

境界紛争解決制度の解説

—— 筆界特定・ADRのポイント ——

編著 **山野目 章夫** (早稲田大学大学院法務研究科教授)
清水 響 (東京地裁判事、前法務省民事局参事官)
松岡 直武 (土地家屋調査士・日本土地家屋調査士会連合会会長)

新日本法規

目次

第1章 概説

第1 序説—境界紛争の解決のしくみの概要	頁
1 考察の諸口	3
(1) 民法起草者の「境界」観	3
(2) 土地の「境界」の二つの観念	4
2 境界紛争解決の諸与件	5
(1) 境界問題を考える前提	5
(2) 「筆界」「所有権界」峻別思考の意義と限界	7
(3) 境界紛争解決制度の検討経過	9
3 境界紛争解決制度の諸像	13
(1) 概観—訴訟手続による解決	13
(2) 訴訟手続によらない紛争解決のしくみ	14
(3) 筆界特定制度	16
(4) 土地家屋調査士会の活動	17
4 今後の課題	19
(1) 筆界特定制度への期待とその課題	19
(2) 土地家屋調査士会の活動への期待とその課題	21
第2 境界確定訴訟（筆界確定訴訟）	
1 境界確定訴訟の意義	22
2 境界確定訴訟の対象および性質	23
(1) 確定の対象—「境界」の意義	23
(2) 境界確定訴訟の性質—形式的形成訴訟	25

3 処分権主義の特則	26
(1) 申立事項の拘束の排除	26
(2) 不利益変更禁止の原則の例外	27
4 当事者適格	28
(1) 隣接地所有者適格の原則	28
(2) 時効取得の場合の特則	29
(3) 共有地の場合の特則	30
5 筆界特定手続との関係	31
(1) 筆界特定手続と境界確定訴訟の関係	31
(2) 釈明処分の特例	32
(3) 境界確定訴訟の判決の効力	33

第3 筆界特定制度

1 関連法令等	34
2 筆界特定を行う組織	35
3 筆界特定の対象	35
4 筆界特定手続の特色	37
5 筆界特定の手続の流れ	39
(1) 申請権者による申請	39
(2) 筆界特定の申請の代理	40
(3) 筆界特定の申請の方法	40
(4) 筆界特定の申請手数料	41
(5) 筆界特定の申請の受付および却下事由の審査	42
(6) 職権による事実の調査等	43
(7) 意見聴取等の期日	43
(8) 筆界特定	44
(9) 筆界特定手続記録の管轄登記所への送付と公開	45

6 手数料以外の手続費用	46
7 不服申立手続	46
8 筆界確定訴訟との関係	47
9 境界標の設置	49
10 結びにかえて	49

第4 土地家屋調査士会と境界

1 はじめに	50
2 土地家屋調査士と土地境界	51
3 境界紛争の特色	53
4 土地家屋調査士会における紛争解決への取組 みの経過	54
(1) 日調連・研究室における研究	54
(2) (第1次)境界確定制度に関する研究会への参画	54
(3) 日調連境界紛争解決制度PTの設置	54
(4) 単位会における試行の開始	55
(5) (第2次)境界確定制度に関する研究会への参画	55
5 土地家屋調査士会型ADRの概要	55
6 司法制度改革におけるADRの検討と土地家 屋調査士会の活動	60
(1) 司法制度改革の議論とADRの検討	60
(2) ADR検討会の議論への参画	60
(3) 平成16年11月司法制度改革推進本部の決定—土地家 屋調査士への代理権の付与—	60
(4) ADR基本法の制定と土地家屋調査士会型ADR	62
7 筆界特定制度の創設と土地家屋調査士	62
(1) 新たな境界確定制度の創設に関する検討と日調連	62

- (2) 新しい制度における土地家屋調査士の役割……………63
- 8 筆界の特定と紛争解決への参画—土地家屋調査士の改正—……………64
- (1) 土地家屋調査士法の改正……………65
- (2) 筆界特定制度において代理すること……………65
- (3) 民間紛争解決手続において代理すること……………67
- 9 結びにかえて……………72

