

紙上 研修

第61号

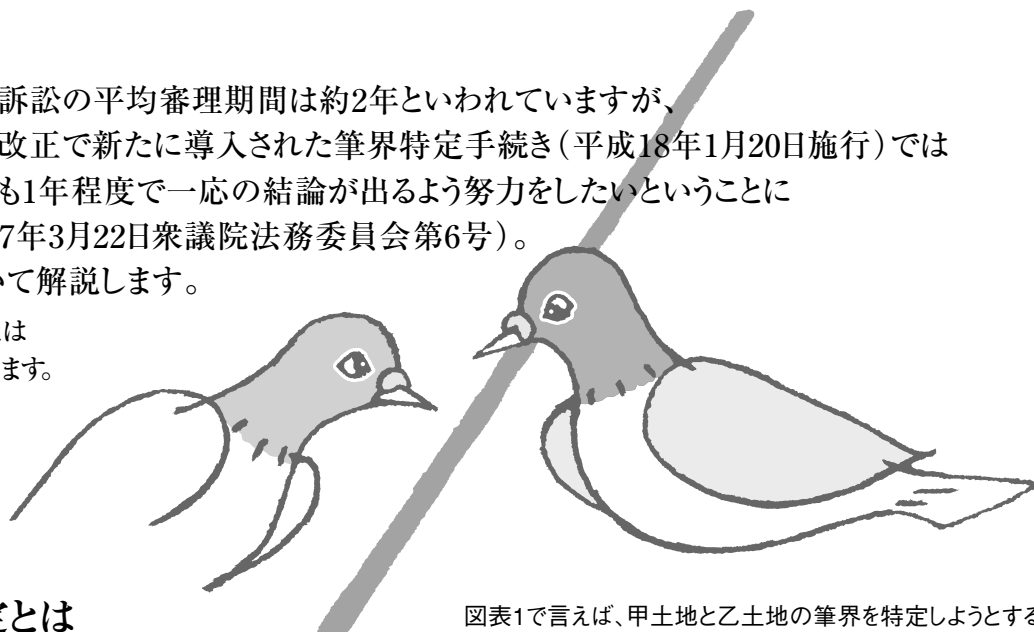
土地の筆界特定制度について

弁護士 柴田龍太郎

従来の境界確定訴訟の平均審理期間は約2年といわれていますが、不動産登記法の改正で新たに導入された筆界特定手続き(平成18年1月20日施行)では平均6ヵ月、長くても1年程度で一応の結論が出るよう努力をしたいということになりました(平成17年3月22日衆議院法務委員会第6号)。

以下、詳細について解説します。

なお、本文中、「法」とは不動産登記法をいいます。

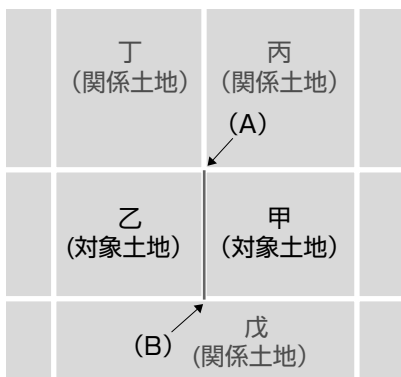


I 筆界特定とは

筆界特定とは、筆界特定登記官が、土地の所有権登記名義人等の申請により、筆界調査委員の意見を踏まえて行うもので、筆界特定の対象となる「筆界」とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、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およびこれらを結ぶ直線をいい(法第123条第1号)、この「筆界」の現地における位置を特定することが「筆界特定」ということとなります(同条第2号)。

筆界特定は、過去に一筆の土地が登記された時に当該土地の区画を構成するとされた境界線を現地において発見し特定する作用であり、新たな筆界を形成する作用でないといわれています。したがって、調査の限りを尽くしても筆界の位置を特定することができなかったときは、境界確定訴訟のように筆界を形成することはできず、筆界が存在し得る位置の範囲を特定することになります(同号かつこ書)。

図表1●筆界の特定



なお、筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する二つの土地を「対象土地」といい、当該筆界上の点を含む他の筆界で対象土地の一方または双方と接する土地を「関係土地」といいます(同条第3号・第4号)。

図表1で言えば、甲土地と乙土地の筆界を特定しようとする場合、甲土地および乙土地が「対象土地」であり、当該筆界の両端の点(A)(B)を含み甲土地または乙土地と隣接する他の土地、丙、丁、戊の各土地を「関係土地」といいます。

