

筆界特定制度の活用について

鈴木朋貴¹・宮平隆²

¹南部国道事務所 用地第二課（〒900-0001 沖縄県那覇市港町2-8-14）

²南部国道事務所 用地第二課（〒900-0001 沖縄県那覇市港町2-8-14）

公共事業の用地取得する際に取得用地の境界（筆界）を確定させ、取得用地の面積を確定させる必要がある。しかし、取得用地所有者の意に反して、取得用地とその隣接地の境界（筆界）が確定せず、土地売買契約が出来ないケースがある。その問題の解決には境界確定訴訟という手段が従来とられてきたが、その訴訟よりも早期に問題を解決できる筆界特定制度のメリットと実例を紹介する。

キーワード 筆界特定制度、公法上の境界、早期解決

1. 筆界特定制度の概要

(1) 筆界特定制度創設の背景

筆界特定制度の創設前までは境界紛争の解決の手段としては境界確定訴訟がとられてきた。境界確定訴訟は土地の境界の専門家ではない裁判官が判断することにより、解決まで長期化することが多く、また、多額の裁判費用がかかることが多かった。また、国土調査法に基づく地籍調査作業や不動産登記法（以下「不登法」と記す）14条地図製作作業に支障が生じていた。

筆界特定制度は土地の所有権の登記名義人等の申請に基づき、筆界特定登記官が職権で必要な調査を行い、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえた上で、簡易迅速に現地における境界（筆界）の位置について判断を示す制度である。筆界特定制度は境界確定訴訟における問題を解決すべく、不登法を改正し創設され、平成18年1月20日に施行された。（不登法123条-150条）

(2) 筆界特定制度で扱う境界について

一般に、土地の境界とは、ある土地とこれに隣接する土地との境をいい、「境界」は、「公法上の境界」と「私法上の境界」とに大別することができる。

公法上の境界とは、ある土地が不登法の規定に基づいて登記されることによって地番が付され、この地番に従って、一筆ごとに区画されている土地の境界をいい、実務上、この境界を「筆界」と称している。

私法上の境界とは、「所有権界」、「占有界」など、

主として所有権等の私権について、隣接する権利者間の権利の及ぶ範囲のことを意味する。

筆界特定制度では筆界特定登記官が調査の上で登記されたときの区画するものとして定められた線を特定する制度なため、「公法上の境界」である「筆界」を扱っている。また、「筆界」は所有者同士の合意で変更することができない。

(3) 筆界特定の申請者について

筆界特定の申請をすることができる者は、土地の所有権登記名義人等である。（不登法131条1項）

所有権登記名義人等とは、①表題登記があり、かつ、所有権の登記がある土地については、所有権の登記名義人（登記されている共有者を含む）及びその相続人その他一般承継人をいう。②表題登記があり所有権の登記がない土地については、表題部所有者（登記されている共有者を含む。）及びその相続人その他の一般承継人をいう。

③表題部がない土地（未登記の土地）については、所有者（共有者を含む）をいう。なお、所有権に関する仮登記名義人は、仮に実質的な所有者であったとしても、所有権登記名義人等には含まれない。

また、一筆の土地の一部の所有権を取得した者は、取得した原因にかかわらず筆界特定の申請をすることができることとされている。（不動産登記規則207条2項4号）

(4) 筆界特定の申請ができる理由について

筆界特定を申請するには、筆界特定が必要とする理由を申請書に記載することとなっている。申請ができる理由としては、①隣接地所有者と筆界の位置に係る認識が

相違しているため、筆界を特定することができない場合、②隣接所有者が立会いに応じないため、筆界を特定することができない場合、③隣接地所有者と筆界の位置についての認識はおおむね一致していると思われるが、相手方が筆界の確定協議に応じないため、筆界を特定することができない場合、等がある。

(5) 筆界特定事務手続きについて

土地の所有権登記名義人等から筆界特定の申請がなされると筆界特定登記官は申請内容を審査し、受理及び却下の判断をする。受理された場合、筆界特定登記官はその申請があった旨を公告し、申請人以外の関係人に通知しなければならない。（不登法133条）

その後、法務局長又は地方法務局長が弁護士、土地家屋調査士又は司法書士などの有資格者から筆界調査委員を指定し、筆界特定の必要な事実調査をさせる。（不登法135条）

筆界特定登記官は、筆界調査委員の事実調査とは別に意見聴取等の期日を実施し、申請人及び関係人に対し意見を述べ資料を提出させる機会を与えなければならない。（不登法140条1項）

