30117 三重会

意見書の書き方
―いくつかの留意点―

土地家屋調査士　西田　寛

客観的事実と主観的判断

- 「プロとしての（主観的）判断です。（どこからでも受けてたつ）」
- 「この判断を支えるのは、これこれの事実です。」
- 「根拠はA、B、Cです。」
- 主観的なものを客観的なものと言わない

表現について１
基本的なこと

- 冷静に書く
- 説得的に書く
  - 冷静であれば説得力がある
  - 「なるほど」と言わせる意見書
  - 不利な方が納得できる意見書
- 論理的な文
  - 論理だけの文
  - 論理が一貫している

表現について２
基本的なこと（つづき）

- 一義的な文
  - 二義的にとられない
  - 一義的にしか解せない表現
  - あいまいでない
  - ああもとれる、こうもとれるはダメ。
  - こうとしか読めない、というのがよい。

表現について３
書いてはいけないこと

- 感情的な文章
  - 感情的な文章は、それ自体が批判の対象となる
- あいまいな文章
- 片方の意見が間違っていても、強く批判しない
- 名文にしてはならない
- 迷文にしてもいけない

表現について４
簡潔な表現を

- 必要なことだけを書く
  - 書いたことが本当に必要かどうかよく考える
  - 不必要な個所を削る
- 文章は短く
  - 句点「。」により、２０字以内で（４０字以内で）
  - １５、６字にひとつの割合で読点「、」を
- １項目につき１０～１５行以内にまとめる

表現について５
こんな表現に慣れよう

- 何々と何々は争いがない
- 何々と何々は争いがある
- 何々の証拠の評価はこうである
- 何々と何々は証拠として使用できる
- 何々と何々は資料との合理性・妥当性が認められない。

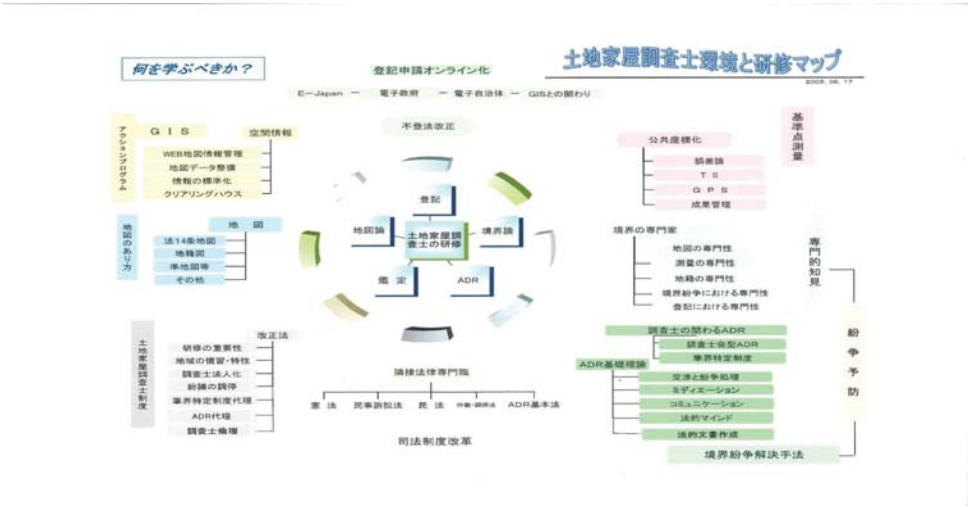
仕上げに

- 完成したら一度誰かに読んでもらおう
- 場合によっては全部やり直す覚悟
  - もう一度書き直す心のゆとりと
  - もう一度書き直す時間のゆとりを

境界と対峙
-土地家屋調査士の姿勢と判断-

土地家屋調査士　西田寛
301027

2005環境マップ



取り巻く環境の変化

- 土地境界の専門家
  いつから?　これからは?
- 地図作りの専門家
  関与の中身は?
- 表示に関する登記手続きの申請代理人
  職域確保は?

