三 調 発 第 １１７ 号
平成２４年１０月２６日

会 員　　各位

三重県土地家屋調査士会
会 長　神 戸 照 男

第３回定例研修会開催について

平素は、当会の運営活動にご理解ご協力いただきありがとうございます。

皆様、筆界特定制度を利用された経験はありますでしょうか。平成１８年に筆界特定（以下、筆特）制度が開始してから６年が経過しましたが、津地方法務局に申請・処理された筆特申請は毎年１０～１５件程度とそれほど多くはありません。三重会会員の中には、筆特代理申請または筆界調査委員をしたことがない筆特未経験者も多いことと思われます。このあたりでもう一度、筆特について基本から勉強し直すことが必要ではないでしょうか。一方でベテランの先生方におかれましては最近の事例、動向を知っておく必要はないでしょうか。

そこで、今回は４年ぶりに西田寛先生に登場をお願いして筆特の研修を行います。今回は大阪会で行われた『初学者のための筆界特定実務講座』に最近の事例を付け加え、さらに会員から事前に募集した疑問、質問に答えていただく時間をプラスした研修にしたいと思います。

つきましては出欠の連絡を、１１月１６日（金）までに下記申込書により調査士会事務局まで（FAX　059－225－2930、Email も可）いただきますようお願いします。なお、当日都合が悪い方はビデオ研修会を四日市・伊勢両支部の協力により下記のとおりの日程で３会場にて開催しますので､いずれかにご出席下さい。

また、筆特、境界鑑定、その他について西田先生から聞きたいことを募集します。こちらの方は準備の都合上、１１月７日（水）までにＦＡＸ又は E-mail で調査士会事務局までいただきますようお願いします。用紙書式は問いませんが、簡潔にお願いします。（匿名可とします。）なお、応募多数の場合は、研修部で選考させていただくことをご承知おきください。

記

・日時　　平成２４年１２月 １日（土）　１３：３０～１７：００
・場所　　三重県総合文化センター　視聴覚室（生涯学習センター２階）
　　津市一身田上津部田１２３４番地　℡059-233-1111

・内容　「筆界特定手続の実務」（概要・最近の事例・会員の疑問質問に答える）
　　講 師　大阪土地家屋調査士会　　西田寛先生

単位(ポイント)数　３．５単位(ポイント)を予定

■ビデオ研修会

①津会場　　日時　平成２４年１２月８日（土）　１３：００～１６：３０
　　場所　土地家屋調査士会館 ２階大会議室
②四日市会場　日時　平成２４年１２月６日（木）　１７：３０～２１：００
　　場所　四日市市総合会館　７階第１研修室
③伊勢会場　　日時　平成２４年１２月８日（土）　１３：３０～１７：００
　　場所　伊勢市生涯学習センター　いせトピア　２階研修室

【241201　in 三重】

―筆界特定手続きの現状と課題―

土地家屋調査士　西田　寛

1　はじめに

土地家屋調査士をめぐる社会環境の変化

すでに2005年に札幌会の岡島先生や亡くなった東京会の柳下先生を中心とした研究室のメンバーが今を予想していた。(岡島 MAP)

2　実地調査の指針の改定(改定指針)から学ぶこと

(平成 23 年 3 月 23 日付け法務省民二第 728 号民事第二課長通知)

「専門家―土地家屋調査士として、より研鑽すること」

「他で代用できる専門家は要らない」

・一部の者だけれども…過去の業務姿勢に反省

・筆界証明書さえ添付すれば登記は通るという甘い形式的考えからの脱皮

・実印印鑑証明書付筆界確認書は通行手形ではない。当事者間による合意書確認書類の和解契約書でしかない

・申請書等(添付)記載事項が真正であることは前提として当たり前

・近年の画像処理技術と発達等と事実との関係

・測量機器を、パソコンを、CAD を巧みに使いこなす技術・手段も大事・・・だけれども・・・不動産という権利の客体を明確にする現地特定という大きな役割が表示に関する登記には求められている。

・登記官に負けない、劣らない知識の習得と経験

・「鳥の目」と「虫の目」

※大阪地裁所長代行　判事　小久保孝雄　法曹会「民事訴訟における事実認定」

3　筆界特定制度―　H18 年からもうすぐ 7 年―

平成 17 年不動産登記法の一部改正により「筆界特定」が導入

平成 18 年 1 月 20 日から筆界特定制度はスタート

※要綱案――「境界の確定」から「筆界の特定」と変更

法的効果としては、「登記官の筆界の位置についての認識を示す行為」に止まり、筆界特定は行政処分ではない。

当初予想を大きく上回り、平成 24 年 6 月現在の全国累計では 16,340 件の手続申請件数。
名古屋管区内では全体の 7.3%である 1200 件が受付されている。終了件数 1048 件(87.3%)、
終了の内、特定されたのは 656 件(62.5%)。取下 318 件、却下 74 件と報告されている。
(参考)手続件数/平成 24 年 6 月現在
大阪管区 5222 件、東京管区 3934 件、福岡管区 2813 件、広島管区 1070 件、仙台管区 926 件、
高松管区 819 件、札幌管区 347 件。

4　筆界特定制度―現状と課題

4-1　現状

事件数と処理状況
申請原因
会員の意識

4-2　筆界特定手続きの流れと概要　――おさらい――

・申請
・審査
・受理
・公告
・現地登記所表示担当登記官への資料調査依頼
・調査素図の作成
・調査委員の選任と指定
・関係資料の整理
・調査委員への資料提供
・調査委員の基本整理
・補助登記官との評議
・現地踏査
・申請人代理人からの申請事案説明と主張線の確認
・対象土地関係人からの申請理由の確認と主張線の確認
・収集資料と現況測量図との対比と整合・不整合の確認
・追加測量の要否と要の場合の測量範囲の確認
・測量委託の準備
・資料の分析・検討図等の作成による図面の解析と境界線位置の検討
・調査委員意見書(案)の項目等の起案
・補助登記官との意見交換と評議
・申請人・関係人からの追加提出意見書の検討
・調査委員の心証と意見書(案)の検討

・特定調査期日の決定
・対象土地の申請人・関係人らの現地立会いによる意見聴取・委員の心証
・進行協議期日の開催・・・調査委員の心証
・最終意見書の提出期限の通知
・意見聴取期日の開催・・・時間差/同席/対質
・申請人、関係人からの最終提出意見書の検討
・補助登記官、筆界特定登記官との最終評議
・調査委員意見書(案)及び図面の補正有無の検討
・調査委員意見書の提出
・筆界特定書(案)の最終確認
・筆界特定書の作成と通知及び公告

