筆界確認方法について

（筆界特定制度とＡＤＲの連携）

（2014/02/01）

三重県土地家屋調査士会
名誉会長　　朝日奈　晰

（連絡先）
四日市市小古曽六丁目１番１９号
武田・朝日奈事務所
Ｅ―ＭＡＩＬ　himajin@cty-net.ne.jp

１　はじめに

平成１７年に不動産登記法が大改正されてから８年が経過しました。この改正は、登記事務を完全にコンピュータ化することと、原則オンライン申請によること、更に筆界特定制度とＡＤＲの新設を目的として改正されたものです。結果として、従来紙であった登記簿が「登記記録」となり、マイラー図面や和紙であった公図等も全てコンピュータ化され、調査士が一番必要とする地図情報が、従来のように一枚の公図全体を見られなくなったという不便さはあるものの、オンラインで取得できることとなったことによって、登記所まで出向く必要がなくなり、利便さはあります。ただ、地図の精度区分によって管理されることになったためもあってか接合部分の隣接地の地番が不明になったところもあり、ブルーマップによって隣地番を確認しなければならなくなったことなど、やはりどこかに不便さはあります。とはいえ、たいていのことはネットで間に合うことになったのは、ありがたいことです。

今日は、比較的新しく会員になられたみなさんを対象に、土地家屋調査士の一番の生命線である「筆界」の確認方法について、お話しをしていきますがベテランの会員さんは復習の意味でお聴き戴ければ幸いです。

２　筆界について

調査士業務の中で最も基本となる筆界の確認業務については、日常業務で苦労されているところ。筆界という用語は過去から使用されてはいたが、法律上の規程がなかったので、「神のみぞ知る」というように言われてきたこともある。それが、先の不動産登記法の改正によって明確に定められた。

以下の条文を参照のこと。

「不動産登記法」

第１２３条　この章において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　筆界　表題登記がある一筆の土地（以下単に「一筆の土地」という。）とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。以下同じ。）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二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。（註　下線は法律にはない。）

注意すべきは、「登記がされた時に・・・」とされていることであり、このことによって過去に登記された一筆の土地の境を構成するものであるから、それをどうやって確認するのかが重要になる。

筆界の種類をおおまかに分けると以下のとおり。

原始筆界　　地租改正当時に創設されたもので、それが現在の登記に反映されている。

後発的筆界　　分筆等によって、後から形成されたもの。区画整理等もこれに該当する。

このうち、後発的筆界は比較的容易に確認することが可能なので、今日扱うのは原始筆界について、どういう資料があり、それをどう扱うかについて学習する。

３　調査すべき資料はなにがあるか？

公図・地積測量図・住宅地図・空中写真など。

４　公図（地図）について

①　公図の沿革

公図（旧台帳附属地図）は、登記事務のために作成されたものではなく、地租（現在の固定資産税）を徴収する目的で作成された。それを登記事務に使用したものであって元々の生立ちが１４条地図とは異なる。そのため「所有者が誰か」が判ればよいのであり、その後に分筆等がなされても、それが縦に分かれたのか横に分かれたのかは、あまり重視されてなかった。

元来は課税のために作成されたものであるため、分割線は重視されず、「分筆された地番」と「所有者」が分かれば良いとされた結果、当時分筆されたものは、分割線の記入がないものが多い。

②　作成の経緯

現在でいう１筆地調査と同じ手法で「地押」調査を行い、調査のために歩いた順序で地番を付けた。**（資料 1）**

その後に測量（丈量）を行い、面積を確定したが、市街地の宅地については、かなり厳格な検査を行い、道路等で囲まれた一定の区域全体の面積と、その中に存在する各筆の合計に差がある場合で、許容誤差を超えるものは再測量をさせた。しかし、農地や山林についてはそうではなく、全体として実際の面積よりも少ない場合が多い。地租を少しでも少なくしようとした庶民のささやかな抵抗か。

測量は現在の平板測量に近い器具を用いたところもあるが、主に間竿と測量縄によるものが多く、求積は「三斜法」や「十字法」が主流であった。三重県は概ね三斜法によっている。また、伊賀地方に多く見られる「二線引畦畔」については、当時の通達では「明記すべし」とされており、通達を守って作成されたところとそうではないところによって精度が異なるもので、二線引畦畔の存在する公図は他の部分も通達を守って作成されていると推測

でき、精度がよいと推定される。
山林の描画については、紙の大きさの制限からか、実際の形状が縮めて描画されたものもあり、面積とは不一致のものが多々ある。また、山林の測量は、他のものと比較すると厳格ではない。

５　公図の分析

①　公図は見るのではなく読め

登記事務のコンピュータ化によって、全ての公図（地図）がコンピュータから打ち出されたものとなったため、地目別の色分けや旧畝歩などの貴重なデータが反映されていない。よって、筆界の判断にあたっては、和紙公図を調査すべきである。旧畝歩は過去の分筆経過を調査する上で、欠く事のできない要素であり、同時に尺貫法の知識も必要である。また、プラス表示がないものもあるので、地番のリストを調査することも忘れてはならない。

