリートブロックが存在しておりブロックの甲地側ラインをもって、関係土地2との境界とする事を申請人及び乙野二郎双方が承諾した。

4）最後に甲地と乙地との境界に関する協議を行った。現地には申請人が建造したブロック塀が存しており、その塀の乙地側が境界であるとの認識で臨みた。
しかしながら、乙野二郎の見解は以下のとおりである。

# 【考察前】

・自分の父親の土地を申請人が一部を譲って欲しいと強く依頼されたので仕方なく売却したと聞いている。
・ブロック塀を建造する折、今の塀の位置より1尺ほど申請地側である旨の説明をしたが業者が勝手に塀を建てたものである。
・気の弱かった父親は揉めたくないので黙っていた。
・申請人が新たに擁壁を設置するものであれば、父親の思いは伝えたい。
・裁判でも何でもしていただいて結構です。公的な判断をいただければその判断に私は従う。

(4)　申請人としては、晴天の霹靂であり、心的負荷は計り知れないものがあった。
長年、良好な関係を保ってきたという自負が一瞬で崩れた気分であった。
その後、境界に関する協議を試みたが、互いに冷静を必要以上に装うこととなり進展は望めそうにない状況である。よって、公的判断を得るべく、平成３０年１０月１０日に現地にて申請人の主張する点を現地にて乙野二郎に説明し、筆界特定申請を行う旨の報告を行った。

4　対象土地及び関係土地の状況

別紙図面及び現場写真撮影報告書のとおり。

5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠

別図（測量図①）記載の線（K129-GB40を結んだ線）を乙地との境界と主張する。
昭和３９年5月２７日に分筆が行われた際の地積測量図を参考として本申請に添付した線を主張する。
本図作成には土地家屋調査士〇〇氏が関与しており、分筆された際の図面とも整合性があり信憑性は非常に高いものと考える。

6　関係人の主張

適正な立会のもと確認したため、今般申請は正当なものである。

# 【考察前】

| 7　筆界確定訴訟の有無 |
| --- |
| ■　無<br>□　係属中（　　裁判所　事件番号　平成　　年(　)　　号<br>当事者の表示　原告　　被告　　） |
| 8　申請情報と併せて提供する意見又は資料 |
| 資料等説明書 |

# 【考察前】

| 手数料印紙はり付け欄 |
| --- |
| 手数料額　　円 |
| 申請手数料仮納付額 |
| 金　　円也（手数料額の通知があり次第，不足額を追加納付する。） |

土地家屋調査士　　佐　　藤　　浩　　之

# 【考察前】

筆界特定添付書面等の表示
■代理権限証書（一部原本還付請求）
■住所変更証明書（原本還付請求）
■現地案内図
■地図に準じる図面（公図）
■筆界特定申請図（資料 1）
■固定資産土地評価証明書
■手数料計算書
■現場写真撮影報告書（資料 2）
■現況比較写真（資料 3）
■現況図①
□その他（　　）

【研修用】

| | |
|---|---|
| 受付 | 平成　　年　　月　　日 |
| | 第　　号 |

# 筆界特定申請書

平成 30 年 11 月 17 日

津地方法務局　筆界特定登記官　殿

申請の趣旨

後記１記載の甲地と乙地との筆界について，筆界の特定を求める。

申請人及び代理人の表示

申請人　　〇〇〇〇市〇〇町８６番地３

甲　　野　　一　　郎

代理人　　四日市市△△△町 10 番 10 号

土地家屋調査士　　□　□　□　□

電　話　　000-000-0000

ＦＡＸ　　012-345-6789

筆界特定添付書面等の表示

後記記載のとおり

【研修用】

１　対象土地及び対象土地に係る所有権登記名義人等の表示

甲地

不動産番号　1900000000000
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８６番３
地　　目　宅地
地　　積　２７４．３８㎡
所有権登記名義人　○○○○市○○町８６番地３
申請人　甲　野　一　郎

価　　格　金　　円

乙地

不動産番号　1900000000001
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８６番２
地　　目　宅地
地　　積　１１９．００㎡
所有権登記名義人　四日市市○○町８６番地２
乙　野　二　郎

価　　格　金　　円

# 【研修用】

2　関係土地及び関係土地に係る所有権登記名義人等の表示

関係土地１

不動産番号　1903000000002
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８５番
地　　目　宅地
地　　積　８００．００㎡
所有権登記名義人　　○○○○市○○町８５番地　　丙　野　三　郎

関係土地２

不動産番号　1903000000003
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８７番１
地　　目　宅地
地　　積　７８０．００㎡
所有権登記名義人　　○○○○町８７番地１　　丁　野　三　郎

関係土地３

不動産番号　1903000000003
所　　在　○○○○市○○町
地　　番　８７番３
地　　目　公衆用道路
地　　積　１０．００㎡
所有権登記名義人　　○○市

関係土地4

所　　在　○○○○市○○町８６番３地先道路（北側道路）

管　理　者　○○○○市（担当部署　○○○○市役所道路管理課）
連絡先　000-111-2222

# 【研修用】

3　筆界特定を必要とする理由

申請人甲野一郎が対象土地甲地(以下「甲地」という。)に擁壁を設置するために，隣接する対象土地乙地(以下「乙地」という。)の所有者たる乙野二郎氏に対して筆界立会を求め，現地にて立会をしたところ，申請人は筆界特定申請図（以下「申請図」という。）に示すGB40点とK129点を結んだ線が筆界であると認識していたが，乙野二郎氏は申請図に示すK200点とK201点を結んだ線が筆界であると主張し，双方の認識が相違して筆界を確認することができなかった。

このため，筆界特定申請に及んだ。

4　対象土地及び関係土地の状況

(1)　対象土地及び関係土地の状況は申請図に図示のとおりである。以下対象土地，関係土地の状況を記載する。

(2)　甲地は宅地として利用されており，乙地側にはコンクリートブロック擁壁が設置されている。関係土地１側及び関係土地２側には，それぞれの関係土地内にコンクリートブロック擁壁が存在している。関係土地３側及び関係土地４側には，それぞれの関係土地内に水路側溝が存在しており，その側溝の甲地側を筆界とする確認がなされている。
尚，申請図に示すPL66点には金属標が設置されており，K147点には金属鋲が埋設されている。

(3)　乙地は家庭菜園として利用されている。関係土地１側及び関係土地２側にはコンクリートブロック擁壁が，それぞれの関係土地内に設置されている。

(4)　関係土地１は宅地として利用されており，甲地側に一直線にコンクリートブロック擁壁が設置されている。申請図に示すK147点とK126点には金属鋲が埋設されており，その2点を結ぶ線が筆界として確認されている。

(5)　関係土地２は宅地として利用されている。甲地側に一直線にコンクリートブロック擁壁が設置されている。申請図に示すPL66点とPL60点には金属標が設置されており，その2点を結ぶ線が筆界として確認されている。

(6)　関係土地３は道路敷として利用され道路側溝が布設されている。

(7)　関係土地４は道路敷として利用され道路側溝が布設されている。

# 【研修用】

| 5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠 |
|---|
| （申請人が主張する筆界位置）<br>申請図記載の線（GB40点とK200点を結んだ線）を乙地との境界と主張する。<br><br>（根拠）<br>（１）占有状況：申請人が設置したコンクリートブロック擁壁の存在<br>甲地，乙地は昭和39年5月27日に86番から分筆された土地である。その際に作成された地積測量図を参考として，昭和52年11月2日に甲地を取得した申請人は昭和52年11月10日に現存するコンクリートブロック擁壁を設置した。尚，この擁壁工事を行う前に乙地の当時の所有者たる乙野太郎氏（現乙地所有者の父親）に立会を求め，承諾を得た上で工事を行っている。<br>よって，現況のコンクリートブロック擁壁の乙地側が甲地と乙地の筆界である。 |
| 6　関係人の主張 |
| （関係人の主張）<br>「乙地」所有者乙野二郎氏は申請図記載の線（K200点とK201点を結んだ線）を筆界と主張している。 |
| 7　筆界確定訴訟の有無 |
| ■　無<br>□　係属中（　　裁判所　事件番号　平成　　年(　)　　号<br>当事者の表示　原告　　被告　　） |
| 8　申請情報と併せて提供する意見又は資料 |
| 意見書 |
| 手数料印紙はり付け欄 |
| 手数料額　　円 |
| 申請手数料仮納付額 |
| 金　　円也（手数料額の通知があり次第，不足額を追加納付する。） |