4-3　課題
・処理期間の問題・・・標準処理期間 6 ケ月・・・しかし大阪局では平均 11 ケ月
・長期未済事件として残っている事件――東京・大阪で目立つ
・手続きの限界　―　所有権に触れられない―　調査士 ADR との連携の必要性
・担当登記官の任期と意識
・土地家屋調査士代理人の筆界特定手続きの利用と職業倫理

4-4　筆界特定手続きと境界確定訴訟との連携
・裁判手続き途中での筆界特定手続きの利用
・訴訟提起前前置としての連携の研究
・筆界特定記録の活用

・筆界特定を不服とする筆界確定訴訟の提起数の増加
事例(1)・・・財産区所有の池との境界―筆界特定を尊重
事例(2)・・・妨害物排除土地明渡等請求事件―土地境界確定請求事件―筆界特定申請
事例(3)・・・山林の境界―筆界特定不服

4-5　 ADR 紛争解決機関との連携
・筆界特定手続きと調査士 ADR との連携
・調査士 ADR と他 ADR 機関との連携・・・「境界標識設置の合意―合意書の作成」

5　土地境界鑑定―本格的取り組みから 17 年の経過

5-1　境界鑑定との出会い

昭和 62 年頃から用語として聞く。その後、鑑定委員会?という委員会が立ち上がったが、大半は何をするのか・・「ちんぷんかんぷん」・・鑑定?それは不動産鑑定士やろ・・鑑定士の先生に鑑定を教えてもらえ！・・・。

多くは登記手続きの自慢合戦と測量のはなし。当時は鑑定という名前さえ知らない。

大阪では極僅かの会員しか鑑定という言葉を知らなかった。たとえ知っていても・・・図面を作るだけ。専門家として意見を述べるまでは行っていない。

裁判所から声がかけられるようになった最大の契機は平成 7 年の阪神淡路大震災での境界不明と境界紛争の多発から・・観念的に「動かないはずの土地が動いた」境界不動説から移動説へ。

専門家への社会の期待と要請―権利の客体である不動産の現地における明確化。

その後の司法制度改革への対応

・平成 11 年、日調連研究室「裁判外紛争解決への道」として研究報告

・平成 13 年から日調連境界鑑定指導者養成講座

その後全国単位会で境界鑑定委員会が立上げられ、土地境界鑑定講座が実施されて境界に関する意識認識が高くなっていった。

※日調連「土地境界基本実務叢書Ⅰ」は三重会の朝日奈先生が執筆と編集。

人々の暮らしの基本となる大地―「愛すべきもの―土地―」をテーマとして研究室のメンバーによって意見交換がされ、そして執筆された。

今では、土地の境界に関する専門家と自負する集団に育った。

5-2　筆界特定制度と ADR

平成 15 年「新たな土地境界確定制度の創設」に向けて検討がされた。

裁判所に代わって法務局で土地の境界紛争事件を解決する。

その手続きの中では所有権の範囲に関する調停も含む。いわゆる「要綱案」である。

また、平成 15 年に調査士会としての裁判外紛争解決機関の設置。「境界問題相談センター」愛知、大阪と続き、H24 現在では全国 50 単位会のうち、49 単位会で調査士型 ADR センターが設立。

(※三重会は全国センターの扇の要として次年度に設置が予定されている)

更に、H16 年の土地家屋調査士法の改正による「認定土地家屋調査士」という資格者の誕生。しかし、今日まで認定土地家屋調査士の活躍はないに等しい状況。このままでは必要とされない資格は消えてしまうという不安がある。

5-3　「筆界特定手続きと ADR 機関との連携」という喫緊の課題

H21 年度から民事局と日調連筆界特定 PT との会議―しかし具体的連携協議に至らず今日に至る。認定という二文字だけではなく「土地家屋調査士」という資格者そのも

のに危機感がある。境界の専門家はどこで何をする?