②　線種等に注意

最初の作成時に引かれた線か？その後に引かれた線か？
元々の地目は？

６　地積測量図

地積測量図は、作成された年度により、制度上の問題から精度が異なる。一元化以降、昭和５２年１０月の改正までのものと、平成２年改正後のもの、平成１７年改正後のものを区別して考えること。特に残地部分については測量されていないものもあり要注意。また、嘱託登記によるものは、用地買収の関係から、工事前に分筆がなされ、その後に境界標が埋設される（されていないものが多い。）ことから現地と一致しないものが多数ある。

７　住宅地図の利用

市販されている住宅地図は、国土地理院が発行している地形図等を使用しており、現況と公図の不一致があるかどうかを検討するにあたって、道路や水路等の長狭物の位置と公図の位置が一致するかどうかを分析する。長狭物が一致するのに、他の部分のみ不一致ということであれば、その部分は原始筆界を変更していることが推定できる。

８　旧土地台帳・閉鎖登記簿等

旧土地台帳は、分筆・合筆の経過の資料として重要であり、和紙公図の畝歩と併せて「その土地から分筆されたものか」あるいは「地番設定」（現在の土地表題登記と同じ）によって作成された登記簿か判断できる。元の番地から分筆されていないにも関らず、元番の一部としてしまうと誤った処理になるので要注意。
また、官有地については旧台帳の適用がなく、分割後に道路等官有地となった場合は当該台帳が存在しないので、元番の合計面積を調べる場合に要注意。

９　空中写真の利用

公図と現状が相違している場合、住宅地図の利用と同時に過去の空中写真を見ることによって、どう変化したかを確認することが可能であり（**資料５**

参照）効果がある。戦後の昭和２３年頃からあるので、取寄せるとよい。（申込書は資料のとおり。）

また、インターネットを利用して、先に閲覧も可能なので、利用するとよい。アドレスは三重県土地家屋調査士会のホームページのリンク集の「その他関連サイト」に２種類掲載してあるので参考に。（リンク集は会員外でも入れる。）

１０　筆界特定制度と調査士ＡＤＲ

境界の紛争は、単に境界の争いがあるだけではなく、人的要素が大半であることが多いことから、筆界特定制度（以下「筆特」と省略）あるいはＡＤＲでは解決することは難しいのが現状ではないか。筆特で、筆界の証明がなされたとしても、それで100％とは言い難い。一方ＡＤＲはどうかといえば、民間の機関であるが故に、また、呼出に応じなかった場合の罰則規程もないので、相手方が必ずしも調停の呼出等に応じるかどうかは不確定である。そのため、筆特の申請があり、法務局で調査された後において、将来、ＡＤＲにより解決することが必要であると推測されるような場合（もっとも、この場合であれば筆特にはなじまないことになるが）は、法務局からセンターに連絡を行い、以後共同して聴き取り等の作業を行うことによって、相手方の不出頭にも対応しやすいと考えられる。

一般論として、相手方がセンターからの呼出には応じない場合であっても、法務局からの呼出であれば、相手方が拒否する可能性が少ないと思われ、少なくとも出頭拒否が避けられると考えられるので、今後の課題として検討しなければならない。

また、冒頭に書いたように、境界紛争は根底にあるのが単純な境界の紛争ではなく、「感情」の問題である事が多く、根っ子がそれであるならば、筆特であれＡＤＲであれ、簡単には解決しない。根っ子の問題が解決すれば、意外と境界には固執しない例もあり、平たく言えば「なんであいつのために俺が・・・」とか「あいつが頭を下げてくるのが筋やろ」「あいつの顔もみたくない」などという「心の問題」が解きほぐされないと前進が見られないことが多い。だとすれば、センターの役割は、当事者間のそのような「心の問題」をどうやって聞き出し、お互いに「どうしたいのか？」を考え、その答えを導き出していく必要がある。一方で、筆特制度はその前提として、まずは筆界がどこにあるのかを探索して証明することによって、大きな役割を果たす。しかしながら、問題点もある。なんとなれば、筆特で証明された筆界に不服があれば境界確定訴訟等に移行する。しかも、やっかいなことには、筆特で証明されてから直後ならまだしも、何年か後にも起こり得るのであり、いわばその意味においては不完全でもある。訴訟になった場合でも、しっかりとした調査に基づいて導き出された筆界であれば、筆特によって証明された筆界が否定されることはないと考えられるが、そうではないと判断された場合は否定されることもある。つまるところ、この二つの制度をうまく活用し、将来的に安定した「境界」を導き出し、登記に反映させることが国民が真に求めていることであって、国民にとっては「筆界」であれ「境界」であれ、要は言葉ではなくて、コンクリート杭などの目に見える「境界標」があり、「ここからここまでが俺の土地や」と判ることが安心になるのであってこの両制度と登記手続をどう結びつけるかが重要であろう。