土地家屋調査士　□　□　□　□

# 【研修用】

筆界特定添付書面等の表示
■代理権限証書
■現地案内図
■地図に準じる図面（公図）
■筆界特定申請図（資料 1）
■固定資産土地評価証明書
■手数料計算書
■現場写真撮影報告書（資料 2）
■現況比較写真（資料 3）
■現況図①
□その他（　　）

# 【考察前　意見書】

**手続番号平成 30 年第　　号**

## 不動産登記法第 139 条第 1 項の規定による意見、資料の提出

平成 30 年 11 月　　日　　津地方法務局　御中

申請人　○○○○市○○町８６番地３
甲　　野　　一　　郎

代理人　四日市市△△△町 10 番 10 号
土地家屋調査士　□　□　□　□

1．意見の結論

別添測量図(資料 1)の測点 K129 と GB40 とを結ぶ直線が本件筆界であると考える。

2．意見の理由

筆界の概説

甲地は昭和３９年５月２７日に８６番から分筆された土地である。

８６番は耕地整理事業により創設されている。

昭和39年5月27日86番は86番1乃至86番3に分筆され、さらに昭和39年6月15日に86番1、86番4に分筆され今日に至っている。

元々、86番は乙野二郎の父親が所有しており、分筆登記を経て甲地は昭和52年11月2日に売買により申請人が取得し、86番1、86番2、86番4は平成10年11月20日相続により乙野二郎が取得している。

① 提出済地積測量図について

・本件申請地が分筆された昭和 39 年 5 月 27 日、昭和 39 年 6 月 15 日に提出された地積測量図を参考に現地において、測量を行い面積の検証を行ったところ、甲地の現況面積（K147-GB40-K129-PL66-K147 で囲まれた部分）は○○○㎡であり、乙地と 86 番 1、86 番 4 の合計面積（GB40-K126-PL60-K129-GB40 で囲まれた部分）○○○㎡であった。

甲地については、登記の地積とは、ほぼ同一であり、乙野二郎所有地の現況面積は 86 番 1、86 番 2、86 番 4 を合筆した場合、公差の範囲を超えている。

・提出済地積測量図と重ねてみても申請地に存在するブロック塀との位置関係は整合性が保たれている。

# 【考察前　意見書】

② 現地立会確認について

・乙野二郎の主張について、裏付けとなる資料の提示を求めたが、何ら所持している様子はなく、「聞いた」との主張のみである。

③ 過去の筆界確認立会について

・甲地は昭和 56 年 11 月 1 日にブロック塀を建造する際に境界立会が実施されている事実は乙野二郎も認めている。

④ 空中写真について

・確認のため昭和 41 年、昭和 60 年、平成 25 年の空中写真を取得したが、筆界を特定するに値する資料ではない事を確認している。

以上のことから、本件筆界は、別添①(資料 1)の測点 K129 と GB40 を結ぶ直線として特定することが相当である。

# 【研修用　意見書】

**手続番号平成 30 年第　　号**

## 不動産登記法第 139 条第１項の規定による意見、資料の提出

平成 30 年 11 月　　日　　津地方法務局　御中

申請人　○○○○市○○町８６番地３
甲　野　一　郎

代理人　四日市市△△△町 10 番 10 号
土地家屋調査士　□　□　□　□

第 1．意見の結論

別添測量図(資料 1)の GB40 点と K129 点を結ぶ直線が本件筆界である。

第２．理由

１．本件筆界に関する調査

本件筆界特定地について，現地の状況と各種資料に関する下記の検討を行った結果，筆界の位置は，申請図面のGB40点とK129点を結ぶ直線であると考える。

（１）登記記録の内容

本件対象土地について，昭和20年に耕地整理事業により創設され，その後，昭和39年5月27日に本番から分筆された土地である。

（２）地図に準ずる図面の内容

本件対象土地について，不動産登記法第１４条第１項の地図の備付けはなく，同第４項の地図に準ずる図面の備付がある。

現在備え付けられている地図に準ずる図面（以下「公図」という。）は昭和○○年○月○日に改正されたマイラー図を平成○○年○月○日に電子化により現在に至っている。

本地区における，昭和２０年に作成された公図は分間法により作成されており，一定の精度を有する部分と精度に問題が生じている部分が混在している。

甲地の元地番たる８６番は昭和39年5月27日に86番1乃至86番3に分筆され，さらに昭和39年6月15日に86番1，86番4に分筆され今日に至っている。

# 【研修用　意見書】

（３）その他の登記簿附属書類

本件対象土地については，登記所に地積測量図が備え付けられている。分合筆の経緯には，別添の分筆経緯のとおりである。

（４）地目，地積，面積，形状

対象土地は昭和 39 年 5 月 27 日に本番たる 86 番から分筆され昭和 56 年 11 月１日に地目変更がなされ今日に至っている。面積については，申請人が主張する部分を計測した結果，登記された面積（２７４．３８㎡）に対して０．５０㎡増の２７４．８８㎡であった。申請地に精度区分の記載はなく，また，都市計画法上，本地区は市街地区域に備え付けられている地図に準ずる図面に属することから公差は１．５０㎡である。

現況形状は四辺形であり提出済地積測量図の形状と符合する。

（５）工作物，囲障，境界標の有無等の状況，経緯

甲地，乙地と接する関係土地２との筆界については，平成 28 年 9 月 15 日に境界確認がなされ，同年 10 月 10 日に境界確認書が作成・締結されている。

筆界特定申請図（以下「申請図」という。）に示す K147 点と K126 点に金属鋲が設置されている。尚，K147 点と K126 点は直線であることを境界確認書により確認している。

甲地，乙地と接する関係土地２との筆界については，平成 30 年 5 月 10 日に境界確認がなされ，同年 6 月 15 日に境界確認書が作成・締結されている。

申請図に示す PL66 点と PL60 点に金属標が設置されている。尚，PL66 点と PL60 点は直線であることを境界確認書により確認している。

（６） 空中写真について

確認のため昭和 41 年，昭和 60 年，平成 25 年の空中写真を取得したが，筆界を特定することは困難である事を確認している。

２．総合的考察

上記を踏まえ，現地において，甲地と乙地並びに８６番１，８６番４を測量し，提出済地積測量図と符合していることを確認し，筆界特定申請図（重ね図）の結果を得た。

以上のことから、本件筆界は、申請図に示す GB40 点と K129 点を結ぶ直線として特定することが相当であると考える。

# ① 筆界特定申請書　記載例と解説

筆界特定申請書の記載事項は、不動産登記法第131条第2項に第1号から5号までの規定がある。
そのうち第5号は「前各号で定めるもののほか法務省令で定めるもの」とされ、これについては、法務省令（不動産登記規則）第207条に規定されている。この不動産登記規則第207条においては、第2項で「必要的筆界特定申請情報」が、第3項で「任意的筆界特定申請情報」が定められている。

**不動産登記法**

**第１３１条**　土地の所有権登記名義人等は、筆界特定登記官に対し、当該土地とこれに隣接する他の土地との筆界について、筆界特定の申請をすることができる。

２　筆界特定の申請は、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならない。

一　申請の趣旨

二　筆界特定の申請人の氏名又は名称及び住所

三　対象土地に係る第３４条第１項第一号及び第二号に掲げる事項（表題登記がない土地にあっては、同項第一号に掲げる事項）

四　対象土地について筆界特定を必要とする理由

五　前各号に掲げるもののほか、法務省令で定める事項

**不動産登記規則**

**第２０７条**　法第１３１条第２項第４号に掲げる事項として明らかにすべきものは、筆界特定の申請に至る経緯その他の具体的な事情とする。

２　法第１３１条第２項第５号の法務省令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一　筆界特定の申請人（以下この章において単に「申請人」という。）が法人であるときは、その代表者の氏名

