

筆界確定の法理

—「正確・公平」適合性の測量技術的・法律的判断—

九州ブロック協議会研究委員会

沖縄県土地家屋調査士会

日本土地家屋調査士会連合会
九州ブロック協議会

筆界確定の法理

—「正確・公平」適合性の測量技術的・法的判断—

目次

はじめに	11
第1 検討課題と提言	
1 土地家屋調査士は、隣地所有者の承諾がなく「筆界標」を設置できるか	13
2 表示登記官は、隣地所有者の承諾がなく筆界を認定できるか	18
3 土地所有者は、隣地所有者の承諾がなく境界標を設置できるか	19
4 「筆界標」・「占有界標」は、時効取得の法的効力を生じるか	20
5 所有権界確定の法的効力とは	21
6 筆界確定判決の法的効力とは	22
7 所有権界の立会・合意の法的効力とは	22
8 筆界の立会・承諾の法的効力とは	22
9 「筆界標」の法的効力とは	23
10 筆界の立会を省略できる場合は	24
第2 「表示登記」実務の現実的課題	
1 検討課題の論点	27
(1) 筆界と所有権界の区別の意義	27
ア 日常生活におけるカルチャーとしての境界の現状	27
イ 境界の定義	28
ウ 筆界と所有権界の区別の意義	28
(2) 新筆界論の意義	29
ア 筆界相対論	29
イ 筆界地帯論	29
ウ 筆界の特定・認定に伴う責任の明確化	30
(3) 土地家屋調査士による筆界特定の意義	30
ア 「公正・中立」の確保	30
イ 「正確・公平」適合性の保証	31
ウ 表示登記・境界紛争の解決・防止への貢献	31
(4) 表示登記官による筆界認定の意義	31
ア 登記申請権の確保	31
イ 実地調査権による筆界の周知—応答義務と説明責任—	32
ウ 「公証資料」の整合性の確保—筆界認定と筆界特定—	32

2 「表示登記」実務の現実的課題	33
(1) 立会不調	33
ア 筆界認定の不作为	33
イ 立会重視の現実的理由	34
(2) 地籍図の里道境界問題	35
(3) 地図精度悪化の問題	35
第3 「表示登記」の基礎的法理論	
1 筆界の成立	37
(1) 用語の定義	37
ア 筆界・所有権界・占有界	37
イ 「公証資料」と「登記」	37
ウ 「筆界標」・「界標」・「占有界標」	38
(2) 地番の創設	38
(3) 公法上の境界と登記法上の境界	39
ア 公法上の境界の成立	39
イ 登記法上の境界の成立	40
ウ 後発的所有権界の成立	40
エ 公法上の境界と登記法上の境界の一元化	41
(4) 筆界の特質と区別	42
ア 筆界の特質	42
イ 筆界の区別	43
(5) 所有者の申告行為の意義	44
2 地籍制度	45
(1) 地籍制度	46
(2) 地籍制度の「公証資料」の意義	46
ア 地籍制度の「公証資料」の意義	46
イ 地籍制度の不備	47
ウ 地籍制度の不備の補完	48
(3) 地籍制度の維持管理の課題	49
ア 「筆界資料」の収集管理	49
イ 「筆界標」の維持管理	49
ウ 「筆界標」の修復システムの整備	49
3 筆界論—筆界観念の変化—	50
(1) 筆界地帯論	50
(2) 筆界不動論から筆界相対論へ	52
(3) 筆界地帯論・筆界相対論の意義	52
ア 人智による筆界の特定・認定の実現	52
イ 筆界地帯内における筆界の形成的・創設的特定	53

