

## 境界紛争の処理

### 1. 紛争類型

#### (1) 筆界に関する紛争

- a. 「筆界」とは・当該一筆の土地が登記されたときにその境を構成するものとされた2以上の点及びこれらを結ぶ直線（不登法123①）。
- b. 私人間合意によっては変更不可。
- c. 戦災により公図公簿は消失&多くの住民が死亡/離散→所有権認定事業により公図公簿を整理→地籍調査（土地調査法・国土調査法）。未だに多くの境界紛争を抱える。

#### (2) 所有権の範囲に関する紛争

- a. 「所有権」とは・物を自由に使用・収益・処分する権利（民206）。
- b. 私人間合意によって変更（処分）可（但し、例外あり（農地）<sup>1</sup>）。
- c. 所有権は時効取得可（民162）
  - ①所有の意思、②平穩かつ公然、③一定期間（20年 or 10年の占有継続、④占有開始時に善意無過失（③10年の場合）
- d. 土地所有権（の範囲）を第三者に対抗するためには、要登記（民177）。  
→筆界と異なる場合分筆登記するため、結果的に筆界も一致する。

### 2. 境界紛争処理にあたり有用な資料

- (1) 不動産登記事項証明書、閉鎖登記簿（H20年以前の電磁記録化される前の登記記録） → 法務局。
- (2) 固定資産評価証明書 → 市町村役所/役場。
- (3) 地籍図・図根点・作業面積計算書 → 沖縄県企画部土地対策課。
- (4) 17条地図、14条地図<sup>2</sup>  
→精度区分<sup>3</sup>：甲1~3、乙1~3。紛争では現況とのズレが着目される。
- (5) 空中写真、航空写真、その他昔の写真 → 国土地理院、市町村役所/役場。
- (6) 所有権認定事業関連資料（見取り図や土地所有権申請書等） → 公文書館。
- (7) 地積測量図、筆界点の写真、立会証明書 → 土地家屋調査士の先生。

<sup>1</sup>農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない（農地法3条）

<sup>2</sup>地籍図（国土調査法）、確定図（土地区画整理法）、換地確定図（土地改良法）等

<sup>3</sup>国土調査法施行令別表第5参照。

### 3. 現地調査

#### (1) 境界標識

→コンクリート杭、金属標、プラスチック杭、びょう、石杭、刻印等

#### (2) 境界付近の設置物、埋没物、自然地形等

→ブロック塀、フェンス、境界木、石積み、杭、水道管、ガス管、尾根、崖、谷、山道、水路等

#### (3) 関係者からの事情聴取

→当事者及び同居人、周辺土地所有者／管理者等。

#### (4) 接道状況の確認

### 4. 手続の選択（※ 複数選択可！）

(1) 裁判外和解（所有権のみ。但し、1(2)d.参照。）

(2) 土地家屋調査士会 ADR

→土地家屋調査士＋弁護士。柔軟な対応。相手方の協力必要。

(3) 民事調停（農地の場合は農事調停<sup>4</sup>。所有権のみ。）

→裁判官＋調停委員 2人以上。訴訟手続の中で調停に付される場合あり<sup>5</sup>。

(4) 筆界特定制度（筆界のみ）

→法務局が実施。筆界調査委員（土地家屋調査士等）<sup>6</sup>＋法務局職員が調査し、法務局の筆界特定登記官に意見を述べ、法務局の筆界特定登記官が筆界を示す。相手方の協力なしに手続可。当事者が提出した資料以外にも、職権で資料収集や調査を行う。申請手数料と手続費用は申請人負担。行政処分ではない。想定外の筆界が示される可能性あり。不服がある場合には境界確定(筆界確定)訴訟提起可<sup>7</sup>。

(5) 境界確定(筆界確定)訴訟（筆界のみ）

→当事者が提出した証拠に基づき判断(但し、裁判所は当事者の主張する境界線拘束されず、当事者に立証や資料の提供を促す等して積極的に事案の把握に努める)。公図が当方有利な場合に有効。和解で解決不可。裁判所による、筆界特定手続の記録送付嘱託<sup>8</sup>。境界示す図面必要(ex.「求積図記載の A1、A2、A3・・・の各点を順次結んだ線」)。

(6) 所有権確認訴訟・所有権移転登記手続訴訟・土地明渡請求訴訟等（所有権のみ。但し、1(2)d.参照。）

→所有権の範囲示す図面必要(ex.「求積図中 B1、B2、B3・・・に囲まれた部分」)。

当事者が提出した証拠のみに基づき判断。占有状況が当方有利な場合（時効取得等が主張できる場合）や越境物の撤去等が問題となる場合に有効。

※(5)と(6)は併合可(民訴法136)。(5)から(6)への訴え変更も可(民訴法143)。

<sup>4</sup> 民事調停法 25～30 条。

<sup>5</sup> 民事調停法 20 条。

<sup>6</sup> 不登法 127 条。

<sup>7</sup> 筆界確定訴訟の判決が確定した後は、筆界特定の申請は却下されることになる(不登法 132I⑥)。

<sup>8</sup> 不登法 147 条。