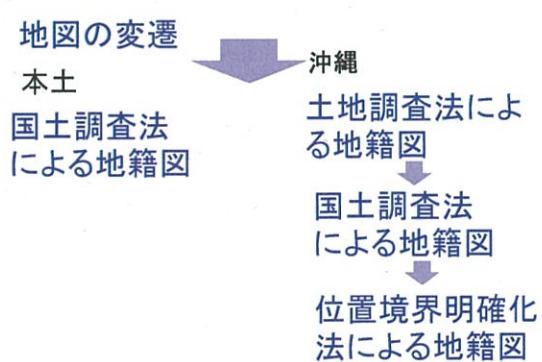


令和元年度
沖縄県土地家屋調査士会
研修会

筆界特定事例案

那覇地方法務局
総括表示登記専門官
井戸 広



国土調査法における筆界に関する調査の裁判例

1. 国土調査は、既存の筆界を確認過ぎるに過ぎず、筆界の創設や変更の効果はない(福島地裁 S39. 9. 24)
2. 地籍調査の成果の登記は、地籍調査によって明らかにされた土地の現況を前提として、土地の物理的状況等に変動のないままに登記簿の表示の部分を変更するものであり、これにより国民の権利義務を形成し、その範囲を確定する性質を有するものではない(前橋地裁 S 60. 1. 29)
3. 地籍簿・地籍図を取引の資料として活用することは、事実上の不利益であって、他に地籍簿・地籍図の作成表示に対し、所有権の権利利益を侵害するような法的効力を付与した法令の規定を見いだすことはできない(岡山地裁 S59. 3. 21)

国土調査法における筆界に関する調査の裁判例

土地明確化法は、土地の位置境界の確認という形式をとりながら、その実質は、土地の位置境界を確定を関係所有者全員が参加してする和解方式で行うことを立法により是認したものであり、したがって、元の所有地と異なる位置に新しい所有地が協議により定められ、それが実質上元の所有地と連動性のあるものと見なされる効果は、土地明確化法に基づく手続きによった場合のみ認められると解される(福岡高裁那覇支部 H3. 5. 30)

事例1 事件の概要

○某県内の国土調査実施区域(昭和53年実施)において、甲地が地籍図上「現地確認不能(市道)」として調査されているところ、申請人が自己の占有地内であるとして、当該地方公共団体(A市)に対して地籍図の訂正を申し出たものの、A市がこれに応じないことから筆界特定申請されたもの。

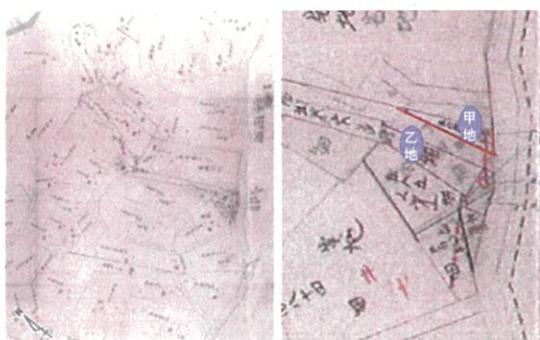
申請人・関係人の主張

筆界主張及び現況平面図

9-1-200
○●○町



公図



地籍図

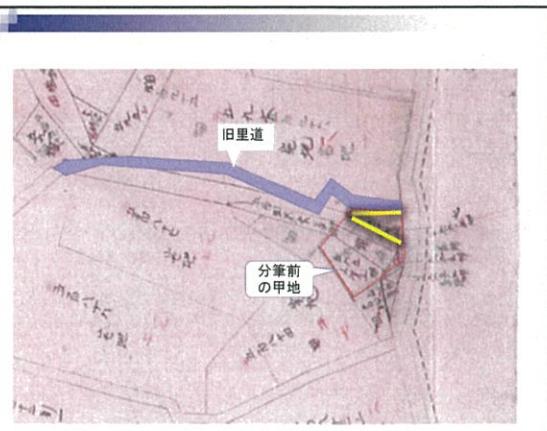


筆界特定を行うまでの問題点 1

- A市が地籍図の修正に 応じない。
○地籍調査が粗漏であり 修正に応じると、すべて の事案について修正せ ざるを得ないことからA 市は地籍図の修正に 応じない。

筆界特定を行うまでの問題点 2

- 本件公団上地図訂正 が行われており、里道 の付け替えが本来分筆 すべきものを地図訂正 で行われている。
- 筆界特定は、「最初に 登記された点と点を結ぶ線」を特定することとなるから、申請人が想定している位置に特定できない可能性がある。



事件提出に当たってのお願い

筆界特定の申請に当たっては、旧公図の形状等を十分調査するとともに、地図訂正等により不法な里道の付け替え等がないか調査を行った上で、申請人が筆界特定後にどのような効果を期待しているのかを事前に検討(いわゆる「最終的な落としどころ」)して筆界特定の申請をしていただきたい。