ウ 筆界地帯内における筆界の特定・認定の責任	54
4 筆界と所有権界の法的効力	55
(1) 筆界の法的効力	55
ア 「表示登記」の法的効力	55
イ 筆界の法的効力	56
ウ 「新制度」筆界特定の法的効力	57
(2) 所有権界の法的効力	58
(3) 筆界と所有権界との関わり	58
ア 筆界が所有権界と一致する原則的事例	58
イ 筆界が所有権界と一致しない例外的事例	58
ウ 所有権界の確定を留保した筆界の特定	59
エ 筆界特定の公益性—公法上の登記申請権の実現—	59
5 「登記」における承諾の法的効力	60
(1) 「登記」の形式的確定力	60
ア 登記の対抗力	60
イ 登記の公信力	60
ウ 登記の推定力	61
エ 登記の形式的確定力	61
(2) 「公証資料」の事実上の推定力	62
(3) 事実上の推定力の覆滅	63
ア 事実上の推定力の前提要件	63
イ 事実上の推定力の覆滅	63
ウ 相互に齟齬する「地積測量図」の推定力の覆滅	64
エ 推定力覆滅の場合の筆界の特定	64
オ 承諾なき地積測量図の推定力の覆滅	65
6 立会の法的効力	66
(1) 「境界確定協議書」と「立会証明書」の相違点	66
ア 筆界承諾の法的効力	66
イ 所有権界合意の法的効力	66
ウ 所有権界の確定を留保した承諾の意義	67
(2) 立会の法的性質	67
ア 所有権界立会の法的性質—処分行為—	68
イ 筆界立会の法的性質—保存・管理行為—	68
ウ 立会の代理人の適格性	70
エ 立会の具体的問題	71
7 占有の法的効力	72
(1) 占有権	72
(2) 取得時効の可能性	73

(3) 取得時効の要件	74
8 境界標の法的効力	75
(1) 「界標」・「囲障」設置請求権	75
ア 所有権界が確定している場合	75
イ 所有権界が不明な場合	75
(2) 「界標」・「囲障」設置協力義務	77
(3) 「占有界標」の法的効力	78
(4) 「筆界標」の法的効力	79
ア 調査士法の授権と制度的保証	79
イ 「筆界標」の法的性質	79
ウ 「筆界標」の法的効力	79
第4 境界確定論	
1 境界（所有権界）確定の法理—非常救済の手段—	81
(1) 旧民法財産編の規定	81
(2) フランス民法第646条	85
(3) 旧民法に対する梅健次郎博士の反対	86
(4) ドイツ民法920条の解釈	86
ア 草案理由書	87
イ ドイツ民法920条の解釈	87
①境界（所有権界）確定の訴えと所有権の訴えとの関係	87
②境界（所有権界）確定の訴えの訴訟上の性質	88
③境界（所有権界）確定の訴えの請求の趣旨	88
④裁判官の境界確定の指針	88
⑤境界（所有権界）確定判決の法的効果	89
⑥境界（所有権界）確定判決の第三者効	90
2. 我が国の境界確定訴訟の問題点	90
(1) 玉城勲琉球大学教授の私見（境界確定訴訟の対象とは何か）	90
ア 境界確定訴訟に関する玉城説（所有権境界説）	90
イ 境界確定訴訟に関する判例・学説（地番境界説）批判	91
(2) 「地番境界説」と「所有権境界説」の対立	92
ア 「地番境界理論」	92
イ 「請求に関する非訟理論」	92
ウ 「境界確定に関する非訟理論」	93
エ 「境界確定訴訟論」の争点	93
オ 境界確定訴訟の問題点	94
(3) 境界確定訴訟論の論点	94
ア 「地番界」と「所有権界」の不一致	94

イ 「地番境界説」と「所有権境界説」の何が問題か	95
ウ 「新制度」においても必要な所有権界確定訴訟	95
(4) 通説・判例の形成過程	96
ア. 昭和9年8月10日大審院判決前	96
①明治45年雉本朗造博士「経界の訴えを論ず」	96
②大正10年6月8日大審院判決	97
イ. 昭和9年8月10日大審院判決後	97
①昭和9年8月10日大審院判決	97
②吉川大二郎博士の昭和9年8月10日大審院判決批判	98
③兼子一博士の昭和9年8月10日大審院判決批判	98
④昭和15年7月10日大審院判決	99
⑤吾妻光俊博士の「地番境界説」批判	99
ウ. 戦後	100
①昭和30年宮崎福二判事「境界確定訴訟否定説」	100
②昭和32年村松俊夫判事の「地番境界説」	100
③昭和39年小川正澄判事の「地番境界説」	101
④昭和40年小室直人教授の「境界確定訴訟の再検討」	101
⑤昭和42年12月26日最高裁判決に対する新堂幸司教授の批判	102
⑥昭和40年森松萬英判事の「所有権境界説」	102
⑦昭和43年高津幸一氏の「所有権境界説」	103
⑧昭和45年花田政道判事の「所有権境界説」	103
⑨昭和47年宮川種一郎判事「境界確定訴訟の再評価」	104
⑩林屋礼二教授の「地番境界・所有権境界説」	104
⑪最高裁の判決	105
(5) ドイツ法との相違点	106
3 境界確定訴訟について学識者の見解	106
(1) 吉野衛元公証人	106
(2) 香川保一連合会顧問	107
(3) 鎌田薫早稲田大学教授	107
(4) 有馬厚彦元民事法務協会理事	107
(5) 境界確定訴訟と登記実務について	108

