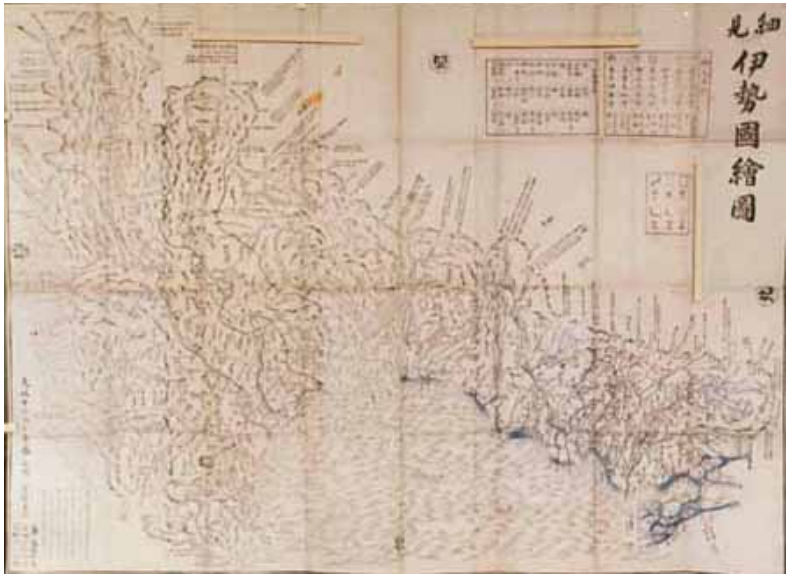
「土地境界と民法実務：
取得時効・越境・相隣関係から読み解く土地家屋調査士の責任と対応」



細見　伊勢国絵図（国土地理院古地図）

2026年1月10日

於・三重県土地家屋調査士会

愛知学院大学田中淳子

今日の予定

- **本日の講義の目的**

　土地家屋調査士が民法の理解を深め、境界業務における法的リスクを回避する。

　実務で起こり得るトラブルに対して、法的根拠を持って対応できる力・・・・現場の調査の視点について

　１　民法と境界実務の接点

　　・土地家屋調査士業務と民法

　　・筆界と所有権界

　　・境界確認書・合意書の法的性質（信頼性とその限界）等

　２　時効取得をめぐる問題（制度の基礎的理解と判断の視点）

　　・時効が絡んだ裁判例から見える調査の視点

　　・越境物・錯誤問題も絡んだ事案　等

　３　まとめ

１　民法と境界実務の接点（これまでの研修内容の復習）
理論的な視点からみた境界立会実務の問題点

①　筆界・境界概念の相違と密接関連性

・境界・筆界はそれぞれ異なる法領域の概念だが、実際は同一の一筆の特定された土地に対する属性→密接関連性

・「筆界」が筆界特定制度によって特定されれば、結果として「境界」紛争の和解内容（境界紛争ADR）、所有権の範囲をめぐる紛争にも影響

概念の異同について関係当事者間における正しい理解が不十分？

言い分の食い違いが生じやすく、境界紛争を招きやすい

土地と土地の境界			
	所有権界（等）	筆界	公物管理界
意義と目的	土地所有権と土地所有権との境・私権の調整（相隣関係）	地番の境・課税の基礎情報の整備（原始筆界）	公物（道路・水路等）の財産管理機能・境界明示
主な法律の根拠	民事実体法（民法）	不動産登記法	行政法
概念登場時期	明治以降	明治6年地租改正条例布告後	
移動	私人間合意で移動可能	公的存在、私人間合意移動不可	
同種の境界	占有界、地上権界、借地権界、永小作権界		行政界（都道府県市町村、公有水面界等）
紛争解決の道	協議、所有権確認の訴え等	筆界特定、筆界確定の訴え等	確定協議、筆界確定の訴え、地方自治法等

調査士業務に関連する実体法改正のポイント

［業務のプロセス　概括］

［有効な契約の成立］　②［契約内容の履行］　③［契約不履行の責任］

契約打合せ	受任	調査・測量	成果物の作成・提供	契約終了	トラブル
聞き取り	契約締結	調査・測量	登記申請用	期限	消滅時効
情報提供	意思能力	境界立会確認	境界確認用	不履行	損害賠償
↓		立会適格者探索	↓		
目的・事情等		越境物	契約内容に適合		

売買

相続（遺産分割）等

所有者（所在）不明土地
財産管理（共有）・相隣問題
相続土地国庫帰属

→ 土地（国土）財産の保全・管理・利用の円滑化

- （土地家屋調査士の使命）
- 第一条　土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第百二十三条第一号に規定する筆界をいう。第三条第一項第七号及び第二十五条第二項において同じ。）を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もつて国民生活の安定と向上に資することを使命とする

（業務）

第三条　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。一　不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量

二　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理

三　不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五号において同じ。）の作成

四　筆界特定の手続（不動産登記法第六章第二節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

五　筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成

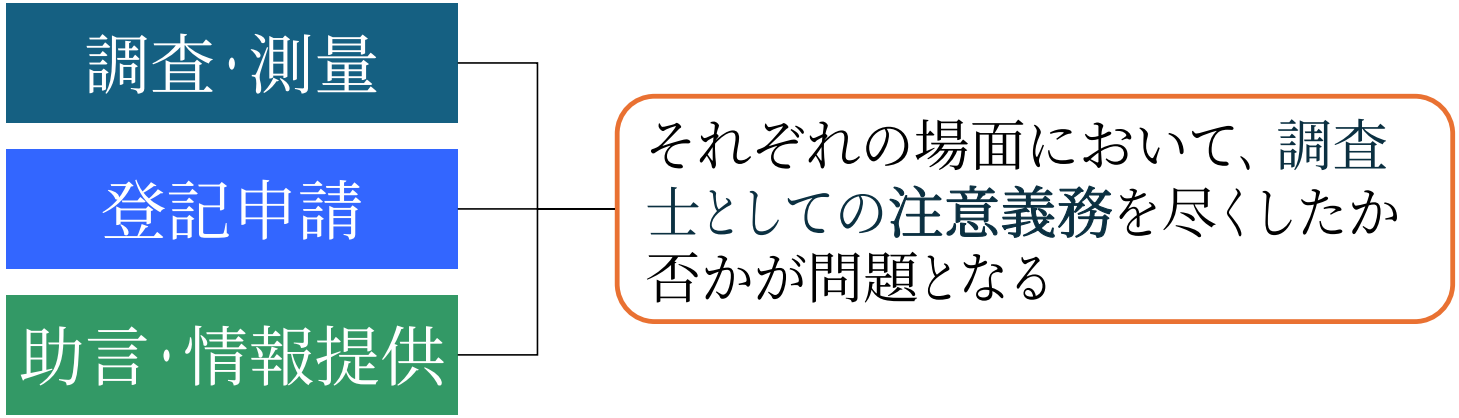
六　前各号に掲げる事務についての相談

七　土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらず民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理

