

△身近な法律問題▽

お隣との境界について

衆議院法制局参与 雨宮 由卓

(筆者略歴)

1975 衆議院事務局採用
2008 衆議院法制主幹
2010 衆議院農林水産委員会専門員
2011 衆議院内閣委員会専門員
2013 衆議院事務局退職
現在 衆議院法制局参与

はじめに

前2回は身近な法律問題として相続を取り上げましたが、今回は相隣関係をご説明します。

読者の皆様の多くは土地・建物をお持ちと思われます。お隣との境界はフェンスやブロックで区切られているのではありませんか。また、それらの下には通常「境界杭(標)」が埋められています。

お隣と合意ができれば、フェンスやブロックは境界杭の真ん中を跨るよう設置し、お隣と協議するのが面倒だと思っただ方はフェンスやブロックを境界杭の内側(自分の敷地)に設置するのが多く見受けられます。

ニュータウンなどの分譲地では、家を早く建てた方は自分の敷地内にフェンスやブロックを建てる傾向が見受けられます。これは隣地をだれが購入したかその時にはまだわからないことから、隣人と協議できないためと思われる。その結果、家を後から建てる方は自分の敷地を広く取れることになり、有効活用することができます。た

だし、建物の位置や窓やエアコンの室外機の設置等において先に建てたお隣との関係で事実上制限されることがあります。

熊…ご隠居、聞いてくださいよ。八の野郎、いつの間にか俺の敷地内に造作を建てやがって!

ご隠居…それは困りもんだな。よし、八の言い分を聞いてみよう。

八…てやんでえ。ご隠居、それは元々俺の敷地内だった。あの八百屋お七で有名な天和の大火の時、俺たちの長屋も燃えてしまったでしょ。そしてこの長屋を再建したとき、大工の熊が法(のり)を超えて勝手に自分の家を拡張してしまったんで。

ご隠居…さてさて、これは困ったもんだな。お奉行様に願い出してお裁きにより白黒つけることは簡単だが、熊と八がこれからずつとわだかまりを持って近所づきあいをする事になる。ここはどうだ、仲裁機関に入ってもらおうことにしよう。お前たちそれで良いな。

熊・八…ご隠居がそう言うなら俺たち

に異論はねえ。

と、相隣関係の問題設定としては多少無理がありますが、イメージを掴んでいただければと思います。

わが国には、農耕民族の血が流れているのかわかりませんが、争いごとを避ける傾向にあります。また、諸外国のように、何でも裁判で決着をつける紛争を解決する制度を好みます。調停制度の活用がそれです。また、当事者の話し合いによる解決と裁判との中間にあるのが仲裁制度（裁判外紛争解決制度。いわゆるADR）です。

最近では幅広い分野にわたって仲裁制度が創設されました。

今回は、仲裁制度の範疇には入りませんが、迅速にかつ費用もさほどかからない「筆界特定制度」を取り上げてみたいと思います。

その前に、

登記簿と登記所備付地図について

読者の皆様は土地の登記簿を一度はご覧になった経験があると思います。

登記簿は①表示に関するもの（土地家屋調査士が本人に代わって申請し、

地番・地目・地積が記載されています。）と②権利に関するもの（司法書士が本人に代わって申請し、所有権者や抵当権などの担保物権者が記載されています。）で構成されています。司法書士と土地家屋調査士の肩書を看板に一緒に掲げているのを町中でよく見かけるのはこのためです。

その他、登記所には地図が備え付けられています。考えてみてください。地番や地積によってどの辺りのどの位の面積の所有者は誰それだとわかりませんが、その土地の形状（長方形とか三角形）や位置、お隣との境界はどうなっているかがわかるのは登記所備付地の地図があるからです。

ところが、**地図の整備は捗っていない**

その地図はどの程度整備されているかご存知でしょうか。全国で51%（平成25年度末）しか整備されていません。沖縄県が99%整備されていますが、東京都は22%程度です。大阪府や愛知県