意見聴取等の期日の実施後、筆界調査委員は事実調査を終了したときは、筆界特定登記官に対し対象地の筆界特定に関係する意見書を提出しなければならない。（不登法142条）

筆界特定登記官は筆界調査委員の意見のを踏まえ、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の付属書類の内容、対象地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象地の筆界特定し、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作製する。（不登法143条1項）

筆界特定登記官は筆界特定後、申請人に対し、筆界特定書の写しを交付する等の方法により、その内容を通知するとともに、筆界特定した旨を公告し、関係人にも通知しなければならない。

(6) 筆界特定の効力について

筆界特定登記官が行う筆界特定は、公的機関が一定の法的手続に基づいて筆界の位置を判断する行為であり、行政処分としての効力はないが、筆界特定の内容は公的機関が示した判断としての証明力（公証力）を有することになり、土地の筆界の位置が問題となる場面において証拠価値のあるものとして活用することができる。

また、筆界特定の内容に不満がある当事者は、いつでも筆界確定訴訟を提起することができ、筆界特定は当該判決と抵触する範囲において、その効力を失うことになる。（不登法148条）

しかし、筆界特定の内容は、公的機関が外部専門家の意見を踏まえて客観的に正しい筆界の位置を示したもの

として相応の証拠価値を有することから、境界確定訴訟において筆界特定の結果と異なる判断を得ることは、事実上難しい。

2. 筆界特定制度と境界確定訴訟の比較

(1) 筆界の判断権者の適正について

境界確定訴訟では筆界の確定について専門的識見を有してるとは限らない裁判官が判断権者であった。それに比べ、筆界特定制度では筆界・土地・登記についての専門家である筆界特定登記官（法務局職員）が判断権者となっているため、判断権者としては境界確定訴訟よりも適正である。

(2) 調査及び必要な資料について

境界確定訴訟では当事者（原告・被告）が必要な資料を提出することになっている。当事者が当該訴訟において有用な資料を持ち合わせているとは限らず、当事者の訴訟遂行能力や熱意が足りないことから、適正かつ十分な資料が提出がなされないことがあった。筆界特定制度では筆界調査委員の職権による調査により、土地の実地調査や測量を行うほか、関係者から資料を収集し聴取することができ、境界確定訴訟に比べ調査及び必要な資料が充実している。

(3) 解決までの期間について

境界確定訴訟では、①専門的訴訟であること、②請求棄却判決ができず、必ず境界を確定しなければならないが職権証拠調べが許されず証拠が不足する場合が多い、以上の理由により期間が長期化（約2年程度）していた。それに比べ筆界特定制度では、①専門的識見を有する筆界調査委員が職権で、迅速に必要な調査をし、筆界特定について意見書を作製し筆界特定登記官へ提出すること、②筆界特定登記官が筆界特定する手続きが整備されていること、以上の理由により境界確定訴訟よりも期間が短縮された。（約6ヶ月）

(4) 費用について

境界確定訴訟では実施検証のための裁判官書記官の出張経費などの訴訟費用、自らの主張を明らかにした図面を土地家屋調査士に作製してもらう費用、弁護士費用などがある。それに対し筆界特定制度では申請時に支払う申請手数料と申請後に予納を命じられる手続き費用（測量費用）のみで、弁護士費用がかからず境界確定訴訟よりも低廉化している。

(5) 隣接地所有者間の関係について

境界確定訴訟では隣接地所有者間で原告・被告となる当事者対立構造をとっており、両者が法廷で対決することとなるため、隣接地所有者間の関係に悪影響を及ぼし、

子孫まで遺恨を残す可能性がある。それに対し筆界特定制度は隣接地所有者間で原告・被告となる当事者対立構造をとらず、申請者が行政機関（法務局又は地方法務局）に申請して筆界を特定する制度であるため、隣接地所有者間の関係に悪影響を及ぼすことが少ない。

(6) 公示について

境界確定訴訟では当該訴訟の事実について、公示がなされていないので、不動産の売主が事実を隠して土地を売却し、買主が損害を被るおそれすらあり、取引の安全を阻害する一面があった。それに比べ筆界特定制度は当該申請がなされたとき、筆界特定がなされたとき、公告がなされるとともに、関係人に通知がなされるため、取引の安全が図られている。

3. 筆界特定制度の活用

(1) 用地取得の事務について

用地取得の事務は①事業説明会、②用地測量・調査及び建物調査、③補償金の算定④用地交渉、⑤契約、⑥登記の申請（土地売買契約のみ）、⑦用地の引渡し検査、⑧補償金の支払いの手順で事務を進めている。