八　前号に掲げる事務についての相談

調査士業務における注意義務

- 土地家屋調査士法の趣旨に照らして、業務に関する法令・実務に精通した専門的職業人として公正かつ誠実に業務を行う場合に期待される注意義務（高度注意義務）である。



【参考】　例えば、境界標の調査・境界に関する測量のため隣地を使用する場合

（隣地の使用）

209条　土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一　境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二　境界標の調査又は境界に関する測量

三　第二百三十三条第三項の規定による枝の切取り

２　前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

３　第一項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

４　第一項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

【参考裁判例】

大阪高判平成10年1月30日判時1651号89頁【誠意交渉義務】→信義則上の義務

- 境界線付近の建物建築の際、違法建築をしない旨の合意を前提に交渉に合意したにもかかわらず、工事開始後、違法建築を開始したため工事の変更を求めたところ変更に応じられない旨の回答があったため、その後一切の協議に応じなくなった事案に対し、原則として「相隣関係における円満を保持するために相隣者間に紛争が生じた場合には互譲の精神に基づき社会共同生活の一員として右紛争の円満な解決に向けて真摯に交渉すべき義務があると解するのが相当である」とした（なお、例外的に「交渉をすることを期へし得ない場合もある」とし、本件事案は、交渉義務を課せられない事案として違法建築をした者に慰謝料の支払いを命じた）。

→その後、別の事件の東京地裁の判断では、「そのような義務は当然にあるわけではない」として否定されてしまったため、訴訟でこのような理論を正面から用いることが難しい・・・

土地家屋調査士の業務（契約）上の義務

①調査・測量すべき義務
②取りそろえた登記必要書類をもって表示登記を依頼人に代わってなすべき義務
③登記完了証・登記識別情報通知を登記所から受領しこれを顧客に交付すべき義務
④必要に応じて登記申請の取下げ・補正、審査請求にかかるべき事務を処理すべき義務
⑤依頼人の求めに応じて助言・説明をする義務
⑥依頼を受けた土地について隣接地・公共用地との境界確定、基準点・多角点の測量、境界標の設置などをなすべき義務
⑦調査測量に際して依頼人の生命・身体・財産に損害を与えないよう配慮する義務（調測要領参照）
⑧依頼人の照会に応じて、業務の状況を報告すべき義務（民 645条）等がある。

土地家屋調査士による業務受託契約の法的性質

通常は、登記申請を前提とした調査・測量・図面作成業務に関する委託契約

業務内容は、測量をなし、**登記手続きの準備のための業務全般**を行うもの

→　委任的色彩が強い契約が多いであろうが、無名契約・非典型契約、混合契約

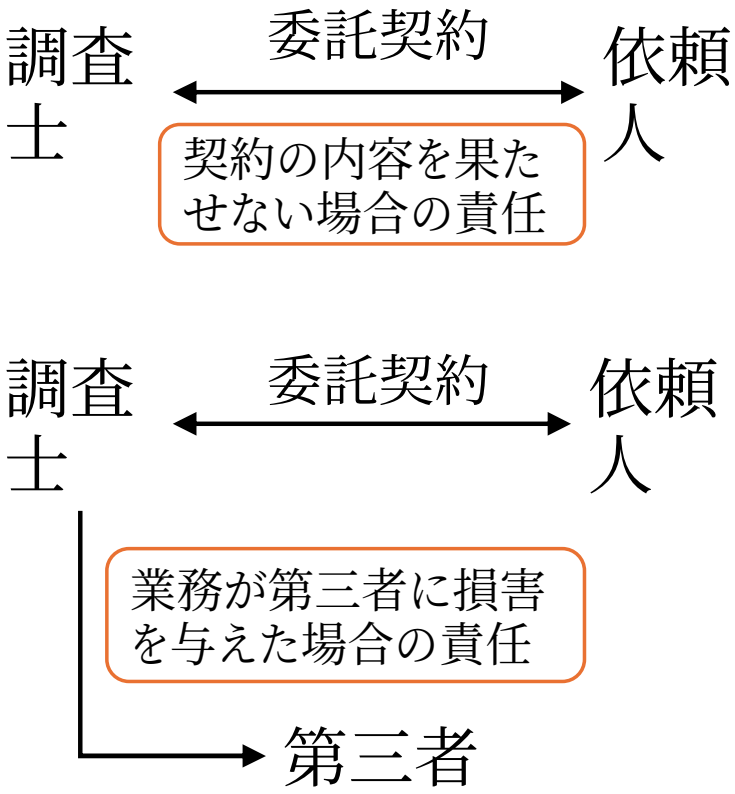
★土地家屋調査士の業務については、単なる技能の外に、公正な判断力を備えた人格、識見というものも当然必要であり、そのため品位の保持がうたわれ、公正、誠実な職務遂行義務がうたわれている。単純な測量技術のほかに公正な立場における責任をもった調査という点が強調されている点から委任とする立場（清水湛・連合会報372号７頁）あり。これに対し、一般的・抽象的に契約の法的性質を論ずることには，余り大きな意味がない（鎌田薫「土地家屋調査士委嘱契約の法的性質」連合会報370号）とする立場もある。

小括

- ・実務においては、従前から、境界を確定する場合、所有権界、占有権界をもとに決せられており、両概念は峻別されて運用されてきたものではない→しかし、、、
- 今日の「筆界」「所有権界」の議論は、法律上の存在となった「筆界」ゆえに、民法上の「所有権界」との相対的比較の中でその異同が強調され、それぞれの境の内容が問われてきたものといえる。
- 筆界・所有権界はこうあるべき、と演繹的に解決を見出すのではなく、理論と実務の双方から合理的な筆界・所有権界の具体的な内容等を明らかにすることが適切

損害賠償責任について

- 債務不履行（民法415条・時効10年：167条2項）
  - 依頼人との関係（契約関係を基礎とする場合）において負うべき責任
- 不法行為（民法709条・時効3年：724条）
  - 契約当事者以外の第三者との関係（契約関係を基礎としない場合）において負うべき責任



従来の制度

	起算点	時効期間	具体例	適用に争いのある具体例
原則	権利を行使することができる時から	10年	個人間の貸金債権など	
職業別	権利を行使することができる時から	1年	飲食料、宿泊料など	「下宿屋」の下宿料
		2年	弁護士、公証人の報酬、小売商人、卸売商人等の売掛代金など	税理士、公認会計士、司法書士の報酬、農協の売掛代金など
		3年	医師、助産師の診療報酬など	あん摩マッサージ指圧師、柔道整復師の報酬など
商事	権利を行使することができる時から	5年	商行為によって生じた債権	消費者ローンについての過払金返還請求権（判例上10年）

