

# 土地境界の紛争を 解決する民間型ADR

日本土地家屋調査士会連合会(西本孔昭会長)が境界問題相談センターに取り組んでいる。連合会の常任理事であり、連合会ADR検討チームのチームリーダーを務める藤原久司氏にその必要性、訴訟など他の紛争解決手段との違いについてうかがう。

まず土地家屋調査士の役割からご説明ください。

**藤原** 不動産登記のうち土地については表題部の事項、つまり所在・地番・地目・地積、建物については所在地番・種類・構造・床面積についてを調査・測量して正確に登記に反映する仕事です(土地家屋調査士法第2条・改正法第3条<sup>1)</sup>)。それをもとに権利の設定等がなされるわけで、極めて公共性の高い仕事です。その情報を、国は課税の対象を正しくとらえるために用いていますし、その他、行財政施策の基盤データとして広く活用しています。

## 筆界と利用境

一口に土地の境界といっても、わが国には筆界と所有権界の2種類があるわけですね。

**藤原** 法制度上の地番界としての境界のことを筆界といって、判例によれば、私

人間の合意などによって変えることのできない不動のものとされています。日本で一般の国民に土地の所有権が認められたのは明治6年からの地租改正で、筆界は一筆<sup>2)</sup>地を特定して地番を付けることが目的でした。現在、登記所が備えている地図の47%は明治初期につくられた土地台帳に附属する地図(公図)です。

一方、一般の方が、土地の境界、というときに想起されるのは、自分が現に所有しているとみなして管理している範囲でしようが、難しいのはそれが筆界と必ずしも一致していないことです。公図作成の精度の問題や、境界杭が存在しないということもありますし、あるいは土地利用の変化に対応してこなかったといったもろもろの理由のため、代々伝承されている境界が、真の筆界を示していないということがままあるのです。

境界を統一化するため現在、どの

うか?

**藤原** 法務省は「地図混乱地区」と呼ばれる地域を中心に境界の確認と新しい地図づくりに取り組んでいます。いわゆる不動産登記法第17条地図<sup>3)</sup>で、土地家屋調査士はその作業に積極的に参加しています。

筆界の確認は私たちの重要な仕事の一つです。明治時代から続いてきた公図、そして時代を経て土地を分筆してきた経過を踏まえて、境界の安定を図る仕事です。

土地を綿密に調査・測量して、歴史的経過、法律面、技術面など総合的に解析した上で、本来の筆界に限りなく近いポイントを導き出す。それを双方に説明して、理解、納得の上で境界確認書を交換するわけです。

それが言うは易しで、なかなか難しい作業です。例えば、明治の地租改正の際の地域性ということまで踏まえなけれ

1 土地家屋調査士法第2条：「調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続又は審査請求の手続をすることを業とする。」第3条「次の各号の一に該当する者は、調査士となる資格を有する。【1】土地家屋調査士試験に合格した者【2】法務局又は地方法務局において不動産の表示に関する登記の事務に従事した期間が通算

して十年以上になる者であつて、法務大臣が調査士の業務を行うのに必要な知識及び技能を有すると認められたもの」

2 一筆：土地の所有権を公示するために、人為的に分けた区画のこと。登記所では一筆ごとに登記がなされる。



ば正確な仕事ができせん。尺貫法に1間という単位がありますが、当時は全国統一の尺度ではなく、地域ごとに6尺1寸から6尺5寸までのバラつきがありましたから、同じ一間四方といっても地域によって面積が異なるのです。そのような地域性も加味して、地図を読み取る能力を持たなければなりません。

## 「割りに合わない訴訟の典型」

土地の境界をめぐる訴訟の実態はどのようなものでしょうか？

**藤原** 境界確定訴訟は時間がかかりますし、一度訴えたら取り下げはできないとされています。また書類などの物証が少ない状況でなされることが多く、得てして係争は長期に及びがちです。親の代で解決せず、子の代まで継続することも少なくありません。経済的に言えば、わずか数センチを争うようなケースが多く、

解決に要する費用対効果を考えますと、時間的にも、精神的にも「割に合わない訴訟の典型」とされています。実態として隣人同士が意地の張り合いになり、それがエスカレートして、もはや損得勘定抜きで争っているということも少なくないと言われています。

また、境界の紛争は土地の利用範囲等が端緒となることがほとんどですが、所有権と筆界が一致していないことが争いをさらに複雑にしています。

裁判では、「境界確定の訴え」と「所有権が及ぶ範囲の限界についての訴え」が区別されていますから、並行して提起しませんと、後者が解決したところで所有権界と筆界の相互位置関係が明確にされないままになることが多く、せっかくの解決の結果を不動産登記に反映させることが容易ではありません。登記に反映しないため、紛争当事者間では所有権界が確定しても、第三者に所有権が移

