

平成29年9月22日

筆界特定制度の実務と概要について

那覇地方法務局

総括表示登記専門官 伊敷栄信

1 はじめに

2 筆界特定制度の「筆界」とは何ですか？

不動産登記法第123条では、筆界特定に係る用語の意義が定められており、「筆界」とは、ある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時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のことをいうとされています。

(1) 土地が登記された時とは？

沖縄県では、明治32年の沖縄県土地整理法の制定により、個人の土地所有権が認められ、その法律に基づいて実施された土地整理事業によって、一筆の土地及びその区画が創設されました。

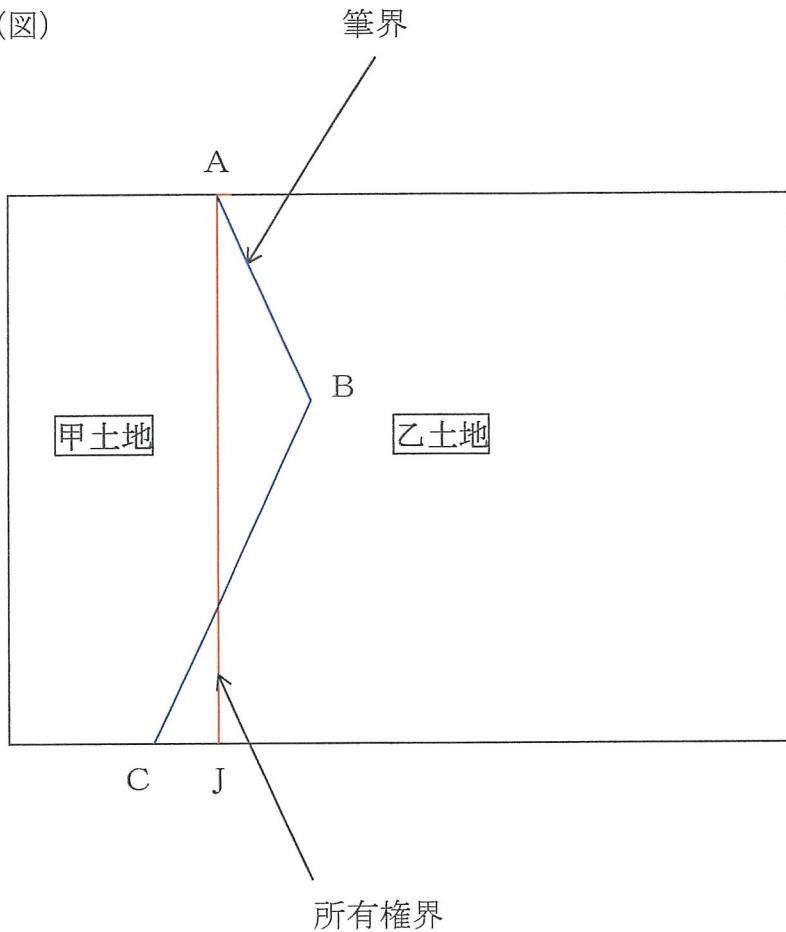
この当時の筆界を「原始的筆界」ということがあります。

その後、その原始的筆界は、土地が2つ以上の土地に分筆登記されたときに新たに筆界が形成されたり、2つ以上の土地を1つの土地に合筆登記したときに消滅するなどして変更することもあります。

また、土地改良、区画整理事業などによって、従前とは全く異なる新たに筆界が形成される地域もあります。

(2) 2以上の点及びこれらを結ぶ直線とは？

(図)



例えば、図の甲土地と乙土地の筆界はA点、B点及びC点を順次直線で結んだ線であるにもかかわらず、その形状では、使い勝手が悪いということで、A点とJ点を直線で結んだ線を甲土地と乙土地との境とし、その線に沿ってブロック塀などが設置され、長い年月が経過してしまったような場合には問題となることがあります。