II 筆界と所有権界

筆界特定制度は、公法上の境界、すなわち登記された土地区画を特定する制度であり、いわば私法上の境界である所有権の範囲そのもの(所有権界)を特定するものではありません。これは、境界確定訴訟においても、その対象がいわゆる公法上の境界であって、所有権の範囲ではないと解されていることと同様です(最1小判昭43.2.2民集22.2.270・判時514.47)。

筆界の範囲と所有権界の範囲は混同されがちですが、元来、概念としては筆界と所有権界は別のものであり、例えば甲土地の所有者が隣接する乙土地の一部を時効取得その他の事由により取得して所有権の範囲が変わったとしても、それによって甲土地と乙土地の筆界の位置が変わるものではありません。したがって、両土地の筆界の特定を求めるのではなく、時効取得した範囲等、所有権の範囲を確認することを求める申請は、筆界特定以外の事項を目的とするものであり、法第132条第1項第5号の規定により却下されることになります。

一方、筆界と所有権界が事実上一致するような場合に、筆界特定の申請が、所有権界を事実上特定する意図を含んでいたとしても、それを理由として却下されるものではありません。同号による却下の対象となるのは、筆界の特定とは無関係に所有権の成立範囲を求めるような場合です。

Ⅲ 筆界特定の事務

筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局または地方法務局が司ることになります(法第124条)。筆界特定登記官は、登記官の中から法務局または地方法務局の長が指定することになります(法第125条)。

筆界調査委員は、筆界特定について必要な事実の調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出することを任務とし、そのために必要な専門知識および経験を有する者のうちから任命されます(法第127条)。具体的には筆界特定の申請がされたときに、当該申請にかかる調査を担当する筆界調査委員が指定されます(法第134条)。

なお、対象土地や関係土地について一定の利害関係を有することは、筆界特定登記官や筆界調査委員の除斥事由となります(法第126条、第134条第2項)。

Ⅳ 筆界調査委員

筆界調査委員は、特に資格制限はありませんが、実際には、この分野の測量等の専門家である土地家屋調査士、紛争解決の専門家という意味で弁護士、司法書士、あるいは土地問題について非常に詳しい学者等で構成する仕組みを予定していると言われています。以上の面々は単独ですべての面をカバーすることができないかもしれませんが、複数の委員を任命することによって互いにカバーし合って、全体として専門性の高い判断となるように運用したいというのが政府の見解です(平成17年3月22日衆議院法務委員会第6号)。

< 筆界調査委員の概要 >

第127条 法務局および地方法務局に、筆界特定について必要な事実の調査を行い、筆界特定登記官に意見を提出させるため、筆界調査委員若干人を置く。

2 筆界調査委員は、前項の職務を行うのに必要な専門的知識および経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命する。

3 筆界調査委員の任期は、2年とする。

4 筆界調査委員は、再任されることができる。

5 筆界調査委員は、非常勤とする。

Ⅴ 筆界特定手続きの代理人

本来、代理は基本的には当事者の選択の問題ですが、最低限度の能力担保はしなければならないので、筆界特定手続きの代理については、法は表示登記の専門家である土地家屋調査

士、そして紛争解決の専門家である弁護士、および簡裁の代理人として紛争の解決に一定の経験なり能力なりを持っている認定司法書士に資格を限定しています。

これに関連して司法書士法、土地家屋調査士法が改正されています。

Ⅵ 筆界特定の申請

筆界特定の申請は、土地の所有権登記名義人等がすることができます(法第131条第1項)。所有権登記名義人等とは、既登記の土地にあっては所有権の登記名義人または表題部所有者(これらの者の相続人その他一般承継人を含みます)をいい、未登記の土地(表題登記がされておらず、地番がない土地)にあっては、実体上の所有者をいいます(法第123条第5項)。

したがって、既存登記の土地については、実体上の所有者であっても、所有権の登記名義人もしくは表題部所有者またはこれらの者の相続人その他一般承継人に該当しないときは、申請する権利は認められないこととなります。これは、登記簿の記録を基準とすることによって手続きの安全性が高まることに加え、登記官が登記簿の記録を離れて実体的権利の有無について立ち入って判断するのは相当でないと考えられたためです。

筆界特定の申請人は、政令で定めるところにより、手数料で納付しなければならず、手数料の納付がないときは、申請は却下されることとなります(法第131条第3項、第132条第1項第8号)。手数料については「筆界特定申請手続き一覧(早見表)」(図表2)を参照ください。