現行法

シンプルに統一化

	起算点	時効期間	具体例
原則	知った時から	5年	次頁参照
	権利を行使することができる時から	10年	

現行法

	起算点	時効期間
① 債務不履行に基づく 損害賠償請求権	権利を行使することができることを知った時から	5年
	権利を行使することができる時から	10年
② 不法行為に基づく 損害賠償請求権	損害及び加害者を知った時から	3年
	不法行為の時から （＝権利を行使することができる時から）	20年
①・②の特則 生命・身体の侵害 による 損害賠償請求権	知った時から	5年
	権利を行使することができる時から	20年

内容①

（生命・身体の侵害による損害賠償請求権の時効期間）

・人の生命・身体の侵害による損害賠償請求権の時効期間について長期化する特則を新設。【新§167、724-2】

「知った時から5年」（不法行為につき3年から5年に長期化）

「知らなくても20年」（債務不履行につき10年から20年に長期化）

内容②

（不法行為債権に関する長期20年の期間制限の意味）

・不法行為債権全般について、不法行為債権に関する長期20年の制限期間が時効期間であることを明記。【新§724】

報酬請求と民法

- 報酬の支払時期：原則としては特約（調査士と依頼人との合意）で定めるべきもの

  →特約が存在しないときには、作業終了後となる

  →登記申請等に伴って費用がかかる場合には、費用前払い請求権の規定の適用が考えられる
- 表示登記の申請を委嘱された調査士が何らかの事情で登記を完了させることができなかった場合の報酬の取扱い：原則として特約で定める場合が一般的
- →特約がない場合には、既に履行した割合に応じて報酬が請求できると解される
- 報酬の回収→訴訟、民事調停　法制度の利用を！

「境界確認書」や「合意書」の法的な性質について

→分筆や地積更正などにさいしての隣接地所有者の境界に異議がない旨の証明であり、いわゆる承諾書、境界確認書、同意書をいう（寶金）

分筆申請における立会証明もこれに含まれる・・登記官の専権事項である筆界認定において、しかも、印鑑証明書を添付した私人の「境界確認書」を添付させる実質的な意味から、

①筆界認定の証拠資料、②隣接地侵害がないことの担保、③紛争がないことの証明に！

ただし、後日、真の所有権界が別の所にあることが判明した場合、当事者は、これが錯誤による取消し（民95）を主張の根拠にできる可能性あり

→無効ではないため、当事者間の法効果に意味を有する

- 隣接地の所有名義人であるが、認知症等疾病者であって、能力的に境界確認書の意味が理解できず、しかも後見人、保佐人、補助人などが選任されていない場合には後に取消しが主張される可能性あり
- 境界と筆界が一致している場合には「**境界合意書**」（等）が存在することで後の紛争を防止可能→一致していない場合には、むしろこの「境界合意書」が、後日、意思無能力や錯誤を理由に、「境界合意書」の無効、取消し等、合意の効力が否定される可能性残る
- 「境界合意者」のみによって登記官が筆界の認定をしているわけでないことから、なされた登記が無効とされるのは難しいが、しかし、こうした境界をめぐる紛争が顕在化した場合には、当事者は、筆界特定の手続き、または境界確定の訴えを提起できるため、その際、「確認書」、「合意書」がどのような経緯で、だれと、どのような手続きで作成されたが問われることになる

→その際の一つの重要な証明となるが、当事者の合意について、それだけで絶対的な証拠力を有するものでもない

■東京地判平成２３年１月２０日

Xが表題登記の申請をしたのに対し，同法務局登記官が不動産登記令７条１項６号所定の添付情報の提供がないことを理由として不動産登記法２５条９号の規定により上記の申請を却下する決定（以下「本件処分」という。）をしたことから，その取消しを求めた事案

→立会証明書は，その様式や文面からすると，「原告の所有に係り既に登記記録が存在する土地についての地積の更正の登記の申請に当たり添付すること等を目的として，隣接する土地の所有者等が立会いの上でその所有等に係る土地の筆界を確認したことを証明するために作成されたもの」であると認めるのが相当であり，上記の所有者等において土地の筆界を確認したということを超えて，登記記録が存在せず各立会証明書にも記載又は表示のない本件各土地を含めて別表図面に表示されたとおり各土地が存在することの確認や，本件各土地につき原告が所有権を有することの確認までをしたものであると認めることはできない」

■東京地判平成２５年１１月２５日

XがY神社所有土地の一部に自己所有建物を建てて居住していたところ、本件借地と本件隣地との境界について，実際の境界線とは異なる線によって確認された境界確認書が作成されたため、Ｘが借りている本件土地の面積が０．９５平方メートル減少し，Ｘの本件借地権を侵害し、また、所有の本件建物が「越境建物」になるという損害が発生したため、その賠償を求めた。また、その誤った境界線に基づき，「本件建物が越境している」旨を記載した文書をＸに送付したことがＸに対する不法行為となるとして損害賠償請求を行った事案

→Ｘは借地権の対抗要件を有していること、地積減少が判明後、借地契約もその内容（坪数減少について明記）に改定する旨の合意をしていることが認められ，これによれば，Ｘは，本件境界確認に伴って本件土地の地積が減少したことを事後的に承諾している。境界確認をしたことによる不法行為も、「越境」に関する書面を送付する行為も原告の保護法益を害していない

（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）

第７２条　弁護士又は弁護士法人でない者は、**報酬を得る目的**で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、**代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務**を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

→【事案】土地家屋調査士と司法書士を**伴い（契約した）不動産業者を被告**とし、貸金債権回収（債務整理として不動産売却等）のために自分の土地を提供した物上保証人から「被告による行為は弁護士法違反（非弁行為）による契約は90条違反で無効だ」と主張

■福岡高判昭60年９月４日判タ５９２号８８頁

「弁護士法七三条違反の業務の一環として訴訟その他の手段による権利の実行をなすことを目的ないし動機として他人の権利を譲り受ける行為は、その動機が刑罰法令に触れる違法なものであるから、この不法動機が権利譲受行為の条件ないし内容となつているか、これが表示される等して当事者双方が不法動機を覚知している場合には民法90条により無効であると考える（引用判例：最判昭和三六・四・二七民集一五巻四号九〇一頁参照）