第2章 筆界特定制度

第1 総論

- Q 1 筆界特定制度により特定される筆界は、所有権の範囲を示す線(所有権界)とどのような関係にあるのですか……………79
- Q 2 どのような場合に筆界特定制度を利用して筆界を特定することが考えられますか……………81
- Q 3 筆界確定訴訟と筆界特定手続との関係について教えてください……………83
- Q 4 筆界特定の手続の流れについて教えてください……………85
- Q 5 筆界特定の手続には、どのような特色がありますか……………87
- Q 6 筆界特定の手続と土地家屋調査士が代理することが認められる民間紛争解決手続との関係について教えてください……………89
- Q 7 筆界特定の手続において用いられる基本的な用語について教えてください……………90

第2 申請権者

- Q 8 筆界特定の申請権者について教えてください……………92
- Q 9 土地を購入したのですが、所有権移転の登記は未了です。この場合に筆界特定の申請をすることはできますか……………93
- Q 10 表題登記がある土地の一部の所有権を取得したのですが、所有権の登記名義人が分筆および所有権移転の登記をしてくれません。当該土地について、筆界特定の申請をすることはできますか……………94
- Q 11 抵当権者や借地権者が筆界特定の申請をすることはできますか。債権者代位による申請は認められますか……………96
- Q 12 土地が共有である場合において、共有者の一人から筆界特定の申請をすることはできますか……………97
- Q 13 道路(甲地)と民有地(乙地)との間の筆界について、筆界特定の申請をすることはできますか……………98
- Q 14 筆界特定の手続が開始された後、申請人または関係人が死亡した場合には、筆界特定の手続はどうなるのですか……………100
- Q 15 筆界特定の手続の進行中に対象土地である土地を買い受けました。筆界特定の手続を継続することはできますか……………102
- ### 第3 筆界特定の申請方法
- Q 16 筆界特定の申請は、どのような方法で行うことができますか……………104
- Q 17 筆界特定の申請をする場合に、隣接地の所有者の同意を得る必要はありますか……………106

- Q18 1通の申請書により複数の筆界の特定を求める申請を
することができるのはどのような場合ですか…………… 107
- Q19 対象土地が2以上の法務局または地方法務局の管轄区
域にまたがる場合には、筆界特定の申請は、どの法務局
または地方法務局に対し、することができるのですか…………… 109
- 第4 筆界特定申請情報および筆界特定添付情報**
- Q20 筆界特定の申請をする場合において、筆界特定申請情
報の内容として提供しなければならない情報としては、
どのようなものがありますか…………… 110
- Q21 筆界特定の申請をする場合において、筆界特定添付情
報として提供しなければならない情報としては、どのよ
うなものがありますか…………… 115
- Q22 筆界特定の申請の趣旨は、どのように表現すればよい
のですか…………… 118
- Q23 所有権の登記名義人として登記を受けた後、住所を変
更しましたが、その旨の登記をしていません。この場合
に筆界特定の申請をするときは、どのような点に注意す
る必要がありますか…………… 119
- Q24 表題登記がない土地の所有者として、筆界特定の申請
をする場合には、どのような点に注意する必要がありますか…………… 121
- Q25 所有権の登記名義人または表題部所有者の相続人その
他の一般承継人として、筆界特定の申請をする場合には、
どのような点に注意する必要がありますか…………… 122
- Q26 法人が申請人となって、筆界特定の申請をするときは、
どのような点に注意する必要がありますか…………… 123

- Q27 筆界特定の申請を代理人に依頼してすることはできま
すか…………… 125
- Q28 筆界特定申請情報の内容となる対象土地の所在は、ど
のように明らかにすればよいのですか…………… 127
- Q29 筆界特定申請情報の内容となる「筆界特定を必要とす
る理由」とは、どのような事情をいうのですか…………… 129
- Q30 筆界特定がされた筆界について、再び筆界特定の申請
をすることはできますか…………… 130
- Q31 筆界特定申請情報の内容となる「工作物、囲障または
境界標の有無その他の対象土地の状況」は、どのように
明らかにすればよいのですか…………… 132
- Q32 筆界特定の申請をする場合に、申請人および関係人が
筆界として主張する特定の線を明らかにする必要はあり
ますか…………… 134
- Q33 筆界特定書面申請をする場合に印鑑証明書を添付する
必要はありますか…………… 136
- Q34 筆界特定書面申請をした場合において、添付書面の原
本を還付してもらうことはできるのですか…………… 137
- Q35 関係土地の所有権登記名義人等が死亡し、相続人があ
ることが明らかでない場合には、どのように手続が進め
られるのですか…………… 139
- 第5 受付、補正、却下、取下げ**
- Q36 筆界特定の申請について補正をすることは認められま
すか…………… 141
- Q37 筆界特定の申請が却下されるのは、どのような場合で
すか…………… 143

