

土地境界基本実務 I

— 境界鑑定 I (基本実務) —

日本土地家屋調査士会連合会

境界鑑定 I (基本実務)

総目次

第1章	境界鑑定と土地家屋調査士	21
第1節	土地家屋調査士の基本理念	21
第2節	鑑定業務の前提として	22
第3節	境界紛争と地図そして土地家屋調査士の役割	23
第2章	境界鑑定の基本	25
第1節	鑑定の本質	25
第2節	鑑定の種類	26
第3節	土地家屋調査士が関与する鑑定・訴訟	29
第3章	土地制度と歴史的背景	32
第1節	基本的な境界の位置付け	32
第2節	土地制度の沿革と歴史的背景	34
第4章	鑑定一般論	123
第1節	民事訴訟の基本的ルールと鑑定の意義	123
第2節	鑑定理論	129
第3節	境界鑑定基準	141
第4節	境界鑑定資料評価	149
第5節	鑑定に関する諸外国の実情	155
第5章	鑑定実務	158
第1節	鑑定実務総論	158
第2節	鑑定実務	165
第6章	客観的資料からの境界確認	185
第1節	客観的資料	185

第2節	資料の収集と分析・解析	185
第3節	一般的な各種境界の確認	194
第4節	人証	206
第5節	空中写真の利用	207
第6節	その他の考察資料	220
第7章	民事訴訟手続のあらまし	230
第1節	民事訴訟手続のあらまし	230
第2節	所有権確認訴訟（確認訴訟）と境界確定訴訟（形式的形成訴訟）	241
第8章	裁判外紛争解決制度（ADR）	244
第1節	ADRの基礎的理解	244
第2節	なぜ、今 ADRなのか	252
第3節	各種審議会等報告書等（参考）	258

資料編

第1	事例研究	285
第2	鑑定事例集	321
1	はじめに	321
2	鑑定事例1	322
3	鑑定事例2	328
4	鑑定事例3	339
5	鑑定事例4	355
6	鑑定事例5	368
第3	用語解説集	385
1	一般的なもの	385
2	土地制度に関するもの	386
3	法律用語・民事裁判関係	392
4	難読・難解語一覧表	402
5	境界鑑定関連用語集	409

細目次

第1章	境界鑑定と土地家屋調査士	21
第1節	土地家屋調査士の基本理念	21
第2節	鑑定業務の前提として	22
第3節	境界紛争と地図そして土地家屋調査士の役割	23
第2章	境界鑑定の基本	25
第1節	鑑定の本質	25
第2節	鑑定の種類	26
1	裁判上の鑑定（公的鑑定）	26
(1)	積明処分としての鑑定（測量鑑定）	26
(2)	検証の際の鑑定	27
(3)	証拠調べとしての鑑定	27
2	私鑑定（私的鑑定）	28
第3節	土地家屋調査士が関与する鑑定・訴訟	29
1	土地家屋調査士が関与する訴訟	29
2	土地家屋調査士と私的鑑定	29
3	まとめ	30
第3章	土地制度と歴史的背景	32
第1節	基本的な境界の位置付け	32
1	境界線の分類	33
(1)	公法上の境界	33
(2)	私法上の境界	33
①	所有権界	33
②	占有界	33
2	公法上の境界の再分類	33
(1)	原始的境界線	33
(2)	後発的境界線	33
①	分筆等、個人意思によって創設された境界線	33