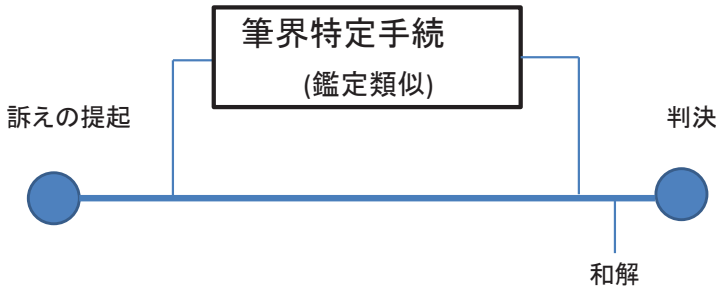
筆界特定手続への関与

- H18年以来の受託と処理件数は順調
- 大半が特定結果を維持
- 市民からの信頼も厚い

筆界特定手続と訴訟との関係

- 裁判所での評価は高い
  - 早い段階での筆界特定手続の利用
- 森崎判事の論文
  (筆界確定訴訟と筆界特定制度　ジュリスト2009 NO.1372)

裁判手続きでの利用



・前置への動きと筆界特定に関わる専門的知見を有する者の資質
・現状の分析
・なぜ前置が良いか。
・専門委員への期待

筆界特定・裁判への関与

- 土地制度と歴史的沿革については基本知識
- 新しい技術による現地特定作業
- 心技体

参考論文
- 徳岡判事「専門調停とその留意点」 登記情報619号
- 濱本判事「土地紛争の解決と土地家屋調査士の役割」 登記情報614

鑑定と現地

- 意見書・準備書面の補充
- 視覚による現地の理解
- 脳裏への記憶
- 現地プレゼン技術
- 私的鑑定では弁護士とのコミニュケーションによる連携

事例から

- ☆駅前事件
- 公図波形現地直線事件
- その他

これからの10年

- 司法参加への工夫
- 筆界特定・ADRへの期待

おわりに

- 基本の繰り返し
- 学ぶことの大切さ

事件番号　平成　　年（　　）第　　号

事 件 名

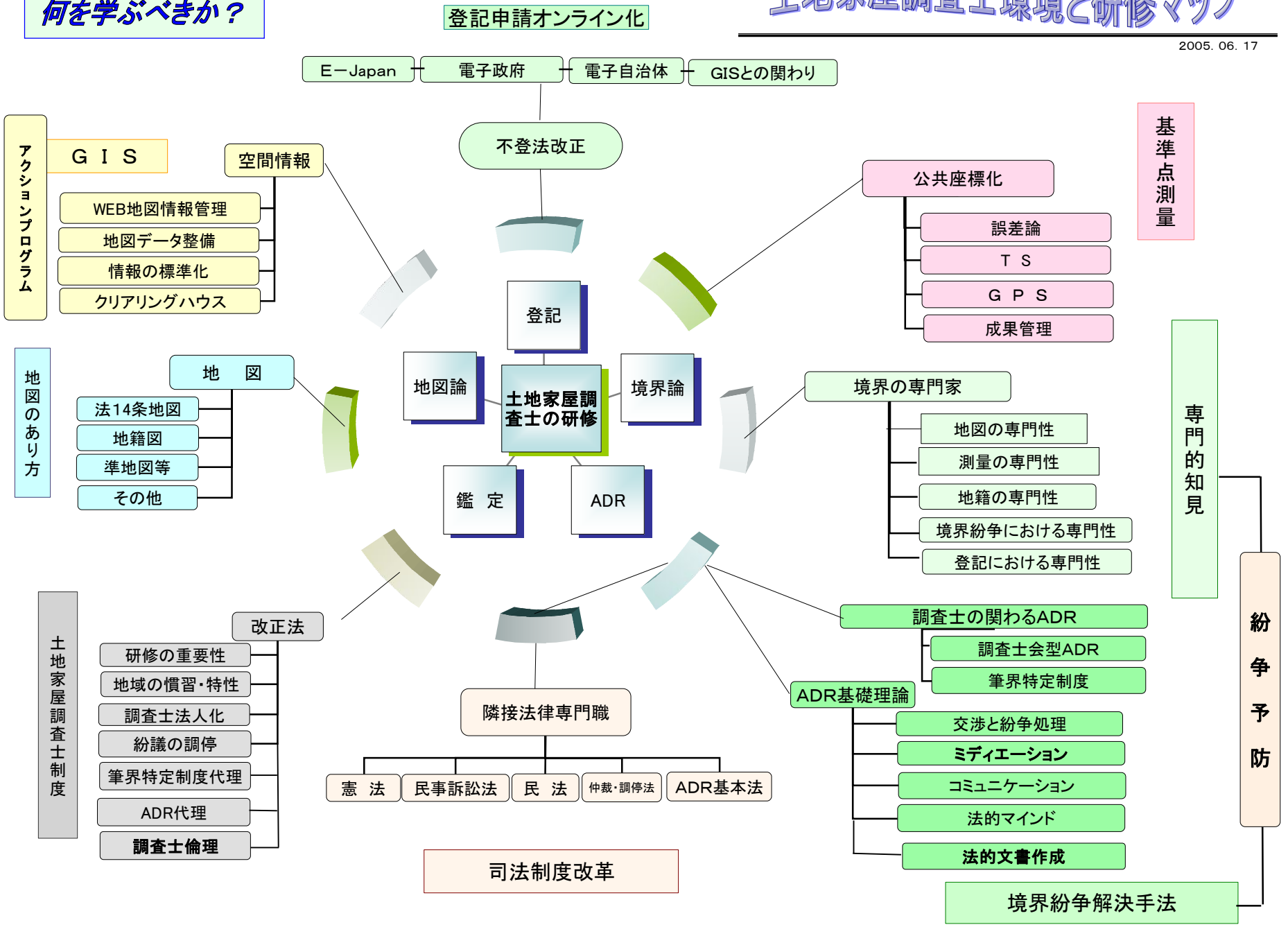
基本的書証等の提出チェック

	検討項目	有　無	書　証	備　考
1	共通図面	原告のみ 被告のみ 共通図面有		
2	登記簿	有　・　無		・登記事項証明書
3	閉鎖登記簿	有　・　無		・CP移記 ・粗悪・合筆移記
4	旧土地台帳	有　・　無		
5	公図 ・現マイラー公図 ・１７条地図	有　・　無		