第5 「表示登記」論

1 「表示登記」の地平と視座	109
(1) 「表示登記」の地平—国による真正確保—	109
(2) 「表示登記」の視座—筆界先行特定の合理性—	109
2. 「表示登記」の「真正」判断の基準	111
(1) 「表示登記」の「真正」確保と公益性	111
(2) 「表示登記」のカルチャー的「現況」	112

ア	筆界のサイエンス的「真正」判断—その困難性—	113
イ	筆界のカルチャー的「真正」判断—その可能性—	114
(3)	「表示登記」の「真正」判断の基準	115
ア	判断基準①—権利侵害性—	115
イ	判断基準②—公益性—	116
ウ	「真正」判断を支える土地家屋調査士の「調査報告書」	116
3.	「表示登記」の適正処理	117
(1)	表示登記官の実地調査制度と土地家屋調査士制度	117
(2)	表示登記官の注意義務	118
(3)	「公証資料」活用の専門性	118
ア	「公証資料」の筆界復元能力の限界	118
イ	土地家屋調査士・表示登記官の説明責任	119
ウ	土地家屋調査士・表示登記官の形式的関与の弊害	119
エ	「公証資料」活用の専門性	120
(4)	土地家屋調査士の役割	121
4.	筆界確定の法理—「正確・公平」適合性—	122
(1)	正当な非常救済の手段	122
ア	境界（所有権界）確定の法理—「公平」適合性—	123
イ	筆界確定の法理—「正確・公平」適合性—	124
ウ	筆界確定の指針—「公証資料」との整合性の立証—	126
エ	筆界確定の法理適用場面	127
(2)	筆界確定の手続き	128
ア	筆界確定訴訟の利用	128
イ	筆界特定制度の利用	129
(3)	「表示登記」における筆界の特定・認定の可能性	130
ア	土地家屋調査士による「筆界資料」及び「調査報告書」	130
イ	表示登記官による筆界認定の可能性	131
(4)	立会と筆界認定に関する学識者の見解	132
ア	南敏文横浜地裁判事	132
イ	有馬厚彦元民事法務協会理事	133
ウ	小林久起元法務省民事局付検事	133
エ	鎌田薫早稲田大学教授	133
5.	「表示登記」実務の現実的課題の解決策	134
(1)	立会不調の解決策	134
ア	現行民法の陥さい	134
イ	境界（筆界・所有権界）確定の法理と権利侵害性	135
ウ	「表示登記」における筆界の認定と権利侵害性	136

(2)	地籍図の里道境界問題と解決策	138
ア	現行の里道境界確認方法	138
イ	問題点	138
ウ	解決策	140
(3)	地図精度悪化の防止と解決策—地図の適正活用の周知—	141
ア	地図の平行ズレ	141
イ	公差規定適合性の判定	143
ウ	公差規定の適用と地図の訂正	144
エ	地図の適正活用	146
オ	図根点の位置誤差「0」の意義	148
カ	図根点亡失の場合の地図の適正活用	149