(2) 公共事業での用地の引渡しについて

公共事業における用地の引渡しの要件は、取得用地箇所の所有権登記を取得用地所有者から起業者へ所有権移転登記することである。

(3) 筆界特定制度の活用について

公共事業用地を取得するには取得用地の画地面積を確定させる必要があり、それには取得用地所有者とその隣接地所有者で現地での立会いを行い、境界を確定させなければならない。

用地測量・調査を進める中で取得用地所有者とその隣接地所有者で境界の位置について、両者の認識が相違し境界が確定しない場合、当所と取得用地所有者で土地売買契約が出来ない。従来、その解決方法として境界確定訴訟で境界を確定させ、当所と取得用地所有者で土地売買契約を締結していたが、解決まで長期間の時間を要していた。当該訴訟に代わり筆界特定制度を活用し、取得用地所有者とその隣接地所有者の筆界を特定させることで、土地売買契約及び登記申請をすることができ、早期に解決できる。

(4) 起業者が筆界特定の申請できる場合について

不動産登記規則207条2項4号では「一筆の土地の一部の所有権を取得した者は、取得した原因にかかわらず筆界特定の申請をすることができる」となっており、元・土地所有者と起業者が土地売買契約すれば、起業

者が筆界特定の申請者となる。

起業者が筆界特定の申請を行い、筆界の特定後、交付される「筆界特定書の写し」を分筆登記の添付資料として添付すれば、分筆登記の申請ができる。

(5) 起業者が筆界特定を申請するメリット

筆界特定制度では申請者が筆界特定申請にかかる費用を負担することとなっている。取得用地所有者と土地売買契約を締結し、起業者が筆界特定の申請者となり、当該申請費用を負担することによって、筆界特定申請費用を負担することに否定的な取得用地所有者と土地売買契約が出来る可能性が高まる。

4. 筆界特定制度の活用事例

(1) 当事務所管内における事例①

当所は平成17年8月に用地測量・調査を実施し取得用地所有者Aと隣接地所有者Bに境界立会いを依頼するが、隣接地所有者Bは用地測量で示した境界では承諾が得られなかった。その後、起業者及び取得用地所有者Aは隣接所有者Bに境界立会いの依頼を続けるが立会いを拒否される。

平成21年4月に、当所は筆界特定の申請をすることを前提に取得用地所有者Aから了解を得て、当所と取得用地所有者Aで土地売買契約を締結する。

平成21年5月に、当所は筆界特定申請業務委託契約を締結した土地家屋調査士Cを申請代理人として、筆界特定申請書を作成させ、筆界特定を申請する。

平成21年11月上旬に筆界が特定され、筆界特定書の写しが交付される。

平成21年11月中旬に筆界特定書の写しを添付して分筆登記の申請をする。当該登記が完了後、所有権移転登記の申請し取得用地所有人名義人が国土交通省となる。

平成21年12月中旬、用地の引渡し検査を行い、補償金の支払い手続きが完了する。

この事例では筆界特定申請から筆界が特定されるまで約6ヶ月、土地売買契約締結から補償金の支払い完了するまで約7ヶ月の期間を要した。

5. まとめ

筆界特定制度が創設される以前は、取得用地で隣接地所有者との境界争いがあれば、当事者の和解が成立するのを待つか、境界確定訴訟で境界が確定するまで土地売買契約をすることが出来なかった。

当該制度が創設された以降、当該申請により筆界（公法上の境界）を特定することによって、分筆登記が可能となった。また、境界紛争の解決に要する期間が境界確定訴訟（約2年）に比べ約6ヶ月と短くなった。

事業用地取得の際に当該制度を積極的に活用すれば、従来よりも早期に用地取得を完了させることに伴い、事業完了の迅速化、コストの縮減につながる。しかしながら、筆界の特定に約6ヶ月、土地売買契約締結から筆界特定、それから補償金支払い完了まで早くても約7ヶ月の期間を要することから、当該制度を活用するにおいても、事前にしっかりとしたマネジメントを行う必要がある。また、紹介した筆界特定事例の筆界箇所は当所の事業用地とは無関係の箇所であったため、筆界特定制度の活用に大きな問題なく解決した。しかし、筆界特定箇所が事業用地だった場合、筆界の位置によって取得用地所有者間の各々所有地面積が変化することになり、当該特定制度の活用をすることに問題があると思われる。

当該制度の活用方法が用地事務においてマニュアル化されれば、用地職員にとっても活用しやすいと思われる。

参考文献

筆界特定実務研究会：筆界特定制度一問一答と事例解説