

# 『境界紛争ゼロ宣言』

## ～なぜ境界紛争はおきるのか～

三重県土地家屋調査士会 副会長 古尾圭一 氏



発行所  
三重県地方自治研究センター  
三重県津市栄町2丁目361番地  
(一)三重県地方自治労働文化センター内  
TEL059-227-3298  
FAX059-227-3116  
http://www.mie-jichiken.jp/  
info@mie-jichiken.jp

### 1 土地家屋調査士とは

本題に入る前に、あまり知られていない『土地家屋調査士』という資格について説明させていただきます。

『土地家屋調査士』とは、不動産の表示に関する登記の専門家(国家有資格者)であり、他人の依頼を受けて、土地や建物の所在・形状・利用状況などを調査して、図面の作成や不動産の表示に関する登記の申請手続などを行っています。

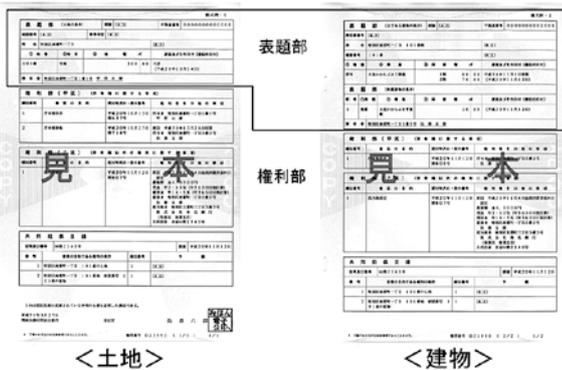
よく「測量士」と混同されることもありますが、測量技術者として現況を正確に測量するのが「測量士」、登記された不動産の境界について資料等を調査したうえで確認するとともに、確認した境界を正確に測量するのが「土地家屋調査士」です。

分かりやすく言い換えると、公共測量を行うのが「測量士」で、登記申請を目的とした調査・測量を行うのが「土地家屋調査士」です。

一般的には土地の境界確認は登記を前提としていますので、我々土地家屋調査士が業務として行っております。また、不動産登記簿には表題部といわれる部分と権利部(甲区・乙区)といわれる部分があります。表示に関する登記とはこの表題

部に関する登記のことで、この部分に関する登記を『土地家屋調査士』が業務として行っています。みなさまがよくご存じの『司法書士』は権利部の登記を業務として行っています。なお、土地の境界に関する専門家であり、法務局が行う「筆界特定制度」にも筆界調査員として参加し、専門的な助言もしています。

登記事項証明書(見本)

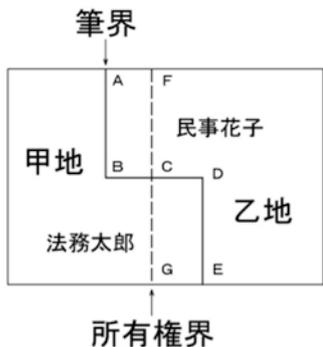


### 2 境界とは何か?

さて、境界とは一体どういうものなんでしょうか?

国語辞典によると「①土地のさかい目 ②物事のさかい目」となっておりますが、不動産登記法では第百二十三条第一号で筆界(公法上の境界)とは「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

### 筆界と所有権界が一致しない場合



(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という。」と定義がなされており、非常に難しく思われますが、登記された土地は、その土地が登記された時に決定(確認)した筆界(点と直線)で囲まれているということですが、どのような形で登記がなされたかにもよりますが、多くの土地については、登記がなされた当時は所有権界を筆界として確認がされていきましたので、所有権界と筆界は一致していたと思われ、ところが、その後未登記のまま、交換をしたり、勝手に越境をしたりした部分については、所有権界や占有界といった境界(私法上の境界)と、不動産登記法上の筆界と齟齬が生じるようになります。

前頁の図において、甲地の所有者（法務太郎）と乙地の所有者（民事花子）が、A、B、C及びFの各点を順次結んだ線で囲まれた部分と、C、D、E及びGを順次結んだ線で囲まれた部分を交換した場合、甲地と乙地の筆界は、A、B、C、D及びEの各点を順次結んだ線のまま変わりませんが、甲地の所有者と乙地の所有者との所有権界は、F、C、Gの各点を順次結んだ線ということになります。