6	・閉鎖公図 ・換地所在図	有　・　無		
7	・地積測量図 ・換地確定図 ・分筆申告図	有　・　無		
8	分筆経過表	有　・　無		
9	所有経過表	有　・　無		
10	地順考察とその検討	有　・　無		
11	境界標識又は構造物の有無	有　・　無		
12	係争部分の利用形態の検討（過去・現在）	有　・　無		
13	係争土地を含む周辺土地の利用形態	有　・　無		・地目別考察 ・空中写真
14	関係者の占有状況	有　・　無		・建物登記簿 ・建物図面 ・市役所固定資産税課台帳関係
15	関係者間の境界合意等書面の有無	有　・　無		
16	公簿面積比	有　・　無		
17	測量時における起点の明確化	有　・　無		
18	現場検証の予定	有　・　無		
19	その他			・小字別考察

土地家屋調査士環境と研修マップ

2005. 06. 17

何を学ぶべきか？



大阪局における筆界特定処理の現状について　　(H30.1.29 聴取)

平成 27 年 12 月末現在
　　新受件数(総数)　　356 件
平成 28 年 12 月末現在
　　新受件数(総数)　　376
平成 29 年 12 月末現在
　　新受件数(総数)　　339

標準平均処理期間　　9 月
特定処理期間　　9 月

筆界特定の処理結果
・位置特定
・範囲特定　　3 現場
・不能　　0

原始筆界　　40 ％
分筆創設界　　40
換地界　　20

分筆筆界の申請割合と分筆時期の関係
・昭和 50 年以前の分筆に係るもの　　65％
・平成元年以前の分筆に係るもの　　4
・平成元年以降の分筆に係るもの　　取り下げ

原始筆界と根拠資料
・公図・CP・マイラー閉鎖・地番更正図・更正図(地引絵図)・その他
・土地台帳・閉鎖登記簿
・その他資料　(法 143 条による要素を参考とした総合的判断)

