

土地境界紛争の解決のための 土地家屋調査士による ADRのあり方

西本孔昭 氏 日本土地家屋調査士会連合会会長

司法制度改革推進本部は、土地家屋調査士にADRの代理を認める決定をした。法律家としての色彩が強まる中、どのような能力担保が行われているのか。土業の将来像と併せて、日本土地家屋調査士会連合会の会長・西本孔昭氏にうかがった。

境界をめぐる紛争

昨年、司法制度改革推進本部は、「能力担保措置などを条件に、土地家屋調査士の業務にADRの代理を加える」と決定しました。

西本 土地家屋調査士業務には、筆界¹の復元、安定、境界紛争を未然に予防するというテーマが含まれておりますが、これらに深く関係するのが昨今話題になっている、いわゆるADRです。日本土地家屋調査士会連合会(以下、日調連)

では昭和60年から既に境界紛争における裁判外の解決手法の可能性について研究を始めました。私自身も、昭和62年に愛知県で基礎研究のための準備委員会をスタートさせ、平成2年にはその初代委員長に就任して、4年間務めました。当時から、「専門の訴訟には専門家が関

与することは当然であり、むしろ解決をリードすべきである」と主張してまいりました。さらに「境界訴訟においては、土地家屋調査士による意見書を付けたところまでもっていかねばならない」と号令

をかけながら、法務省の研究会に参画したり、司法制度改革の議論へ提言したりといった運動を展開してきました。そういう意味では、世の中がようやく追い付いてきたという印象です。

土地の境界をめぐる紛争は少ないようですね。

西本 境界には「公法上の境界(地番境・筆界)」と「所有権の及ぶ範囲としての境界(所有権界・占有界等)」の二つの概念があり、前者は不動産のもととされていますが、後者は時効取得または私人間で自由に取り決めをすることによって変動するとされているわけです。そして残念ながら、わが国には、土地の境界がはっきりと定まっていないところがたくさんある。というより、むしろ公図の形状と現地と登記簿の面積が一致している方が少ない。土地家屋調査士はその事実を熟知していますが、一般の市民は、当然一致しているものという前提で取引したり、相続したりしている。そして土地を売買したり、分筆したりして子どもの家

1 筆界：登録された、番地の境。公法上の境界。

を建てようということになり、測量してみたところ、初めて違いがあることに気付く。それによって隣人との間にトラブルが起きることも珍しくありません。やっかいなのは、土地という貴重な資産に絡むトラブルは、性格上、いったんこじれてしまうと解決に長い時間を要することです。

それを解決するためには土地家屋調査士の有する高度な専門性が不可欠になるということですね。

西本 紛争を解決するためには、事実関係の把握と争点の整理・紛争対象範囲の特定が必要不可欠なのですが、そこに、不動産の調査・測量などに従事するわれわれの出番があります。事実、われわれは日常業務でそういった紛争に直面することがよくあります。あるべき筆界はどこなのか、それと現況の占有状況に相違はあるのか。違う場合、なぜその違いが生じたのか。例えば知らないうちに一方的に占有を拡大していた、といった原因を突き止め、もし自分の依頼者に原因があれば、その事実を指摘したり、逆に、相手方がこちらに入ってきているときは説得したりする。それを仲裁と呼ぶか、調停と呼ぶかは別として、土地家屋調査士は日常の業務でそのようなことを経験することがあり、そのときには、土地という大切な資産の権利について人々の心と真摯に向かい合ってきたという自負があります。

ADRと裁判

既に弁護士の協力の下、ADRを試みられていますね。

西本 弁護士と土地家屋調査士が協働するかたちで民間型ADRである「境界問題相談センター」の試みをスタートさせています(次頁・資料参照)。私の地

元の愛知県が最も早くADR試行会²を発足させ、翌年春に大阪府、その年の6月に東京都、さらに福岡県と立ち上げていったもので、そこでは、土地境界の問題について相談と調停・あっせんを行っています。紛争当事者双方の言い分を十分に聴いた上で、土地家屋調査士が争点を分析・整理して、意見を述べ、弁護士と共に争う関係にある双方がより納得できる解決方法を提案する。これは費用も精神的なストレスも軽減され得る解決方法であると考えています。われわれは全国にくまなく事務所を開設して、地域の事情に通じており、不動産に関する知識だけでなく、その土地の歴史的な経緯や特性、慣習などを含めた知識を併せ持っていますから、それを活かします。もちろん、地域の弁護士会の存在も大きく、協働というかたちで各地で成果を上げています。