A点とJ点を直線で結んだ線に沿ってブロック塀が設置されている場合、外観上は甲土地と乙土地の筆界のようにも見えますが、この線は登記によってできた「筆界」ではなく、土地の所有者が自分の土地であるものと信じて利用している土地の範囲を示した「境界」ということになります。

つまり、A点とJ点を直線で結んだ線は、土地の所有権の範囲を画する線という意味で用いられる境界（「所有権界」ともいいます。）ということなり、

「筆界」とは異なる概念になってしまったということになります。

「筆界」は所有権の範囲と一致することが望ましいことではありますが、事例の場合、それが一致していないことになってしまったということです。

なお、法務局の筆界特定登記官が特定する甲土地と乙土地の「筆界」は、A点とJ点を直線で結んだ線（所有権界）ではなく、A点、B点及びC点を順次直線で結んだ線ということになります。

(3) 筆界を示した資料は？

沖縄県は、先の大戦によって、宮古、八重山を除いた沖縄本島及びその周辺離島の地図が焼失しました。そのため、戦後間もないころに、地図の再製事業が実施されたものの、戦争による地形の変容、境界標識の亡失、さらに、測量技術者の不足など、幾多の悪条件が重なり合う中での作業であったため、再製された地図の一部には、明治に創設された筆界を正確に示すものとは言えないものもあったと言われています。

そのため、昭和32年以降には琉球政府による土地調査法に基づく地籍調査が、本土復帰後には、沖縄県による国土調査法に基づく地籍調査が、それぞれ実施され、新たに地図が作成されました。

なお、当該調査の成果品である地図は、法務局に備え付けられて一般に公開されています。

3 筆界を特定するとはどういうことですか？

また、どんなときにこの制度を利用できますか？

筆界を「特定」するということは、ある土地について、登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線（筆界）を、現地において特定することです。

新たに筆界を決めるのではなく、登記された際に定められたもとの筆界を

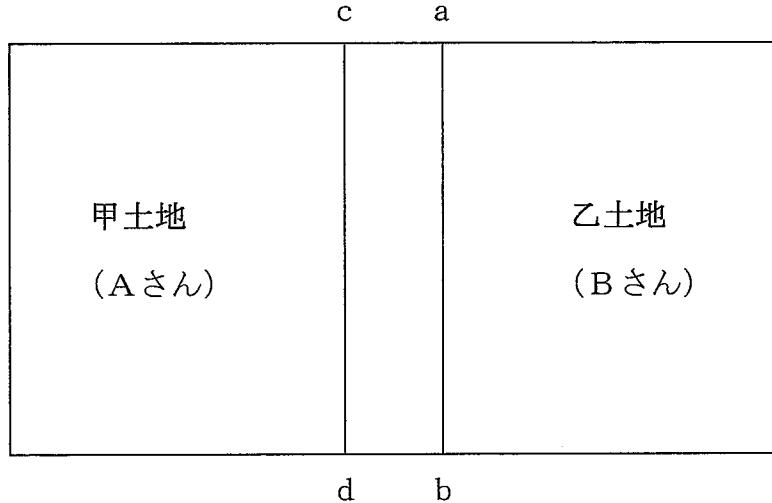
法務局の筆界特定登記官が調査の上、明らかにするということであり、筆界を「確定」するのではありません。

一般的に、筆界の「確定」と言えば、裁判手続である「境界確定訴訟」のことです。「確定」とは、裁判官が、争いのある土地の筆界の位置を決めることで、判決で示された筆界が法的には唯一の筆界としての効力が認められるものです。

一方、筆界特定登記官が行う筆界の「特定」とは、土地が登記されたときに決まった筆界を筆界特定登記官が探し出して、明らかにすることです。

(1) 「特定」と「確定」の違い

(図)