6　裁判における境界確定のファクター

〇判例タイムズ　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

〇判例タイムズ 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。

7　おわりに

「土地は測れても他人の心は計れない」

・できること

・できないこと

・しなければならないこと

・してはいけないこと

期待と夢

舞台への挑戦

8　質疑タイム

2411201　in 三重

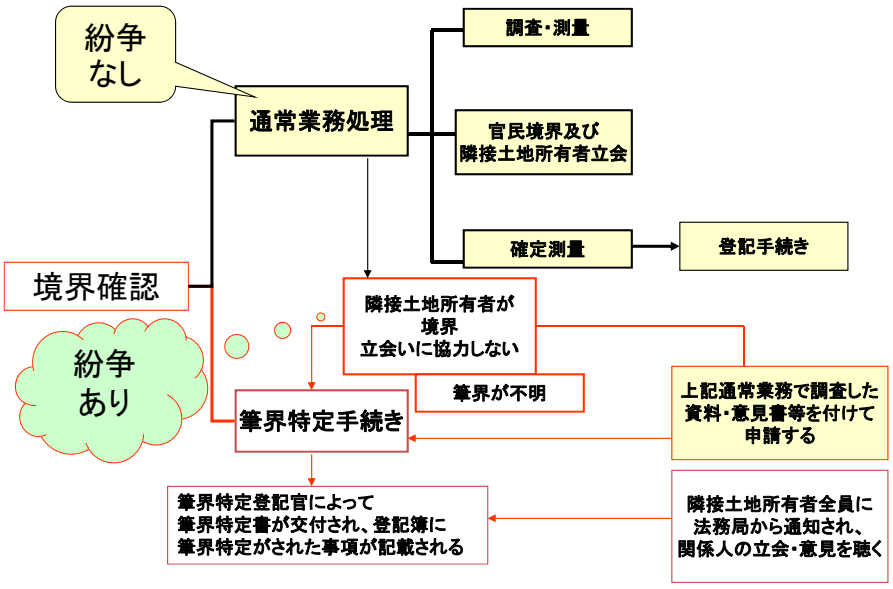
筆界特定の現状と訴訟との関係
その一考察

【森崎英二「筆界確定訴訟と筆界特定制度」ジュリストNo.1372　22頁以下参考として】

Nishida

通常業務から筆界特定手続きに移行フロー

別紙Ⅲ



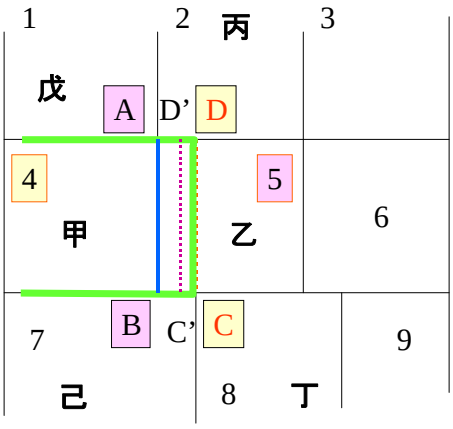
筆界特定進捗状況(累計)　H24/6現在

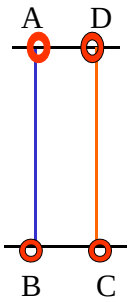
- 手続件数　全国　16,340件
  名古屋　1,200件(7.3%)
- 特定件数　全国　8,845件(54.1%)
  名古屋　656件 (62.5%)
- 終了件数　全国　14,454件(88.4%)
  名古屋　1,048件 (87.3%)

申請人(甲)4番土地―　D―C線主張

相手方(乙)5番土地―　A―B線主張

【対象土地】





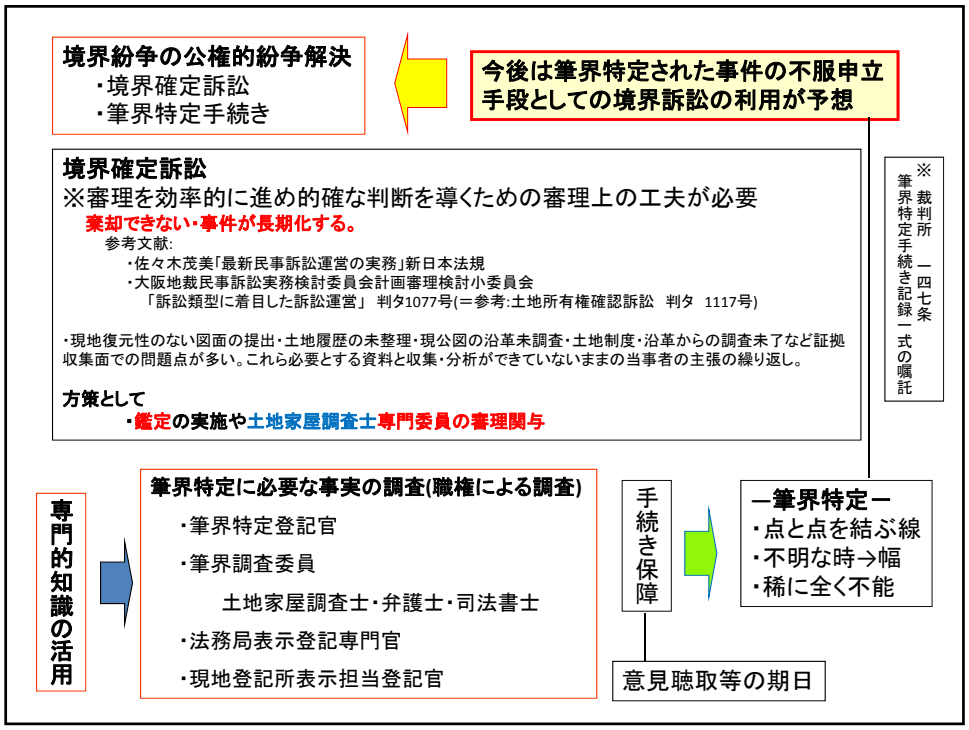
境界線を定める資料と評価

- 土地制度からの検討は前提条件
- 不動産登記法143条による要素の理解が必要
- 総合的資料から客観的に存在している境界線を発見しなければならないし、
- それは合理的なものでなければならない。
- 判例タイムズ1077・1117号「大阪地方裁判所小委員会編「境界確定訴訟の審
- 理」「隣接紛争型土地所有権確認の審理」
- 筆界を判断するためには、法律論にとどまらず、地租改正に遡る筆界形成の
- 土地制度や歴史的沿革に関する知識、それらに基づいて作成された図面の
- 正確を理解するための知識など広い知識が土地家屋調査士に求められ、裁
- 判所での鑑定人、専門調停委員、専門委員として期待されている。

※参考文献

- 「公図と境界」新井克美/「公図の読図」佐藤甚次郎/「公図の研究」藤原勇喜/「地租改正の研究」北条浩
- /「里道・水路・海浜」「境界の理論と実務」寶金敏明/法総研「筆界の認定を巡る諸問題」芝井克英/日調
- 連発行による「土地境界基本実務叢書」/「本邦の沿革」「地租改正」福島正夫/司法研修所「境界確定訴
- 事件に関する研究」森松判事/「境界確定訴訟に関する執務資料」法曹会/「境界確定の訴え」村松俊夫
- /「土地台帳の沿革と読み方」友次秀樹/「不動産登記法等の改正と筆界特定実務」登記研究室編(法務
- 省民事局)/「民事訴訟における事実認定」小久保孝雄判事外4名法曹会/「「国有財産訴訟の手引き」法
- 務省訟務局内国有財産訴訟研究会/

- その他多数の専門図書、論文等がある。



境界確定訴訟と筆界特定制度の相違点

(1)専門的知識の活用方法

訴訟

法律家は境界に関する専門的知識と経験を当然に備えているわけではない。それを補うために鑑定を実施したり、専門委員を選任して審理に関与させている。

筆界特定

筆界特定のために必要な専門的知識及び経験を有する者のうちから法務局又は地方法務局の長が任命し，事件ごとに指定される筆界調査委員が筆界特定に必要な事実の調査を行い，登記官のうちから指定される筆界特定登記官に対して意見書を提出し，筆界特定登記官によって筆界特定の判断をする。

(2)証拠収集手段

訴訟

・職権証拠調べは一部を除き許されない
・証拠提出は当事者の責任で行われる
・図面作成が必要な場合には釈明処分としての鑑定も考えられるが，実務的には証拠調べとしての鑑定によって図面を作成する
・裁判所が現地の状況を知る方法としては，当事者から提出される写真撮影報告書による場合が一般であり，更に詳しく現地を検分する方法としては証拠調べとして当事者の申立てを待って検証を実施する