里道・水路等との境界
・全体申請件数からの割合　　10％
・申請理由　　対側が同意しないことによる官民境界不特定

申請代理人

・本人申請　　1%
・土地家屋調査士　　97
・弁護士　　2

筆界調査委員数

・土地家屋調査士　　90 人
・弁護士　　20
・司法書士　　10
・その他　　0

裁判継続の有無

・訴訟継続中　　2 件
・弁護士関与事件　　4 件

裁判所からの記録の送付嘱託

・H27
・H28　　年間 10 件程度
・H29
・その他参考

裁判で覆った事件数

・H27　　0
・H28　　0
・H29　　1 件(ただし H26 年特定)
・その他参考　　H23 年以降の特定では基本的になし。

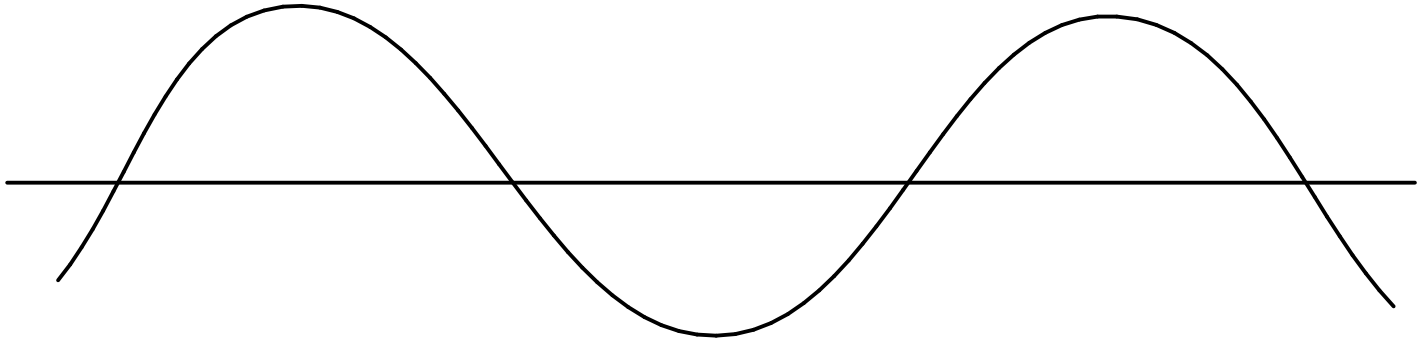
その他筆界特定事務処理の現状について

・大阪筆界特定室では 18 人体制としている
・筆界特定登記官 3 名　表示登記専門官 11 名　登記官 2 名　調査官 2 名
・複数の目線でのチエック体制
・専門職による精緻な資料分析と判断
・過去事例を参考とした検討分析
・

