

第Ⅱ編

『境界問題の解決方法』

土地家屋調査士 修士（不動産学） 花 上 康 一

手法.1 『平時からの準備』

いざ、売買や土地利用を図ろうとしても官民境界確定に時間を要したり、近年増加している所有者不明土地等で、なかなか隣地土地所有者から境界承諾の取得が出来ない等により、境界の明示が長期戦となる場合があります。

Point いざというときにそなえて準備が有効。

自己所有地の調査、境界明示、地積更正登記

手法.2『筆界特定制度』の活用

境界立会いが不調に終わってしまった場合や、隣地土地所有者が不明な場合、筆界特定制度の活用が有効です。

以下、法務省ホームページからの抜粋です。

筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度です。

- ・筆界特定とは、新たに筆界を決めることではなく、実地調査や測量を含む様々な調査を行った上、もともとあった筆界を筆界特定登記官が明らかにすることです。
- ・筆界特定制度を活用することによって、公的な判断として筆界を明らかにできるため、隣人同士で裁判をしなくても、筆界をめぐる問題の解決を図ることができます。

Point 筆界特定の結果に納得することができないときは、後から裁判で争うことができる点、幅を持たせて（範囲特定）特定される場合がある点に注意が必要です。

手法.3 『ADR』

境界立会いが不調に終わってしまった場合や、境界に起因しての問題
撤にはADRの活用が有効です。

様々なもめ事やトラブルを解決するために、裁判という方法を使わずに、話し合いによって問題を解決する方法のことをADR（Alternative Dispute Resolution：裁判外紛争解決手続）といいます。各都道府県土地家屋調査士会に併設されている境界問題相談センターでは、境界の専門家である土地家屋調査士と、法律の専門家である弁護士が、問題解決への最善の方法をアドバイスする機関として法務大臣の認証を受けています。フローは相談⇒調停⇒合意（和解契約書作成）⇒登記手続き・境界標設置 となります。

Point 調停手続きの為、相手方も参加することが前提での手続きです。

手法.4 『境界確定訴訟』

①筆界を確定する

裁判所は公法上の境界（原始筆界）を確定するものです。所有権の争い、現地の占有状況、時効取得などを明らかにするには所有権確認訴訟による必要があります。

②訴訟の原告、被告は隣接土地所有者に限り、訴訟の内容も隣接する土地同士の境界に限る

双方当事者が相隣地の所有者であるかどうかの判断は、口頭弁論終結時点で行なわれます。また、所有権以外の物件者は当事者となれないとされています。

土地が共有の場合は、全員が当事者になる必要があります。原告は共有者全員が訴え又は被告としては共有者全員を訴えなければなりません。

③訴訟だが勝ち負けは無い

訴訟の当事者は原告、被告という対立構造をとりますが、勝訴、敗訴があるわけではなく、判決は裁判所が境界を確定するだけのことです。

④必ず境界は確定する

裁判所は、証拠調べをして客観的な境界が発見できない場合でも請求を棄却することができず、必ず境界線を確定する判決を行ない、境界線が形成されます。

⑤裁判所は独自に判断する

裁判所は原告の主張、被告の主張、資料に基づきますが全く何にも拘束されることなく独自に判断します。原告の主張どおりに判断されることも、被告の主張どおり判断されることも限らず、全く異なった境界線を確定することができます。

⑥和解、調停ができない

境界確定訴訟は土地と土地との境界（公法上の境界）を扱うので、原告・被告など当事者が折れ合って合意をしても和解又は調停により決着することはできません。

⑦公法上の境界は当事者が定めることはできない

原告、被告の合意など任意な解決ができませんので、互いに境界線について争わない場合でもその境界線で確定することはできず、裁判所は客観的な境界の確定を行わなければなりません。

⑧判決の結果は他の隣接地所有者との境界につき影響を及ぼさない

訴訟の当事者につき境界が確定したことは、他の隣接土地所有者との関係では、その内容及びません。

⑨訴訟の当事者においては以後境界について争うことは許されない

判決によって筆界は創設されますので、以後創設された境界線につき異議を唱えることはできなくなります

Point 裁判官が必ず筆界を確定する、終局的手段です。