二　代理人によって筆界特定の申請をするときは、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名

三　申請人が所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人であるときは、その旨及び所有権の登記名義人又は表題部所有者の氏名又は名称及び住所

四　申請人が一筆の土地の一部の所有権を取得した者であるときは、その旨

五　対象土地が表題登記のない土地であるときは、当該土地を特定するに足りる事項

六　工作物、囲障又は境界標の有無その他の対象土地の状況

３　筆界特定の申請においては、法第１３１条第２項第１号から第４号まで及び前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を筆界特定申請情報の内容とするものとする。

一　申請人又は代理人の電話番号その他の連絡先

二　関係土地に係る不動産所在事項（表題登記がない土地にあっては、地番を除く。）又は不動産番号（表題登記のない土地にあっては、法第３４条第１項第一号に掲げる事項及び当該土地を特定するに足りる事項）

三　関係人の氏名又は名称及び住所その他の連絡先

四　工作物、囲障又は境界標の有無その他の関係土地の状況

五　申請人が対象土地の筆界として特定の線を主張するときは、その線及びその根拠

六　対象土地の所有権登記名義人等であって申請人以外のものが対象土地の筆界として特定の線を主張しているときは、その線

七　申請に係る筆界について民事訴訟の手続により筆界の確定を求める訴えに係る訴訟（以下「筆界確定訴訟」という。）が係属しているときは、その旨及び事件の表示その他これを特定するに足りる事項

八　筆界特定添付情報の表示

九　法第１３９条第１項の規定により提出する意見又は資料があるときは、その表示

十　筆界特定の申請の年月日

十一　法務局又は地方法務局の表示

４　第２項第５号及び第６号並びに前項第２号（表題登記がない土地を特定するに足りる事項に係る部分に限る。）及び第４号から第６号までに掲げる事項を申請情報の内容とするに当たっては、図面を利用する等の方法により、現地の状況及び筆界として主張されている線の位置を具体的に明示するものとする。

| 受付 | 平成　年　月　日 |
|---|---|
| | 第　号 |

# 筆界特定申請書

平成19年9月1日

Ａ法務局　筆界特定登記官※1　殿

**申請の趣旨※2**

後記１記載の甲地と乙地との筆界について、筆界特定を求める

**申請人及び代理人の表示**

申請人　※3.※4　〒○○○-○○○○
Ａ市Ｂ町＊＊番地
亡甲野太郎相続人　甲　野　一　郎

ＴＥＬ　○○-○○○○-○○○○　※5

代理人　※6　〒○○○-○○○○
Ｂ市Ｃ町一丁目＊番＊＊号
土地家屋調査士※7 調　査　一　路　職印　※8
ＴＥＬ　○○-○○○○-○○○○

筆界特定添付書面等の表示　※9.※10

□資格証明書　■代理権限証書　■相続証明書
□承継証明書　□所有権（一部）取得証明書
□氏名変更（更正）証明書　□住所変更（更正）証明書
■固定資産評価証明書　■現地案内図
□手数料計算書　□その他（　　）

## 申請書記載についての解説

以下左面の申請書について解説を行なう。

なお、本記載例は筆界特定手続への理解を得るために諸条件を設定して作成したものであり、実存する事例ではない。諸資料は現実のものではなく設例に沿って作成したものである。

この解説に当たって、それぞれの項目の根拠条文を注記する。また、「不動産登記法等の一部を改正する法律の施行に伴う筆界特定手続に関する事務の取扱いについて（平成 17 年 12 月 6 日付法務省民二第 2760 号民事局長通達）」については、「施行通達」と略記し、その番号を記載する。

※1　筆界特定の申請は、「筆界特定登記官に対し」（法 131 条 1 項）行なう。

※2　「申請の趣旨」は，必要的筆界特定申請情報（筆界特定申請情報の内容として提供されないときは，申請の却下事由となる情報をいう。以下同じ。）である（法 131 条 2 項 1 号）。

※3　申請人の氏名又は名称及び住所を記載する。（法 131 条 2 項 2 号）

なお、筆界特定の申請権者は、「土地の所有権登記名義人等」である（法 131 条 1 項）。そして、「所有権登記名義人等」とは、ⅰ．所有権の登記名義人、ⅱ．表題部所有者、ⅲ表題登記がない土地にあっては所有者、ⅳ．相続人その他の一般承継人（以上法 123 条 5 号）、ⅴ．1 筆の土地の一部を取得した者（規則 207 条 2 項 4 号、209 条 1 項 5 号）とされている。共有の場合は、共有者の中の一人から単独で申請できる（施行通達 16）。この場合、申請人以外の所有権登記名義人等は「関係人」となる。

なお、申請人が対象土地の所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人である時は、その旨を記載し、かつ所有権の登記名義人又は表題部所有者の氏名・名称及び住所を記載する（規則 207 条 2 項 3 号）必要がある。

申請人が 1 筆の土地の一部の所有権を取得した者である場合には、その旨を記載する（規則 207 条 2 項 4 号）必要がある。

これらの事項については、この「申請人」の表示の欄に記載してもよいし、後の「対象土地の表示」の欄（※11 参照）に記載してもよい（記載例では、相続人の一人からの申請の設例とし、本欄に「相続人である旨」を記載したうえで申請人の住所・氏名を記載し、被相続人であるところの「所有権の登記名義人又は表題部所有者の氏名・名称及び住所」は、後の「対象土地の表示」の欄に記載した。

※4　申請人が法人であるときは、代表者の氏名を記載する（規則 207 条 2 項 1 号）。

※5　申請人又は代理人の連絡先は、「電話番号その他の連絡先」を記載することとなっている（規則 207 条 3 項 1 号）のでＦＡＸ番号、ｅメールアドレス等適宜の連絡先でもよい。

※6　代理人が申請する時は代理人の氏名又は名称及び住所を記載する（規則 207 条 2 項 2 号）。代理人が法人であるときは代表者の氏名も記載する（規則 207 条 2 項 1 号）。

※7　代理人の記載をするに当たっては、「土地家屋調査士」の職名を記載する。

※8　筆界特定申請書には、申請人又は代理人が署名し、又は記名押印しなければならない（規則 211 条 2 項）。

土地家屋調査士が「官庁に提出すべき書類を作成したときは、その末尾又は欄外に記名し、職印を押さなければならない」（土地家屋調査士法施行規則 26 条 1 項）と規定されているので、本欄のほか、「末尾又は欄外」への記名・職印の押印が必要である。

※9　筆界特定添付情報（規則 209 条）があるときは、それを表示すべきものとなっている（規則 207 条 3 項 8 号）。この記載例では提出するものにチェックをつける形式をとっているが、添付する情報のみを記載する方法でもよい。

※10　固定資産評価証明書は、手数料の計算のために添付することが望ましい。ただし、対象土地乙についての固定資産評価証明書は取得できない場合が多い。その場合、一方（甲地）の固定資産評価証明書を添付して、その価額に基づいて手数料額を計算して仮納付する方法（施行通達 38 後段）等による。

現地案内図も手続の円滑な進行の観点から添付することが望ましい。

1　対象土地及び対象土地に係る所有権登記名義人等の表示※11

甲地

不動産番号　5300010011111
所　在　Ａ市Ｂ町
地　番　355 番
地　目　田
地　積　466 ㎡
所有権登記名義人等
所有権登記名義人
Ａ市Ｂ町＊＊番地
亡　甲野　太郎
相続人
申請人　Ａ市Ｂ町＊＊番地
甲野　一郎
電話　〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
関係人　Ｅ市Ｆ町１丁目１番１号
甲野　花子
電話〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇
価　格　13,980,000 円