→土地家屋調査士が非弁行為だとされた事案ではないが、帯同した取引が非弁行為（公序良俗違反）として無効

２　時効取得をめぐる問題

根拠条文

（所有権の取得時効）

第１６２条　二十年間、所有の意思をもって、平穏に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

２　十年間、所有の意思をもって、平穏に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

【補足１】法的思考と法の解釈

①個々の事実関係に適用すべき法規・・・複数、多岐にわたる

　→法体系の理解、一般法・特別法、各種団体の内部的規制、政令、省令、条例

②直接適用すべき制定法が見当たらない場合・・・近接する制定法、判例法、慣習

③法の欠缺の場合（新しい問題の登場等）・・・法の一般原則、正義衡平等、近接する制定法から類推等

↓

一般的抽象的規定→法の解釈が必要

【補足２】法の解釈の際に注意すべき点

法の解釈・・・一般的抽象的な規定の内容を明らかにする作業

価値判断が伴うことは排除しきれない

↓

価値判断の余地を小さくするため客観性が求められる（裁判官の裁量（法創造）を制限することも含）

① まず、用語や文書表現について一般準則に従う**（文理解釈）**

→反対解釈、拡張解釈、拡張・縮小解釈、類推解釈の技法自体に価値判断含む（加藤説）

② ①の補充作業として、条文がどの法領域に位置付けられているか、体系的に理解（論理解釈）←この段階からしか価値判断を入れない立場（星野説）もある

③ ②であいまいさが残るとき、制定法の意味、趣旨等起草者等の見解参考（歴史的解釈）

④ ③でも明らかにならない場合、制定法の目的、基本思想、社会生活の要求等を考慮（目的論的解釈）

↓

これらを尽くしても複数の解釈の余地がある場合には、社会経済上の事情や価値観の変化に伴い、厳密な法解釈により不合理な結果生じる場合・・・いずれの考えを採用するか選択が求められる（一つの立場）

保護される利益と不利益の比較衡量←社会通念や正義衡平、信義則が機能

★少なくとも価値判断が伴うことが否定できないので、事実関係、それに対する論理的認識を明確に

→社会一般や他の法令で使用される用語とかけ離れた意味や内容を与えた用語を用いない（統一性・整合性）

◆時効制度

　ある事実状態が一定期間継続する場合、真実の権利関係に一致しているかどうかを問題にせず、事実状態にそくした権利関係の存在ないし不存在を認める制度

　占有状態の継続が要件となっているので占有権の規定（１８０条以下）とともに確認する必要あり

◆　時効制度はモラルに反した制度ではない＝真の権利者が保護を受けずらい事案に効果発揮！

理由１　他人の物であることを知っていながら自分の物にしてしまおう、というケースは稀。多くは先祖代々占有しているが所有権取得の証拠がない、隣地境界でどこが境界が証拠がない等の事案

理由２　短期取得時効事案は、対抗要件を取得できなかった譲受人の保護のために利用されることが多い

- １６２条　平穏・公然と他人の物の占有は共通！
  １項　長期（２０年）取得時効
  ２項　短期（１０年）取得時効　善意・無過失の場合限定

・・・・
  １項の特色　　２０年間占有継続（１６４条参照）

（占有の中止等による取得時効の中断）
第１６４条　第百六十二条の規定による時効は、占有者が任意にその占有を中止し、又は他人によってその占有を奪われたときは、中断する。

＊２０年の最初と最後に占有したことを挙証すれば、その間は占有が継続したもの推定される

↓

（占有の態様等に関する推定）

第１８６条　占有者は、**所有の意思**をもって、**善意**で、**平穏**に、かつ、**公然**と占有をするものと推定する。

２　**前後の両時点において占有をした証拠**があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。

＊たとえば、A所有土地をBが占有し、これをさらにCに譲渡し、現在Cが引き続きついで占有している場合

所有者A　　→　　B（占有）　　→C（占有）

自分の占有期間と前主Bの占有期間を合算して主張〇
ただし、Bが平穏公然でない場合は瑕疵を承継（１８７条）

（占有の承継）

第１８７条　占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を**併せて主張**することができる。

２　前の占有者の占有を**併せて主張する場合**には、その**瑕疵をも承継**する。

【瑕疵ある占有・例】→平穏・公然・善意・無過失の反対

- **悪意による占有**:他人の権利を侵害していることを知りながら行う占有
- **過失による占有**:不注意によって他人の権利を侵害していると知り得なかった占有
- **強暴な占有**:暴力的に占有している状態
- **隠秘な占有**:占有していること自体が秘密にされている状態

＊たとえば、A所有土地をBが占有し、これをさらにCに譲渡し、現在Cが引き続きついで占有している場合

所有者A　　→　　B（占有）　　→C（占有）

自分の占有期間と前主Bの占有期間を合算せず、自己の占有期間だけ主張〇
被相続人の法的立場を包括承継する相続の場合でも選択できるか？

最判昭和３７年　５月１８日民集１６巻５号１０７３頁
　本家（釜石市）から居宅土地、菜園土地を譲り受け占有継続していた分家の相続人に187条1項（善意占有の主張）の適用を認めた事案

民法187条Ｉ項は「占有者ノ承継人ハ其選択ニ従ヒ自己ノ占有ノミヲ主張シ又ハ自己ノ占有ニ前主ノ占有ヲ併セテ之ヲ主張スルコトヲ得」と規定し、右は**相続の如き包括承継の場合にも適用**せられ、**相続人は必ずしも被相続人の占有についての善意悪意の地位をそのまま承継するものではなく、その選択に従い自己の占有のみを主張し又は被相続人の占有に自己の占有を併せて主張することができるもの**と解するを相当とする。従つて上告人は先代善助の占有に自己の占有を併せてこれを主張することができるのであつて、若し上告人先代善助が家督相続により上告人先々代清之亟の本件土地に対する占有を承継した始めに善意、無過失であつたとすれば、同人らが平穏かつ公然に占有を継続したことは原判示により明らかであるから、一〇年の取得時効の完成により本件土地の所有権は上告人に帰属することになる。

- 時効の起算点

　いつから、20年あるいは10年とするのか

　「占有の事実が開始されたとき」であり、これを早めたり、遅らせたりできない

　その理由→対抗要件である登記を備えられるのに備えてないことと関連性あり（最判昭和35年7月18日民集16巻1073頁）

　ABが境界を接する山林所有者Bの相続人Xは先代のころから植林するなどして当該山林の係争土地部分の維持管理を行ってきたところ、Aから山林を譲り受けたとするYが係争土地部分も取得し、登記も具備したとして時効取得を主張。時効の起算点は時効援用者が任意に選択できる旨主張したため、裁判所は→

・・・・「元来時効の制度は、**長期間継続した事実状態に法的価値を認め、これを正当なものとして、そのまま法律上の秩序たらしめることを期するもの**であつて、これにより社会生活における法的安定性を保持することを目的とする。従つて、時効制度の本来の性質からいえば、いわゆる起算日は常に暦日の上で確定していなければならないわけのものではなく、起算日を何時と定めるにしても、その時から法律の認めた一定期間を通じ同一の事実状態が継続し、いわゆる時効期間が経過した場合には、その事実に即して、遡つて当初から権利の取得又は消滅があつたものとして取扱うことは、時効の当事者間にあつては、必ずしも不合理であるとはいえないであろう。