例えば、図のAさん所有の甲土地と隣接するBさん所有の乙土地との筆界を、Aさんはa点とb点を直線で結んだ線と主張しています。

一方、Bさんはc点とd点を直線で結んだ線と主張しています。

ここで、筆界特定登記官が、調査の結果、「Aさんの土地とBさんの土地の筆界は、Aさんの主張どおりにa点とb点を直線で結んだ線になります」という内容で「特定」したとします。

きっと、Bさんは特定された結果に納得できないことでしょう。

そこで、納得できないBさんは、裁判所に筆界を「確定」してくださいと訴えることもできます。

この場合、裁判官は、筆界特定の結果を訴訟資料として利用することができます。

ますが、筆界特定登記官の調査内容、結論等を検討した上で独自に判断することになります。

このようにして、筆界の位置が最終的に決定することになりますが、筆界特定の資料を訴訟で活用することによって、結果的には紛争の早期解決に役立つことにもなります。

仮に、裁判官が、新たな証拠等により、Bさんの主張どおり、c点とd点を直線で結んだ線が筆界であると「確定」した場合には、裁判の内容が優先することになるため、筆界特定登記官が「特定」した内容はその「確定」の内容と抵触する範囲で失われることになります。

そうであれば、効力が優先する「筆界確定訴訟を利用した方がよい！」、「何のために筆界特定の制度があるのか？」という疑問が生じます。

(2) 筆界特定制度利用のメリットは？

筆界特定制度の意義は、裁判手続によるまでもなく、法務局の筆界特定登記官が筆界についての適正な判断を迅速に示すことで、筆界をめぐる紛争を予防し、又は早期に解決することを可能とするところにその特徴があります。

筆界特定は、隣人を訴えることなく、かつ、筆界特定登記官が職権で必要な調査を行うため、証拠資料を収集する負担を負うこともなく、簡易迅速に筆界の位置について、筆界特定登記官という公的機関の判断を求めることができます。

裁判は、判決までに1年又はそれ以上の年月がかかることがあると聞きます。

しかし、那覇地方法務局においては、標準処理期間6か月以内で筆界を特定することを目標に手続を進めます。

この制度は、筆界の位置について、隣接地所有者とその主張が相違する場合はもちろんですが、その他に、隣接地所有者が行方不明のため立会確認ができない場合、隣接地所有者が筆界確認の立会いに協力してくれない場合、相続し

た土地のため筆界がどこに位置しているのか分からぬ場合などのときにも利用できます。

例えば、Aさんが土地の一部を売ることを前提とした土地の分筆登記に当たって、隣接地所有者のBさんに、「筆界の位置をお互いで確認しましょう。」と、現地での立会いをお願いしても、Bさんとは以前から不仲で立会いに応じてもらえないということも予想されます。

土地の分筆登記の手続においては、原則、筆界線について、隣接地所有者の立会確認が必要となるため、このままでは、分筆登記の手続を進めることができず、土地の一部を売ることもできないという問題が発生します。

この場合、筆界確定訴訟でもって裁判官に筆界の位置を確定してもらうこともできますが、1年又はそれ以上の年月をかけることになると、その間、分筆の登記を進めることができないため、土地を売ることもできないということになるばかりか、Bさんを裁判で訴えることになることから、Bさんとの感情的な亀裂が更に深まる可能性もあります。

(3) 筆界特定制度以外による問題解決

筆界に関する問題は、全て筆界特定で解決されるわけではありません。当事者間の争いの争点が筆界ではなく、時効取得などに基づく所有権界の争いのときもあります。

そのような場合には、法務局では、所有権確認訴訟や土地家屋調査士ADRを案内しています。

筆界特定制度、境界確定訴訟、所有権確認訴訟等、解決方法は事案に応じて様々ですが、どの手続を利用したらよいのか分からぬ場合は、まずは、お近くの法務局にご相談ください。