このような場合において、筆界は当事者の合意で変更をすることはできませんので、所有権界と一致させるためには、それぞれの土地を分筆して所有権移転登記をする必要があります。

### 3 現在法務局に備え付けられている地図について

登記された土地の筆界を判断する根拠となるもので、一番重要な資料は、法務局に備え付けられている地図ということになります。ところで、現在法務局では地図はコンピュータ化されており、枚数という概念はありませんが、それ以前のマイラーフィルム等での枚数に換算すると約十五万枚の地図が三重県内には備え付けられています。

本来法務局に備え付けられるべき地図は、不動産登記法第十四条第一項で規定される図面であり、土地の面積や距離・形状・位置について正確性が高く、境界を一定の誤差の範囲内で復元可能な図面です。しかし、三重県内においては、規定に基づき、ある程度の復元性をもった地図は、約三万枚しかありません。

残りの約十二万枚の図面は「地図に準ずる図面」として、一般的に公図と呼ばれるもので、このうち約八万枚の図面が、明治時代に租税徴収の目的で作成された図面で、これ以外に土地区画整理事業や土地改良事業で作成されたものの精度の低い図面などが、不動産登記法第十四条第一項地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして法務局に備え付けられている図面です。

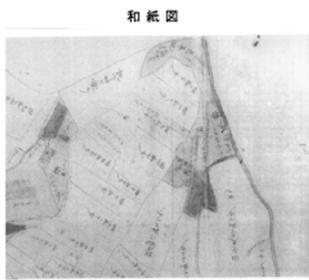
よく昔の地図だから精度が悪いと言われますが、このように、大正、昭和を経て平成まで「地図に準ずる図面」として使われているということは、日本には当時から伊能忠敬の功績でも知られるように、優れた測量技術があり、不動産登記を管理していくことに耐えられるだけの精度があったともいえます。

ところが、残念ながらこの明治時代に作られた地図は、その当時税金を徴収する目的で作られました。そのため、面積については、精度が悪く実際と相違しているケースが多々あり、現在の土地取引において多くの不都合を生じております。

一般的に「地図に準ずる図面」は、土地の面積や距離については正確性が低く、土地の配列や形状の概略を記載した図面とされています。

現在法務局で地図を請求するとコンピュータで作成されており、一番の文字からも一見すると最近作成されたかのように、見るからに正確そうな図面がでてきますが、多くはもとの和紙図をマイラーフィルムにトレースして使用していたものをスキャナーで電子化したものです。

### 和紙図をトレースしたものがマイラー図



分類		種類	
図面番号	図面名称	図面種類	図面内容
001	第一地区区画図	第一地区区画図	第一地区区画図
002	第二地区区画図	第二地区区画図	第二地区区画図
003	第三地区区画図	第三地区区画図	第三地区区画図
004	第四地区区画図	第四地区区画図	第四地区区画図
005	第五地区区画図	第五地区区画図	第五地区区画図
006	第六地区区画図	第六地区区画図	第六地区区画図
007	第七地区区画図	第七地区区画図	第七地区区画図
008	第八地区区画図	第八地区区画図	第八地区区画図
009	第九地区区画図	第九地区区画図	第九地区区画図
010	第十地区区画図	第十地区区画図	第十地区区画図

図面には下部にタイトルがついており、分類が地図に準ずる図面で種類が旧土地台帳附属地図となっているものは、和紙図をトレースしたマイラー図をスキャナーで電子化したもの。



### 4 なぜ境界紛争がおきるのか

では、なぜ境界紛争がおきるのかその原因について推測したいと思います。

#### ○現地復元性のない公図

まずは、先ほど述べたように、現在法務局に備え付けられている地図の大半が、現地復元性のない明治時代に作成された公図であるということです。ちなみに、先の東北大地震では沿岸部が津波で莫大な被害を受けましたが、ほとんどが不動産登記法に基づく復元性の高い地図であったため、迅速に境界確認ができたようです。

三重県内で今後想定されている南海トラフ地震が発生し、津波により元の境界が分からなくなってしまう場合には、境界確認が非常に難航すると思われます。

まずは、現在の公図は、現地復元性がないという意識を県民が持つことによって、自分の土地は自分で管理するという意識付けが重要かもしれません。

しかし、現地復元性を持っていない公図というのは、やはり潜在的に境界紛争の可能性を持っているといえるでしょう。

#### ○管理の放棄（境界杭を設置していない）

次に、近年は空き家問題としてとりあげられていますが、管理の放棄という問題もあります。土地の管理と言うのは、もともとは所有者が行っていました。きちんと管理がされている土地には境界杭を設置したり、工作物を設置したりして、自己