第6 筆界「真正」判断の技術論

1	筆界点の位置誤差の検証	152
(1)	筆界認定の判断基準としての公差規定	152
(2)	筆界点位置誤差の検証方法	152
ア	地籍図根点が現地にある場合	152
イ	地籍図根点を復元する場合	153
ウ	基準点、多角点を新設する場合	153
エ	平行ズレ等がある場合	153
オ	「準拠点」を位置誤差判定の与点とする場合	153
2	物証の判定	154
(1)	地図の精度区分と現地の地域区分が一致する場合	154
(2)	地図の精度区分と現地の地域区分が一致しない場合	154
(3)	物証	155
ア	物証の分類	155
イ	物証の具体例	155
ウ	間接物証の具体例	156
3	筆界資料の作成	157
(1)	「筆界写し図」の作成	157
(2)	「境界現況図」の作成	157
(3)	「基礎調査図」の作成	157
(4)	「区画調整図」の作成	157
(5)	「筆界標」の復元・設置	158
(6)	「現況筆界照合図」の作成	158
(7)	「位置誤差検証図」の作成	158
4.	筆界特定の測量技術的・法律的判断	159
(1)	筆界の画地調整	159
ア	筆界、所有権界ともに不明の場合	159

イ 所有権界が確定し、筆界が不明な場合	160
(2) 既設「境界標識」の区別	160
(3) 「筆界標」と一致する「界標」(原則的事例)	161
(4) 「筆界標」と一致しない「界標」(例外的事例1)	161
(5) 「筆界標」と一致しない「占有界標」(例外的事例2)	161
(6) 「筆界標」と既設「境界標識」との不一致の検証	162
ア 照合方法の適正の検証	162
イ 不一致の検証—公差規定の適用—	163
ウ 不一致の原因の検証	163
①合意境界の成立	164
②占有界の成立	164
③時効取得界の成立	164
④「公証資料」が誤っている場合	164
エ 不一致の解消方法	165
(7) 筆界特定の測量技術的判断	166
ア 「公証資料」との整合性の確保	167
①「公証資料」の訂正か、分筆登記の申請か	167
②「既提出地積測量図」相互間の齟齬	167
③「既提出地積測量図」が齟齬する場合の筆界の特定	168
イ 不動産登記法との整合性の確保	168
ウ 当事者の立会・合意との整合性の確保	170
(8) 筆界特定の法的判断	171
ア 筆界理論との整合性の確保	171
イ 公平適合性の判断—筆界の画地調整・形成的特定—	171
ウ 筆界不明の場合の画地調整	171

第7 地図をめぐる諸問題

1 地図に関する学識者の見解	173
(1) 吉野衛元公証人	173
(2) 登記研究第600号発刊記念座談会	173
(3) 青山正明東京地裁判事	174
(4) 稲村良平弁護士	174
(5) 法務省民事局第三課	175
(6) 藤原勇喜公証人	175
(7) 寶金敏昭法務総合研究所所長	175
(8) 松尾武横浜地方法務局長	176
2. 地図をめぐる諸問題	176
(1) 地図の精度の悪化	176
(2) 地図への専門家の関与の必要性	176

(3) 地図の筆界線の訂正・分筆線の記入方法	178
(4) 17条地図指定解除に代わる現実的対応	180
(5) 筆界の確認方法、図面主義か現地主義か	181
(6) 地図の公差規定の調整機能	182
(7) 公図と地図の関わり	182
(8) 地図のコンピュータ化の動向	183
(9) これからの地図	184

第8 責任論

1 土地家屋調査士の民事責任	185
2 土地家屋調査士の責任の発生	185
(1) 他人の土地への立ち入り、器物・施設の損壊	185
(2) 測量・調査のミス	186
(3) 登記のミス	186
3 土地家屋調査士の契約責任	186
(1) 請負契約と委任契約	186
(2) 債務不履行責任	187
(3) 不法行為責任	188
(4) 不法行為責任の一般原則	189
(5) 損害賠償	189
(6) 損害賠償責任の存続期間	189
4 損害賠償の具体例	190
(1) 境界杭の設置ミス—過大測量例1—	190
(2) 境界杭の設置ミス—過大測量例2—	190
(3) 筆界確認のミス	191
(4) 時効に関わる事故例	191
(5) 測量ミス—過小測量—	191
(6) 建物表題登記の所有者の誤登記	191
ア 誤登記の原因	191
イ 誤登記による損害	192
ウ 所有権の侵害	192
エ 土地家屋調査士の注意義務	192
オ 表示登記官の注意義務	192
カ 借地権の侵害	193
5 行政上の不服申立てと行政訴訟	193
(1) 行政上の不服申立て(行政不服審査法)	193
(2) 行政訴訟(行政事件訴訟法)	194
(3) 不動産登記法の審査請求権	194