第15表　法務局及び地方法務局管内別　筆界特定事件の受理，既済及び未済件数

法務局 地方法務局 管内	受理			既済						未済
	合計	旧受	新受	合計	筆界特定（位置）	筆界特定（範囲）	却下	取下げ	その他	
総数	**4,654**	**1,848**	**2,806**	**2,694**	**1,799**	**17**	**67**	**811**	**－**	**1,960**
札幌法務局管内	**72**	**39**	**33**	**58**	**53**	**－**	**－**	**5**	**－**	**14**
札幌	36	8	28	23	20	－	－	3	－	13
函館	13	11	2	12	10	－	－	2	－	1
旭川	14	13	1	14	14	－	－	－	－	－
釧路	9	7	2	9	9	－	－	－	－	－
仙台法務局管内	**188**	**52**	**136**	**104**	**38**	**－**	**14**	**52**	**－**	**84**
仙台	72	14	58	26	12	－	－	14	－	46
青森	26	11	15	20	8	－	－	12	－	6
盛岡	25	10	15	13	4	－	6	3	－	12
秋田	22	2	20	15	4	－	7	4	－	7
山形	15	3	12	12	3	－	－	9	－	3
福島	28	12	16	18	7	－	1	10	－	10
東京法務局管内	**1,373**	**611**	**762**	**651**	**429**	**8**	**24**	**190**	**－**	**722**
東京	603	230	373	240	175	－	4	61	－	363
水戸	33	9	24	17	6	－	－	11	－	16
宇都宮	70	38	32	28	16	－	－	12	－	42
前橋	19	13	6	16	10	－	－	6	－	3
さいたま	108	54	54	61	34	－	10	17	－	47
千葉	184	137	47	101	54	－	2	45	－	83
横浜	158	55	103	87	60	8	－	19	－	71
新潟	66	31	35	37	28	－	－	9	－	29
甲府	9	4	5	3	2	－	－	1	－	6
長野	69	20	49	26	14	－	8	4	－	43
静岡	54	20	34	35	30	－	－	5	－	19
名古屋法務局管	**467**	**165**	**302**	**268**	**186**	**－**	**4**	**78**	**－**	**199**
名古屋	214	72	142	121	76	－	4	41	－	93
富山	35	6	29	16	12	－	－	4	－	19
金沢	17	4	13	13	9	－	－	4	－	4
福井	13	5	8	9	5	－	－	4	－	4
岐阜	140	75	65	92	78	－	－	14	－	48
津	48	3	45	17	6	－	－	11	－	31
大阪法務局管内	**1,347**	**532**	**815**	**803**	**562**	**1**	**14**	**226**	**－**	**544**
大阪	535	196	339	367	233	－	－	134	－	168
大津	54	14	40	28	26	1	－	1	－	26
京都	325	140	185	187	139	－	2	46	－	138
神戸	293	120	173	136	98	－	7	31	－	157
奈良	114	45	69	61	48	－	4	9	－	53
和歌山	26	17	9	24	18	－	1	5	－	2
広島法務局管内	**287**	**123**	**164**	**176**	**101**	**－**	**－**	**75**	**－**	**111**
広島	114	37	77	63	45	－	－	18	－	51
鳥取	25	17	8	18	5	－	－	13	－	7
松江	15	11	4	13	8	－	－	5	－	2
岡山	109	48	61	70	41	－	－	29	－	39
山口	24	10	14	12	2	－	－	10	－	12
高松法務局管内	**220**	**107**	**113**	**146**	**104**	**5**	**－**	**37**	**－**	**74**
高松	43	17	26	31	18	5	－	8	－	12
徳島	76	40	36	45	34	－	－	11	－	31
松山	39	25	14	34	26	－	－	8	－	5
高知	62	25	37	36	26	－	－	10	－	26
福岡法務局管内	**700**	**219**	**481**	**488**	**326**	**3**	**11**	**148**	**－**	**212**
福岡	214	60	154	138	113	1	2	22	－	76
佐賀	38	22	16	30	23	－	－	7	－	8
長崎	43	24	19	31	13	2	－	16	－	12
熊本	113	26	87	70	37	－	－	33	－	43
大分	49	14	35	45	35	－	－	10	－	4
宮崎	32	6	26	25	7	－	－	18	－	7
鹿児島	55	26	29	38	19	－	8	11	－	17
那覇	156	41	115	111	79	－	1	31	－	45

公図波線と現地直線



(参考)

☆裁判における境界確定のファクター

○判例タイムズ　1077 号

訴訟類型に着目した訴訟運営(1)―境界確定訴訟について―

・登記簿謄本・公図・分筆申告図・地積測量図・地番図・地形図・その他資料(旧土地台帳・古文書・郷土市史)

・占有状況・面積・公図等図面の内容・境界標識・地形・空中写真・人証

○判例タイムズ 1117 号

訴訟類型に着目した訴訟運営(2)

―隣接紛争型土地所有権確認訴訟の審理―

・境界紛争型土地所有権確認訴訟

・所有権一部移転型土地所有権確認訴訟

裁判においては、以下のような諸事情を根拠にして境界が確定されている。（判例タイムズ１１１７号２２頁「訴訟類型に着目した訴訟運営」より）

ア　公簿面積比

登記簿上の地積（公簿面積）と比較。

ただし、原始境界の画地・分筆創設界の画地・換地画地に留意。

周辺土地とのバランス。

分筆地と分筆残地

イ　分筆の経緯（隣接関係）・(所有経緯)