4 筆界特定の申請は誰が行うことになりますか？

また、どこに申請したらよいのですか？

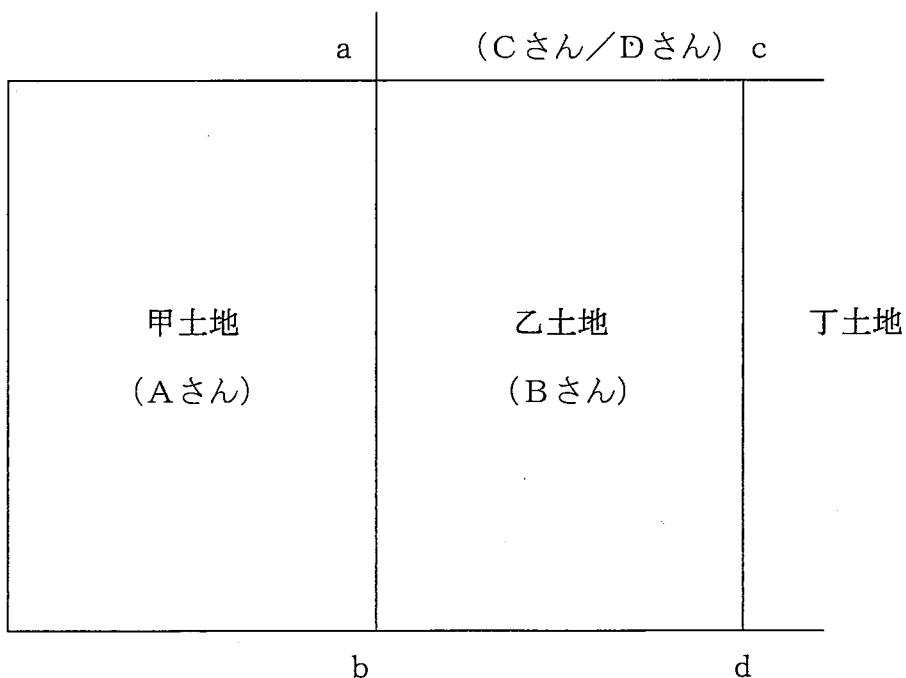
沖縄県内の土地の筆界を特定してほしいという場合には、那覇地方法務局（住所那覇市樋川1-15-15）の筆界特定登記官に対して申請することになりますが、沖縄市、宜野湾市、名護市、宮古島市、石垣市内所在の法務局（支局・出張所）にも申請することができます。

筆界特定の申請をすることができる方は、原則、登記記録に所有者として登記された方やその方の相続人などです。

例えば、図の甲土地と乙土地の筆界について筆界特定の申請をする場合は、甲土地の所有者として登記されているAさんからの申請はもちろんのこと、Aさんは、乙土地の所有者として登記されているBさんと共同で申請することもできます。また、丙土地のように、数名の共有者として登記されている場合、その共有者である一人、例えばCさんからも単独で申請することができます。

なお、所有権に関する仮登記の登記名義人や抵当権などの担保権者の方には申請の権限は認められていません。

(図)



(1) 隣接する土地との境界であること

筆界特定を申請する方の土地と隣接していない土地との筆界については申請の権限が認められていません。

例えば、図のAさんは甲土地と乙土地の筆界については筆界特定の申請はできますが、乙土地と丙土地の筆界であるa点とc点を結んだ線や乙土地と丁土地の筆界であるc点とd点を結んだ線については、甲土地とは2以上の点及びこれらを結ぶ直線で接していないことから、Aさんから筆界特定の申請を行うことはできません。

(四)



(2) 筆界特定の申請を専門家に依頼したい

筆界特定の申請は、土地の所有者等の個人又は法人（会社）が申請人となって申請することもできますし、専門家を代理人とする申請も可能です。

業として筆界特定の手続の申請代理業務をすることができる専門家（資格者代理人）は、①土地家屋調査士、②弁護士、③簡易訴訟手続の代理業務を行うことができる司法書士です。