しかし、時効による権利の取得の有無を考察するにあたつては、単に当事者間のみならず、第三者に対する関係も同時に考慮しなければならぬのであつて、この関係においては、結局当該不動産についていかなる時期に何人によつて登記がなされたかが問題となるのである。そして時効が完成しても、その登記がなければ、その後に登記を経由した第三者に対しては時効による権利の取得を対抗しえない（民法一七七条）のに反し、第三者のなした登記後に時効が完成した場合においてはその第三者に対しては、登記を経由しなくとも時効取得をもつてこれに対抗しうることとなると解すべきである。**しからば、結局取得時効完成の時期を定めるにあたつては、取得時効の基礎たる事実が法律に定めた時効期間以上に継続した場合においても、必らず時効の基礎たる事実の開始した時を起算点として時効完成の時期を決定すべきもの**であつて、取得時効を援用する者において任意にその起算点を選択し、時効完成の時期を或いは早め或いは遅らせることはできないものと解すべきである。」

→占有制度と時効制度の調和的理解の必要性

（占有物について行使する**権利の適法の推定**）

第１８８条　占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定する。

（占有の態様等に関する推定）

第１８６条　占有者は、**所有の意思**をもって、**善意**で、**平穏**に、かつ、**公然**と占有をするものと推定する。

２　前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。

（占有の承継）

第１８７条　占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を**併せて主張**することができる。

２　前の占有者の占有を**併せて主張する場合**には、その**瑕疵をも承継**する。

◆「所有の意思」は外からはわからないが、どうすればよいか

「所有の意思」とは、**所有者（２０６条）として占有**する意思（186条推定）

→**「自主占有」**（185条参照）→**排他的・独占的支配！・・所有権者の権利行使**

→推定覆す（否定する）側が所有の意思がないことを立証！

（所有権の内容）

第２０６条　所有者は、法令の制限内において、**自由にその所有物の使用、収益及び処分**をする権利を有する。

（占有の性質の変更）

第１８５条　権原の性質上占有者に所有の意思がないものとされる場合には、その占有者が、自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表示し、又は新たな権原により更に所有の意思をもって占有を始めるのでなければ、占有の性質は、変わらない

→占有の性質は当然には変更されない

◆**「自主占有」が否かの判断基準**

→占有取得の原因である事実の客観的性質

例えば、売買における買主のほか、贈与の場合の受贈者、盗人などは、自分のもの（にする）という「所有の意思」前提

賃借人、単に他人のものを預かる（寄託）の場合、内心で所有者になる、という意思を抱いても、それだけで「所有の意思」はない！（185条参照）

占有開始時に他主占有であったとしても、その後、自主占有を取得するためには特別の要件を必要

〇最判昭和５６年１月２７日**判時1000号83頁**

土地の買主が売買契約に基づいて目的土地の占有を取得した場合（国有地を被告が買い取った事例。すぐに被告Y1が占有を開始したが、その土地について土地区画整理事業が予定され、近い将来県が取得した後市Y2が取得した際にY1に払い下げられることになっていた）には、右売買が他人の物の売買であるため土地の所有権を直ちに取得するものでないことを買主が**知っているときであつても、買主において所有者から使用権限の設定を受けるなど特段の事情のない限り、買主の占有は所有の意思をもつてするものとすべき**である。

→行政手続きに則った土地取得案による売買契約

- 土地の登記簿上の所有名義人甲の弟である乙が右土地を継続して占有した場合に、甲の家が本家、乙の家が分家という関係にあり、乙が経済的に苦しい生活をしていたため甲から援助を受けたこともあり、乙は家族と共に居住するための建物を建築、移築、増築して右土地を使用し、甲はこれに異議を述べたことがなかったなど判示の事実関係の下においては、乙が、甲に対して右土地の所有権移転登記手続を求めず、右土地に賦課される固定資産税を負担しなかったことをもって、外形的客観的にみて乙が他人の所有権を排斥して占有する意思を有していなかったものと解される事情として十分であるということはできない。**→事実の客観的性質等、総合的に考慮して判断**

◆相続を原因とする取得の場合の特殊性

相続・・・被相続人の法的地位の包括承継（187条参考）

他主占有は相続によって当然に自主占有には変わらない

しかし、例えば、

①相続人が相続を契機に新たに目的物を「事実上支配」して占有開始した場合に自主占有と認められる場合がある

否定例　最判昭和46年11月30日民集25巻1437頁

上告人Aが賃料を取得したのは、Bから右訴外人が本件土地建物の管理を委託された関係もあり、**同人の遺族として生活の援助を受けるという趣旨で特に許されたためであり**、右Aは昭和三二年以降同三七年までBに本件家屋の南半分の家賃を支払っており、Aらが右訴外人の死亡後本件土地建物を占有するにつき所有の意思を有していたとはいえないというのであるから、**Aらは自己の占有のみを主張しても、本件土地建物を、時効により取得することができない**）

肯定例　最判平成8年11月12日民集50巻2591頁

亡き父名義のマンションを生前から管理していた子の妻らに対し、夫の死亡後、その相続人妻（子も）は、「夫の生前に右土地建物の贈与を義父から受けてこれを自己が相続したものと信じて、その登記済証を所持し、固定資産税を納付しつつ、管理使用を専行し、賃借人から賃料を取り立てて生活費に費消しており、妻子がこのような態様で右土地建物の事実的支配をしていることを認識しながら、これまで異議を述べていないなど判示の事実関係があるときは、右土地建物が甲の遺産として記載されている相続税の申告書類の写しを受け取りながら格別の対応をせず、被相続人の死亡から約１５年経過した後に初めて右土地建物につき所有権移転登記手続を求めたという事実があるとしても、右土地建物についての事実的支配は、外形的客観的にみて独自の所有の意思に基づくものと解するのが相当であり、妻子らについて取得時効が成立する。

→相続人のもとで「独自の占有」を開始したと認められた、妻子らは相続時に「贈与」を受けたと思っていた点重視し、その時から自主占有を認めた、なお、立証責任は、妻子側（独自の占有を主張する側）

◆平穏とはどのような事実状態か

占有を取得または保持するために法律上許されない「強暴もしくは強迫」行為をしないこと

単に不法な占有であることで「平穏」の要件を欠くものではない！

なぜなら、民法186条1項で占有が平穏であることが推定されている

判例　最判昭和41年4月15日（自作農創設特別措置法による本件土地の亡Ａからの買収処分及び亡Ｂへの売渡処分が取り消されたとして、亡Ａの相続人である上告人が、亡Ｂの相続人である被上告人に対し、所有権移転登記の抹消登記手続を請求した事案の上告審で、不動産所有者その他その占有の不法を主張する者から、異議をうけ、不動産の返還、右占有者名義の所有権移転登記の抹消手続方の請求をうけた事実があっても、これがためにその占有が民法１６２条２項にいわゆる平穏を失うものではないとした事例。

↓

民法第１６２条第２項にいう「平穏の占有」とは、占有者がその占有を取得し、または、保持するについて、暴行強迫などの違法強暴の行為を用いていない占有を指称するものであり、不動産所有者その他占有の不法を主張する者から、異議をうけ、不動産の返還、占有者名義の所有権移転登記の抹消手続方の請求があつても、これがため、その占有が平穏でなくなるものでない