の所有権の範囲を明確にしてきましたが、相続により遠方の居住者が土地を所有するようになると、耕作放棄地や管理放棄地が増え、その結果境界が不明確になっていきます。なかには、相続登記もせずに放置してある物件も増えてきており、さまざまな問題が生じてきております。

特にこの空き家・空き地問題に関しては、最近国としても重要政策として検討していただいているところです。

管理の放棄から、隣接地に被害を与えてしまい、そこから紛争に発展することも考えられます。

管理の放棄とは関係がありませんが、古い家屋を取り壊してしまったことが原因で境界が分からなくなる場合もあります。例えば建物の基礎や庇が目印となっていたのに、取り壊しによって、どこが元の境界か分からなくなってしまう、それが元で紛争に発展する可能性もあります。

○騒音等の境界以外のトラブル

もともと境界については、トラブルがなくはつきりしていても、そこに居住している者同士が、騒音等のトラブルにより不仲になっていった場合に、境界についても紛争になるケースも考えられます。隣近所は仲良くするのが一番良いのですが、隣同士であるがゆえに、潜在的に不満をかかえていることもあり、日常生活ではお互い我慢していることが、境界問題をきっかけとして表面化するものもあります。また、先代に決められたというような、怨恨がきっかけになっていくケースもあります。単なる境界問題だけではなく、背景に相手への不満があると、殺人事件に発

展したケースもあったようです。一番深刻な境界紛争と言えるかもしれません。

○筆界と所有権界についての理解が少ない

本来、土地の交換をした場合には、土地分筆登記をしたうえで所有権移転登記をする必要がありますが、特に等面積で交換をする場合には、登記簿面積に変更を生じないことから、所要の登記手続きをせず、所有権界を変更している場合があります。この場合、先々の時代でしかも口約束で交換がなされていたりすると、現在の所有者は交換の事実も知らず、地図が誤っていると認識を失ってしまうこともあります。

地図と現況の不一致から境界紛争になることも十分考えられます。



5 境界紛争防止について

さきほどは、なぜ境界紛争がおきるのか推測をさせていただきました

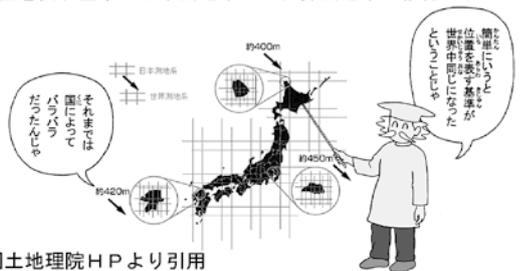
が、では境界紛争を防止するために何をすべきなのでしょう。

まずは、現地復元性の高い地図を作成する事だと思えます。現在法務局では「登記所備付地図作成作業」として、また市町では「地籍調査事業」として、地図作りを行っています。こういった事業で地図作りを進めることによって、少なくとも筆界に関する紛争は減少していくと思います。

さきほど、明治時代の地図が税金を徴収する目的であったことをお話ししましたが、「登記所備付地図作成作業」や「地籍調査事業」は税の徴収が目的ではなく、土地取引の円滑化のため、また県民の財産を守る目的で行われておりますので、事業完了後は非常にスムーズな土地取引ができるようになります。また、世界測地系による最新の技術で測量を行うため、災害時の速やかな復旧にも役立つと考えられます。

世界測地系

位置を表す基準を測地系といいます。測量法が改正され、平成14年4月に、位置を表す基準が日本測地系から世界測地系に移行しました。



国土地理院HPより引用

自然災害を防ぐことは、不可能なことだと思えますが、災害を最小限に抑えることと、速やかに復興を行うことは、人間の努力で可能な部分であると思えます。

災害を最小限に抑えるために、地域では防災訓練をなされていると思いますが、速やかに復興をするための訓練が「新しい地図づくり」ともいえるかもしれません。

土砂崩れや津波等の被害により、元の土地の形状や筆界が現地でもまったく分からなくなった場合でも、復元可能な地図を作成しておくことにより、最新の測量器械で速やかに筆界を見つけることができます。

