

わかる！ 土地境界

週間タイムス住宅新聞より

わかる！ 土地境界

高良健二(おきなわ境界問題相談センター運営委員長)

土地の相続時には分筆を

分筆でトラブル防ぐ

土地の相続が発生した時、相続人(子どもたち)が分筆をせず、持ち分(権利)だけを全体の1/〇と分け合う)で分配することがあります。

その場合、確かに権利はあるのですが、土地のどの部分かは決まっていません。将来家を建てたり、売って金銭に換える時に、結局分筆してその部分をハッキリさせる必要が出てきます。実際には、50坪の持ち分の5分の1は、10坪とはいかないようです。場所の利用価値も考えた時、どの部分だから「アアダコウダ」という状況があり得ます。

土地はなるべく分筆をして、単独所有がいいでしょう。また、分筆の際は道路との関係も考えないといけません。

一方に偏らずに測定

「あちら側から測ると、こちら側から測ると来る。この土地は反対側から測らないとあたらない」と以前はよく聞きましたが、土地家屋調査士は、一方から測るのではありません。

基準点を基に、GPSという人工衛星を利用した測量方法も使います。さらに、依頼を受けた土地だけでなく、その周囲の土地についても境界の手がかりとなるブロック塀や道路、石垣、境界標識などを測量し、一方に偏らないように位置を決めます。決して「ハッ」と測ってハイ終わりではありませんので、ご安心ください。 第4週に掲載

「おきなわ境界問題相談センター」では毎週水曜日10時~13時に無料相談を開催。問い合わせは、同センター(☎098-836-6767)

わかる！ 土地境界

中根善浩(おきなわ境界問題相談センター運営委員)

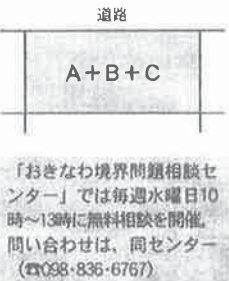
自分の土地はどこ? 「筆界未定」

筆界未定とは、筆界線が未確定の土地です。現地では塀や道路で区画されていますが、公図を見て初めて筆界未定だと分かることが多々あります。土地の評価、取引、金融機関の融資などに影響を与えるので要注意です。筆界未定になるのは、地籍調査などに基づく地図作成時の境界確認作業で所有者間の境界への合意が得られなかったり、所有者が不在で境界確認ができないことなどが主な理由です。

一方に偏らずに測定

では、事例を基に解説します。依頼者はA地を購入し移転登記を完了したものの、数カ月後、法務局で入手した公図を見ると、右図のようにA・B・C地の筆界線がありませんでした。境界の確認作業の時に、A地の所有者とB地、C地それぞれの所有者間で同意が得られず、筆界未定になっていたのです。

そこでA・B・C地と周辺地番の調査測量をし、各所有者に境界の合意を図るべく立ち会いを求めました。最終的にA地とB地の境界線は合意したもののC地の所有者とは合意できず、C地は法務局への筆界特定申請で筆界を特定。A地とB地は合意を基に地図を訂正するなどして、2年かけ筆界未定の状態を解消しました。 第4週に掲載



「おきなわ境界問題相談センター」では毎週水曜日10時~13時に無料相談を開催。問い合わせは、同センター(☎098-836-6767)

わかる！ 土地境界

比嘉定善(沖縄県土地家屋調査士会理事)

登記をせず、後々トラブルに

登記をしなかったばかりに面倒なことになることがあります。A地とB地それぞれの所有者は、A地の①部分と、B地の②部分を口頭で合意した上、交換(左図、①と②部分の面積の差は金銭の支払いで了承済み)。その後、イとロを結ぶ線を境界としてブロック塀を設けたものの、分筆登記や所有権の移転登記はしていませんでした。

A地・B地とも、平穩に占有していたものの、両方とも所有者が死亡し変更。B地を購入した新しい所有者は、間口を広く使おうと、公図を根拠にイとロを結ぶ境界(ブロック塀)に異議を申し立てました。

このような場合、B地の新しい所有者が当初の契約を知らない善意の第三者であれば、A地の所有者はブロック塀の境界は主張できません。時効や契約書の有無、当人同士での解決策があるか、などを確認の上、最悪の場合、訴訟にも発展しかねません。

将来に境界問題が生じないようにするためには最小限、登記が必要で、費用を借し、登記を先延ばしにすると、大きな問題になりかねない事項を将来に残すことになるのです。気を付けましょう。 第4週に掲載



「おきなわ境界問題相談センター」では毎週水曜日10時~13時に無料相談を開催。問い合わせは、同センター(☎098-836-6767)