→訴訟行為は法律上の根拠ある平穏な権利行使！

◆「公然」とはどのような状況か

＝隠匿していない

秘密にして世間の人の目に触れないような形で占有をおこなっていないこと

「公然」性も推定（186条1項）されているので、否定する場合は、推定を覆す側が立証

◆「善意」性と間接占有について

一般に占有者は、所有の意思を持って平穏かつ公然に占有するものと推定されているので、時効を主張するためにこの要件を立証する必要はない（186条）

直接占有のほか、間接占有の場合にも時効取得は認められる

判例　最判平成元年9月19日判時1328号38頁

戦後米軍の事実的支配下に置かれて、登記簿上の所有名義人を賃貸人とする賃借権が米国政府のために設定され、沖縄県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化等に関する特別措置法（昭和５２年法律第４０号）によつて位置境界不明地域に指定された沖縄の軍用地内の１筆の土地について、右所有名義人が右賃借権に基づく軍用地料を継続的に取得し、当該土地に対する同法に基づく位置境界明確化作業が進行中であるなど判示のような事実関係の下においては、右所有名義人に米軍を介しての取得時効の基礎となる間接占有が認められる。

→権利の上で眠っている、という状況でもなく、客体の特定性が担保できる事案であったこともポイントか

◆条文は「他人の物」であるとされるが「自己の物」でのよいか

　→時効制度は誰のものか判然とした場合に権利帰属を決定する制度

↓

　「自己の物」でも良いと考えられる（何人に所有していたか確定する必要性もない）

　→自己の物であっても、対抗要件がないため、権利主張ができない場合にも可能！

◆「物」の所有権の権利取得だが、「道路」のような公共用財産の場合はどうか

→原則として取得時効の対象にはならないと解される（大判大正8年2月24日）

里道の一部を「畑」として耕作してきたとしても、「里道ノ如キ公共ノ使用ニ供セラルヘキ物ニ付テハ其公用ヲ廃シタル後ニ非サレハ時効取得ノ目的物タルコトヲ得サルモノトス」として、民法上の制度は適用されない

→他の特別法、制度等があれば、民法だけで判断できない！

ただし、長年の間公の目的に供用されず、放置された公共用財産、黙示的に公用が廃止されたものとして時効取得の成立を肯定したものもある

例えば、最判平成17年12月16日

公有水面埋立法に基づく海の埋立免許を受けて埋立工事が完成した後竣功認可がされていない埋立地であっても、長年にわたり当該埋立地が事実上公の目的に使用されることもなく放置され、公共用財産としての形態、機能を完全に喪失し、その上に他人の平穏かつ公然の占有が継続したがそのため実際上公の目的が害されるようなこともなく、これを公共用財産として維持すべき理由がなくなり、同法に基づく原状回復義務の対象とならなくなった場合には、**土地として私法上所有権の客体になる**

◆国が道路内民有地にて時効取得が認められた事案

最判昭和42年6月9日

「国が、本件各土地（東京都北多摩、約182坪）を、土地所有者より寄附を受けて国の所有に帰した土地として、道路の供用開始以来占有し、一〇年の経過に伴つて時効によりその所有権を取得した」

→寄付はしていない、公租公課も先代より二代に亘り三十余年支払ってきた旨主張したが、**認められていない**

→納税証明や一方的な所有の意思の主張だけでは認められるわけではない

◆2項の「占有の始めに善意・無過失」であればよく、後に事情を知り「悪意」になっても10年で時効取得できるのか

　善意とは＝自己の物であると信じること　推定される（186条）

　無過失かどうか＝取引実務の慣行（不動産取引や相続が絡む場合は、不動産登記簿を調査する、現地調査する、取得できる公的な情報を入手し確認する、取引相手の代理人は無権代理ではないか委任状の委任事項や関係書類で確認、といった専門家としてなすべき調査・確認がなされている必要がある！

例えば、

　国から払い下げを受けた賃借地の境界を確認するなどの調査をしなかった場合は、過失あり

　最判昭和50年4月22日民集29巻433頁（東京都文京区本郷一丁目二七番二境内地一七八八平方メートルについて）

　隣地を所有するYに対し、境界確定を求めるとともに、X主張の境界よりX側にYが設置した工作物の撤去等を求めたところ、原判決が、Xの主張に沿って境界を確定したが、Yは境界外の土地を時効取得したとしたため、上告した事案で、Yが賃借地の払下を受けるにあたり、本件係争部分を右払下を受けた土地の一部であると信じたとしても、その払下土地の境界を隣接地所有者や公図等について確認する等の調査をしないでそう信じたとすれば過失がなかったとはいえないとして、原判決中、被上告人の時効取得を認めた部分を破棄し、過失の有無について本件を原審に差し戻した事例。

東京地判平成１２年２月８日

【事案の概要】　Xが、Y（国）に対して、取得時効を理由として土地所有権の確認を求めた事案において、Xが東京都知事に対し、国有公共用地境界確定申請書を提出し、境界確定協議をなしたことは、国有地である本件係争地について取得時効の主張と相いれない行為であるから、信義則上取得時効の援用権を喪失しているとして、Xの請求を棄却した事例

→ Xの立ち合いを経て、境界確定協議が成立しており有効

→Xに依頼を受けた土地家屋調査士が、板橋区に対し払下げを前提とする用途廃止について相談しているが、この行為は、本件国有地の存在を自認（他主占有事情）していることにほかならないから時効援用権は喪失

◆所有権以外（地上権、鉱業権、漁業権、賃借権等）

→時効取得の客体

判例：最判昭和62年6月5日判時1260号7頁

土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されている時」（例えば、外形上、賃料の支払いがされるとき）は賃借権の時効取得は可能

賃料支払いない事案では取得時効否定（最判昭和53年12月14日民集32巻1658頁）

◆「所有権以外の財産権を行使する」というのはどういう行為をさすか

　＝その財産権が物に対する支配内容とする場合（地上権、永小作権等）においては「占有」

◆占有の中止等による取得時効の中断（164条）

→任意に占有を中止するとは、占有者が占有の意思を放棄、または占有物の所持をやめる（203条参照）

→他人に所持を奪われても、占有回収の訴えを提起すれば、占有は継続される（203条ただし書）ため、取得時効は中断されない

（占有権の消滅事由）

第２０３条　占有権は、占有者が占有の意思を放棄し、又は占有物の所持を失うことによって消滅する。ただし、占有者が占有回収の訴えを提起したときは、この限りでない。

（所有権以外の財産権の取得時効）

第１６３条　所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穏に、かつ、公然と行使する者は、前条の区別に従い二十年又は十年を経過した後、その権利を取得する。