も捗っていません。やはり都市部を抱えた都府県はなかなか整備が進みません。境界争いがあり、同意を取り付けるのが難しいからだと思います。地図整備については、国土交通省が行う地積調査と法務省が行う17条地図の作成（不動産登記法第14条（旧第17条）に基づくもの）があります。

これらに対する予算額は国土交通省の方が断然に多く、また法務省は都市部の地図混乱地域における地図作成を担当していますのでなかなかほかと違うと筆者は見えています。

2011年には東日本大震災がありました。津波によってあらゆるものが根こそぎ喪失しました。隣地との境界が不明になったとしても、この地図が備わっていたところは現地復元が可能です。となると、自分の土地については大丈夫かと心配された読者もいらっしやるかと思われます。一度、登記所備付地図を取り寄せてはいかがでしょうか。

そうすると、なかには「地図に準ずる図面」と記載されたものがあります。これは旧土地台帳付属図面。いわゆる

公図と言われているものです。明治時代に徴税のため作成されたもので、地図の整備ができるまで、とりあえず地図に準ずるものと扱われていますが、この公図では現地復元ができません。

話がそれますが、読者の皆様は「縄延び」という言葉を聞いたことがありますか。

縄延びとは、登記上の面積より実際の面積が大きいことを言います。昔は縄を使って測量していました。実際の面積を小さくしてもらえば、年貢や税金が少なくてすみます。庶民の知恵でしょうか。再度、お役人が手心なく正確に測量すれば、実際の面積が大きくなり、縄が延びることになることから生まれた言葉でしょうか。実際、地籍調査（昭和45年度～平成15年度）の結果、実際の面積は登記簿の面積より実に平均23%ほど増加しています。

固定資産税は、原則として登記簿の面積によります。ですから、地籍調査の整備の進捗によって登記簿上の面積が訂正されるに連れて固定資産税の税収もアップすると思われます。しかしながら、何よりも地図整備の概成が最

優先と思われる。

筆界と境界との違い

迅速な解決手法として登場した

筆界特定制度

平成18年1月20日から筆界特定制度が施行されました。

対象となる土地の所在地を管轄する法務局・地方法務局の筆界特定登記官に対して、筆界特定の申請（隣人の同意は必要ありません）をしますと、筆界特定登記官が土地家屋調査士等の専門家の意見を参考に筆界を特定するというものです。登記官も土地家屋調査士もこの道の専門家ですので、適正な判断を迅速にしてくれます。

ただし、筆界の特定は、登記された時に定められた元々の筆界を筆界特定登記官が明らかにするという仕組みです。申請者の意向に反する結果が出ることもあります。

不服があるときは、裁判所に境界確定訴訟を提訴することになりますが、筆界特定に関する記録は裁判でも使われることとなります。

筆界（ヒツカイと呼びます）は、公法上の境界とされています。これに対し、私法上の境界（所有権の範囲）についてはお隣同士で決めることができます。所有権の境界の話ですと、お隣同士が譲り合い、話し合つて調整し合意に至ると和解契約書を作成し、分筆又は合筆の登記や明渡しまですることができます。これらは筆界についてはできません。

なぜ、こんなややこしい仕組みになったのかと思われる読者の方も多いと思われるので、筆者なりに解析しますと、第一に、私的財産権は憲法第29条第1項で保障されていますね。また、第32条では、裁判を受ける権利が規定されています。

第二に、境界を巡る紛争の解決はそもそも裁判で行われていました。これらを踏まえると、土地所有権の争いについては依然として司法権の範疇とせざるを得なかったと思われる。

一方で、この裁判（訴訟というより非訟事件に近い性質）は、境界線がどこにあるかまで確定させるものなので、行政処分とすることも可能でした。ところが、今まで裁判（司法）でやってきたものをいきなり行政でやることに対する懸念がありました。結局、当事者の申し出により登記官が公法上の筆界を明らかにするという、失礼な言い方かもしれませんが中途半端な制度に留め置くことになりました。しかしながら、そのような括りといえども、公法上の筆界が明らかになれば、私法上の所有権たる境界は非常に影響を及ぼしますから、筆界特定制度は有用と筆者は考えます。