- Q38 筆界特定の申請の却下手続について教えてください…… 146
- Q39 筆界特定の申請が却下された場合に、これに対する不服申立ての方法について教えてください…… 147
- Q40 筆界特定の申請を取り下げられる場合には、どのようにすればよいのですか…… 149

第6 申請手数料関係

- Q41 筆界特定の申請手数料の額の算定方法について教えてください…… 151
- Q42 筆界特定の申請手数料の納付方法について教えてください…… 154
- Q43 筆界特定の申請手数料を誤って過大に納付してしまった場合に、還付請求をすることはできますか…… 156
- Q44 対象土地の価額が分からないときは、どのように手数料を納付すればよいのですか…… 157
- Q45 複数の筆界について筆界特定の申請をした場合の申請手数料は、どのように算定されるのですか…… 159
- Q46 筆界特定の申請が却下された場合には、申請手数料は返してもらえますか…… 161
- Q47 筆界特定の申請が取り下げられた場合には、申請手数料は返してもらえますか…… 163

第7 筆界調査委員および事実の調査関係

- Q48 どのような人が筆界調査委員に任命されるのですか…… 165
- Q49 筆界調査委員の職務内容について教えてください…… 167
- Q50 複数の筆界調査委員が指定された場合には、各筆界調査委員は、どのような関係に立つのですか…… 169

- Q51 筆界特定手続における調査や資料の収集は、どのように行うこととされていますか…… 170
- Q52 筆界調査委員を補助する法務局または地方法務局の職員は、どのような作業を行うのですか…… 173
- Q53 筆界調査委員の意見書には、どのような事項が記載されるのですか…… 174
- Q54 筆界調査委員の意見と筆界特定登記官の判断とが異なった場合はどうするのですか…… 176
- Q55 筆界特定をするために測量が必要になった場合、その測量は誰が行うのですか…… 177

第8 意見または資料の提出関係

- Q56 申請人または関係人が意見または資料を提出することが認められるのは、どのような場合ですか…… 179
- Q57 筆界特定の手続において、意見または資料を提出する場合には、どのような点に注意する必要がありますか…… 181
- Q58 筆界特定の手続において提出した資料を還付してもらうことはできますか…… 184
- Q59 筆界特定の手続において提出された意見または資料は、どのように保存されるのですか…… 185
- Q60 他の申請人または関係人が意見または資料を提出した場合、その内容を知ることはできますか…… 186

第9 手続費用関係

- Q61 筆界特定の手続において、手数料以外に負担すべき費用としては、どのようなものがありますか…… 187
- Q62 複数の申請人がある場合には、手続費用の負担割合はどうなりますか…… 188