わかる！ 土地境界 ⑩

高良健二(おきなわ境界問題
相談センター相談員)

筆界に不満 「調停」で解決へ



「おきなわ境界問題相談センター」では毎週水曜日10時～13時に無料相談を開催。問い合わせは、同センター(☎098-836-6767)

「法務局から、境界に関するよく分からない通知が来た」と相談を受けた。女性は約3カ月前、土地家屋調査士H氏から隣のB地との境界の確認を求められ、立ち会いをした。H氏は地籍図などから現況のプロック塀でなく、女性の屋敷内40cmのイニを境界として示した(左図)。

父の代からの土地で、H氏から立会証明書へ署名と押印を求められたが納得できず、その場では拒否した。その後、筆界特定のお知らせが来たという。

筆界は普通は現況と一致しているが、そうでない場合もある。筆界特定は、もとの境界(筆界)がどこにあるのか客観的に発見・特定する制度で歓迎すべきものだ。それでも境界がイニ・ロ・特定されたらどう考えたらよいか。

父の代にブロック塀を間違っただけで可能性はある。又は父の代に協議、合意の下だったのかもしれない。ただし記憶に無かったり、父親が他界していたら知りようがない。それではどうするか。依頼者は間違いないと正しいが、理由が分からず受け入れがたい気持ちがある。

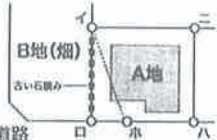
このように地籍図での境界は明らかになったが問題が残っている場合、センターでは「調停」を行い和解への道を探すお手伝いを行っております。

第4週に掲載

わかる！ 土地境界 ⑪

比嘉定善(沖縄県土地家屋
調査士会理事)

地図の境界が違っていた



「おきなわ境界問題相談センター」では毎週水曜日10時～13時に無料相談を開催。問い合わせは、同センター(☎098-836-6767)

7年ほど前に親から相続したA地に暮らすAさん。両隣の境界は、線イ・ロ・ハ・ニです。ある日測量業者とB地の所有者(Bさん)が訪れ、「道路拡張のため土地測量をする」と、A地とB地の境界はイとホを結んだ線だと分かった。法務局の地図から求めた正確な境界線なので、境界立会確認書へ署名押印を」と言われました。Aさんは現況とあまりに違い、庭や建物まで食い込んでいたため、保留に。

Aさんから相談を受け、法務局備え付け書面(14条地図、登記簿、地積測量図、閉鎖地図、閉鎖登記簿)、「建物の登記簿および聞き取り」「現況調査(占有状況、物証)」「古い写真」などを調査、閉鎖地図の形状や証言などから、地図が誤っていて、境界線は現況の線イ・ロだと分かりました。

解決策として、①地図を訂正・地積更正登記を行う(現在までの固定資産税負担などの和解が必要)②地図に合わせて、線イ・ロ・ホを分筆し、Aさんに所有権を移転する登記を行う(所得税負担などでの和解が必要)などがあります。

話し合いの結果、②で解決を図ることに。両者の関係が良好でBさんが快く応じ解決できましたが、ほとんどの場合解決は容易ではありません。

第4週に掲載

わかる！ 土地境界 ⑫

仲宗根善浩(おきなわ境界
問題相談センター運営委員)

トラブル防ぐ境界標識



境界標識(写真)はコンクリート杭(くい)や金属プレートが良い

「おきなわ境界問題相談センター」では毎週水曜日10時～13時に無料相談を開催。問い合わせは、同センター(☎098-836-6767)

境界標識とは、現地において土地の境界を示す目印です。境界トラブルを防ぐには、境界標識の有無がとて重要で、以前、Aさんより相談がありました。Aさんは隣のBさんから、土地の分筆にあたり境界の立ち合いを求められました。Bさんは境界を互いの屋敷囲いのブロック塀の中心と主張。Aさんは先代の父親から境界はAさん側のブロックの外側だと言われている、承諾しかねるとのことでした。現地には境界を示す標識は存在しません。

解決策として当事者間の話し合いや調停での解決、法務局の筆界特定、訴訟などが考えられますが、いずれにしても解決は困難な場合が多く、その後の関係に強いしこりを残すことも考えられます。ブロック塀の外側を示す境界標識があれば、境界問題は無かったのかもしれない。

境界標識について、意外に土地所有者は認識が薄いことが多いです。分筆や測量などで現地に設置しても、何らかの工事などで紛失してしまうことも多々あります。管理には十分に配慮を。なお設置の際は専門家の土地家屋調査士にご依頼ください。子や孫まで隣同士トラブルが無い良好な関係にするためには、境界標識の設置を願うものです。

当連載は今回で終了します