乙地　※12

不動産番号　5300010011222
所　在　Ａ市Ｂ町
地　番　354 番
地　目　雑種地
地　積　135 ㎡
所有権登記名義人等
関係人　（住所）Ａ市Ｂ町△△番地
（氏名）乙　山　二　郎
（連絡先）ＴＥＬ　〇〇-〇〇-〇〇〇〇
価　格　不明

※11　筆界特定制度においては、「筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する１筆の土地及び他の土地」のことを「対象土地」という（法123条3号）。

対象土地の所在及び地番は，必要的筆界特定申請情報である（法131条2項3号，規則207条2項5号）。所在及び地番に代えて不動産番号を明らかにしてもよい（記載例では双方を記載しているが，一方でもよい。施行通達29）。地目及び地積は，必要的筆界特定申請情報ではないが，筆界特定登記官にとって参考となる情報として記載例に掲げている。

筆界特定の手続の実務の中では、対象土地のうち申請人が所有権登記名義人等である土地を「対象土地甲」（「甲地」）と言っている。

なお、先に「申請人」の表示の箇所（※3）で述べたように、申請人が対象土地の所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人であるときは、その旨を記載し、かつ所有権の登記名義人又は表題部所有者の氏名・名称及び住所を記載（規則 207 条 2 項 3 号）する。申請人が１筆の土地の一部の所有権を取得した者である場合には、その旨を記載する（規則 207 条 2 項 4 号）。

記載例では、「所有権の登記名義人」の「氏名又は名称及び住所」を本欄に記載するものとして、被相続人である所有権登記名義人の氏名・住所を記載した。

また、相続人についてその旨と氏名・住所を記載し、申請人又は申請人以外の関係人（法 133 条１項１号）である旨を記載した。

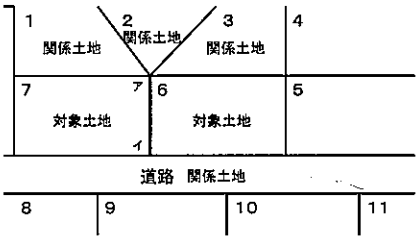
※12　筆界特定の対象となる筆界で対象土地甲に隣接する土地を筆界特定の手続の実務の中では「対象土地乙」（乙地）と言っている。

対象土地乙の所有権登記名義人等は「関係人」となる（法第133条1項1号）。関係人の表示は，任意的筆界特定申請情報である（規則207条3項3号）。

**筆界特定制度に関する基礎用語の解説**

**対象土地（不動産登記法 123 条 3 号）と関係土地（不動産登記法 123 条 4 号）**

対象土地と関係土地




対象土地（不動産登記法 123 条 3 号）とは、
筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する１筆の土地及び他の土地のことをいいます。筆界特定制度は、常に表題登記がある土地を前提とする制度ですから、２つの土地のうち、必ず１つは、表題登記がある土地であることになります。

一般的には、申請人が所有する土地と問題となる筆界を境にしての隣接地の２つの土地が対象土地となります。

関係土地（不動産登記法 123 条 4 号）とは、対象土地以外の土地であって、筆界特定の対象となる筆界上の点を含む他の筆界で対象土地の一方または双方と接する土地のことをいいます。すなわち、対象土地間で筆界が問題となっているときに、事実上の利害関係が生じるような土地のことです。関係土地の所有権登記名義人等には、当該対象土地の筆界特定の手続に関与する機会が保障されます（不動産登記法 139・140 条参照）。

2　関係土地及び関係土地に係る所有権登記名義人等の表示※13

関係土地１

不動産番号
所　　在　　Ａ市Ｂ町
地　　番　　356 番
地　　目　　田
地　　積　　823 ㎡
所有権登記名義人等
関係人　（住所）Ａ市Ｂ町▽番地
（氏名）丙　川　三　郎
（連絡先）○○－○○○－○○○○

関係土地２

不動産番号
所　　在　　Ａ市Ｂ町
地　　番　　なし　　355 番先及び 354 番先
地　　目　　水路（公図・現況共）※14
地　　積　　不明
所有権登記名義人等
関係人　　Ａ市

※13　「関係土地に係る不動産所在事項」は任意的筆界特定申請情報である（規則207条3項2号）。関係土地の所有権登記名義人等は「関係人」となり（法第133条1項2号）、関係人の表示は，任意的筆界特定申請情報である（規則207条3項3号）。記載例では，関係土地に関する事項と当該関係土地に係る所有権登記名義人である関係人に関する事項とを併せて表示している。

※14　関係土地が表題登記のない土地であるときは、当該関係土地を特定するに足りる事項を記載する（規則207条2項5号）。なお、表題登記のない関係土地を特定する場合は、図面を利用する方法等によって特定しても差し支えない（同条4項）。

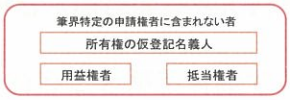
　その他関係土地のあるときはそれらすべてを記載する。関係土地となる可能性のある土地（筆界の位置がどこになるかによって隣接関係にあるかどうかが決まるような土地等）についても記載する。

## 筆界特定制度に関する基礎用語の解説

### 所有権登記名義人等（不動産登記法123条5号）

筆界特定の申請権者

| | 申請対象土地 | 筆界特定の申請権者 |
|---|---|---|
| ① | 所有権の登記がある1筆の土地 | 所有権の登記名義人（法123条5号） |
| ② | 所有権の登記のない1筆の土地 | 表題部所有者（法123条5号） |
| ③ | 上記①②の者の一般承継人（法123条5号） | |
| ④ | 表題登記のない土地 | 所有者（法123条5号） |
| ⑤ | [例外]1筆の土地の所有権の一部を取得した者（規則207、209） | |




筆界特定登記官に対して、ある土地と他の土地の筆界について、筆界特定の申請をすることができるのは、土地の所有権登記名義人等とされています（不動産登記法131条1項）。この所有権登記名義人等については、不動産登記法123条5号が定義しています。

　すなわち、所有権登記名義人等は、①所有権の登記がある1筆の土地については所有権の登記名義人又は、その相続人・その他の一般承継人、②所有権の登記がない1筆の土地については表題部所有者である者又はその相続人・その他の一般承継人、③表題登記がない土地については所有者、のことを指し示します。

　このように、筆界特定の申請権者は、上記の所有権登記名義人等に限定されますので、地上権等の用益権を有する者や抵当権等の担保権を有する者や、所有権に関する仮登記の名義人は、この所有権登記名義人等に含まれないことに注意する必要があります。

3　筆界特定を必要とする理由※15

申請人が、対象土地甲地（以下「甲地」という。）の地積更正登記を行うために、隣接する対象土地乙地（以下「乙地」という。）所有者である乙山二郎氏に対して筆界確認の立会いを求め現地立会いをしたところ、申請人は添付図面のイ点とロ点を結んだ線が筆界であると認識しているが、乙山二郎氏は乙山氏が盛土をした斜面のスソが筆界であると主張し、双方の認識が相違して筆界を確認することができなかった。
このため、筆界特定の申請に及んだ。

4　対象土地及び関係土地の状況※16

（1）対象土地及び関係土地の状況は申請書添付図面に図示のとおりである。ただし、乙地、関係土地の立入ができず、十分な測量をしていないことから、図面で正確に表現できないので、以下対象土地、関係土地の状況を略記する。

（2）甲地は平成２年から耕作をせず、雑草の生えた荒地になっている。乙地との筆界附近は乙地側が高くなるのり面となっており、工作物・囲障・境界標は存在しない。

（3）乙地は以前は田であったが平成１０年頃に盛土され、以後貸駐車場として使用されている。甲地との筆界以外の周囲の土地との筆界には、コンクリート擁壁が設置されている。

（4）関係土地１は農地であり稲作をしている。甲地と関係土地１との筆界附近には関係土地１側に用排水路が存在し、水路肩が筆界であるとして、所有者間で筆界の確認がされている（申請人提出資料６）。