Q63 手続費用は、どのようにして納付するのですか…………… 190

第10 意見聴取等の期日関係

Q64 意見聴取等の期日とは、どういうものですか…………… 192

Q65 自分の家族を意見聴取等の期日に同行し、傍聴させることはできますか…………… 195

Q66 他の申請人または関係人についての意見聴取等の期日に立ち会うことはできますか…………… 196

Q67 意見聴取等の期日については、どのような記録が作成されるのですか…………… 197

Q68 意見聴取等の期日の調書の閲覧をしたい場合には、どのようにすればよいのですか…………… 199

第11 筆界特定

Q69 筆界特定書には、どのような事項が記録されるのですか…………… 201

Q70 筆界特定書の図面には、どのような事項が記録されるのですか…………… 203

Q71 筆界特定がされたことは、どのようにして知ることができるのですか…………… 206

Q72 筆界確定訴訟の確定判決により確定された筆界について、筆界特定がされたときは、その筆界特定には筆界特定としての効力は認められますか…………… 207

Q73 筆界特定がされた筆界については、境界標が設置されるのですか。境界標を設置する場合に、その費用は、誰が負担するのですか…………… 208

Q74 筆界特定の内容に不服があるときは、どのようにして争えばよいのですか…………… 209

Q75 筆界特定書に誤記があった場合には、どうすればよいのですか…………… 211

Q76 筆界特定がされた場合において、対象土地について地積に関する更正の登記や地図訂正がされるのは、どのような場合ですか…………… 212

第12 筆界特定手続記録

Q77 筆界特定手続記録とは何ですか…………… 215

Q78 筆界特定手続記録の閲覧や、筆界特定書等の写しの交付を請求するときは、どのようにすればよいのですか…………… 217

Q79 筆界特定がされた筆界について、筆界確定訴訟の確定判決があった場合には、その旨を筆界特定手続記録に明らかにすることはできますか…………… 220

Q80 対象土地が2以上の法務局または地方法務局の管轄区域にまたがる場合には、筆界特定手続記録を保管する登記所はどこになるのですか…………… 222

第3章 土地家屋調査士会の境界問題相談（解決）センター

第1 ADR制度

Q81 「ADR」制度とは何でしょうか…………… 225

Q82 ADRの手続（機関）は、どのような法律に基づいて運営されるのでしょうか…………… 226

Q83 ADRにはどのような種類があるのでしょうか…………… 228

Q84 ADRによる紛争解決とはどのようなものなのでしょうか…………… 229

- Q85 裁判とADRの主な違いは何でしょうか…………… 231

第2 土地家屋調査士会のADR

- Q86 土地家屋調査士会の境界問題相談（解決）センター（ADRセンター）とは何でしょうか…………… 233
- Q87 ADRセンターではどのような紛争を解決するのでしょうか…………… 236
- Q88 筆界特定制度と土地家屋調査士会のADRとの関係はどのようなものなのでしょうか…………… 238
- Q89 ADRセンターで紛争解決を図るメリットは何でしょうか…………… 240
- Q90 ADRセンターでの相談はどのようなことをするのでしょうか…………… 242
- Q91 ADRセンターでの調停はどのように進められるのでしょうか…………… 244
- Q92 調停における現地調査はどのように行われるのでしょうか…………… 246
- Q93 調停により合意（和解）が成立した後の流れはどうなるのでしょうか…………… 247
- Q94 ADRセンターでの紛争解決の基準は何でしょうか…………… 249
- Q95 ADRセンターでの紛争解決にはどのくらいの期間を要するのでしょうか…………… 250
- Q96 ADRセンターでの紛争解決にはどのくらいの費用を要するのでしょうか…………… 251
- Q97 相手方がADRセンターの呼び掛けに応じない場合はどうなるのでしょうか…………… 253

第3 調停委員

- Q98 ADRセンターで紛争解決に当たる人はどのような人でしょうか…………… 255
- Q99 境界紛争に土地家屋調査士が関与する理由は何でしょうか…………… 257
- Q100 調停に当たる土地家屋調査士（調停委員）の研修とはどのようなものなのでしょうか…………… 259
- Q101 調停委員の役割とはどのようなものなのでしょうか…………… 261

第4 調停の終結

- Q102 ADRによる和解にはどのような効力があるのでしょうか…………… 263
- Q103 ADRセンターでの和解を証する書面はどのようなものなのでしょうか…………… 265
- Q104 ADRが不調に終わった場合、どのように解決を図ればよいのでしょうか…………… 270
- Q105 裁判に移行した場合、ADRで知り得た情報を裁判に使用してもよいのでしょうか…………… 271

第5 その他

- Q106 今後のADRセンターの充実発展のために、どのような取組みが必要でしょうか…………… 272

第4章 土地家屋調査士会のADR事例

- 【事例1】 ブロック塀をめぐる境界紛争…………… 275
- 【事例2】 出し合い道路の境界と所有権をめぐる紛争…………… 282

【事例3】 公簿地積と現況地積の差異による紛争	285
【事例4】 筆界と占有範囲の不一致による紛争	289
【事例5】 いわゆる所有権界と公図の位置関係の相違による 紛争	295
【事例6】 いわゆる「残地」部分の境界をめぐる紛争	299
【事例7】 対側地を巻き込んだ公共用地との境界紛争	303
【事例8】 占有範囲と筆界線との差異が大きく、不調になっ た例	309

資料

○参考法令	317
・不動産登記法（抄）（平成16年法律第123号）	317
・不動産登記法等の一部を改正する法律（抄）（平成17年法 律第29号）	327
・不動産登記令（抄）（平成16年政令第379号）	328
・不動産登記規則（抄）（平成17年法務省令第18号）	328
・登記手数料令（抄）（昭和24年政令第140号）	346
・筆界特定申請手数料規則（抄）（平成17年法務省令第105 号）	348
○参考書式	350
○法務局・地方法務局所在地一覧	359
○土地家屋調査士会所在地一覧	363
○土地家屋調査士会境界問題相談センター一覧	367

第1章

概説