ここにあるかまで確定させるものなので、行政処分とすることも可能でした。ところが、今まで裁判（司法）でやってきたものをいきなり行政でやることに対する懸念がありました。結局、当事者の申し出により登記官が公法上の筆界を明らかにするという、失礼な言い方かもしれませんが中途半端な制度に留め置くことになりました。しかしながら、そのような括りといえども、公法上の筆界が明らかになれば、私法上の所有権たる境界は非常に影響を及ぼしますから、筆界特定制度は有用と筆者は考えます。

このようにいろいろなメニューが用意されているので、どれを選択するかは総合的に判断するべきでしょう。しかしながら、筆界特定制度の記録は境界確定訴訟にも送付されるので、よっぽどのがないといひっくり返ることはないと思えます。なぜなら、裁判官も弁護士も法律の識見は

高くても、境界紛争については失礼ながら素人だからです。また、土地や地図に関する専門家の判断を覆すのは容易でないからです。医療過誤の裁判で被害者が賠償金や医師を有罪にするのは大変なことを思い起こしてください。さらに、筆界特定制度は裁判の審理期間も短縮されますし、また筆界未定地の解消にも作用されるので地図の整備にも貢献する効果もあります。

課題は申立人の測量費用の負担を軽減すべきではないでしょうか。確かに、筆界の特定は、所有権界に非常な影響を及ぼし、ひいては個人の利益になります。（境界未定地としてその土地を買い叩かれないで済む）一方で、地図整備の進捗に貢献しますから（地図の整備は国の責任）、国の公費負担もあつてよいのではないかと思います。

また、当初の筆界特定制度の素案は、もっと強力なツールでした。これが弁護士会の反発があり、現行に落ち着いたようです。

我が国では、準天頂GPS衛星による測位時代を迎えました。これによる地図の精度も飛躍的に上がります。

お隣との境界について

制度	筆界特定制度は全国の法務局・地方法務局 50 か所に設置	境界問題相談センター（ADR。土地家屋調査士と弁護士とが協働してあたる）は全国に 50 か所設置	境界確定訴訟は簡易裁判所又は地方裁判所
対象	筆界	境界問題全般	境界問題全般
期間	標準処理期間は 6 か月（事件の内容等により更に長くなることもある）	1 か月～ 6 か月	平均で約 2 年
煩雑さ	当事者による資料収集の負担が軽減される（そもそも法務局自身が資料を持っているから）	当事者による資料収集が原則。	裁判に勝利するため膨大な資料を集める必要がある。
費用	対象土地の評価額によるが、対象土地（2 筆）の合計額が 4 千万円の場合 8 千円。なお、測量を要するときは測量費用を負担する必要がある。	申立てに 2 万円、調査手数料に 3 万円、期日手数料に 5 千円×回数、成立手数料に 15 万円（いずれも消費税は除いた額）。	訴訟の印紙代のほか、訴訟代理人（弁護士等）を付ける必要があり、費用がかかる。
効力	登記された時の筆界を、筆界特定登記官が現地において明らかにすること。それでも納得しない場合は境界確定訴訟を提訴することになる。	筆界だけでなく、所有権界についても解決することができる。ただし、相手方が調停に応じない時は不成立になる。	境界確定訴訟の判決は筆界特定の結果に優先する。訴訟で勝訴した当事者が登記所で地図の訂正等を申し立てる。
制度	お隣同士で裁判をしないですむ。	境界問題相談センター（ADR。土地家屋調査士と弁護士とが協働してあたる）は全国に 50 か所設置	裁判終了後、お隣との近所付き合いがうまくいなくなることもある。

筆界特定制度が社会一般に周知され、実績が積み上がり、より使いやすくなるよう運用上の改善や場合によっては制度改正につながっていくことを望んでいます。 ■