弁護士との協働が功を奏していると。

西本 ADR試行会で、われわれが最初から弁護士会にお願いしたのは、経験上、筆界の問題が単独で存在していないということをよく知っているからです。私は『境界私道等の法律実務』³という本を弁護士の方々と共同執筆したことがあります。そのときもつくづく思い知らされましたが、いわば人間関係の争いの増幅があり、それが境界紛争をきっかけに噴出する。そういったケースは、はじめから弁護士に介入していただかなければ具合が悪いということです。

今回、それらの実績を踏まえた上で、ADRにおける確固たる立場を求められたということですね。

西本 専門分野の知識を活かし、国民の社会生活の安定に寄与することは、専門職能家としての使命であり、社会貢

献事業として取り組まなければならないという自覚からです。現在、私たちは申立人の可能性も探っていますが、ADRによる解決内容を安定させるには、より強い立場で話を付けられるようにしたい。また、業としてしっかり認めていただきたいということもあります。境界紛争という重大な問題を解決して、当事者に感謝はされるものの、謝礼を受け取れば、弁護士法第72条違反と指弾されてしまう。そのようなかたちではなく、業務としてきちんと定着させるための制度整備を求めました。

手法として、裁判所の調停と異なるかたちを志向されているということなのでしょうか。

西本 私たちの鑑定業務を活かそうということです。「鑑定理論に照らして、あるべき筆界はここだが、現実には占有界はこうなっている。その違いの理由、また経過した年数の重み、経済効果などを勘案することで、紛争当事者の双方により深く納得していただこう。しかも、なるべく紛争当事者自身に答えを出してもらおう」というのが、われわれの考えるADRのあり方です。おそらく現行の法務局の相談は、そのようなことをしている時間的余裕がないでしょう。また、筆界を判断することが大原則なわけで、われわれは意見具申していますが、行政官、司法官、両方いて、いろいろな立場があり、今のところ、よりよいかたちを求め、なお検討が続いているのだと思います。

境界紛争の性格にADRという手法は適しているのでは。

西本 ADRの利点のひとつは、紛争当事者と専門家が協力することで、裁判よりスピーディに問題を解決できることです。反対に裁判の弊害としては、境界紛争を訴訟のかたちで決着をつけても、そ

2 ADR試行会：日本土地家屋調査士会連合会が推奨する土地家屋調査士によるADRセンターを、試みとして設立した土地家屋調査士会のこと。愛知県土地家屋調査士会・大阪土地家屋調査士会・東京土地家屋調査士会(設立順)に続いて福岡県土地家屋調査士会が設立した。

3 境界・私道等法律実務研究会、新日本法規、1997

の後、隣人同士が気まづくなったり、時には憎しみが増幅して遺恨が尾を引いたりすることもあるところでしょう。弁護士は勝ち負けを争う職業ですから、どうしても相手を攻撃する面がある。「そこそこにした方がよい」というような弁護士は、依頼者から必ずしも褒められないといった傾向さえあるようです。また、裁判は原則公開ですから、隣人と争っていることが近隣に表沙汰になってしまうという短所もあります。

ただし土地家屋調査士は、境界紛争の中には裁判という手法が適しているものがあることも、知っています。所有者とよほどの信頼関係があり、しかも代理に近い権利が付与されていなければ解決できないケースもある。私自身、訴訟に参加するかたちで裁判を通して自らが判断した筆界に御墨付きをいただいた経験がありますが、法廷で白黒をつけなければ、決着しない争いもあります。私

たちが用意するADRでは、簡便に、非公開で解決できるようにしたいと思いますが、それだけで完結しようとせず、行政型ADR機関や関連する民間のADR機関、さらには裁判と機能的な連携を図ることで、より国民に役立つかたちにしていきたいと思っています。

法律家として

ADRの代理のための能力担保についてうかがいたいと思います。

西本 昨年度の事業計画の重要な柱としてADRの主催者、代理人としての能力の向上を図るための特別研修のカリキュラムを実施しました。また先般、米国のペパーダイン大学の教授お二人をお招きして講義をうかがいましたが、それも非常に参考になりました。聴き取りなど基本的な技法のほか、裁判外の紛争解決手法はいくつか種類がありますから、仲裁と裁定などの法的効果の違いなどをしっかりと覚える必要があります。