筆界特定

・筆界調査委員が職権で証拠収集する
・事実調査のため，申請人，関係人，参考人を事情聴取し，資料の提出を受けることができる
・現地調査のほか，現地で筆界を示す要素の測量を行う
・土地の調査，測量のため他人の土地に立ち入りすることができる
・証拠収集手段については，職権で証拠収集ができる筆界特定制度の方が柔軟性があるし，資料の収集も専門的知識及び経験に基づいて収集される

（3）判断の限界

訴訟

「客観的な境界を知り得た場合にはこれにより，客観的な境界を知り得ない場合には，常識に訴え，最も妥当な線を見出してこれを境界と定む」
（最判昭38.10.15民集）

裁判は客観的な境界を知り得ない場合には線を見出してこれを境界と定める
―必ず確定される

筆界特定

「筆界特定」とは，一の筆界の現地における位置を特定することをいい，その位置を特定することができないときは，その位置の範囲を特定することを含む（不登法第123条2号（通達2））

※筆界調査委員のアンケートでは公図しかない資料のない原始境界では約74％が筆界判断が困難であるとしている。なお，幅での特定については約50％の調査委員は可能であると回答している。

境界確定訴訟と筆界特定との連携について

境界確定訴訟は裁判官の判断によって筆界を確定する（訴訟手続き）
筆界特定は筆界特定登記官が筆界の認識を示すもの（行政手続き）
別個独立している手続きである。

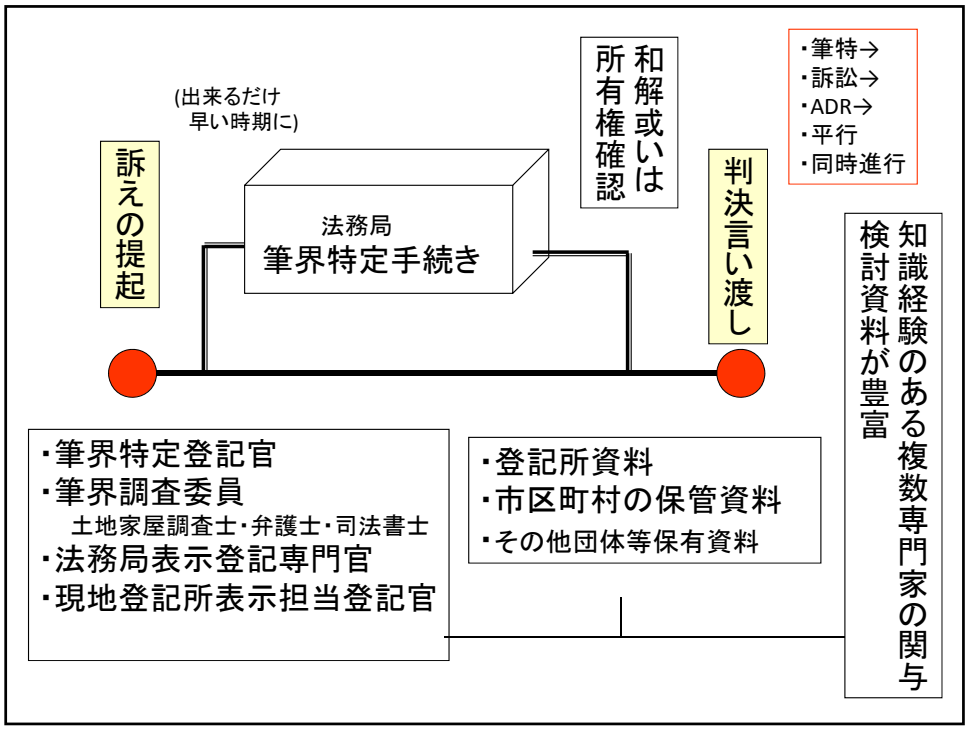
（1）不登法第148条との関係

筆界確定訴訟の確定判決において示された判断が筆界特定の内容と異なっている場合は，筆界特定は，当該判決と抵触する範囲において，効力を失う。

※利用を考える当事者にとっては手続きの選択は重要なポイントである。

（2）不登法第147条との関係（筆界確定訴訟における釈明処分の特則）

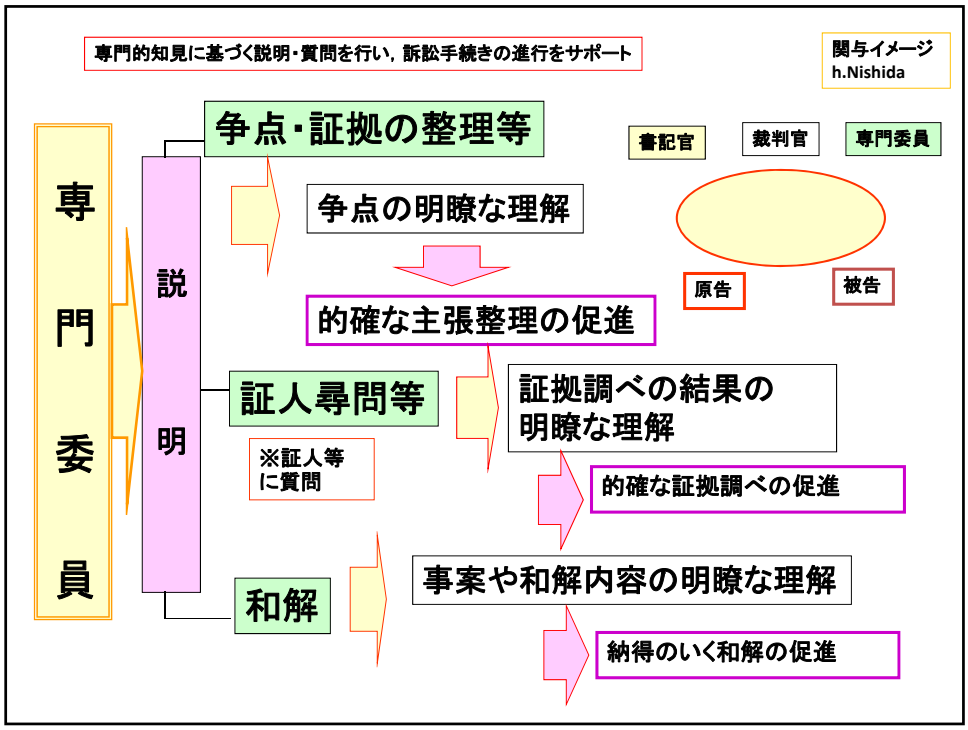
民事訴訟法の原則では，釈明処分としての文書送付嘱託をすることはできないが，不登法第147条では裁判所は，当該訴訟において，釈明処分としての筆界特定手続記録の送付を嘱託することができると規定している。