ところで、法務局には、隣接地との筆界を明らかにするために、土地の測量

を実施し、最終的には筆界特定を申請したいので、土地家屋調査士を紹介してほしいという相談も寄せられますが、法務局が特定の土地家屋調査士を紹介することはできません。そのときは、沖縄県土地家屋調査士会（Tel 098-834-7599）を案内しています。

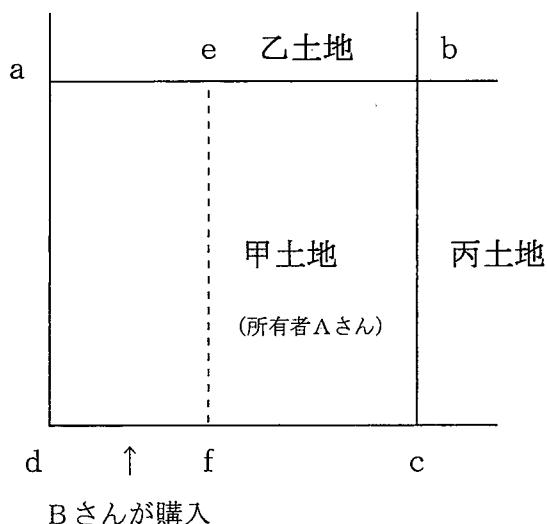
(3) 一筆の土地の一部の所有権を取得した方からの申請

筆界特定の申請をすることができる方は、原則、登記記録に所有者として登記された方やその方の相続人などと、説明しましたが、例外もあります。

それは、一筆の土地の一部の所有権を取得した方です。

登記に記録されていなくても、土地の一部取得者であることを証する情報を添付することで申請することができます。

(図)



例えば、図のAさんが所有する甲土地の一部（a点、e点、f点、d点及びa点で囲まれた部分）をBさんが購入したとします。

通常は、購入した部分について分筆の登記をすることになりますが、筆界の立会いに応じてもらえないければ、その後の登記手続を完了させることができないところから、一部を購入した者についても筆界特定の申請権限を認める必要があります。

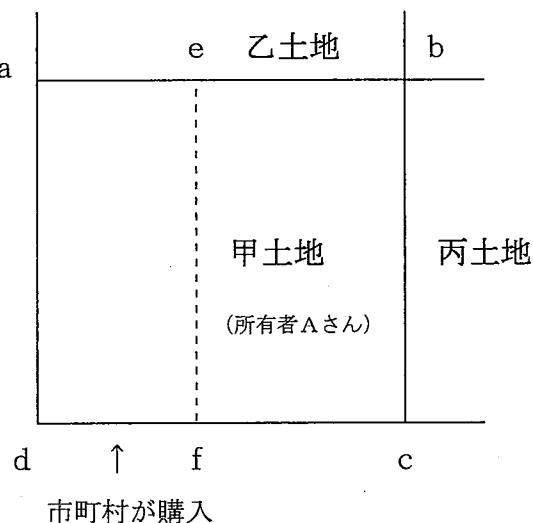
この場合、一筆の土地の一部を取得した者として申請権限が認められるため、Bさんは、a点とb点を直線で結んだ乙土地との筆界特定の申請はもちろんのこと、Bさんが購入した部分とは直接関係のないようにもみえるb点とc点を直線で結んだ線の甲土地と丙土地との筆界についても筆界特定の申請を行うことができます。

(4) 官公署からの筆界特定申請

具体的には、ある市町村が、公共事業のために、下図の甲土地の一部（a点、e点、f点、d点及びa点で囲まれた部分）を甲土地の所有者から購入し、甲土地からa点、e点、f点、d点及びa点で囲まれた部分を分筆登記することを前提に、分筆地全体（甲土地全体）の筆界の位置を確認するため、隣接地所有者に立会確認を求めたところ、b点とc点を直線で結んだ甲土地と丙土地の筆界について、丙土地の所有者が何らかの理由で立会確認に応じてくれないときは、公共事業のために土地の一部を購入したものの、購入した土地の分筆や所有権移転の登記を行うことができない、ということもあり得ます。