（5）関係土地２はＡ市が所有管理する水路であり、農業用水路として利用されている。水路構造物端を境界として水路境界確認がされている（申請人提出資料５）。

※15　「対象土地について筆界特定を必要とする理由」は必要的記載事項である（法131条2項4号）。そこにおいて明らかにすべきことは、「筆界特定の申請に至る経緯その他の具体的な事情」とされている（規則207条1項）。

※16　この申請書フォームにおける本欄タイトルは「対象土地及び関係土地の状況」となっているが、法令上の規定は「工作物、囲障及び境界標の有無その他の対象土地の状況」（規則207条2項6号）、「工作物、囲障及び境界標の有無その他の関係土地の状況」（規則207条3項4号）であるので、「工作物、囲障及び境界標の有無」等の現況に関する事項を中心に記載するべきである。

なお、この「事項を筆界特定申請情報の内容とするに当たっては、図面を利用する等の方法により・・具体的に明示するものとする」（規則207条4項）とされているので、現況を文章で表現することに力を注ぐ必要はなく、むしろ図面での表示を行うようにするべきである。

また、規則207条2項6号において必要とされる内容は「対象土地の状況」であるということに注意が必要である。すなわち、筆界特定手続における「対象土地」とは、甲地（申請人が所有権登記名義人等である土地）だけではなく、乙地をも含む。したがって、乙地をも含めて現地の状況を図面を利用する等の方法により具体的に明示するよう努めなければならない。また、関係土地や周囲の土地の状況を示しておくことは、適正な筆界特定の手続進行のために有用である。

土地家屋調査士が代理人となった筆界特定申請において、そのような図面によって対象土地、関係土地等の状況が明確に示されれば、筆界特定の手続中で実施される「現況等把握調査」のうち「現地の測量」が省略される場合もある（施行通達89(1)ウ）ので、手続全体の円滑・迅速な進行に資することができる。

ただし、乙地や関係土地の状況を示すための測量を行うことが不可能である場合や、紛争性が高い場合、現地に立ち入って測量を行うことは状況を悪化させることもあるので注意・配慮が必要である。そのような場合には、乙地や関係土地に立ち入っての現地測量は行わず、その旨を申請書に明らかにし、申請書に乙地（及び関係土地）の状況を記載するものとする。

このような場合における乙地等の測量は、筆界特定の手続の中で行われることとなる。具体的には、筆界調査委員（及び補助職員）の調査の一環として行なわれるか、「筆界特定登記官が相当と認める者」（規則242条）が申請人の負担する手続費用（法146条1項）によって行う測量として行われることが予定されている。

代理人としては、申請人の費用負担の問題にも考慮して、申請前・申請後の測量成果提供等により負担の軽減が図られるか、協議しながら進める必要がある。

5　申請人が筆界として主張する線及びその根拠※17

（申請人が主張する筆界位置）

申請書添付図面中、イ点．ロ点を結んだ直線が対象土地の筆界である。

（根拠）

（１）占有状況：取水土管及びせきの存在

甲地，乙地ともにかつては水田であり、稲作のための水はＦ川から流入する水路（対象土地南側）にせき板を設置して取水していた。

申請人が主張する筆界点イ点のすぐ下流の水路側壁にせき板を止める溝があり、かつ取水用の土管の一部も残っており、水路が乙地側から甲地側へ流れている事実から、このせきと土管は、対象土地の筆界の甲地側に存在することが明らかである。

（２）地形：あぜの存在

乙地関係人は、後述のとおり現況の盛土のスソをもって本件筆界であると主張しているが、こののり面は平成10年に乙地関係人が土建業者に依頼して盛土をしたものであり、その際には申請人に対し筆界確認のための立会依頼も、工事のあいさつ等もなかった。そのようにして形成された、現況盛土のスソをもって筆界とすることは相当ではない。

なお、「乙地」所有者の乙山二郎氏が盛土をするまでは、筆界付近にあるあぜのスソ（「甲地」側スソ）を筆界と信じて争いなく利用されてきたものである。現在の盛土のスソは元のあぜのスソから1.5m程「甲地」側に越境している。

その他代理人による筆界位置の検討については、意見書として提出する。

6　関係人の主張※18

（関係人の主張）

「乙地」所有者乙山二郎氏は別紙現況測量図中ハ点とニ点を結んだ直線（現況盛土のスソ）を筆界であると主張している。

※17　筆界についての申請人の主張及びその根拠（規則207条3項5号）は、必要的な記載事項ではないが、効率的な手続の運用を実現するために、記載することが望ましい。

なお、この内容についても、「図面を利用する等の方法により、・・筆界として主張されている線の位置を具体的に明示するものとする」（規則207条4項）とされているので、図面に図示の上、「別紙図面の点＊と点＊を結ぶ直線」というような表現をとるべきである。

本欄において記載すべきことは、申請人本人の主張（認識）を簡潔に述べるのが相当であろう。

土地家屋調査士が代理人として申請する場合には、資料に基づく根拠によって筆界に関する認識を持ち、それに基づいて代理人としての職務に当たるわけであるから、その認識を申請時点において示すべきである。そのためには、別途「意見又は資料の提出」（法139条1項）において明らかにする、という方法が望ましい。本事例においても、代理人土地家屋調査士の意見書を添付するものとしている（P. 29以降参照）。

※18　「対象土地の所有権登記名義人等であって申請人以外の者が対象土地の筆界として特定の線を主張しているときは、その線」は任意的記載事項である（規則207条3項7号）。この記載に当たっても図面等によることが望ましいとされている（規則207条4項）。

関係人の主張が必ずしも明らかでない場合は記載する必要はない。推測・予断での記載は行うべきではない。

| |
|---|
| 7　筆界確定訴訟の有無※19 |
| ■　無<br><br>□　係属中（　　裁判所　事件番号　平成　　年(　)　　号<br><br>当事者の表示　原告　　被告　　） |
| 8　申請情報と併せて提供する意見又は資料※20 |
| （１）別紙資料説明書記載のとおり<br>（２）意見書（平成１９年９月１日付） |

土地家屋調査士　調査　一路　職印　　※21

※19 「 申請に係る筆界について民事訴訟の手続により筆界の確定を求める訴えに係る訴訟（以下「筆界確定訴訟」という。）が係属しているときは、その旨及び事件の表示その他これを特定するに足りる事項」（規則207条3項7号）を記載する。係属のない場合は、記載の必要はないが、明確にするため「無」にチェックした。

※20 「法第139条第1項の規定により提出する意見又は資料があるときはその表示」を記載することとなっている（規則207条3項9号）。資料については、資料説明書を作成する。

※21 「調査士は、依頼者に交付し、又は官庁に提出すべき書類（民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）を作成したときは、その書類の末尾又は欄外に記名し、職印を押さなければならない。」（土地家屋調査士法施行規則26条1項）。
土地家屋調査士法3条1項5号の「筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成」業務（手続代理業務を伴わない書類作成業務）の場合、ここに記名し職印を押すこととなる。

## 2 筆界特定申請時に提出する代理人としての意見書

### 記載例と解説

法139条第1項は、「筆界特定の申請があったときは、筆界特定の申請人及び関係人は、筆界特定登記官に対し、対象土地の筆界について、意見又は資料を提出することができる。」としている。

土地家屋調査士が、筆界特定の手続の代理人としての職務を行うとき、この意見・資料の提出を適切に行うことが必要である。この意見・資料の提出を適切に行うことができるということこそ、私達土地家屋調査士の職能の優位性ともいうことができる。

この職務を果たすための参考として、以下筆界特定申請書記載例の設例に関して、筆界特定手続代理人として申請時に提出する意見書の記載例と解説を掲載する。

筆界特定申請書記載例の掲載に当たっても述べたことであるが、これはあくまでも記載例作成に当たって設定した事例に関する意見書を、その記載の要領を明らかにするという問題意識で作成したものである。実際の筆界特定手続きにおいては、個々の内容についてさらに詳しく検討すべきこともあるであろうし、省略すべきこともあるかもしれない。あくまでも、全体の流れということに着目して見ていただきたい。