② 旧耕地整理・土地改良・土地区画整理等によって創設された境界線 …33

③ その他の法律等によって創設された境界線 …34

(3) 国土調査事業に伴う境界線 …34

第2節 土地制度の沿革と歴史的背景 …34

1 古代の土地利用と制度 …34

(1) 土地利用の実態 …34

(2) 大化の改新と土地制度 …35

(3) 荘園の発達と戦国時代 …37

2 近世における土地制度 …39

(1) 織田信長の検地 …39

(2) 豊臣秀吉の「太閤検地」 …39

(3) 徳川幕府による土地支配 …39

(4) 新田検地条目 …40

(5) 徳川以後の各藩における検地と絵図 …41

(6) 幕藩時代の土地所有 …42

3 近代の土地制度 …44

(1) 明治維新への移行と土地制度改革 …44

① 政権移行と統治 …44

② 貢租制度改革の経緯と基本方針 …44

(2) 地租改正のための事前準備 …45

① 地租改正の基本と事前政策 …45

② 土地私有の整理 …45

③ 官民有区分の基準の設定 …45

ア 地所名称区別改定 …45

イ 地所処分仮規則 …47

ウ 道路、河川等官民有区分の識別 …48

④ 村、字等行政界の整理 …48

⑤ 開墾地の整理 …49

⑥ 社寺地の整理 …49

(3) 地券の発行 …50

① 郡村地券の発行 …50

② 市街地券の発行 …51

(4) 地租改正法の成立と事業展開 …53

① 地租改正法の成立 …53

② 中央・地方における地租改正事業の実施体制 …53

4 地租改正作業 …55

(1) 概要 …55

(2) 地番の設定 …55

(3) 地押、丈量の方法 …57

① 実施の方法 …57

② 手順 …57

③ 実作業 …58

(4) 丈量にあたっての技術研修 …60

(5) 長さの測定単位と器具 …61

(6) 反別の単位 …62

(7) 求積の種類と方法 …63

① 十字法 …63

② 三斜法 …64

③ 分間略器による方法 …65

④ 廻り分間法 …66

⑤ 板分間法 …67

(8) 「間詰」と「歩詰」 …67

(9) 地勢ごとの丈量法と検査 …68

① 農耕宅地 …68

② 市街地 …70

③ 山林原野 …71

(10) 地図の作製 …74

① 作製の手順と地図の調製 …74

② 地図の呼称 …74

③ 一字限図 …75

5 改正地券の発行 …77

6 近代的土地所有権の確立 …79

(1) 下戻処分 …79

(2) 脱落、未定地 …79

7 地租条例の制定と更正地図	79
(1) 経緯	79
(2) 全国地押調査の施行	81
① 概要	81
② 所管と担当者	81
③ 再度の地押丈量	82
(3) 更正地図	83
① 地図更正の訓令等	83
② 丈量及び地図作製基準	84
③ 種類と縮尺	85
④ 測量器具と精度	86
⑤ 地図の体裁、表現と内容	86
8 その他の諸制度による備付地図	88
(1) 換地図	88
① 耕地整理確定図	88
② 土地改良法による所在図	88
③ 土地区画整理法による所在図	89
④ その他の所在図	89
(2) 所在図の規格	90
(3) 国土調査法による地籍図	91
① 概要	91
② 地籍測量の方法	91
③ 地籍図の精度	92
④ 地籍図の縮尺	93
⑤ 地籍図の様式と表示記号	93
⑥ 一筆地調査上の問題点と留意事項	95
ア 筆界未定地	95
イ 現地確認不能地	95
ウ 処理不能地	96
エ 地籍調査後登記処理までの土地の異動	96
(4) 法務局独自で作製した不動産登記法第17条地図	97
9 北海道の地図作製の経緯について	98

土地台帳制度沿革略表	99
丈量等の制度の変遷	101
第4章 鑑定一般論	123
第1節 民事訴訟の基本的ルールと鑑定の意義	123
1 民事訴訟の目的	124
2 裁判上の三段論法	125
3 事実認定の方法	125
4 裁判所の行う事実認定と鑑定	128
第2節 鑑定理論	129
1 鑑定の意義	129
(1) 広義の意味での鑑定	129
(2) 狭義の意味での鑑定	129
(3) 境界（筆界）の鑑定	130
2 鑑定書の様式	131
3 論理の展開	134
(1) 演繹法	134
(2) 帰納法	136
(3) 応用：演繹法と帰納法との併用	137
第3節 境界鑑定基準	141
1 類型	141
(1) 成文法	141
(2) 裁判例と判例	142
(3) 裁判上の和解例や仲裁の解決例	143
(4) 学説	143
(5) 科学的裏付け	143
(6) 慣習	144
(7) 経験則	146
2 鑑定に必要な要素	147
(1) 中立性	147
(2) 公正性	147
(3) 客観性	148

(4) 合理性	148
(5) 妥当性	148
(6) 専門性	148
(7) 迅速性	148
第4節 境界鑑定資料評価	149
1 資料評価手順	149
2 具体的検討	150
① 第1順位「境界線直接確定方法」	150
② 第2順位「推定占有による境界線確定方法」	152
③ 第3順位「合理原則による境界線確定方法」	153
④ まとめ	154
第5節 鑑定に関する諸外国の実情	155
1 ドイツにおける実情	155
2 フランスにおける実情	155
第5章 鑑定実務	158
第1節 鑑定実務総論	158
1 鑑定業務の流れ	158
(1) 鑑定の申立て	160
(2) 鑑定の採用決定・鑑定事項の決定・鑑定人の指定	160
(3) 鑑定人としての基本的な考え方	160
(4) 鑑定事項の検討	161
(5) 第三者との関係について	161
(6) 事前現地踏査	162
(7) 宣誓	162
(8) 裁判記録閲覧	162
(9) 現地検証または現地立会説明会	163
(10) 見積り	163
(11) 調査	163
① 資料調査	163
② 現地調査	164
(12) 測量	164