このような場合には、土地の一部を取得した官公署が申請人となって、筆界特定の申請をすることができます。

(図)



なお、一筆の土地全体を売買などで取得したが、自ら所有権の登記名義人になっていない方は、所有権移転の登記を行わない限り、筆界特定の申請することはできません。

5 筆界の特定にはどれくらいの費用が必要となりますか？

筆界の特定に必要となる費用は、筆界特定を申請する際に納付する「申請手数料」と、筆界を特定するための調査・測量費用としての「手続費用」があり、どちらも申請人が負担することになります。

(1) 申請手数料の算出方法

筆界特定の申請手数料は、申請1件ごとに算出された額に相当する収入印紙を、筆界特定申請書に貼付する方法で納めることになります。

申請1件ごとの申請手数料の額は、申請人が所有する土地及び隣接地の固定資産課税台帳に登録された土地の評価額（以下「評価額」という。）をもとに算出されます。

例えば、申請人の土地とその隣の土地の評価額の合計額が4,000万円である場合には、申請手数料は8,000円になります。

なお、申請人は、所有者として甲土地の評価額を市町村発行の固定資産評価証明書で把握することはできますが、他人名義の土地である隣接地の乙土地の評価額を把握することはできません。

そこで、申請に際しては申請人が所有する土地の評価額のみで算出した申請手数料を仮納付していただき、隣接地の土地の評価額は、申請後、筆界特定登記官が調査した上で、改めて2つの土地の評価額に基づいて算出した申請手数料の不足額を追加して納付していただきます。

(2) 調査・測量のための手続費用とは？

筆界特定のためには、正確な調査・測量（以下「測量等」という。）が必要となります。申請人側で既に測量等を行っており、筆界特定登記官において、その測量等が正確なものであると判断した場合には、手続費用を納める必要はありません。

しかし、測量等が行われていない場合や、追加して測量等を行う必要がある場合は、別途、測量等のための手続費用が必要となります。

手続費用は申請手数料とは違い、あらかじめ費用が一律に定められているものではなく、申請された後、筆界特定の対象となる土地の現地調査を行い、地形等の条件を勘案して測量の範囲を決定した上で算出します。

参考までに、過去に那覇地方法務局においては、20万円から90万円程度の手続費用を納めて筆界特定に至った事案があります。

6 筆界はどのように特定されますか？

筆界特定は、申請書の審査に始まり、資料収集のほか、筆界調査委員という専門家が、これを補助する法務局職員と共に、現地調査や測量など様々な調査を行った上で、筆界に関する意見を筆界特定登記官に提出し、これらの意見を踏まえて、筆界特定登記官が、筆界を特定します。

なお、筆界特定登記官は、筆界を特定するまでの間に、必ず「意見聴取等の期日」を開き、筆界調査委員同席の下、申請人や隣接地の所有者等に、筆界に関する意見等を述べる機会を与えなければなりません。

(1) 筆界調査委員とは？

筆界調査委員は、土地の筆界を特定するために必要な調査を行い、筆界特定についての意見を筆界特定登記官に提出することを職務としており、その職務を行うのに必要な専門的知識をもった方々です。

具体的には、土地家屋調査士、弁護士及び司法書士などの資格をもった方々

を定期的に指定していますが、日常業務で、土地の調査及び測量を通して筆界の探索を行っている土地家屋調査士を指定することが多い状況です。

(2) 筆界を特定するに当たっての資料等は？

筆界特定が申請されると、筆界調査委員を補助する法務局職員は、法務局が保管している資料、官公署が保管している資料、その他関係者等が保管している資料の収集を行います。

具体的には、法務局備付けの地図、閉鎖登記簿謄本、土地台帳の写し、国土調査の成果品である調査素図や地籍調査票、土地所有申請書、現地の現況を確認すための空中写真などを筆界を特定するための資料として職権で収集しています。さらに、申請人や隣接地の所有者等から土地の筆界について聞き取った内容も資料となります。