（占有の中止等による取得時効の中断）

第１６４条　第百六十二条の規定による時効は、占有者が任意にその占有を中止し、又は他人によってその占有を奪われたときは、中断する。

第１６５条　前条の規定は、第百六十三条の場合について準用する。

２　時効が絡んだ裁判例から見える調査の視点

◆東京地判平成３１年３月２８日
⇒時効取得が認められるが越境物の撤去までは当然には認められないと判断した事案

【事案の特徴】

X（原告）⇒　　建替え工事妨害（不法行為709条）　　Y（被告）
　　時効取得、越境物（室外機等）撤去（妨害排除）←

X側証人（土地家屋調査士）　金属鋲　土地境界確認書有（ブロック塀越境、買主は承継する特約あり）
　　隣地所有者境界立会不明＜公図の正確性が比較的高い
Y：ブロック塀越境不知（前所有者H8占有開始時）、H18時効完成
　　援用＝所有権取得・・・・・XはYに障壁撤去請求不可、**Yに時効が完成していなくても直ちに撤去を求めることは正当化されない**

特徴

・占有の開始・・・建物の占有

・善意無過失・・・前の所有者の合意状況等は不知　善意占有承継

・越境物の撤去・・・相隣法制上の互譲　受忍限度

・Yの行為・・・・X居宅から公道に出る唯一道路に障害物設置
→X（ミサワホームが対応）との交渉決裂後
正当な目的での土地利用ではない＝車両妨害
（54万円の損害賠償金＝仮住まい月8万×３
か月）Xの工事遅滞3か月　弁護士費用6万円

・Xの行為・・・・越境物（コンクリート塀）撤去しないことは不法
行為にならない

土地家屋調査士による調査・測量と境界確認「書」の法的な効果

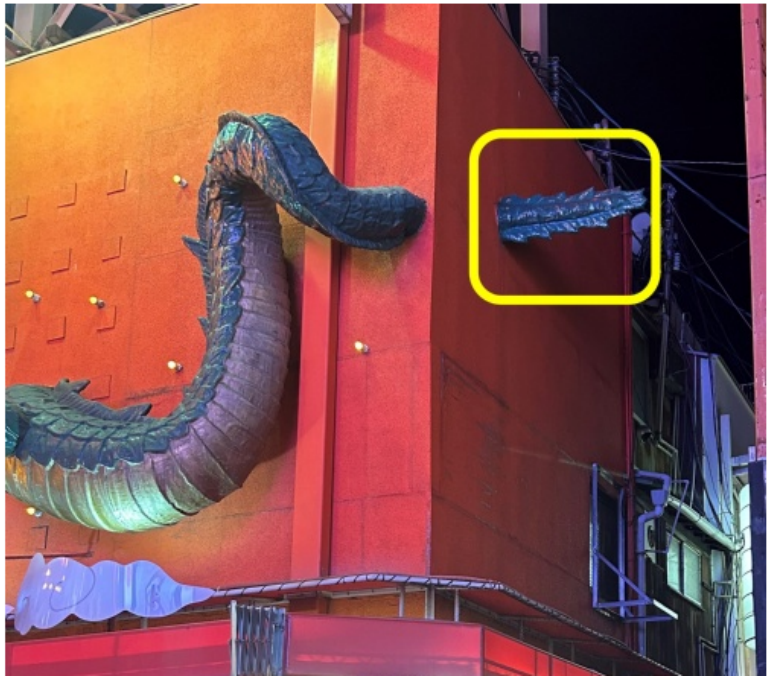
土地を売却するため，その測量を土地家屋調査士に依頼、境界確認書も取り交わしている事案において、「その測量結果も十分確認せずに隣地所有者との間で境界の確認をして売却したというのは，そもそも経過として不自然であり，また，・・・・・（前主からの土地取得時に説明を受け）『本物件北側隣接地との間のブロック塀の一部が隣接地内に越境しています。』との特約を設け，その部分の写しを原告にも交付して，被告にその旨説明したことを原告に伝えていたことが認められる」

＝調査・測量、売買、処分の一連の取引実務上の手続における適正性から、Xの主張が認められた

◆大阪高判令和６年５月29日　金龍ラーメン事件

Ｘ　⇒　　Ｙの外壁、構造物が土地所有権を侵害　　Ｙ
空中工作物占有により10年間占有（時効取得）←
Y所有土地と係争土地を一体と認識
一審（大阪地判令和5年10月26日）Y勝訴（短期消滅時効◎）
不動産鑑定士による評価書に「難なし」越境の原価なし
控訴審　X控訴　Yの時効取得を否定し、構造物の一部（庇と龍の立体看板）の撤去を認容
Ｘ　土地購入後ビル建設＞　Ｙ　看板撤去ブランド低下×
看板撤去は権利濫用とはいえない

境界線を越えて隣地上権利なく占有



敗訴後、越境部分　撤去



引用出典：日経クロステック記事（https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/column/18/00154/02208/）

特徴

・Y占有の開始・・・建物、立体看板　一審〇、控訴審×

・善意無過失・・・越境の確認×、Y建物の越境はない
不動産鑑定士評価書「難なし」との記載

・越境物の撤去・・・Xの土地使用（ビル建設）に支障大

・Yの行為・・・・・壁面の工作物、X所有地の一部の排他的
占有ない（尻尾下通行止めにしていない）
＝X所有地の一部無断使用

・Xの行為・・・・・越境物撤去は権利濫用ではない

◆東京地判令和5年8月8日　ブロック塀設置位置が境界から離れて設置されている合理的理由が証明されていないとして地積測量図に基づいた位置を境界と確定した事案

主位的請求　・予備的請求

X（原告）　境界確定・所有権確認　Y（被告）

X　昭和４１年分筆時調査士測量・地積測量図　法務局備付
　平成３０年度実測図と境界位置２３センチ

Y 平成３０年実測図

東京江東区、親族間での相続による土地取得、駐車場利用

XY間の境界位置がずれていることを別の親族の土地を調査した土地家屋調査士が指摘

→これを受けて、補助参加人の測量士がXより依頼を受け、Yに対し

「昭和４１年地積測量図で境界線を変更すると面積減少←測量士職業賠償責任保険で賠償する」ことで了解を経て平成３０年実測図の境界標移動

→しかし、賠償保険が支払われないことになり、「平成３０年実測図に誤りない」旨書面でYに通知

- 境界の位置についての判断要素

ブロック塀の設置場所→昭和４１年地籍測量図の位置に近接

相続人らの利用上の認識→現在の利用境が境界であるとの共通認識（借地利用について、相続後、借地の利用部分の所有権登記）

昭和４１年地積測量図の信頼性→境界点の座標値が未表示、境界標や近傍の恒久的な地物との位置の記載ない、境界の特定機能は低い、コンクリート杭の境界標から７．４cm離れた位置にあるが、すぐそばに別の境界標はあるにも関わらず境界点に境界標等がないのは不自然、ブロック塀の設置時期や設置者は明らかでないが、借地の利用境を示すものと認められるブロック塀が境界から２０cm前後離れて設置されている合理的理由は見出しがたい