(13) 鑑定素図の検討	164
(14) 鑑定書・鑑定図等の作製	164
(15) 鑑定書提出と保管金請求	164
(16) 鑑定補充申立てと補充鑑定書	164
(17) 鑑定人の忌避	165
(18) 鑑定人尋問	165
第2節 鑑定実務	165
1 事件の掌握	165
(1) 事件記録等について	165
(2) 係争地の確認	165
2 鑑定人の発問権	166
3 進行協議期日の利用	166
4 文書送付囑託と文書提出命令	167
5 鑑定人による現場検証と立会時の留意点	167
6 現地測量と留意点	168
7 鑑定書の作成	169
8 鑑定図面と添付資料	172
9 鑑定書提出と保管金請求	173
10 鑑定補充申立て	173
11 鑑定人の忌避	174
12 鑑定人尋問と法廷	175
13 事件の終結と鑑定人	175
第6章 客観的資料からの境界確認	185
第1節 客観的資料	185
1 地形・地物・境界標	185
2 空中写真, 各種図面	185
3 各種合意書及びその附属図面	185
第2節 資料の収集と分析・解析	185
1 公図について	186
(1) 公図の種類と精度	186
① 旧土地台帳附属地図	186

② 土地改良・区画整理事業による換地図	187
③ その他の図面	187
(2) 公図の正しい見方	187
2 地積測量図について	188
(1) 昭和30年代後半から昭和53年頃に作製された地積測量図	188
(2) 昭和53年から平成5年頃までに作製された地積測量図	189
(3) 平成5年以降に作製された地積測量図	189
(4) 官公庁の作製にかかる地積測量図	189
3 地形図(地番図)について	189
4 民境界確定(認)図について	189
5 官民境界明示確定(指令)図について	189
6 耕地整理, 区画整理, 土地改良等換地確定図について	190
7 各種土地の図面について	190
(1) 市町村税務課備付けの公図	190
(2) ゼンリン等住宅地図	191
8 建物図面について	191
9 古文書等の利用について	191
10 郷土資料館等の保管資料について	191
11 土地台帳の沿革と読み方について	192
12 既存地積測量図との誤差の検討と鑑定素図の検討	194
第3節 一般的な各種境界の確認	194
1 山林の境界	194
2 堤防敷と民有地との境界	195
(1) 犬走りがある場合	195
(2) 犬走りがない場合	195
(3) のり尻に側溝がある場合	195
(4) 小川の場合	196
3 公有水面と民有地との境界	197
4 農地・畦畔の境界	197
(1) 水路に接して泥揚地がある場合	197
(2) 高低差のない畦畔	198
(3) 高低差のある畦畔	198

(4) 段々畑	199
5 宅地の境界	199
(1) 庇の中心とする場合	199
(2) 軒先の先端とする場合	200
(3) 擁壁下に溝がない場合	200
(4) 擁壁下に溝がある場合	201
6 境界木の種類	202
7 道路の境界	203
(1) 道路の起源	203
(2) 道路境界の問題点のチェック	204
① 道路台帳幅員と現地幅員の不一致の原因	204
ア 道路側溝を原因とする幅員の不一致	204
イ 地元住民の相違による道水路幅員の付替え	205
② 道路街区移動の原因	206
第4節 人証	206
第5節 空中写真の利用	207
1 空中写真の利用	207
(1) 空中写真の始まり	207
(2) 空中写真の刊行	208
(3) 利用できる空中写真の種類	208
(4) 空中写真を購入する場合	209
(5) 空中写真の利用方法	210
(6) 空中写真の利用上の注意事項	214
2 空中写真の解析と図化	215
3 簡易模型からの検討考察	215
4 公図・地形図検討図	217
5 空中写真と公図資料等の対比	218
第6節 その他の考察資料	220
1 地番順考察	220
2 小字別考察	221
3 地目別考察	223
4 所有者別考察	224