境界確定訴訟と筆界特定手続きとの連携
実務上の運用の考察

- **(Ⅰ)筆界特定を経た後に訴訟提起された場合**
  専門委員を指定し，手続き記録の検討及び弁論準備手続き期日等における説明に関与させるケース。
- **(Ⅱ)筆界特定手続きを経ないで訴訟提起された場合**
  知っている場合－知らない場合の手続きへの示唆
  －感情的対立の深刻度に注意
  争点整理までは裁判所で必要か　測量範囲の拡大調査の必要性－鑑定との関係筆界に関する高度な専門知識の必要性
- **(Ⅲ)訴訟継続中に，当事者が筆界特定の結果を双方が受け入れる意向を示した場合**
  土地の所有権確認に切り替えて，裁判上の和解による訴訟の終了とする。境界確定の訴は取下げ合意とする。

森崎英二「筆界確定訴訟と筆界特定制度」ジュリストNo.1372　22頁以下引用



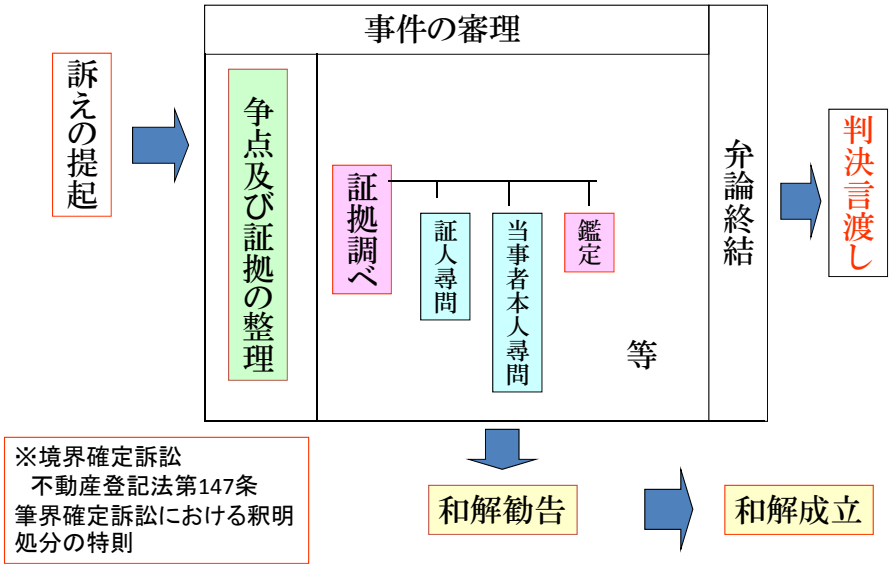
経　験　則

- 経験則とは、経験から帰納して得られる事物の性状や因果関係等についての知識や法則をいう。
- **(必然性)**
- このような場合には、必ずこのようなことが生じる」
- **(蓋然性)**
- このような場合には、通常、このようなことが生ずる」
- **(可能性)**
- このような場合には、このようなことが生ずることがある」
- こういった経験則は境界鑑定には必要であり、うまく使いこなせることにより、より正確な事実認定を可能とする。