研修の課題は。

西本 いかにして全会員の底上げを図るかが課題です。これまでも熱心に勉強してきた会員はよいとして、そうとは言えない会員を含め、いかに一気に力を付けるか。ADRの代理人となるためには日調連が主宰する研修を受講することを義務付けることを考えていますが、依頼者の利益を考えれば、新たに資格を取得して仲間となる新人も即戦力たることが求められます。いみじくも専門家を名乗る

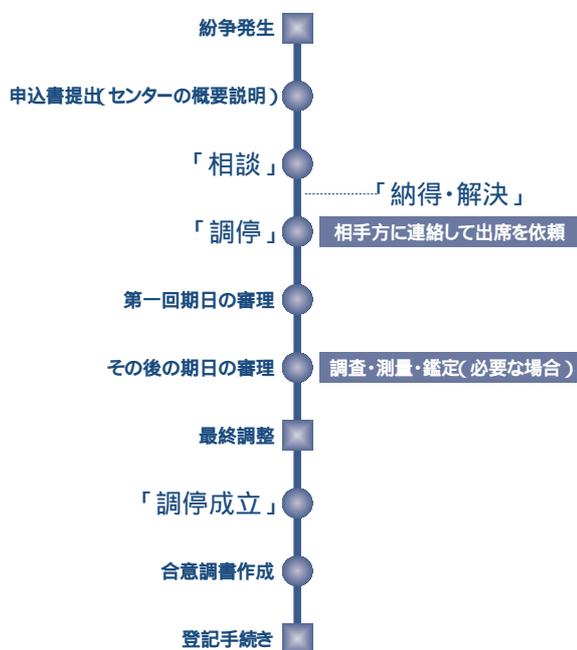
以上、世の中に対して、昨年登録した人にはその能力がないけれど、15年以上やっている人には能力があります、などとは言えません。同じ資格を持つ者として、社会の信頼を得て、社会に貢献するため、新人を含めたスキルアップに力を入れようということで、2005年1月の臨時総会でも、日調連としても対処していくが、各単位会においても真剣に取り組んでいただきたい、とお願いしたところで

す。

紛争の業務も含めて、スキルアップのための研修のポイントは。

西本 われわれの業務の研修には二面性があります。一つは測量などの技術面であり、もう一つは法律の面です。そもそも筆界の把握、筆界の復元はわれわれの業務の大前提であり、その能力アップの点で、改めてきちんとおさらいすること。また、紛争の業務には、すべての物件で生じるわけではありませんから、そこをいかにかぎ分けるか。法的知識ということでは、もちろん知識を身に付けていくことは大切ですが、現場で簡単に「時効」を口にしないなど、生かじりの知識で判断しない姿勢も大切です。加えて、法律の表現能力の涵養がポイントです。法律表現に慣れる。弁護士の間でも、現代語でいくべき、という研究をされていますが、なかなかそうもいかない。法律家たらんという意気込みのあまり無理に難しい文章を書くことはありませんが、法律の文章を瞬時に正確に読みこなすことができ、自分でも表現できるようにはしておかなければなりません。鑑定実務にしても、書記官のところでは訴訟記録を目にしたら、どこが重要なのか即座に判断して必要なものを選別する。そのような訓練をせず、書記官のところにお邪魔して延々と仕事をするわけにはいきません。

資料 紛争解決への流れ (境界問題相談センターおおさかの場合)



出所：日本土地家屋調査士会連合会資料

4 土地家屋調査士法第68条：「【1】調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者(協会を除く。)は、第64条第1項に規定する事務を行うことを業とすることができない。ただし、弁護士又は弁護士法人が審査請求の申請をする場合は、この限りでない。【2】協会は、その業務の範囲を超えて、第64条第1項に規定する事務を行うことを業とすることができない。【3】調査士でない者は、土地家屋調査士又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。【4】調査士法人でない者は、土地家屋調査士法人又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。【5】協会でない者は、公共嘱託登記土地家屋調査士協会又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。」

ちなみに、法律の表現ということでは、土地家屋調査士法第68条⁴「非調査士等の取締り」をめぐって、われわれの間に「この条文では非調査士の取り締まりができないのではないか」という意見がありました。法律用語、口語的表現と言いつつ合致しないのです。与野党の方々は「大丈夫」と言っていますが、ADR絡みで相談業務や、守秘義務も明記していただけるようお願いしています。併せて第68条の表現も分かりやすいものにしていただきたいと要望しているところです。