※1

A法務局　平成１９年第　　号　※2

# 意　　見　　書

平成19年9月1日　※3

A法務局筆界特定登記官　殿　※4

申請人　〒○○○-○○○○
A市B町＊＊番地
亡甲野太郎相続人　　甲　野　一　郎　　※5

電話　○○-○○○○-○○○○

代理人　　〒○○○-○○○○
B市C町一丁目＊番＊＊号
土地家屋調査士　　調　査　一　路　※6　　職印
電話　○○-○○○○-○○○○
ｅメール　ichiro@oooo.oo.jp

A法務局平成１９年第　　号（対象土地甲：A市B町355番、対象土地乙：A市B町354番）事件について、不動産登記法第139条第1項の規定に基づき意見と資料を提出致します。

## 第１．結論　　※7

対象土地甲と対象土地乙との筆界は、申請書添付図面の点イと点ロを結んだ直線である。

※１　法 139 条第 1 項は、「筆界特定の申請があったときは、筆界特定の申請人及び関係人は、筆界特定登記官に対し、対象土地の筆界について、意見又は資料を提出することができる。」としている。意見・資料は随時提出することができるが、「筆界特定登記官が意見又は資料を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない」とされている。

※２　意見の提出に当たっては手続番号を明らかにすることとなっている（規則 218 条 1 項 1 号)。しかし、申請書と同時に意見を提出する場合には、手続番号が定まっていないので記載を要しない。ここでは事後的に記入できるようにしておいた。

※３　規則 218 条 1 項 5 号

※４　規則 218 条 1 項 6 号

※５　規則 218 条 1 項 2 号　意見又は資料を提出する者が法人であるときは，その代表者の氏名を記載する（218 条 1 項 3 号）。

※６　規則 218 条 1 項 4 号

※７　意見を述べるための形式は特に定められているわけではないが、筆界調査委員、筆界特定登記官がその趣旨を的確に把握できるものにするよう努めるべきである。

## 第２．理由

### １．本件筆界に関する調査

本件筆界の位置について、現地の状況と各種資料に関する下記の検討を行った結果、筆界の位置は、添付図面１の点イと点ロを結んだ直線であることが明らかであると考える。※8

#### （１）登記記録の内容

本件対象土地について、分合筆の経過はない。したがって、本件筆界は、いわゆる原始筆界である。　※9

#### （２）地図に準ずる図面の内容

本件対象土地について、不動産登記法第 14 条第１項の地図の備付けはなく、同第４項の地図に準ずる図面の備え付けがある。　※10

現在備付けられている地図に準ずる図面（以下「公図」という）は、昭和５４年に改製されたマイラー図であるが、その種類は旧土地台帳付属地図であり、明治９年に改租図として作成されたものである。

Ａ県における改租図は、一般に廻り分間法で作成されたものが多く、その精度にはバラツキがある。すなわち、その精度は大字ごとに異なることがあるだけでなく、一枚一枚の公図ごとに精度が異なることがあり、さらには一枚の公図の中においても一定の精度を有する部分と精度の劣る部分があるものでもある。

公図の精度をさらに具体的に確認するために、昭和 36 年撮影の空中写真に公図を重ね合せてみた（資料 10)。これによると、昭和 36 年当時の現況と公図とは、合致する部分も多いが、相違する部分もある。

本件対象土地について限定してみてみると、甲乙両地とも形状が大きく相違する。特に、甲地の南側の水路との筆界については、その位置・形状とも大きな違いがある。

この相違は、公図の記載の誤りによって生じたものであると考えられる。すなわち、水路の南側土地が山状の地形をした土地であること、その下にあるのが水路という公共的なものであり水が流れ続けており周辺で耕作している地域住民が重大な関心を持って見守っているものである、いう性格から、この公図と現況とのズレほどに大きな地形的な変化が生じたと考えることはできない。また、水路の南側土地は「大塚」と呼ばれる傾斜の激しい古い墳墓地であり、傾斜の激しい古い墳墓地の公図上の形状が現況と大きく相違することは、Ａ市においてしばしば見られる事実である。これらのことから公図と現況との相違は、現況地形の変化によってもたらされたものではなく、公図に示された筆界線に誤りがあるものと考えられるのである。

以上のことから、本件公図は、本件対象土地の筆界については、正確な記載がされていないものと判断すべきものである。

#### （３）その他の登記簿附属書類　※11

本件対象土地については、前述のとおり分合筆の経過がなく、地積測量図等本件筆界の位置を明らかにするために有用な登記簿附属書類は存在しない。

※8　意見の理由を述べる形式も特に定めがあるわけではないが、本記載例における提案として、次の順で調査・検討結果を記述するものとしている。

| | |
|---|---|
| 1．調査結果 | （1）登記記録の内容 |
| | （2）地図又は地図に準ずる図面の内容 |
| | （3）登記簿附属書類の内容 |
| | （4）地形、地目、面積、形状 |
| | （5）工作物、囲障、境界標の有無等状況と経緯 |
| | （6）その他の事情 |
| 2．調査結果の総合的考察 | |

それは、不動産登記法第143条第1項が次のように規定していることによる。

第143条　筆界特定登記官は、・・・登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作成しなければならない。

すなわち、筆界特定登記官が筆界の位置を判断するに当たって考慮すべき事項が法律で列挙されている。筆界特定登記官がこれらの事項によって、筆界の現地における位置を判断するわけであるから、代理人としては、これらの要素に従って有用な資料の提供に努めることが、代理人としての職務を遂行し、手続の円滑な進行を実現するために有効である。

なお、これらの事項の詳細については、**「土地境界実務叢書Ⅴ・筆界の特定技法」**を参照されたい。以下各項で同書の参照ページを記載する。

※9　「登記記録の内容」として記載することは、事案によってさまざまある（「実務叢書Ⅴ」P.16～P.21）が、筆界特定の対象となる筆界の性格、すなわち原始筆界なのか後発筆界なのか、ということは、検討の出発点において、必ず明らかにしておくべきことである。

※10　「地図又は地図に準ずる図面」について、それが法第14条第1項の「地図」であるのか、同条第4項の「地図に準ずる図面」であるのかをまず明らかにする。

「地図」であれば、基本的には「地図」の復元によって筆界の位置を特定すべきことになることを踏まえつつ、必ずしも正確ではない「地図」も存在することを踏まえて当該「地図」の種類・性格を踏まえた検討を行なうこととなる（「実務叢書Ⅴ」P.22～P.26）。

「地図に準ずる図面」（公図）の場合、その種類・性格によって、筆界の位置を特定するための資料としての意味・重みがまったく変わってくるので、当該地域の公図の性格、特殊性を踏まえて、具体的・実証的に検討を行なうこととなる（「実務叢書Ⅴ」P.26～P.29、P.40～P.60）。特に、記載例で行なっている公図を「現況」（空中写真の利用により、地形変化前の古い「現況」）と重ね合せてみる方法は、公図の精度、現況の地形的変化等を知るために有効な方法であり、実施すべきものである。

※11　「登記簿の附属書類」の中で特に重要な意味を持つのは地積測量図である。

特に筆界特定の対象となる筆界が後発筆界である場合には、地積測量図はまず第一に検討すべき資料となる。

原始筆界の場合でも、対象土地、関係土地について地積測量図がある場合には、その検討を行うことが必須である。

地積測量図については、その作成時期、方法等により、資料としての性格、価値が全く異なったものになるので、それらを踏まえた検討が必要である。（「実務叢書Ⅴ」P.61～P.74）