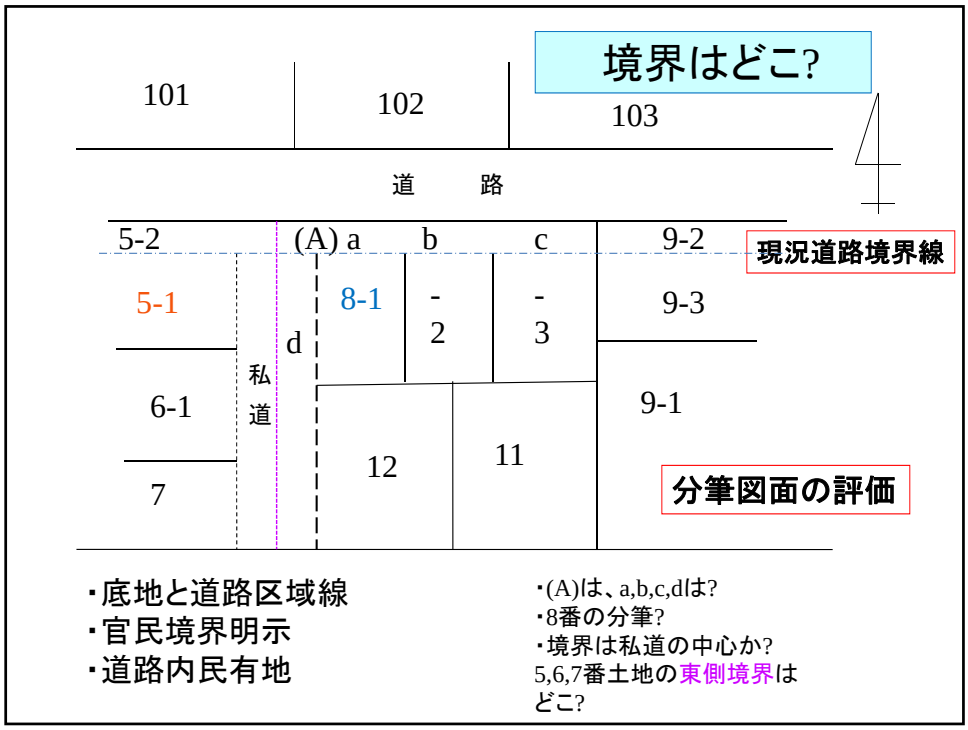
事実認定の一つとしての見方

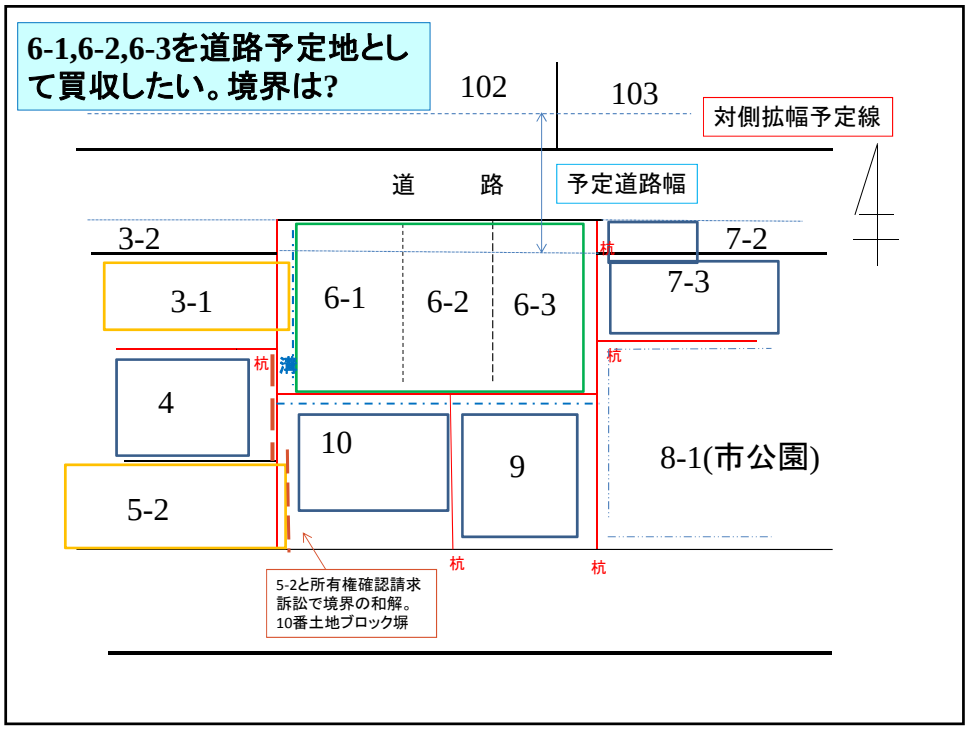
- 動かし難い事実とストーリーの合理性
  ―基本となる考え方―
- 「事件の中で『動かし難い核となる事実』をいくつか見つけ、それらを有機的に繋いでいって、重要な事実関係が、いわば仮設として構成されていく、その過程で、その仮定では説明できない証拠が動かし難いものとして出てきたときには、その仮説をご破算にして新しい目で見直してみる」ということが大事。
- 誰も見たことがない筆界を探求することは、上記基本のとおりである。

審理を効率的に進め的確な判断を導くための審理上の工夫が必要



※境界確定訴訟
不動産登記法第147条
筆界確定訴訟における釈明処分の特則


境界はどこ?
101
102
103
道　路
5-2
(A) a
b
c
9-2
現況道路境界線
5-1
8-1
-
2
-
3
9-3
d
私
道
6-1
9-1
12
11
7
分筆図面の評価
・底地と道路区域線
・官民境界明示
・道路内民有地
・(A)は、a,b,c,dは?
・8番の分筆?
・境界は私道の中心か?
5,6,7番土地の東側境界は
どこ?


6-1,6-2,6-3を道路予定地として買収したい。境界は?
102
103
対側拡幅予定線
道　路
予定道路幅
3-2
7-2
3-1
6-1
6-2
6-3
7-3
杭
4
10
9
8-1(市公園)
5-2
5-2と所有権確認請求
訴訟で境界の和解。
10番土地ブロック塀

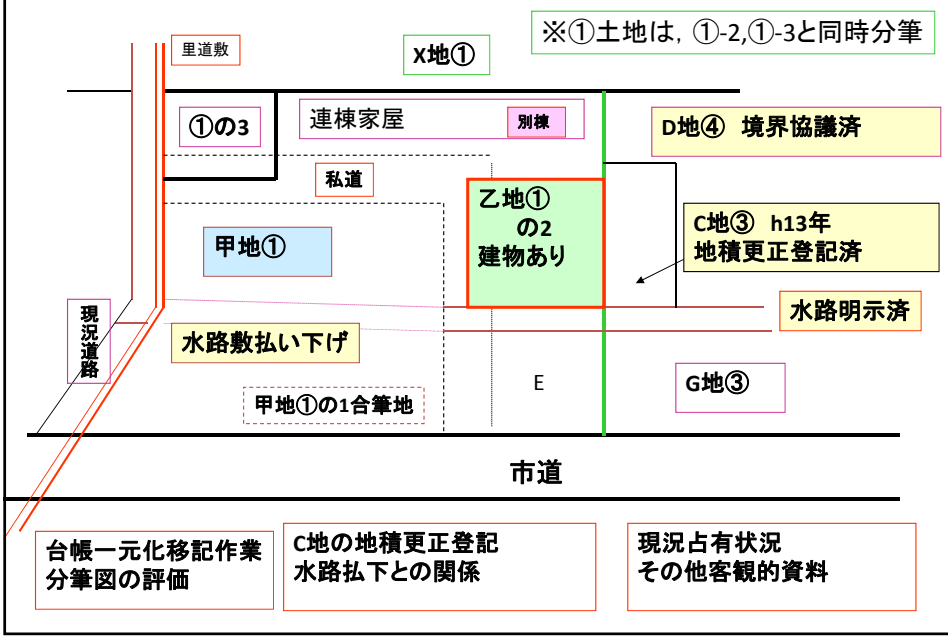
皆で考えよう

- ①6番1ないし6番3を道路拡幅のため買収したい
  ②隣地との境界確認で、3-1との間には溝がある。3-1の所有者は溝の真ん中が境界と主張。仮に違うとしても10番土地と5-2の土地とは裁判で決着したから、当該裁判による線、つまりブロック塀の線までなら、譲ってもよい。
  他方、6-1の所有者は奥の4番土地と3-1と三者境界点だと主張する。
  ③また、10番土地との界も溝があり、今度は6-1はその溝の中心が境界だと言う。