転したり、継承する際、問題が再燃しかねないわけです。

司法制度には調停制度もあります。裁判所の調停委員としても活動されている土地家屋調査士も大勢いらっしゃるわけですが。

**藤原** 私自身、調停委員をしています。所有権の部分には調停で和解もできますが、そもそも土地の筆界が特定されない状況で、互助の精神を生み出すのは難しいわけです。土地の境界に絡む問題解決は、現地の状況と歴史的経緯を調べあげ、法律上の問題を絡めないとできません。調停の場合、現地に行けますが、自ら測量することができない。そこが隘路と言いますか、紛争を長期化させるものになっています。

## 土地家屋調査士によるADR

日本土地家屋調査士会連合会

3 不動産登記法第17条地図：各筆の土地の区画および地番を明確にし、それが現地においてどこにどのように存在するかを明確にするもの。土地の登記簿の表題部には、土地の所在、地番、地目および地積を登記することになっているが、これらの表示のみでは、登記した土地が現地においてどう特定されるのが不明である。そこで、この登記にかかわる土地を現地において具体的に特定するための地

図が必要となる。したがって、境界点の位置を求めるための基準となる点が現地にあり、かつ、それが地図上にも表示されていること、各筆の境界点が基準点からの距離と方向とによって、一定の精度内において現地に示し得るものであること等の要件を具備した法第17条地図が備えつけられている地域においては、土地の境界は、その地図に基づき現地に復元し確認できる。

(以下、日調連)で取り組まれているADR(裁判外紛争解決制度)構想である境界問題相談センターについてお聞きします。

**藤原** 相談部門、調査部門、境界鑑定部門、あっせん・調停(仲裁)部門からなる組織を考えています。具体的な手順としては、まずご相談をお受けします。「悩

み相談室」といった気楽に相談できるような場を考えています。私たちは、日常業務を通じた知識や経験がありますし、全国の土地家屋調査士会では地域性を含む資料収集が容易にできます。それらを参考にしながら当事者の融和の精神や互助の精神を引き出すかたちで解決を試みよう。早目のご相談であれば、紛争を制御、もしくは拡大を防げることができる場合があるという利点が一

つ。もう一つは土地家屋調査士がアドバイスしたり、時には現地を見たり、調査・測量・鑑定などを踏まえれば、ある程度問題は解決できるだろうということです。なかには思い違いから無権にもかかわらず主張されている方もいます。例えば「ブロックが境」と境界を決めていても、ブロックには厚みがあり、そのどちらが境か明示されていない。そういうケースの中には調査によって決着するものもあります。

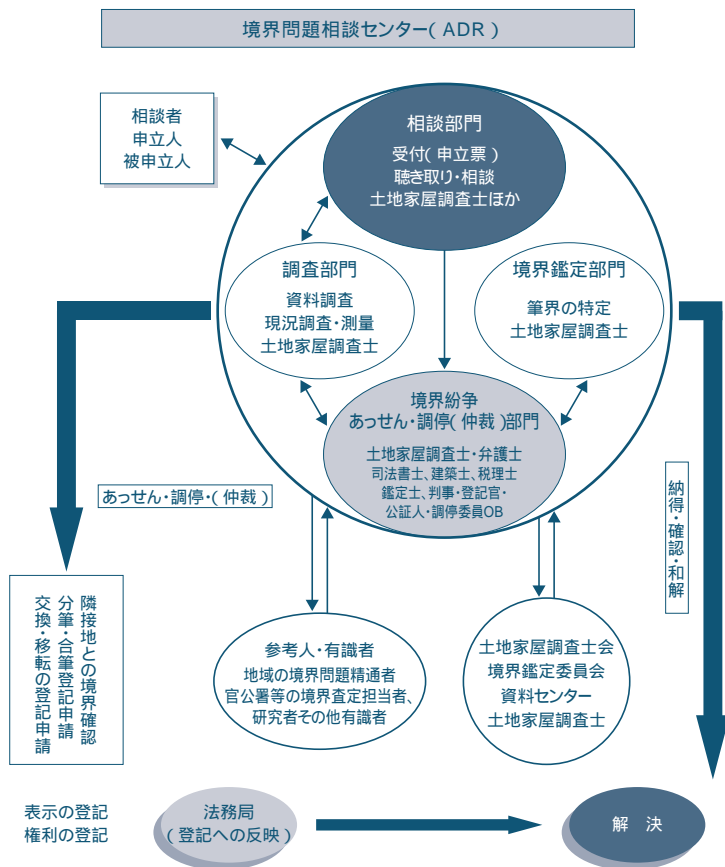
必要な調査・測量は調査部門で担当します。また筆界が明確でない場合、境界鑑定部門が専門的な手法を駆使して筆界の鑑定を行います。