その他、事案によって、検討すべきもの（地役権図面、建物図面等）がある場合、本項で検討する。（「実務叢書Ⅴ」P.29～P.30）

（４）地目、地形、面積、形状　※12

甲地は、土地台帳作成時から「田」であり、現所有者の先代らによって耕作されてきたが、平成２年に耕作をやめ、以降荒地となっている。

乙地も田として耕作されてきた土地であるが、平成 10 年４月に耕作を止め、同年９月に盛土されて、駐車場として利用されている。

地形は、甲乙両地とも田として利用されてきた土地であるので、基本的に平坦な土地であり、申請人の当職への説明によると、耕作されていた当時においては、乙地が甲地よりも 0.3m ほど高かった。そのころ、本件対象土地の南側を通る水路に北側のＦ川から（Ｇ川から甲地側へ向けて）流れる用水を耕作上利用していたが、水路が低い位置にあったため、水路をせき止めて取水していた。

現在は、乙地を盛土したため、乙地は甲地よりも１ｍほど高くなっている。

本件対象土地について、田として利用していた時期における地形、占有・利用状況は、昭和 36 年 11 月 30 日撮影の空中写真（資料８）及び昭和 50 年３月 14 日撮影の空中写真により明らかになる（資料９）。これにより、昭和 36 年当時の現況と昭和 50 年当時の現況との間には、大きな変化のないことが認められる。この昭和 36 年空中写真を現在の現況と重ね合せてみたものが資料 10 である。

なお、面積については、次の理由により検討を行わなかった。すなわち、第一に、本件においては、現実的問題として乙地に関する測量を行えなかったため面積に関する検討を行う基礎が存在しない。また第二に、Ａ県における土地の地積については、地租改正時に算出された不正確な地積をそのまま引き継いでいることが広く認められる。これらのことから、甲乙両地とも原始筆界に囲まれた土地である本件対象土地においては、登記簿面積と実測面積とを比較対照する方法により、筆界の位置を探求する方法は有効なものではない。

（５）工作物、囲障、境界標の有無等の状況、経緯　※13

甲地は、本件対象筆界以外の筆界について、コンクリート製の水路構造物をもって囲まれている。そして、この水路構造物の位置をもって、隣接地との間の境界であることの確認がされている（356 番との間で平成 17 年７月 21 日確認（申請時提出資料 6）水路管理者Ａ市との間で平成 17 年 10 月３日に水路境界確認（申請時提出資料 5））。

乙地は、本件甲地以外の隣接地との間にはコンクリート製の擁壁が設置されている。

本件対象筆界付近には、工作物の設置はないが、前述のとおり乙地が１㍍ほど高いため、法面がある。この法面は、平成 10 年９月に乙地関係人が耕作をやめた田に盛土した際に形成されたものであり、申請人は甲地側に越境した位置にあるものと考えている。

※12　「地目、地形、面積、形状」として列挙されているもののうち、当該案件において筆界特定のために必要な事項について述べる。

「地目」は、土地の利用状況を示すものとして、占有状況と結びつく事項である。特に、過去からの経緯が重要となる。

「地形」は、土地の利用状況、占有状況の関係で問題となる。地形的な変化が加えられた結果筆界が不明になるケースが多くあるので、そのような場合には地形変化以前の空中写真が、貴重な検討資料となる。

「形状」は、公図等既存資料との対比において問題となる。

「面積」は、実測面積と登記簿面積との比較が問題となる。

これらの事項については、当該事案の個別的性格を踏まえ、それとの関係で検討することが必要である。当該事案における筆界の位置の検討のために必要ではないような事項にこだわって、問題を不必要に複雑化してしまうべきではない。例えば、本例では、「面積」については、地域の歴史的事情を踏まえて検討が不要であることを明らかにして、検討を省略している。

分筆によって創設された後発的筆界や区画整理による筆界等が対象となる場合には、面積の検討が重要になる場合もある。

※13　「工作物、囲障、境界標」は、筆界を示す物理的な物に関する記載である。

本例では、対象筆界以外の甲地の筆界付近には、工作物があることとなっているので、その記載を行った。

また、本設例では、工作物の位置をもって、隣接地権者等との境界確認がされているので、この項にその旨を記載した。隣接地権者等との境界確認については、その事実をもって直ちに筆界の位置としての特定に結び付くものではないが、有力な資料となるものである。この項ではなく、「その他の事情」の一つとして記載するのでもよい。

（６）その他の事情（耕作時の利用状況）※14

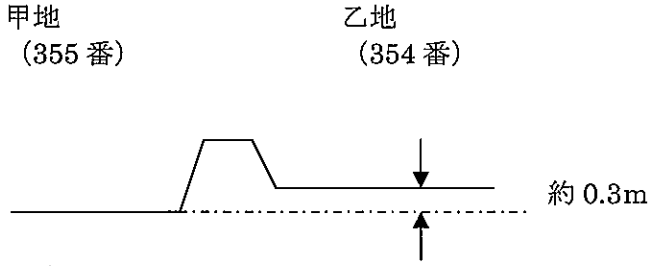
これまで述べてきたとおり、対象土地の現況はこの数年の間に大きく変化している。このことが、筆界の位置が不明となる要因となっている。

そこで、本件筆界の位置を明らかにするために、現況が変化する以前の対象土地の利用状況について、申請人が当職に対して行った説明に基づいて明らかにすることとする。

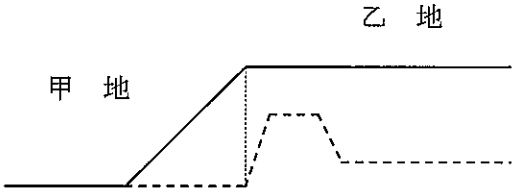
対象土地の両方を田として利用して耕作していた当時においては、引き水はＦ川から対象土地南側の水路を経てから甲地・乙地に水を引いていた。

また、落とし水は耕作している時は乙地から甲地へそのまま流していた。

その当時（耕作時）の、甲乙両地の高低差は下記のとおりであった。

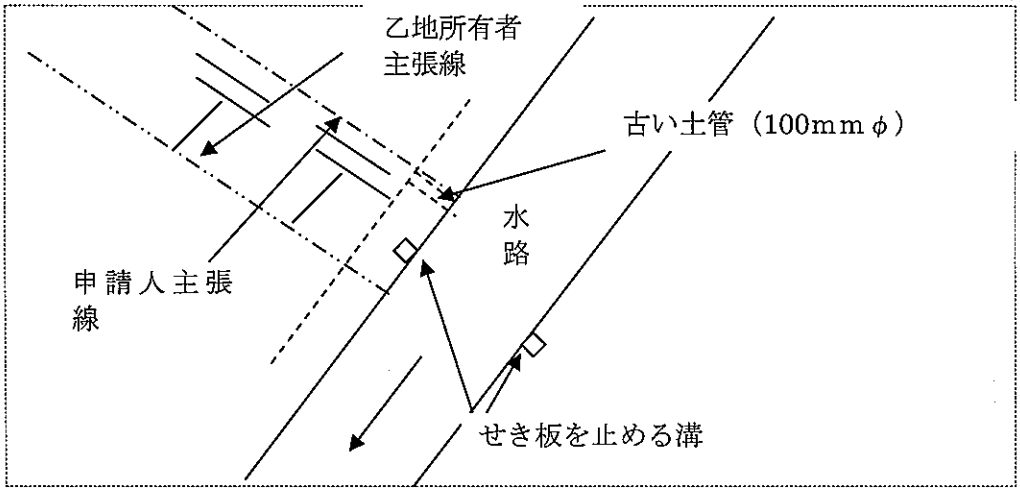



なお現在の地形との関係は下記のようになる。




甲地・乙地の南側にある水路は田と比較して低い位置にあったため、そのままでは水が田に入らないので、せき止めて引き水する必要があった。

甲地に水を引き入れるために、水路にせき板を設置していたが、その位置は次の図の位置であり、このせき板の少し上流に 100 ㎜φの土管が設置されていた。このせき板設置用の溝と、水路からの土管は今日も残っているものである。