平成３１年実測図＜昭和４１年地積測量図＜借地の利用境

◆**東京地判令和３年１２月１６日**　土地と相隣接する土地（銭湯）上に設置された塀を他方の隣接土地所有者に破壊されたとして、共有する土地の境界の確定と所有権の確認ならびに移転登記請求を求めたところ一部の請求が認容

Xら（父、子２名）　　Y

→銭湯経営、相続承継、防火のための塀が

Yにより破壊、塀は設置、土地は時効取得

Yの先代が塀は設置、土地所有権Y承継取得←

X：**銭湯経営には、防火のため塀を設置することは自然**

その他

- Xは本件訴訟で「調査・測量費用」を損害賠償として請求

↓

本件越境による損害との因果関係がない

Xら（３名、父と子２名の遺産共有状態）は、本件が提訴されていなくても、本件不動産について遺産分割協議を行う際に、Yと境界紛争が生じることは不可避であったといえるため、Xらに本件境界について調査、測量に関する費用が生じたとしてもそのことは被告らによる不法行為と相当の因果関係のある損害ではない。なお、Xらが本件訴訟のために弁護士への依頼が必要となったことは認め、弁護士費用のうち１２万円のみ認める

塀の破損に対する損害は、１３０万円程度（１０００万円請求）

◆東京地判令和2年6月2日　現時点において越境物撤去は権利濫用として認められないとした事案

X（原告）　　Y（被告）

→Y所有建物越境、建物収去土地明渡

時効取得、所有権確認

X土地取得時、前主の時より越境事実認識←、

越境部分登記取得しているが背信的悪意者だ

X：　東京中野　商業施設一体開発目的土地取得：平成２５年１１月１日

Y建物の越境事実認識、除外して開発も想定、開発対象土地の取得＋登記

が滞っている、越境土地部分既登記←時効完成度の「第三者」

Y：　レトロカフェ経営、居宅、建物一部取り壊し多大な支障、越境事実知っているが、

20年以上占有、時効取得（占有開始：昭和４１年８月２８日、昭和６１年８月２８日）

未登記

越境物（建物）部分の土地所有権の時効取得の可否（判断要素）

- Xは前主との売買契約時に隣地越境部分（建物）時効取得の可能性について認識←具体的な範囲を明確にする手段を取らず一筆の土地を買い受けている
- 公簿面積での売買とし、実測面積との相違が生じても代金の増減はしない旨の特約あり
- 売主は越境その他の相隣関係等に関し、一切の権利義務を負わず、是正措置等を行わない旨の特約もあり
- 本件訴訟の中で別の土地についても越境物あり→筆界特定利用
  →開発土地全体で６４％の土地のみ取得

Xの背信性判断について

- 越境事実を認識しながら土地を取得したのは、前主がその部分を分筆していなかった

→公法上の境界（筆界）との関係で正確な占有部分についての認識について、Ｘが前主からの購入時にあったことまでは伺われない点は、以下の要件を判断する場合に影響を与えない

↓

最高裁：「多年にわたる占有」、「登記欠缺を主張することが信義則に反する」要件に該当しない

判決とその特色

- Xは越境部分土地について、時効完成後の第三者
- 越境している部分の範囲が明らかでないが開発計画を進めるうえで、前主から土地を購入、越境部分の土地に固執していない、

　越境土地を除外して開発も進めることも予定、現時点で本開発は滞っている→当該越境部分土地を購入したとしたことが背信的悪意者に該当するとはいえない・・・・開発計画ではよくある？

・Yは時効取得したが未登記、Xは越境部分を含め既登記

・XがYがX所有地に越境しているとして一部を撤去させることは権利濫用

・YはXの土地を無権原で利用、賃料相当額を損害賠償（月３万３０００円）

小括～時効が絡んだ事案から見える業務上の注意点

①境界確認書や合意書を文書で残す→現地調査の徹底、合意形成プロセスは慎重に→推測や誘導等による合意書は後に紛争や責任が発生するかも

②相続が発生した場合は、使用状況の再確認を

③ 越境部分の測量と会話や相談等の記録を正確に残す

④越境解消のための協議やADR（境界問題相談センター）活用を

⑤調査士としての説明責任力とコミュニケーション力の重要性を軽視しない

⑥境界確認書は筆界だけでなく、所有権界の合意を含む可能性を含む事案もあるため、和解契約（法律事務）への直接な関与は避ける

⑦誤った境界確認書が後に時効取得の根拠とされたり、錯誤の主張の一因となることがある点に注意

⑧契約締結前から成果物交付後に至るまで調査士業務における善管注意義務の履行を

３　まとめ～時効や越境物が絡んだ事案に関する土地家屋調査士の責任と対応

①**時効取得**の客体（不動産、公共用財産含む）について、どのように、誰が占有、支配（利用）してきたのか、依頼者、関係者から時間軸で丁寧に聞き取る等、確認→事案の特殊性に影響される

「○○は良い、○○はだめ」という単純な判断はなされていない！　事実関係の調査・確認は重要→「占有」があっても、自主占有か他主占有か等、過去に、借地だったが、数次の相続で「自分の土地」と誤認し占有し、自主占有の証明があれば時効取得できる可能性あり（最判平成8年事案）

②時効取得制度は、民法上の権利（所有権、ないし所有権以外の権利）に影響→不動産登記法上の「筆界」には直接的に影響を与えない

→しかし、所有権の範囲を明らかにする際、重要な証拠の一つとなる・・調査・測量時に見落とせば求められた成果物が提供できない場合、損害賠償責任（４１５条、ないし重過失は故意だと言われ７０９条の可能性も）

→筆界・所有権界の法制度上の概念を混同して説明することは要注意！

・占有の実態を現地にて確認する重要性・・・杭の存在だけでなく、排他的な占有として定期的な監視や除草等の所有者としての管理実態が存在するか等

・関係書類の調査・確認の重要性・・・公図等の確認をしただけで無過失にはならないが、確認しなくても当事者間で争いがなく取引が完了している等、取引実態も重要な考慮要素

・現占有者が法的、事実的にどのような状況にあるかは注意深く、権限で取得できる公的情報で確認を

・「越境物の確認」は当事者が権原（所有権）に基づいて行う→土地家屋調査士が和解契約類似の代理できるかは要注意

〇当事者の合意では移動しない筆界を明らかにすること（「筆界を確認する内容」に留まるもの）は良いか

〇それを前提に土地所有権の内容（利用、処分）に関する内容の合意書を作成すること・・・法律事務か

相隣者間に筆界の認識に齟齬があるのであれば、筆特制度、ＡＤＲ、訴訟へ

↓

迷いや不安があれば、原則に立ち返る。事前に会へ照会する等、自身の判断が紛争の場面の結論として採用されるとは限らないため、リスク軽減のため法的な枠組み（制度）とその限界を知っておこう！