公簿面積の正確さの目安。

過去における土地の状況、分筆後の現在の土地との関係から、各土地の相互隣接関係を判断する手掛り。

※所有経緯は地券交付・占有との関係、分筆後の異動

ウ　１７条(現 14 条)地図や公図による土地の形状、位置関係

１７条地図（国土調査法に基づく地籍図）は、原則的には比較的正確であるが、あまり整備されていない。

国土調査法第 19 条の認証を経て、20 条で法務局へ地籍図として備え付けされる。

【地図としての地籍図備え付けの変遷】

S37.4.20 民甲 1175 民事局長通達

「・・法 17 条地図とすることができる」

S46.3.15 民甲第 557 民事局長通達

「・・原則として 17 条地図とすることができる。」

S52.9.3 民甲第 4473 民事局長通達

「・・17 条地図とすることができる。ただし、地図として備え付けることを適当としない特別の事情がある場合は、この限りでない」

現行法

「・・・。ただし、地図として備え付けることを不適当とする特別の事情がある場合は、この限りでない」

【地籍調査作業 F 工程(一筆地調査)】

「修正主義」・・・現に存在する筆界を確認し、誤りがあれば修正する手法をいい、新たに筆界を創設したり筆界を移動させたりすることはない。

「現況主義」・・・現況を重視し、現況の占有界等をもって筆界と認定する手法をいう。正規の手続きを踏むことなく隣接地の全部又は一部を取得することを追認し、私権を侵害しかねない。

※甲府地裁 s58.1.17/最二小判 s61.4.4

「地籍調査は、あくまでも土地の現状をあるがままに調査するものであるから、その結果によって筆界を確定したり、あるいは形成する効力を有するものではない」

※元々あった筆界の位置を現地で確認するものにすぎない。筆界の創設はできないから、現況主義と観れる場合は注意を要する。

公図、市町村役場の地籍図、その他の名称の地図もある。

公図の作成経緯と性質からの精確性の判断

・土地の距離、角度は余り信用できないが、境界の形状、各土地相互間の隣接関係は比較的正確であると言われている（ただし、形状についても不正確な場合があるので、注意を要する。

※M15.2　地租改正報告書　参議大蔵卿　松方正義―太政大臣三条実美宛

府県紀要・・各地の地租改正の概要　管轄、地勢、土地の沃瘠

旧風土、

郡村地の調査・地押し調査の概況―　1 村図、字限図

一筆限図

エ　境界を表す標識の存在

塀、境界石、境界杭は、境界を示す表象として重要である。

ただし、互いに相手方が勝手に埋めただの、勝手に抜いたなどの主張が出やすい。

当事者の主張する「境界石」なるものが、単なる路傍の石にしか見えない場合もある。これらの標識の形状、古さ、堅牢さ等が問題になる。

オ　係争部分の過去及び現在における利用形態

山林と農地、林相が異なる山林などの境目などは比較的境界として認定しやすい。現状が過去と変わっているような場合には、過去の航空写真を見ると判断がしやすい場合がある。

カ　現地の形状

尾根筋、谷間、崖、法面（法面は、一般的にはこれに支えられる土地に属する。しかし、一概にはいえないときもある。）は、一般に境界線とされる場合が多い。

もっとも、地形は往々にして変動することがあるので、注意を要する。

※二線引き畦畔

国有説

民有説　　土地台帳の記載

土地制度と歴史的経過

決着

国有財産時効確認連絡会　財務部長―訟務部長

売り払い―　評価の 50%相当

キ　関係者の占有の状況

農地の場合、誰が耕作していたか。地上の立木、工作物等がある場合には、それを誰が管理していたか。仮に、当事者の一方が占有していた事実が認められるとしても、その占有の態様が、他方当事者との関係で、独立した占有を認められるか単なる占有補助者か、自主占有と見られるものか、他主占有にすぎないと見られるものか。

ク　紛争の経緯

いつごろから紛争になったか。紛争の当初はどういう形の紛争であったか。当事者の主張に不合理な変遷がないか。過去の一時点で相手の主張を認めるかのような行動をとったことがないか（例えば、紛争の初期において、一方当事者が訴訟で主張している境界線と異なる線上に境界杭を打ち込み、フェンスを設置したことがあるなど）。

ケ　係争地附近に関する関係者間の合意等

過去に係争地部分やその周辺の土地の境界について関係者（現所有者の先代などを含む）間で一定の合意がなされたり、擁壁、垣根などの設置について同意を得た

旨の主張がされる場合がある。所有者間の合意で公法上の境界を動かすことはできないから、間接的事実にとどまるものではあるが、有力な資料となる。ただし、直接境界紛争を解決することを目的としない場合（官民境界の確定や周辺土地の分筆のための図面作成の目的など）には、関係者に境界についての関心が薄く、合意内容を重視できない場合もある。