

境界確認・鑑定の手引

— 鑑定事例と裁判事例 —

共著 北條政郎 (弁護士)

伊藤暢康 (土地家屋調査士)

江口 滋 (土地家屋調査士)

名倉勇一郎 (土地家屋調査士)



編・著者名	書・論文名	出版社名	略称
山本和彦	境界確定訴訟 (判例タイムズ986)	判例タイムズ社	
木川統一郎・生田美弥子	民事鑑定を考える (判例タイムズ841・844・849・853・856・860・861・864・868・874・878・888)	判例タイムズ社	
林道晴	平成10年の民事訴訟法改正後の民事訴訟の現状と課題 (民事法情報181・2)	民事法情報センター	
澤田晃一	鑑定人CD-ROM-鑑定人になられる方のために (民事法情報186・45)	民事法情報センター	
白川静	文字遊心	平凡社ライブラリー	
織田武雄	地図の歴史-世界編	講談社現代新書	
G. ジャン・矢島文夫	記号の歴史	創元社	
板倉聖宣	日本史再発見 理系の視点から	朝日選書	
川村博忠	国絵図	吉川弘文館	
勝田政治	廃藩置県	講談社選書メチエ	
小泉袈裟勝	図解単位の歴史辞典 [新装版]	柏書房	
	法学教室 (第二版) 第7巻	有斐閣	
村上淳一・ハンス・ペーター・マルチュケ他	ドイツ法入門 (改訂第四版)	有斐閣	
日本土地家屋調査士会連合会	土地境界鑑定の手引書		
日本土地家屋調査士会連合会	土地家屋調査士 調査測量実務要領 (改訂版) S55.9.1		要領S55
日本土地家屋調査士会連合会	土地家屋調査士 調査・測量実務要領Ⅰ		要領Ⅰ
日本土地家屋調査士会連合会	土地家屋調査士 調査・測量実務要領Ⅱ		要領Ⅱ
日本土地家屋調査士会連合会	土地台帳の読み方		
	報告 法第17条地図製作作業に関する意見交換会 (日本土地家屋調査士会連合会会報 土地家屋調査士537)		
愛知県土地家屋調査士会	立会業務に関するテキスト		愛知会・テキスト
愛知県土地家屋調査士会	土地境界鑑定マニュアル		愛知会・鑑定
愛知県土地家屋調査士会	土地境界鑑定マニュアルⅡ		
愛知県土地家屋調査士会	土地家屋調査士 調査・測量実施要領 (昭62年版)		愛知会・要領62
成澤千勝	公図の読み方と筆界復元の手法 (愛知県土地家屋調査士会研修教材)		成澤・読み方
馬淵良一	筆界理論の実践について (あいち境界シンポジウム2000レジュメ)		馬淵・筆界理論
清水正明	地図の更正の際、反別の更正も各筆ごとに行われたか? (愛知県土地家屋調査士会会報 地図読み人184)		
加藤東吾	農民が作った基準点 (月刊測量1998・6)		
香川県土地家屋調査士会研究室	地押		香川会・地押
大阪土地家屋調査士会境界鑑定委員会	鑑定人養成講座(2)研修録		
北海道ブロック協議会・札幌土地家屋調査士会	北海道における「境界鑑定手引書」		
静岡県土地家屋調査士会境界鑑定委員会	境界鑑定講座 (第7回講座資料)		
名古屋法務局事務改善研究会	測量講習教本		

目次

実務解説編

第1章 総説	頁
第1 はじめに……………	1
第2 境界の意義……………	2
1 公法上の境界=筆界……………	2
2 境界の創設——所有権の創設から筆界の形成まで……………	3
3 後発的な筆界の創設……………	4
4 占有界……………	5
5 法文上の境界……………	5
第3 境界確認、境界確定と境界鑑定……………	6
1 境界確認と境界確定……………	6
2 境界鑑定……………	6
第4 登記に関わる図面の沿革 (図面の信頼性について) ……	7
第2章 境界の確定基準および認定資料	
第1 境界の確定基準……………	13
1 土地家屋調査士による境界確認方法……………	13
2 裁判例に見る境界確定の基準……………	22
第2 境界認定資料……………	29
1 資料の分類……………	29
2 資料の種類……………	29
第3章 境界調査	
第1 境界確認のための基礎測量……………	50
1 基礎測量の対象……………	50
2 基礎測量の手法……………	50
第2 立会……………	52
1 立会当事者の範囲……………	53
2 立会の依頼……………	54
3 立会における説明と筆界点の明示……………	54
4 筆界立会確認書の作成……………	55