※14　上記の各項目に該当しない事項（「その他の事情」）について述べる。

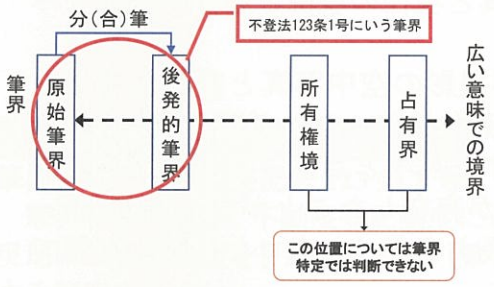
本例では、田として利用していた当時の状況が、本件筆界の位置を探求する上で重要な意味を持つものとして、その検討を行っている。（工作物等に関する項で述べてもよいが、記載例では別立てとした。）

その他、対象筆界以外の筆界に関する確認の事実や、地域の状況・地形変化以前の状況を知る者（古老等地域の精通者）の証言等も、この項において記載することができる事項である。

**筆界特定制度に関する基礎用語の解説**

**筆界（不動産登記法 123 条 1 号）**

**不登法123条1号に定義される筆界**




不動産登記法 123 条 1 号においては「筆界」を、「表題登記がある 1 筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該 1 筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた 2 以上の点及びこれらを結ぶ直線である」と規定しています。

法制度上、土地の境界には、この筆界の他に土地所有者の所有権が及ぶ範囲の境であるいわゆる所有権界も存しますが、筆界は、その所有権の客体となるべき 1 個の物の範囲として国家が定めた区画を示す線であるので、所有権界と一致することが原則です。しかしながら、現在の判例では、1 筆の土地の一部についての時効取得や譲渡が認められていますので、筆界の変動がなくても、所有権界に変動が生じることがあり、筆界と所有権界が一致しない場合がありうることが是認されています。

筆界特定制度は、その名のとおり筆界を対象とする制度ですから、所有権界の位置についての判断を示すことはできないということに注意が必要です。筆界特定の申請がもっぱら所有権界に関する事案であると判断されたときには、その申請は却下されます（法132条1項5号）。

以上のことから、甲地への取水のための土管については、甲地のために設置されたものであり、甲地内に存在するものであることが明らかである。

## ２．調査結果の総合的考察　※15

以上の当職調査結果により、本件筆界の位置について次のように考える。

本件筆界の原始筆界としての性格から、資料のうち第一に注目すべきものは公図である。先に公図に関する検討において資料10によって見たとおり、本件公図は、全体的には現況地形（昭和36年当時）との近似を示すものの、本件筆界付近については現況地形（昭和36年当時）との間に大きな食い違いがあり、この相違は本件対象土地付近の公図の記載が不正確であることに起因するものと考えられる。したがって、本件公図は、本件筆界の位置を特定するという目的（定量的な判断）のための資料としては、資料価値の低いものであると判断できる。

しかしながら、公図と現況地形（昭和36年空中写真）とを対照してみたところ（資料10）、本件対象土地付近の土地は農耕地としての利用が継続されていて、公図作成時の地形・土地利用状況が基本的に維持されていること（定性的事実）が明らかになる。

土地の筆界は、元来、地形を基礎にした土地の利用状況に応じて地租改正時に画定されたものであり、更にそれ以降においては定められた筆界を限界として土地利用が行われていくという性格を持つものである。このことから、旧来の土地利用のあり方に変化がないのであれば、現況・土地利用状況は筆界の位置を特定するに当たって重要な資料になることとなる。

そこで、昭和５０年当時の現況を示す空中写真と現在の現況とを重ね合せてみた資料である資料11をみてみる。

現在における現況を赤線で表示して昭和50年撮影の空中写真と重ね合せたものである。本件対象筆界以外の現況には大きな変化がないことが読み取れる。そして、本件対象筆界については、申請人の主張する点イと点ロとを結んだ線の位置に、昭和50年当時の地形、土地利用の変化点が存在したことが明らかである。

このことから、本件対象筆界は、申請人の主張する点イと点ロとを結んだ線であることが明らかとなる。

また、本件においては、対象土地について田として耕作していた時の土地利用・占有状況から、甲地に水を取り入れるためのせき板、土管の位置よりも上流の位置に本件筆界があったものと考えられるのであり、このことからも本件対象筆界は、申請人の主張する点イと点ロとを結んだ線であることが明らかである。

## 第３．資料の提出

以上の意見の基礎とした資料として、別紙資料説明書の資料を提出する。

※15　法第１４３条第１項において筆界特定登記官が筆界特定するに当たって考慮すべき要素としてあげられていた諸点についての検討を行なった後、それらの「総合的考慮」が問題となる。

それは、諸要素の内、当該事案において意味を持つ要素と意味を持たない要素とを分別（取捨選択）して、意味を持つ要素の中における相互関係と重みを明らかにしていくことである。

本記載例においては、「原始筆界」としての性格から「公図」を重要な要素としてとらえつつ、この事例では、「公図」と「現況」との合致点・相違点の具体的分析から、対象筆界の位置の特定のために「公図」は直接的な意味を持たないことを明らかにしている。その上で、「現況」の持つ意味を確認して、土地利用のあり方を根拠として、筆界の位置についての申請人の主張を述べている。

筆界特定手続の代理人としては、申請人（依頼者）の主張に耳を傾けながら、「筆界」の公的で固有な性格を踏まえて土地家屋調査士としての専門的観点からの検討を行い、それらが矛盾しない範囲において筆界の位置についての見識を明らかにするものとして意見を述べることが必要である。

**筆界特定制度に関する基礎用語の解説**

**筆界特定（不動産登記法 123 条 2 号）**

筆界特定制度は、不動産登記制度によって公示される１筆の土地の区画を構成する筆界の現地における位置を、外部専門家（筆界調査委員）の調査に基づいて筆界特定登記官が特定する制度です。

筆界特定制度の対象となる筆界は、不動産登記法 123 条 1 号が定めているように、「当該１筆の土地が登記された時に境を構成するものとされた」線とされていますので、筆界特定は、過去に定められた筆界の発見・確認の作用であると理解されます。従って、筆界特定の手続において調査を尽くしても筆界の現地における位置を「２以上の点及びこれらを結んだ直線」として特定できないような場合においては、新たに筆界を形成するものとして「特定」してしまうことはできません（そのような場合に、新たに筆界を形成するためには、筆界（境界）確定訴訟の提起による方法を用いる他ありません）。このようなことから、不動産登記法 123 条 2 号括弧書では「その位置を特定できないときは、その位置の範囲を特定する」こととしています。

# 土地分筆経緯

所在　〇〇〇〇市〇〇町

85　（8畝2歩）（田）——— 85　宅地　800.00㎡「現在」
耕地整理事業完了時（昭和20年）　昭和50年10月10日地目変更

86　（8畝24歩）（田）　昭和39年5月27日
耕地整理事業完了時（昭和20年）

- 86-1　（3畝1歩）（田）　昭和39年6月15日
  - 86-1（1畝25歩）（田）——— 86-1　宅地　181.81㎡「現在」　昭和39年4月10日地目変更
  - 86-4（1畝6歩）（田）——— 86-4　宅地　119.00㎡「現在」　昭和39年4月10日地目変更
- 86-2　（3畝0歩）（田）——— 86-2　宅地　297.31㎡「現在」　昭和45年月日不詳地目変更
- 86-3　（2畝23歩）（田）——— 86-3　宅地　274.38㎡「現在」　昭和56年11月1日地目変更

87　（8畝9歩）　昭和44年8月29日
耕地整理事業完了時（昭和20年）

- 87-1　（田）　（794㎡）　平成28年10月12日
  - 87-1　（田）　（760㎡）——— 87-1　宅地　760.56㎡「現在」　平成29年10月15日地目変更
  - 87-3　（田）　31㎡——— 87-3　公衆用道路　31㎡「現在」　平成29年10月15日地目変更
  - 87-4　（田）　70㎡——— 87-4　公衆用道路　70㎡「現在」　平成29年10月15日地目変更
- 87-2　（田）——— 公衆用道路　29㎡「現在」　昭和50年11月10日地目変更