図表2●筆界特定申請手数料一覧(早見表)

土地の合計価格(円)	手数料(円)
0～ 4,000,000	800
4,000,001～ 8,000,000	1,600
8,000,001～ 12,000,000	2,400
12,000,001～ 16,000,000	3,200
16,000,001～ 20,000,000	4,000
20,000,001～ 24,000,000	4,800
24,000,001～ 28,000,000	5,600
28,000,001～ 32,000,000	6,400
32,000,001～ 36,000,000	7,200
36,000,001～ 40,000,000	8,000
40,000,001～ 48,000,000	8,800
48,000,001～ 56,000,000	9,600
56,000,001～ 64,000,000	10,400
64,000,001～ 72,000,000	11,200
72,000,001～ 80,000,000	12,000
80,000,001～ 88,000,000	12,800
88,000,001～ 96,000,000	13,600
96,000,001～104,000,000	14,400

Ⅶ 申請人および関係人の権利保障

筆界特定手続においては、申請人および関係人に一定の手続保証が与えられます。関係人とは、申請人以外の対象土地の所有権登記名義人および関係土地の所有権登記名義人等です。すなわち、図表1によれば申請人が甲土地の所有権登記名義人等であるときは、乙土地の所有権登記名義人等のほか、甲土地の共有者のうち申請者とならなかった者があればその者、そしてすべての関係土地の所有権登記名義人等が関係人になります。

筆界特定の申請がなされたときは、筆界特定登記官は、これを却下すべき場合を除き、その旨を公告するとともに、関係人にその旨を通知することになります（法第133条第1項）。申請人および関係人は、筆界調査委員が対象土地の測量または実地調査を行うときは、これに立ち会う機会が与えられる（法第136条）ほか、筆界特定登記官の定める期間内であれば、自ら意見または資料を提出することができます（法第139条）。

また、筆界特定登記官は、筆界特定の申請がされてから筆界特定をするまでの間に、期日を開き、申請人および関係人に対し、意見を述べ、または資料を提供する機会を与えられなければなりません（法第140条第1項）。申請人および関係人は、筆界特定がされるまでの間、筆界特定登記官に対し、筆界特定の手続きにおいて作製された調書および提出された資料の閲覧を請求することができます（法第141条）。

Ⅷ 筆界調査委員等による事実の調査

境界確定訴訟においては、自己の主張を裏付けるために必要な証拠資料は当事者自らが収集しなければなりません。これに対し、筆界特定制度においては、筆界調査委員等が、職権で必要な資料を収集する仕組みが設けられています。この仕組みでは、筆界調査委員は、対象土地または関係土地その他の土地の測量または実地調査をすること、申請人もしくは関係人その他の者からその知っている事実を調査し、または資料の提出を求めること、その他対象土地の筆界特定のために必要な事実の調査をすることができることになっています（法第135条）。

法務局または地方法務局長は、その職員に、筆界調査委員による事実の調査を補助させることができます（法第134条）。法務局または地方法務局長は、筆界調査委員が土地の調査または実地調査を行うにあたり、必要があると認めるときは、筆界調査委員等を他人の土地に立ち入らせることができます（法第137条）。土地の占有者は、正当な理由がない限り、筆界調査委員等による立ち入りを拒み、または妨げてはならず、これに違反した場合には罰則による制裁があります（法第137条第5項、第

162条第3号）。国は立ち入りによって損失を受けた者がいるときは、通常生ずべき損失を補償しなければなりません（法第137条第7項）。

なお、筆界特定の手続きにおける測量に要する費用等の手続費用は、申請人が負担し、予納する必要があります（法第146条）。予納が命じられた場合に予納がなされない場合には、申請の却下事由となります。測量代は、原則として見積方式で実施されるのですが、詳細は最寄りの法務局へお問合せください。

Ⅸ 意見聴取の期日

申請人および関係人に対する意見聴取の期日は、筆界特定登記官が主宰します。筆界特定登記官は、当該期日において、適当と認める者に、参考人としてその知っている事実を陳述させることができます（法第140条第2項）。