法律家としての研鑽が求められるということですね。

西本 われわれの取り組みについて、行政にもご理解いただけるようになっていますが、やはり隣接法律専門職の枠組みで参加できたことが大きいと思います。それがなければ、新しい局面が開かれなかったかもしれません。個々がいかに情熱を傾けても、運動として社会に認められ、具体的なシステムが構築されなければ何もなりません。いずれにせよ、今回のことは、これまで営々と行ってきた業務に日が当たるきっかけにもなったと思います。

法律家としての色彩が強まるとき、職業倫理の研修も大切ですね。

西本 例えば実務においては、調査のための立ち入りなどで事前の了解を得るといった基本的なことが大切です。紛争の予防、解決に当たろうという者が、出先で紛争をつくるようなことがあってはなりません。ブロックや単位会でも倫理研修に力を入れるようになっていますが、愛知県土地家屋調査士会では、資料センターという部門をつくりました。ここに県内の過去の土地改良、区画整理、耕地整理、戦災復興の土地区画整理のデータをほとんどそろえ、さらに個々の事務所

で行った測量成果も集めるようにしました。会員同士、お互い尊重しながらやっつけていこうということです。昔は「他者を攻撃するのが営業だ」というように勘違いする者もいましたが、ルールの遵守、職業倫理が問われる時代なのですから。

他の専門職との関係性についていかがお考えですか。

西本 WTOが「日本には似たような資格士業制度が多過ぎはしないか」という圧力をかけてきています。司法書士と土地家屋調査士を統合して「登記士」としてはどうか、といった意見もあります。日本の専門職は現に社会に寄与しているのですから、余計なお世話と感じられます。あるいは海外から見れば、関連職業が乗り込むとき、日本の許認可行政の壁はかなわない、というようにも見えなくもありません。今後私は、サービスの高度化、多様化に伴い、個々の専門職が業務を細分化していく中で、同時に連携の強化を図っていかねばならないという認識を持っています。そのような意味では、むしろ隣接業が一体となって業務に当たることができる法人をつくっていくことに力を注ぐべきではないかと考えています。

法人化の現状は。

西本 土地家屋調査士法改正で法人化が可能になりましたが(7頁・資料2参照)法人設立はまだそれほど多くありません。その原因の一つには、単一業種の法人化のプラスが見えにくいことがあるのでしょう。しかし、われわれが今後、コンサルタント業務に進出していくとき、都市再生の業務が重要になります。商店街に小さな図書館や劇場をつくるといった小規模な都市再生のニーズは全国にたくさんあります。また、民間主導で大規模な都市再生が行われる時代ですが、

そういった業務では、他の専門家との連携が鍵になってきます。例えば未利用空間の利用について、立体換地⁵でいくのか、権利の変換でいくのか、それを考えるとき、やはり建築士・弁護士・司法書士が一緒になければ難しい。また、コンバージョン(用途転換)と言って、古くなったビルを単にクラッシュ・アンド・ビルドするのではなく、改装して有効に活用する手法が目されるようになっていますが、例えばオフィスビルを共同住宅につくり替えるのであれば、上下水道などのライフラインの容量や採光、あるいは防災などさまざまな問題について適切なアドバイスをしなければならず、そのためには法律家や建築士の知識が必要になります。当然、依頼者にしてみれば、いちいち、別の事務所に報酬を支払っていただかないで済むのは不経済です。したがって、そのようにワンストップで高付加価値のサービスを提供する法人においては、われわれとしても、ただ表示登記や土地の分筆だけをするのではなく、他の専門家に有益なアドバイスをすることが求められます。そのためには相当の研鑽が求められる時代になったと言えるでしょう。

日本土地家屋調査士会連合会会長

西本 孔昭(にしもと よしあき)

1942年生まれ。1963年愛知県土地家屋調査士会入会。1985年愛知県土地家屋調査士会理事。1990年同業界管理鑑定委員会委員長。1993年同副会長。1994年同会長。同年中部ブロック協議会会長。1999年日本土地家屋調査士会連合会副会長。2001年同会長(現職)。2000年～2004年明海大学非常勤講師。その他、土地区画整理士。

[記事の参考ホームページ]

日本土地家屋調査士会連合会ホームページ
<http://www.chosashi.or.jp/>

読者の皆様のご意見・ご感想をお寄せください。

h-bunka@lec-jp.com

5 立体換地：公共団体などが行う土地区画整理事業の換地計画において、換地または借地権の目的となるべき宅地を定めず、施行者が処分する権限を有する建築物の一部および建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めること。

8 法律専門職の 役員が語る

～国民が望む法律サービスのあり方を求めて～