第4章 境界確認の手法

第1 筆界情報の種類別確認手法	65
1 はじめに	65
2 確認資料としての図面	65
3 調査・測量実施要領	66
4 まとめ	67
第2 「公図分析法」、「物証法」、「人証法」	67
1 公図分析法	67
2 物証法	68
3 人証法	69
第3 数値地区の境界確認	70
第4 図解地区、公図地区の境界確認	70
第5 未整備地区の境界確認	71
第6 国土調査実施地域の特徴	72
1 国土調査法に基づく境界認定の効力	72
2 地積更正登記申請時の図郭内の面積調整	72

第5章 境界鑑定業務

第1 鑑定人の役割	85
1 鑑定人による資料収集	85
2 測量鑑定の必要性	86
第2 境界鑑定の手順	88
1 はじめに	88
2 鑑定の申出と鑑定人の選任	88
3 鑑定事項の検討	89
4 宣誓、鑑定事項の確定	89
5 鑑定資料の検討	90
6 現地検証・現地立会説明	90
7 調査、測量	91
第3 鑑定書の作成	92
1 一般的記載事項	93
2 当事者の主張する点との整合性	93
3 鑑定書作成の注意事項	94
4 鑑定費用の請求	94
5 鑑定人尋問	94
6 再鑑定	95

第6章 境界確定訴訟

第1 裁判制度のあらまし	96
1 訴訟の三類型	96
2 当事者適格	96
3 訴訟の具体的進行	96
4 処分権主義と弁論主義	97
5 判決の効力	97
第2 境界確定の訴え	98
1 適法性	98
2 法的性質	98
3 境界確定の訴えと時効中断	98
4 土地所有権確認の訴えと境界確定の訴え	99
5 境界確定の訴えの審理・判決	99
6 境界確定の訴えと当事者適格	100
7 境界の一部確定の訴えの適否	101

事例解説編

序 文	103
-----	-----

第1章 鑑定事例

1 地積測量図が基本となった鑑定	104
2 公図が基本となった鑑定	139
3 公図と空中写真が基本となった鑑定	164

第2章 裁判事例

第1 宅地の境界	185
1 都心における使用占有と合筆前の既設杭	185
2 石垣と公図	189
3 当事者の現況事実の尊重を重視した事例	192
4 辺長按分	195
5 地積按分	198
6 境標（境界標）設置義務	201

第2 農地の境界.....203

7 農地と山林の間にある二線引の判断.....203

8 内畦畔（民地）としての『根除堀』.....207

第3 山林・原野の境界.....211

9 林相と占有.....211

第4 水陸・海水面上の境界.....214

10 マリーナシティと地方自治.....214

11 錦江湾.....219

第5 公有地と民有地の境界.....223

12 境界協定と不存在.....223

13 ①判断基準としての周辺域の客観的状況の斟酌、②対時的共同（合併）訴訟.....226

第6 行政間の境界.....229

14 行政区域の境界確定の判断基準と優先順位～筑波山～.....229

第7 分筆と境界.....233

15 額縁分筆.....233

16 分筆図と他の判断.....236

第8 地図・公図と境界.....238

17 定性的な公図の否定.....238

18 公図否定.....241

19 経界確定の資料としての公図の意義.....244

第9 登記官.....247

20 公図改製作業と国家賠償請求.....247

21 地図の錯誤と登記官.....252

22 登記官と実地調査.....256

23 ①境界確定訴訟判決の登記官拘束力、②詐害目的の境界確定訴訟.....259

第10 土地の時効取得等と境界.....263

24 土地の時効取得と境界確定の訴え.....263

25 境界の一部に接する部分の土地を時効取得した場合と境界確定の訴えの当事者適格.....265

26 境界の全部に接する部分の土地を時効取得した場合と境界確定の訴えの当事者適格.....267

27 境界に接続しない土地所有者による境界確定の訴え.....270

28 境界確定の訴え提起と時効中断（積極）.....272

29 境界確定の訴え提起と時効中断（消極）.....273

30 共有地についての境界確定の訴えと固有必要的共同訴訟.....275

31 「ブロック移動」現象による公道の時効取得.....276

第11 建築物・工作物と境界.....278

32 塀と境界.....278

33 境界上に設置された板塀の一部除去請求が認められた例.....281

34 隣地所有者の承諾なく設置された境界標の除去請求が認められた例.....283

第12 その他.....285

35 確定判決の効力.....285

36 当事者適格.....288

37 境界確定における折衷案.....290

38 国土調査による地籍簿・地図作成行為の性質.....293

39 境界確定訴訟における和解の位置付け.....296

付 録

境界鑑定・測量用語解説.....299

参考法令

○鑑定委員規則（昭42・3・23最裁規4）.....306

○国有財産法（昭23・6・30法73）.....307

○国土調査法（昭26・6・1法180）.....316

○公有水面埋立法（大10・4・9法57）.....324

○地方自治法（昭22・4・17法67）〔抄〕.....332

○地方税法（昭25・7・31法226）〔抄〕.....335

索 引

事項索引.....339

判例年次索引.....341