筆界調査委員は、意見聴取の期日に立ち会うものとされており、筆界特定登記官の許可を得て、申請人等に対し、質問を発することができます（法第140条第3項）。

法的性格としては一種の行政手続きで、非公開であり、当事者に立会権、証人申請権、反対尋問権などの権利性を与えるものではありませんが、法第140条第3項にあるように、筆界特定登記官の許可を得て筆界調査委員が質問をすることができることになっており、実態としては、広く関係者の納得のいく手続きがとられるということを目指しているようです（平成17年3月22日衆議院法務委員会第6号）。

X 筆界特定処置

筆界調査委員は、期日が開催された後、必要な事実の調査を終了したときは、遅滞なく、筆界特定登記官に対し、筆界特定についての意見を提出しなければなりません（法第142条）。

筆界特定登記官は、その意見を踏まえ、かつ、登記記録、地図または地図に準ずる図面、登記簿の付属書類の内容、対象土地および関係土地の地形、地目、面積および形状ならびに工作物、囲障または境界標の有無その他の状況およびこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論および理由の主旨を記載した筆界特定書を作成しなければなりません（法第143条）。

筆界特定登記官は、申請人に対し、筆界特定書の写しを公布する方法等によりその内容を通知するとともに、関係人に対し、筆界特定した旨を通知しなければなりません（法第144条）。

筆界特定がされた筆界特定手続きの記録は、管轄登記所において保管され（法第145条）、公開の対象になります（法第149条）。

XI 時効中断はない

筆界特定には取得時効の中断の効力は認められていません。前記平成17年3月22日衆議院法務委員会では、「この手続きは、筆界ということで、あくまで公法上の土地の境を決める、一筆はどこかという境を決めるということにすぎないので、私人の土地の所有権には直接影響を与えない。したがって、時効の中断についてのこの手続きにおいて考える余地がない」というふうに説明されています。

XII 筆界特定の効力と訴えの提起との関係

筆界特定は、筆界特定登記官が過去に定められた筆界の位置に関する知識および判断を表示する行為であって、申請人や関係人に対する法的拘束力はなく、これにより国民の権利義務を形成し、またはその範囲を確定するものでないから、行政処分には当たりません。したがって、行政訴訟の対象とはならず、不服申し立ての対象となる登記官の処分にも該当しません（ただし、筆界特定の申請の却下は行政処分とされています。法第132条第2項）。

その反面、民事訴訟その他の場面で当事者が筆界特定の結果と異なる主張をすることは法的には妨げられません。もっとも、筆界特定は、筆界特定登記官という公の機関が、専門家である筆界調査委員会の調査および意見を踏まえ、筆界の位置について判断したものであるから、相当の証明力は有することになり、事実上は、これに反する筆界の主張は困難になるものと思われる。

XIII 境界確定訴訟が提起された場合の筆界特定制度の位置づけ

筆界特定制度は、境界確定訴訟の必要的な前置制度とはされていません。しかし、境界確定訴訟の審理において、境界特定制度を活用することができるよう、境界確定訴訟の係属裁判所は、釈明処分として筆界特定手続記録の送付嘱託をすることができることとしています（法第147条）。すなわち、境界確定訴訟が提

起される前に筆界特定がされている場合はもちろん、境界確定訴訟にかかる訴えが提起された後に筆界特定がされたときも、裁判所は、筆界特定結果を活用することができるはずで

したがって、運用上、筆界特定手続きが境界確定訴訟の前置制度的なものとして機能することは可能でしょう。将来的には新たな制度の運用実績を踏まえ、境界確定訴訟との関係についても、必要に応じて、見直すことも考えられるとされています。

XIV 境界確定訴訟の判決と筆界特定の関係

境界確定訴訟は、最終的に法的に筆界を確定する制度ですから、仮に、境界確定訴訟の確定判決が筆界特定の結果と抵触するときは、抵触する範囲で境界確定訴訟の結果が優先し、筆界特定はその限度で効力を失うこととなります（法第148条）。

また、筆界確定訴訟の確定判決により筆界が確定された後は、その後、当該筆界については、筆界特定の申請をすることができず、申請の却下事由となります（法第132条第1項第6号）。



ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご利用ください! 無料電話相談と会員専用サイト

相談料無料!
電話による不動産税務相談

- 毎月第3金曜日
(9月15日、10月20日)
- 正午～3時まで
- TEL.03-5821-8113



会員専用サイトを利用するには……

全宅連・全宅保証ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>) の「宅建協会会員ログイン」(協会会員業者専用サイト) および「不動産業に従事している方」のページでユーザー名とパスワードが必要な場合は、次のユーザー名とパスワードを入力しアクセスしてください。