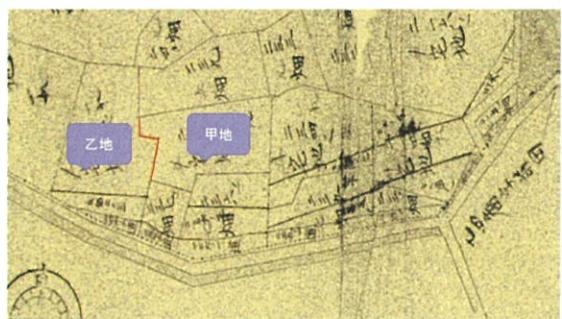
事例2 事件の概要

○A県内の国土調査実施区域(昭和53年実施)において、申請人が平成23年に甲地に建物を建築し、その際に、土地家屋調査士に依頼し地籍図を復元して筆界確認を行ったところ、その位置が甲地の建物構造物(いねばしり)上となつたことから争いとなり筆界確定訴訟を提起し係争中であり、裁判所から筆界特定を促されたことから同訴訟を継続したまま同申請がされたもの。

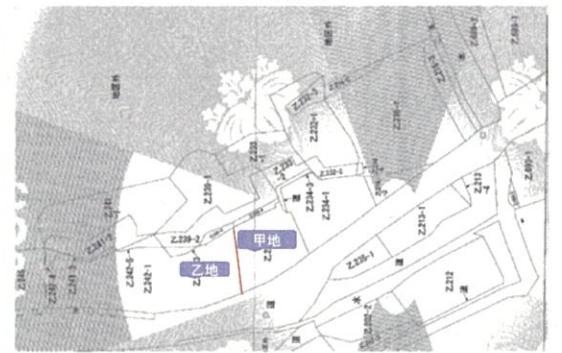
申請人・関係人の主張



公図



地籍図



空中写真との重ね図



筆界特定を行う上での問題点 1

- 旧公図と地籍図との形状が合っていない。
- 地籍図を復元した位置と構造物の位置が相違している。
- 公園は定性的事項(土地の形状・地番配列等)は信用性があるが定量的事項(長さ, 面積, 角度等)は信用性がない。
- 地籍調査が粗漏であり公園の形状を無視して地籍調査を行っている。

筆界特定を行う上での問題点 2

- 甲地と乙地の間には溝があり、同溝は、雨水やお互いの生活排水を流すものとして双方が利用している。
- 同溝は古い石垣から構成されている。
- 現地にある構造物等の調査を行い物証としての取り扱えるか検討。

現地写真1



現地写真2



筆界特定を行うまでの問題点 3

- 甲地と乙地の一部が急傾斜地工事のため一部買収され、地籍図の形状で分筆登記が終了している。
- 筆界特定の申請があつた部分のみしか特定ができないことから

地籍図



現地写真



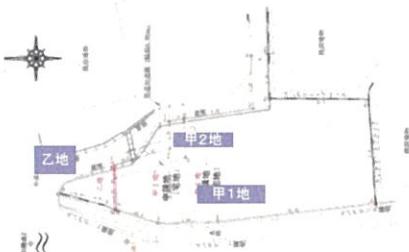
事件提出に当たってのお願い

地籍調査実施地区における筆界特定の申請に当たっては、旧公図との形状の相違を十分注意していただき調査を行った上で、地籍図どおりの結果とならなかった場合に事後の登記申請をどのように行うかを想定して、その結果を申請人と十分協議して申請していただきたい。

事例3 事件の概要

○A県内の国土調査未実施区域において、申請人が甲地と乙地との筆界確認を土地家屋調査士に依頼して、同土地家屋調査士が確認しようとしたところ、乙地の所有権登記名義人の所在が不明であり、同申請がされたもの。

申請人・関係人の主張



現地の状況



○乙地には、寺の名前がある碑がある。



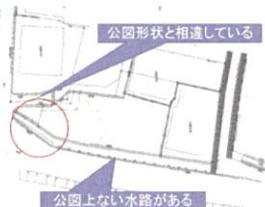
○管理者はわからず、隣地の住民が掃除等を行っている。

旧公図



乙地
甲2地
甲1地

現況図と公図の違い



公園上ない水路がある



筆界特定をする上での問題点1

- 公図と現況の形状があつてない。
- 河川・水路は水害等で形状が変わっている場合がみられる。
- 河川改修が行われたとする記念碑がある。

筆界特定をする上での問題点 2

- 対象土地に接する水路は公図上なく、いつ築造されたものか不明。
- 水路は築造経緯が不明であることから、筆界を示す物証とできないことから、甲地及び乙地の一部である可能性がある。

事件提出に当たってのお願い

旧公図と現況とが相違している地域において筆界特定の申請を行う場合は、現況の構造物と相違する位置で特定される場合があることから、その後の対応を申請人と協議し十分検討して申請していただきたい。

なお、本件事案のように立会人が不明の場合は、不在者財産管理人の選任等を行い立会による解決を検討することも必要と考えられる。