5 証拠説明書225

第7章 民事訴訟手続のあらまし230

第1節 民事訴訟手続のあらまし230

1 訴えの提起230

(1) 訴え提起の方式230

(2) 訴状の記載事項230

(3) 訴え及び請求の種類231

① 確認の訴え231

② 給付の訴え231

③ 形成の訴え231

(4) 処分権主義231

2 管轄232

(1) 事物管轄232

(2) 土地管轄232

(3) 合意管轄と応訴管轄232

3 訴状提出から第1回口頭弁論期日まで233

(1) 訴状の審査233

(2) 訴状の送達233

(3) 口頭弁論期日の指定と当事者の呼出233

4 口頭弁論期日の経過234

(1) 訴状・答弁書の陳述234

(2) 被告の答弁について234

① 請求の趣旨に対する答弁234

② 請求原因に対する認否234

(3) 弁論主義235

① 内容235

② 弁論主義の限界と釈明権235

5 口頭弁論期日における当事者の欠席235

(1) 当事者双方の欠席235

① 第1回期日の場合235

② 続行期日の場合235

(2) 当事者の一方の欠席236

① 第1回期日の場合236

② 続行期日の場合236

6 争点・証拠の整理手続236

7 証拠に関する問題237

(1) 証拠の種類237

① 直接証拠と間接証拠237

② 人証と物証237

③ 本証と反証237

(2) 証明の対象237

① 事実237

② 経験則237

③ 法規237

(3) 証明を必要としない事実237

① 裁判上の自白237

② 擬制自白237

③ 裁判所に顕著な事実238

(4) 自由心証主義238

8 証拠調べ手続の概要238

(1) 証人尋問238

(2) 当事者尋問238

(3) 鑑定238

(4) 書証239

(5) 検証239

9 裁判によらない訴訟の完結239

(1) 訴えの取下げ239

(2) 請求の放棄・認諾239

(3) 訴訟上の和解240

10 終局判決240

(1) 判決の効力240

① 既判力240

② 執行力240

③ 形成力	240
第2節 所有権確認訴訟（確認訴訟）と境界確定訴訟（形式的形成訴訟）	241
第8章 裁判外紛争解決制度（ADR）	244
第1節 ADRの基礎的理解	244
1 紛争の原因	244
2 紛争の解決	244
3 紛争解決方式の多様性とADRの定義	244
4 ADRの区分	245
5 ADRの一般的・個別的特徴	246
(1) 一般的特徴として	246
(2) 個別的特徴として	246
6 民事訴訟法とADRとの比較	247
7 現在のADR利用状況	248
8 現状ADRの問題点	248
9 ADRの課題	249
10 ADR基本法	249
11 民事訴訟法，司法制度改革，ADRと土地家屋調査士の接点	250
第2節 なぜ，今 ADRなのか	252
1 日本の進路と司法	252
2 司法改革	252
3 審議会意見書における土地家屋調査士	253
4 司法制度改革推進本部	253
5 ADR基本法の制定に向けて	254
6 裁判外境界紛争解決制度に関する調査・研究報告について	254
7 調査士会型ADR	254
8 土地家屋調査士の反省と展望	256
第3節 各種審議会等報告書等（参考）	258
(参考1) 司法制度改革審議会における意見書（要旨）	258
(参考2) 裁判外境界紛争解決制度に関する調査・研究報告書（要旨）	261

第1章 境界鑑定と土地家屋調査士

第1節 土地家屋調査士の基本理念

境界鑑定と土地家屋調査士

- 日常業務の延長線
- 原点業務・専権業務
- 資料の分析・解析能力
- 判断業務
- 社会への貢献

土地家屋調査士法第1条は、「…不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする」と定めている。つまり、法は権利の客体である不動産の、現地における物理的状況を把握し特定することにより、社会への貢献

を果たすという目的をもって、私たち土地家屋調査士の制度を創設したのである。さらに、この制度目的と今日的な社会テーマである司法制度改革との接点を考えるとき、何がいえるであろうか。

現代社会は高度に分化し、その専門性を個人に求めてくる。そして、求められた個人は、より質の高い答えをわれわれ資格者に求めてくる。人が在るところ、紛争の種は尽きないという。この分化の事象は、現代における紛争の場面においても、いろいろな特殊性を見せることがある。

たとえば、人の存在そのものにかかわる紛争における医療過誤訴訟では、科学的・技術的要素の強い鑑定が求められる。交通事故訴訟における工学鑑定にも同様の側面があるという。そうした科学的・技術的判断を要する紛争は、今後さらに増加が予想される。

人の存在を根本から支えている「土地」に関する紛争の中でも、特にデリケートな様相を帯びる境界に関する紛争はどうであろうか。

境界という概念を法において明確に規定していない日本の現状において、土地家屋調査士の原点ともいえる日々の業務は、地図を読みそれに歴史的根拠を求め、また、種々の資料に基づき境界との関係を分析・解析することにより、法が意図する公法上の筆界を探索し、さらに登記官による筆界線の創設あるいは処分という行為により確