(3) 筆界を特定するための測量とは？

筆界特定の申請に当たり、現地の測量が行われていない場合や測量は行われているものの正確な測量ではないと筆界特定登記官が判断した場合には、測量に必要な手続費用を申請人に予納していただき、その費用でもって筆界に関する測量を行うのに必要な専門的知見及び技術を持った方（土地家屋調査士等）が測量を実施します。

筆界を特定するための測量は、筆界の位置を探索するために欠かせないものです。具体的には、現地において筆界となる可能性のある位置を測定したり、法務局備付け地図や地積測量図等に基づいて土地の復元を行ったりします。

なお、申請人側で現地の測量が行われ、資料として提出された測量成果を筆界特定登記官が正確だと判断した場合には、申請人側に費用を負担してもらうような測量は行われません。

(4) 申請からどのくらいの期間で特定されますか？

那覇地方法務局では、標準処理期間を6ヶ月として、その期間内に処理できるように手続を進めています。標準処理期間とは、申請の迅速かつ公平な処理を図るという観点から、申請の処理に要する期間の目安であり、筆界特定の申請から筆界特定登記官が筆界を特定するまでの期間のことです。

なお、関係する土地の所有者に相続が発生し、その相続人探索に時間を要する場合や、測量の範囲が広大になるなど、特別な事情により、6ヶ月以上の期間がかかることがあります。

7 筆界が特定されるとどうなりますか？

筆界特定登記官は、筆界の特定をしたときは、その結論及び理由の要旨等を記載した「筆界特定書」を作成します。

そして、申請人には「筆界特定書」の写しを、また、関係する土地の所有者等には筆界の位置を示した「筆界特定図面」の写しを、筆界特定がされた旨を文書で通知します。さらに、筆界特定の申請があった土地を管轄する登記所の登記官は、土地の登記記録（登記簿）に筆界特定があった旨を記録します。

(1) 筆界特定書及び筆界特定図面とは？

筆界特定書は、筆界特定登記官による筆界特定の結論及び理由の要旨等が記載された書面で、管轄登記所に永久保存されます。一方、筆界特定図面は、特定された筆界の位置等が示された図面で、筆界特定書と一対で保存されます。

具体的には、土地の形状、隣接する土地の地番、土地の地番区域や方位及び縮尺、筆界点の座標値等の情報が記載されており、これらの情報から、現地に特定した筆界を復元することができます。

なお、筆界特定書（筆界特定図面を含む。）は、管轄登記所において、誰でも手数料（1通550円）を納付して、その写しの交付を受けることができます。

す。

(2) 登記記録にはどのように記録されますか？

筆界特定がされると、土地を管轄する登記所の登記官は、筆界特定された土地の登記記録中、土地の所在・地番・地目・地積等が記録された「表題部」の「筆界特定欄」に筆界特定の年月日及び手続番号を記録します。

具体的には、甲土地と乙土地の筆界について筆界特定がされると、甲土地と乙土地の登記記録の表題部の筆界特定欄に「平成〇年〇月〇日筆界特定（手続番号平成〇年第〇号）」と記録されます。

8 筆界特定の相談

筆界に関する個別具体的な相談をはじめ、筆界特定申請書の記載方法及び添付書類などについての相談につきましては、お近くの法務局にご相談ください。

なお、相談は事前の予約をお願いします。

また、法務局には筆界特定申請書の書式も備え付けていますが、法務省HP上から、同申請書の書式入手することもできます。「筆界特定申請」で検索してみてください。

登記所名	電話番号
本局	098-854-7952
沖縄支局	098-937-3267
名護支局	0980-52-2729
宮古島支局	0980-72-2639
石垣支局	0980-82-2004
宜野湾出張所	098-898-9827

9 おわりに