  ④公図地区

  こんな場合、何を調査して、どのような判断をするか。

(事例)　S42年分筆地の境界争い



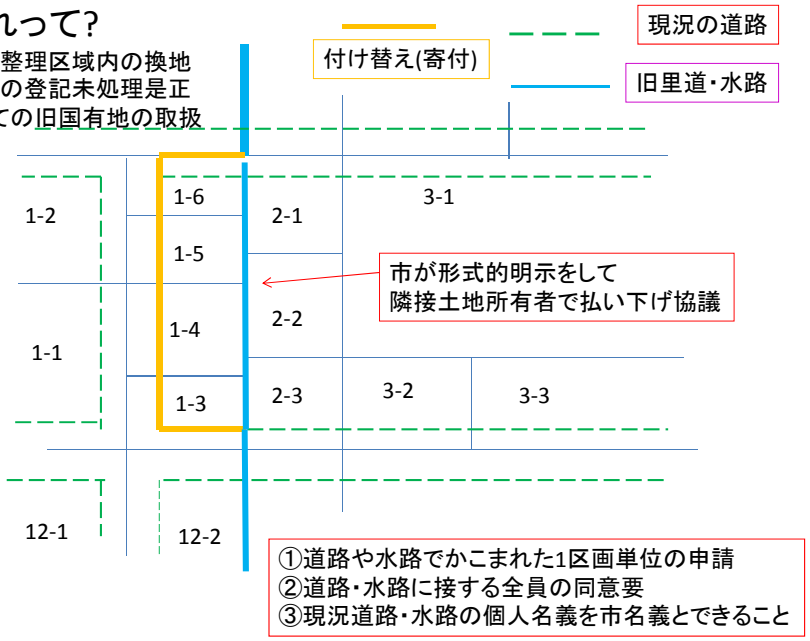
台帳一元化移記作業
分筆図の評価

C地の地積更正登記
水路払下との関係

現況占有状況
その他客観的資料

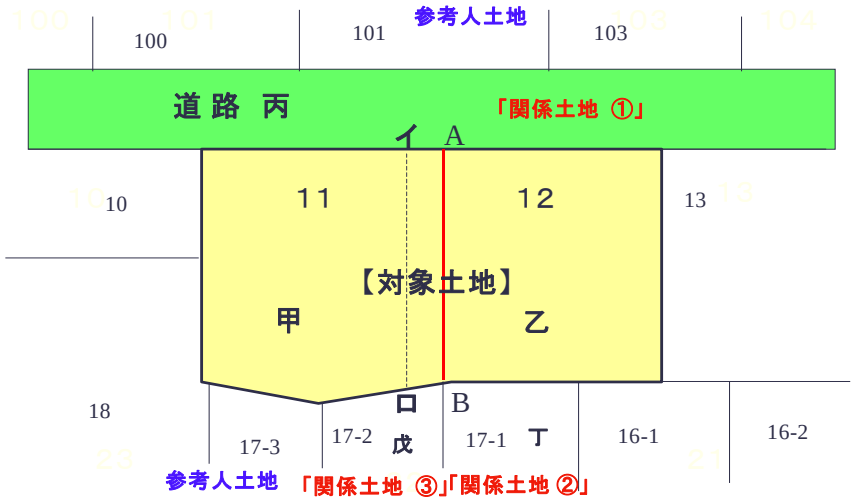
これって?

耕地整理区域内の換地
処分の登記未処理是正
としての旧国有地の取扱



①道路や水路でかこまれた1区画単位の申請
②道路・水路に接する全員の同意要
③現況道路・水路の個人名義を市名義とできること

『対象土地』と『関係土地』



別紙資料3

西田 寛 専門委員

第1　事案の概要

1　境界確定請求事件（京都①）

原告が，その所有する土地の西側隣接地所有者である被告に対し，双方土地間の筆界に関する筆界特定書の結論に誤りがあるとして，双方土地間の境界線の確定を求める事案。

2　境界確定等請求事件（大阪①）

原告ら共有地と被告財産区所有地である（ため池）との境界確定を求める事案。

被告らは，原告ら共有地と被告所有地との間に国有地である水路が存在するため，両土地は隣接していないとして，訴えの適法性を争っており，境界の位置についても争っている事案である。

第2　関与の状況

1　どのような手続段階で関与したか。

(1) 京都①……第3準備書面提出後の第一回弁論準備手続期日で，専門委員を，争点又は証拠の整理等の手続きに関与させることについて，当事者双方が同意。以後専門委員として関与した。

(2) 大阪①……争点整理の終盤であったが，和解交渉による合意が見通しが乏しいため，審理を進めることになり，第12回弁論準備手続期日で専門委員として関与した。

2　裁判体から関与を求められた理由について説明があったか。あったとすれば，どのような説明であったか。

(1) 京都①……筆界特定された事件を不服とする内容である。筆界特定での証拠関係を明瞭にするため専門的なアドバイスが必要である。裁判官からの直接の電話による説明を頂戴した。その後は，関与第一回目に法務局から送付された特定記録を見ながら事案の説明と争点についての説明を受けた。

(2) 大阪①……古地図や図面類が複数証拠として提出されている。資料の分析等判断に専門的な知識が必要である。電話による要請の後，「専門委員のお願いについて」と題する書面を頂戴した。関与第一回目に記録を見ながら事案の説明と争点についての説明を受けた。

第3　説明の内容・方法

1　一般的な説明のほか，当該事案における具体的事実を当てはめた場合の説明も求められたか。

具体的事案にあてはめた説明をした。

2　口頭での説明のほか，書面による説明も求められたか。

いずれも取扱い事件の内容からして，書面による説明，現地見分による見分報告書を作成し，説明をした。

3　説明に対する当事者の反応はどのようなものであったか。

いずれも好意的であり，説明内容に耳を傾けられている。

4　説明に当たり留意した点があったか。

鑑定等による意見にならないよう，説明する工夫を心がけた。

第4　関与して良かったと思われる点と反省点

1　良かったと思われる点

当事者双方が提出資料の整理をし，事案の争点がだんだんと絞られてくること。また，証人尋問では，双方代理人，証人ともに専門委員が同席していることによる尋問事項の整理や発言に整理ができているように感じる。更には，和解勧試の場でも，専門家のアドバイスとして説明に耳を傾けていただけること。

2　反省点

説明と意識しながらも，どうしても意見のようになってしまうこと。

また，意見として求められた場合に答えそうになること。

別紙資料4

浦上 薫史 大阪地方裁判所第17民事部

第1　事案の概要

個人（A）からスーパーとして建物を賃借していた原告（同会社は破産し，破産管財人が原告となっている。）が，Aの相続人であるY_1（姉），Y_2（妹）に対し，敷引及び未払賃料控除後の保証金残金の返還を求めた事案。

Y_1には弁護士代理人が受任したが，Y_2は本人訴訟であった。

Y_1は，Xの請求に対し，①未払賃料額と，②原状回復費用を控除すべきである等として争った。

Y_2は，Y_1の主張を援用しているが，主眼としては，Aの死後は専らY_1が建物の管理等を実施していたのであり，Y_2には保証金返還義務がない，という主張をしていた。

