

筆界と所有権界

講師：寶金敏明

設問 1 次の解答は正しいか。簡略な理由を付して答えなさい。

- (1) 土地家屋調査士は、筆界の専門家であるに留まるのだから、筆界認定に必要なだからとの理由により、隣地との所有権界まで調査することは、越権であり、許されるものではない。

解答

結論…一概には言えない。

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家と位置付けられており（土地家屋調査士法1条）、その業務を遂行するために密接不可分な行為であれば、職務権限の範囲内と解されます。

例えば、申請人は隣地との境界石2つ(a石とb石)を結ぶa—b線が筆界だと主張し、隣地所有者も同線を筆界だと主張しているとします。しかし、土地家屋調査士は、専門知識に基づく独自の調査の結果、a—b線は、筆界であるはずはなく、いくつかの図面や周囲の地形地物の状況に照らすときは、むしろa石もb石も所有権の境界（所有権界）を示す標識として設置されたとの心証形成に至ることがあり得ます。

その場合、土地家屋調査士としては、(ア)「a—b線は、筆界であるはずはない」と告げるだけでは、関係当事者の納得を得ることは到底困難でしょう。したがって(イ)「むしろa石もb石も所有権界を示す標識として設置されたと判断できます。」との反対事実を伝えることができるなら、それを実践すべきです。

同様に、実務上経験することですが、当事者が主張する筆界なるものは、実は道路区域界（拙著改訂版境界の理論と実務41頁）に過ぎなかった、あるいは道路管理者が機能管理を実施するための公物管理界（同書29頁）を示す標識に過ぎなかったということが多々あります。

このように土地家屋調査士が筆界を調査する際には、事案により、その業務を遂行するために密接不可分な行為であるところの所有権界、道路区域界、公物管理界等の調査を怠ってはならない場合があり得ることに留意願います。

- (2) 法律もしくは条例又はそれらの下位法令において「土地の境界」と明記されている場合、それらは筆界を意味する。

解答

結論…一概には言えない。

法律それ自体において「境界」概念の多様性を明確に意識した立法がされるに至ったのは、筆界特定制度が創設された平成17（2005）年4月不動産登記法改正時と言えます。そ

ここでは、筆界を定義し（不登法 123 条 1 号）、筆界と「所有権の境界」（所有権界）との区別を明確化し（132 条 1 項 5 号）、旧来の境界確定訴訟という呼称を改めて「筆界」確定訴訟としています（不登法 148 条）。

もっとも、この不動産登記法改正によって法律上の境界概念が確定したとまでは言えないことに注意が必要です。

土地基本法は、令和 2（2020）年改正（同年法律第 12 号）により、境界に係る定めを置くに至りましたが、そこでは、土地所有者は所有地の「所有権の境界」の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない（同法 6 条 2 項）と明記しつつも、他方では、国及び地方公共団体が土地の利用・管理計画に係る事業の用に供する「土地の境界」の明確化の措置を講ずるものとする旨を定めています。

改正土地基本法による限り、「土地の境界」とは（少なくとも第一義的には）筆界を指すことになりそうですが、直後に制定されたいわゆる相続土地国庫帰属法（令和 3 年法律第 25 号）2 条 3 項 5 号においては不適格地として「境界が明らかでない土地」が掲げられているところ、相続土地国庫帰属に係る法務省の事務取扱通達中には、同法 2 条 3 項 5 号の「境界」とは、公的境界である「筆界」ではなく、「所有権界」を意味すると注記されています。

このように、現在に至るもなお「境界」という用語それ自体から、それが所有権界、筆界、行政界、公物管理界等のいずれを意味するか、即断することはできません。

その結果、例えば、旧国有林野法上の「境界」査定にあつては、所有権界と筆界の双方を指し（前同書 61 頁）、判例法上の「境界」確定訴訟においては、もっぱら筆界のみを指し（同書 551 頁）、国有財産法上の「境界」協議においては、もっぱら所有権界のみを指し（同書 417 頁）、道路法 13 条 3 項は都道府県の区域の「境界」に言及しているがそれは、もっぱら行政界（同書 39 頁）を指すなど、同じく「境界」と言っても、法律根拠や法律効果は全く異なっています。概念の混乱は、未だに解消されておらず、そのことが境界問題を一層複雑なものにしています。

設問 2 道路を管理する官公署職員の中には、「官民境界協議の対象は、所有権界です。筆界を調査することは権限外ゆえ、いっさい調査していません。協議の申請が出るとその都度、個別に所有権界のみに着目して協議しています」とおっしゃる方がいる。

しかし、そのような実務が積み重ねられると、不都合な結果を招来することがある。

筆界の専門家として、土地家屋調査士が懸念を伝えるとすれば、どのような懸念を想定できるか。

解答

結論…筆界との乖離と、それに伴う交通支障の恐れがある。

所有権界のみを協議の対象とすることを繰り返すと、所有権界は、所有者の合意のみで自由に決められますので、当然のことですが、長年の間に協議された官民境界協議は、自由気ままなものになり勝ちです。その結果、筆界をしっかりと考慮して協議をすれば元来直線となるはずの道路沿線が、実際にはデコボコになってしまい、住民に多大な不利益をもたらすことがあります。

〔最後に受講生の皆さんへ〕

私の設問は、多くの受講生にとって難しくて歯が立たないものだったと思います。

しかし、いずれの設問も、実際の土地家屋調査士が対応を誤り、その結果、市民に少なからぬ苦痛を与えたケースを素材としています。言い換えれば、各設問で正解に至らなかった皆さんは、このままでは、皆さん自身が過誤事件を起こす火種を抱えているということになります。

土地家屋調査士の職務は、法律的観点に照らすとき、極めて高度であり、裁判官や弁護士からも一目も二目も置かれている存在です。それゆえ、土地家屋調査士試験に受かったことは、皆さんの新たな学びの第一歩に過ぎず、日々研鑽を積まなければ明日の自分はない。そう心得て学びの歩みを強めていただきたいと願っております。

以上