話し合いで解決する上で、双方の互助精神を呼び起こすため調査・測量をし、その結果をよく説明してご了解いただくという手法をとろうということです。逆に言えば、それを十分にしなければ、次の機能が発揮できません。相談で解決しない事案については、あっせん・調停の手続きに入ります。ここでは2~3人の調停委員が関わって、地番界を特定した上で争点を整理し、円満解決に向けた調停作業を行います。

筆界と所有権界の争いを解決すれば、その結果を直ちに不動産登記簿と登記所備え付け地図に反映します。それによって紛争の再燃を防げることが、私たちのADRの特長の一つでもあります。

紛争の解決にあたる上で、弁護士

資料 土地家屋調査士会・境界問題相談センター(ADR)イメージ図



出所：日本土地家屋調査士会連合会資料

4 弁護士法第72条：「弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。」

第72条 4の改正を求められるお考えは？

**藤原** 弁護士には弁護士の、私たちには私たちの知見があります。境界に絡む問題、つまり位置の特定や境界に関する部分は私たちが専管的にできる業務で、この部分はしっかりやっていく。調停、仲裁になれば弁護士の力をお借りする。現時点ではそういう協働をもって組成し、紛争解決にあたりたいと考えています。

ADR検討チームでは、平成13年から土地家屋調査士の東京会・大阪会・愛知会をモデル会に指定して、試行に着手しており、そのうち、最も進んでいるのが愛知県土地家屋調査士会で、昨年10月1日に境界問題相談センターという名称で正式にADR機関を立ち上げていますが、これにしても地元弁護士会のご理解と協調が前提にあるわけです。

## 行政型ADRとの関係

別に地番界裁定を行う行政委員会型ADRの設置が検討されているようですが。

**藤原** 法務省が主体となって考えている行政型のADR(筆界裁定委員会)は土地の筆界に限られると思いますが、紛争は筆界に関するものに限りません。一般国民はいろいろな概念を総合して「境界」をとらえています。地番界と所有権、通行権、地役権などのもろもろの権利が境界付近に存在します。さらに隣家の庭

木の枝とかブロックの塀が越境しているように、植栽や工作物、構築物にまつわるトラブルもあります。筆界に限定せず、さまざまな問題をすべてお受けしよう。そういう部分は民間型に利点があるのではないかと考えています。

行政型との役割分担、連携についていかがお考えですか？

**藤原** 民間型でやれること、行政型でできること、上手にお互いのいいところをとってやっていけたら、と考えています。民間型ADRを前置する仕組みにすることも考えられるでしょう。まず私たちの境界問題相談センターで整理をして、必要と思われる案件を、行政型ADRなり裁判なりに移送する。逆もあり得ます。そういう仕組みです。移送のとき、データを提供することもあります。昨年6月、民事訴訟法改正の中間試案が出されていますが、民事訴訟には証拠の整理とか審理の過程の整理もあるわけで、そういうところで私たちのADRを利用していただくこともぜひ検討していただきたいと思っています。

今後、ADRの制度を発展させていく上での課題、また展望をお聞かせください。

**藤原** 迅速・公平・廉価な紛争解決システムにできると信じていますが、課題もいくつかあります。不調に終わった場合どうなるのか。一生懸命に集めた資料が裁判に利用できるのか。あるいは執行力の付与や時効中断効、時効停止効など

の法律上の検討課題もあります。民間組織ですから運営の財源のこともありませんし、担い手の養成も課題の一つです。懸案は山積みですが、それでも私たちは職能者として貢献していかなければならないと思います。私たちの考えるADRの行く末には、紛争の予防的措置ということがあります。大切なことは紛争を拡大させないことで、小さい火種なら、少しの水で消せます。私たちはもともと公的な筆界を特定する、中立性が高い職能ですし、各種資料と現地測量結果からの解析をなした成果について説明するなど、関係者への理解を得るための調整能力を備えています。そういう職能を十分発揮して、互助の精神を引き出しながら、相隣間の円満、安定に寄与していきたいと考えています。

最後に、土地家屋調査士を目指す方にメッセージをお願いします。

**藤原** 資格者として依頼者の大切な財産を扱わせていただいていることを理解していただきたいと思っています。歴史あるものを扱わせてもらっていること。所有者の土地に対する思い。業務の遂行にあたっては、そういうことを汲み取る精神が絶対に不可欠です。

日本土地家屋調査士会連合会常任理事・業務部長  
ADR検討チームリーダー

**藤原 久司(ふじはら ひさし)**

1946年香川県生まれ。1971年土地家屋調査士事務所開設(香川県土地家屋調査士会所属)。香川県土地家屋調査士会理事を経て1979年副会長就任。1999年日本土地家屋調査士会連合会理事に就任し、2001年から現職。