第2　専門委員関与に至る事情（当職が関与したのは9のみ）

1　第1回口頭弁論期日から関与前まで

原告は，第1回口頭弁論期日の段階で，原状回復費用が確定すれば，財団債権と考えて相殺する意向で早期解決を視野に入れているとの考えを表明していた。なお，原告は，提訴前に，一部については原状回復工事を既に実施していた。第2回弁論準備期日までに，Y_1代理人は原状回復費用に関する見積書を提出し，同見積書に沿う原状回復費用の主張をし，Y_2はそれを援用した。

2　関与前までの当事者の意向について

平成２４年１１月吉日
三重県土地家屋調査士会研修部

西田先生への筆界特定に関する質問事項

三重会会員からの質問事項です。よろしくご指導お願いいたします。

１、筆界特定とその他の制度の使い分けについて

境界紛争・筆界不明等の内容により、筆界特定申請になじむもの、なじまないものがあると思われるが、調査士会 ADR あるいは境界確定訴訟の前置的に筆界特定を行うとよいケースや、逆に筆界特定を経ずに調査士会 ADR への申請あるいは境界確定訴訟を行う方がよい場合などの、使い分けについて先生のご意見を伺いたい。

２、筆界特定と倫理について

①調査士法第 22 条の 2（業務を行い得ない事件）あるいは調査士倫理規定 25 条の規定されている相手方からの依頼（筆界特定申請）でトラブルになったようなケースがあれば、差しつかえのない範囲で教えてほしい。

また一般の境界確定業務から紛争に到り、筆界特定申請を行う場合に、依頼者には十分な説明ができるが、相手方への対応や説明等で注意すべき点についてご指導願いたい。

②筆界特定の長所は、簡易迅速に筆界の位置について公的機関の判断を求めることができるところにあります。筆界特定の代理申請をする場合、調査士として対象土地の筆界についてできるだけ丁寧な資料を添付すれば、法務局の処理が早くなると思います。筆界特定の代理申請をする際の調査士としての心構えをご指導願いたい。（筆界調査委員より）

３、官民境界の筆界特定について

①市道と個人所有地との境界について市が筆界特定を申請して、その筆界特定の結果に調査士として納得できない事例があります。

過去の資料等から考えられる道路位置とは明らかに相違する位置で筆界特定がされ、それに調査士として納得できないので、法務局に問い合わせたら、『変更、訂正等には応じられない、納得できなければ裁判をして下さい』と回答されました。

明らかに誤っている筆界特定でも、法務局は訂正に応じることは絶対にないですか。裁判所に境界確定訴訟の提起をする方法しかないですか。

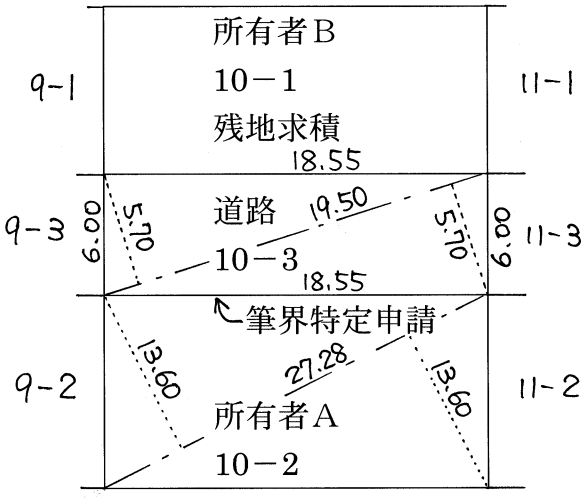
今後、この制度が見直されることはないのでしょうか。

②下図⑴のように１筆の土地が道路新設によって３筆に分筆された土地で、１筆の土地（地番 10－2）の現在の所有者Ａが道路との境界について筆界特定を申請

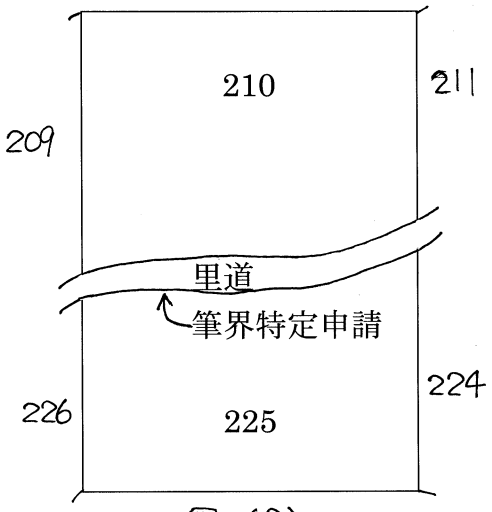
したとします。

その筆界特定の結果が、道路対面地と道路との筆界に間接的な影響を及ぼすのではないかと思いますが、この考えは誤っていますか。影響が及ぶとすれば、道路対面地の所有者は、関係土地ではないため意見聴取等の機会が与えられません。このあたりの問題点をどのように考えたらよろしいですか。

なお、道路が新設された（分筆によってできた）のではなく、元からある里道（赤道）等の場合（下図(2)）でも道路対面地に影響が及ぶと考えられますか。官有地台帳上の道路幅員をそのまま適用して、影響が及ぶと考える道路管理者は多いと思いますが、そのような道路管理者に対して調査士はどのように対応すべきでしょうか。



図（1）



図（2）

4、その他

①法務局 14 地図作成事業あるいは地籍調査事業にて筆界未定になった場合に、事業期間中に筆界特定申請を行い、筆界を特定させることは、筆界未定を防ぐ有効な手段か？また実際にそのような利用例はあるのか。

②相手方が行方不明により筆界特定を申請する場合、どのような資料をそろえたらよいか事例の紹介をお願いしたい。

③筆界特定と言いながら結局、所有権境界で特定されるケースが多いように思います。新米の筆界調査委員でも本来の筆界の意見書報告が出来るような講義をお願いしたい。（新米筆界調査委員より）

④筆界特定の代位申請が認められるような制度の見直しが行われる予定はないでしょうか。公嘱業務でも使えるようになれば業務範囲が広がり、また筆界確認業務が早く終わり、公共工事も早く着手できるようになります。

⑤筆界の位置について主張が異なる場合の筆界特定で、筆界が線で特定された場合、境界杭を設置するべきだと思いますが、どの程度の割合で設置されていますか。現状の問題点を教えて下さい。