ところが、筆界は見つけることができても、所有者の把握は現状では難しいと思えます。

復興事業で用地を買収しようとしても、所有者がどこにいるか分からなければ、事業が進みません。

そこで、もうひとつ大事な事は、土地の所有者がしっかりとした管理意識を持つことです。自分の土地は自分で管理するという意識が浸透すれば、少なくとも相続登記や、所有権登記名義人の住所変更等もなされずに放置されることがなくなり、境界紛争により、後の世代にまで恨みを残すようなことはなくなると思えます。

また、建物の取り壊しや境界付近の工作物を撤去したり新設したりする場合にも、事前に隣接土地所有者と境界の確認をしておくことが紛争予防につながります。もし、隣接土地所有者が不明な場合でも、工事前の写真を記録しておく等、予防措置を講じることが重要です。



6 地籍調査について

残念なことに、三重県は地籍調査事業の進捗率が全国でも下から二番目という非常に不名誉な状況であります。近年最下位の京都が頑張ってきておりますので、このままの進捗率では最下位ということになってしまいかもれません。

我々土地家屋調査士も地図作りに積極的に協力させていただいているところですが、何とかこの地籍調査事業の進捗率をあげないと、三重県内での地図作りは進まないと思います。予算的にも厳しい状況のようですが、これに関しては私が話す分野ではありませんので、私の提案としては、三重県内の自治体が、地籍調査の重要性をもっと住民に向けて発信していく必要があると思います。地籍調査事業を担当されているのは、方々で、一番苦労されているのは、

土地の所有者探しではないでしょうか？

縦割り行政と個人情報問題もあり難しいことは承知しておりますが、課税担当者と地籍調査担当者、あるいは戸籍担当者が協力して、情報共有することにより、土地所有者の迅速な特定が可能になるように思います。これについては、法務省の方でも「長期相続登記未了土地解消」のための施策を検討しているように見えます。地籍調査事業が進まない理由を、三重県内の自治体が一丸となって検討し、解決策を見つけていくことも必要だと思います。

また、「一筆地調査」では特に、遠方に住まわれている地権者から、「私の境界はどこ？」と聞かれることがよくありますが、調査の目的となる地図は、租税を徴収する目的で作成されたものであり、もともと境界を管理するために作成されたものではないことから、その地図をもって現地で境界の位置を復元することは非常に困難な作業となります。

また、特に民有地の境界は国が管理しているわけではないので、管理者である土地所有者が分からなければ、永久に分らないことになりま

す。そこで、我々土地家屋調査士が地籍調査に関与する場合には、このような場合は地図と現況をたよりに、元の筆界線を推定し、最終的には土地の所有者に確認していただくしか方法がありません。そのため、当日現地に立会いに来ていただけない場合は非常に困ることになり、最悪の場合は筆界未定という処理をせざるを得ません。地籍調査事業はその土地について

一度きりの事業ですので、この機会に筆界を確認しておくことの重要性和、境界の管理は所有者の責任であることをしっかりと認識していただき、積極的に立会いに協力をしていただくこと、円滑に事業が進むと思います。

7 やりかた



我々土地家屋調査士は『境界紛争ゼロ宣言』を掲げて、日頃から境界紛争がなくなるように願ひながら業務を行っております。

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境界紛争にも、土地家屋調査士会ADR「境界問題相談センターみえ」において、裁判ではなく、土地家屋調査士と弁護士が調停人として当事者間の話し合いのお手伝いをするることによって、穏便に境界紛争に関する問題の

解決を図ることも行っております。先輩は「杭を残して悔いを残さず」という言葉を残されましたが、本当にそのとおりだと思います。さいごになります。土地や建物、境界に関して分からないことがありましたら、遠慮なくお近くの土地家屋調査士にご相談ください。

プロフィール

三重県土地家屋調査士会 副会長



古尾 圭一  
ふる お けい いち

三重県伊勢市生まれ。学生時代から10年あまりを京都で過ごし、その間に土地家屋調査士という職業にめぐりあう。資格取得を機に伊勢市へ戻り平成12年4月に土地家屋調査士事務所を開業。平成21年から三重県土地家屋調査士会の役員に就任し、現在に至る。民間紛争解決手続代理関係業務認定第419002号 境界問題相談センターみえ 副センター長を兼任



境界紛争 ゼロ宣言

三重会広報キャラクター「測っ虎」