病気になったら自分の命を守るために病院に行く。同様に、土地という財産を守るためにどこに行くか？それが法務局でありセンターではないか。残念なことには、法務局はともかく、土地家屋調査士という資格者代理人の存在が国民の間に希薄であり、そのため、まずは弁護士に相談に行って、そこで初めて土地家屋調査士の存在を教えられればまだいいが、そうではなくていきなり訴訟に持込まれ、終ってみたら登記に反映できない判決（和解）になって、結局は「絵に描いた餅」に過ぎないケースになってしまい、残ったのは「勝った・負けた」という隣り同志のシコリだけだったというような不幸な結果を招かないためにも、センターの役割は重要であるし、個々の土地家屋調査士もそういった国民の希望を叶えられるための資格者代理人であることを自認し、宣伝が必要であろう。

１１　その他注意事項

①　境界立会時や測量時の注意事項

境界紛争が起きている土地については、いろんな注意が必要である。一般的な筆界（境界）確認作業においても注意すべき点もあるので以下を参考に。

◎　紛争地の場合は、申立人・相手方の双方の敷地内には駐車しないこと。中立性が疑われる。やむを得ずどちらかの敷地に駐車する場合は、他方の了解を得た上で駐車すること。

◎　同様に、お茶等の提供があっても丁寧に断ること。（揉めてもいないところでは無碍にお断りするのは逆効果かも。）

◎　後日のために、ビデオ撮影（録音）が必要。（言った、言わないを防止。）

◎　当事者が指示した筆界点、例えば「ブロック塀」と言われても、それでは判然としないので、「真中か？」とか具体的に聞く。いうまでもなく「そこや」とか「あれや」というような指示は論外。

◎　隣接地への立入は、了解が必要。特に昨今はちょっとしたことでクレームがあるので、要注意。雑草を踏んでも怒られた経験がある。

②　その他

現場での作業は、細かいメモを取っておくこと。また、当事者との説明のための接触は他方に誤解を与えないように注意。ちょっとしたことで、致命傷になりかねない。

各資料によって、筆界を確認した場合、採用した証拠よりも、不採用とした証拠とその理由を明らかにしておくこと。どうしてそう確認したかの質問があった時に、不採用とした証拠資料のほうが説明がつきやすいし、質問者も納得してくれやすい。

１２　所有権確認訴訟と境界確定訴訟

いずれにしても、判決が登記に反映できるような内容にすべきであるので、弁護士との打合せは重要。境界確定訴訟は、証拠がなくても問題はない（職権探知主義）が、実際には提出する。

相違点等については資料参照。

１３　おわりに

土地家屋調査士という資格者の存在は、他の弁護士、司法書士、行政書士などと比較すると世間一般にあまり知られていないことは、みなさんが肌で感じておられると思います。とりわけ、不動産登記に関る資格者である司法書士はそれなりに知られているにも関らず、土地家屋調査士は？？？

制度の歴史的な経過もありますが、土地家屋調査士の業務が司法書士と比較すると、あまり表には出ない作業が多いので知られた存在ではないのかと思われます。土地の売買を例にとってみると、売りたい土地があれば事前に土地家屋調査士が境界確定を行い境界標の埋設などの作業を経て測量図を作成し、それを基に、売買契約（宅建さんの出番）が行われ、所有権移転登記(司法書士さんの出番)となるわけですが、それらは表舞台で行われます。売買契約に至るまでの地道な土地家屋調査士の作業は表舞台からは見えてこないですよね。けれども、実際には事前の土地家屋調査士の作業がなければ、売買契約もないかもしれない。それだけ重要な役割をしているのに表舞台ではないために世間にはわからない。売買の舞台の上で華やかに演じている役者さんは宅建さんであり司法書士さんだけれど、土地家屋調査士は大道具・照明・音声さんのような存在で、映画なんかですとエンドロールなどにそれらの名前も出ますが、役者さんが演じるにはその人達のお膳立てがあって立派な役者さんと拍手喝采を浴びることができます。でも、残念ながら売買の舞台には土地家屋調査士という裏方さんの名前が出てこない。やはりＡＤＲセンターが「境界の争い」という事態の「病院」のような存在として世間に認知されれば、仮に結果として解決できなかったとしても、「センターに行ったら親切に相談に乗ってくれた」というだけでも、効果が大きいと思います。筆特にも同じことがいえます。

『「土地」家屋調査士』と名乗る以上は、「筆界の専門家」としての更なる研鑽が必要でしょう。今回の研修ではまだまだ入口の部分をお話ししたに過ぎません。今後も各位におかれては、研究をされ、「筆界のことなら俺に聴け」と胸をはって自慢できる土地家屋調査士を目指していただければ幸いです。

おまけ

π＝３．１４１５９２６５３５８９７９３２３８４６２６４３３８３２７９

（πにみた石いごく(動く)に婿巫女妬くな草にみやしろに虫散々闇に鳴く）

いくつ読めますか？

椿・榎・楸・柊　　鰆・魚偏に夏・鰍・鮫