

筆界特定セミナー ⑩

（法務通信誌 No.679 2008 2月号より転載）

筆界特定事例

東京法務局不動産登記部門地図整備・筆界特定室 小池 和寿

本件事例における対象土地の筆界は、昭和41年〇月〇日に元番の土地（61番）から同番1（対象土地乙）、同番2（対象土地甲）、同番3及び同番4に分筆されたことによって形成されたものである。

特定のための主な資料として、分筆申告図及び公共用地境界図がある。

対象土地等が存する区画に関する「公共用地境界図」については、官民境界確定協議の法的性質を根拠として、これを特定資料として採用した。

また、対象土地甲の分筆申告図は、復元測量に必要な境界標の記載及び筆界点と近傍の恒久的地物との位置関係が記載されていないが、対象土地等が存する区画における南側道路筆界及び東側道路筆界については、道路境界確定協議が実施され、官民境界が確定している公共用地境界図があり、当該道路部分の辺長距離が公差の範囲内で一致していることから、特定資料として採用した。

なお、対象土地乙の地積測量図（地積更正登記）及び土地筆界確認書については、土地所有者間の筆界に関する合意に基づいて作成（当事者による筆界の変更）されたものであり、判例を引用して特定資料として採用しなかった。

本事例は、上記分筆申告図及び公共用地境界図を有力資料とし、地積測量図及び土地筆界確認書を否定して筆界を特定した事例である。

第1 事案の概要

1 事案の骨子

本件は、対象土地甲とその南側に接する対象土地乙との筆界（以下「本件筆界」という。）の位置が、各土地の所有者間で確認に至らなかった事案である。

なお、本件における対象土地及び関係土地は次のとおりである。

対象土地甲	61番2
対象土地乙	61番1
関係土地1	62番1
関係土地2	61番2先
隣接地	61番3

2 対象土地及び関係土地の現況

- (1) 現地は、JR〇〇駅から南方向に1,500mほどの所にある平坦な住宅地である。
- (2) 対象土地甲の所有者は、本件の申請人であり、対象土地乙の所有者は、関係人Aである。
- (3) 関係土地1の所有者は、関係人Bであり、関係土地2は、関係人Cが管理する道路敷である。
- (4) 対象土地、関係土地及びその周辺の土地は、明治時代初期の地租改正により土地台帳附属地図に記載されており、対象土地甲の元番の土地（61番）は、この際に土地台帳に登録されている。

上記61番の土地は、昭和41年9月〇日に同番1（対象土地乙）、同番2（対象土地甲）、同番3及び同番4に分筆（以下「昭和41年分筆」という。）されており、本件筆界は、この昭和41年分筆により形成された筆界である。

なお、その後、61 番 1 は、平成 6 年 9 月〇日に地積更正登記 (以下「平成 6 年地積更正」という。) がされている。

第 2 申請人及び関係人の主張並びにその根拠

1 申請人の主張及びその根拠

申請人は、本件筆界は、別紙図面中のア点とイ点とを結んだ直線であると主張する。

その根拠は、昭和 41 年に分筆をした際の土地分筆申告書の写しがあり、その分筆申告書に添付されている申告実測図の写し (以下「申告図の写し」という。) には辺長及び分筆後の土地の面積が記載されていること、また、申告図の写しと平成 18 年 5 月〇日測量の現状実測図とを比較すると、その数値は、かなり近いものであり、過度の縄伸び・縄縮みがある土地ではないということにある。

2 関係人 A の主張及びその根拠

関係人 A は、本件筆界は、本件筆界付近に設置されている万年塀 (以下「万年塀」という。) の北側をなぞった線、すなわち、平成 6 年地積更正による地積測量図の復元点であると主張する。

その根拠は、本件筆界について、平成 6 年 7 月〇日に隣接者 D と土地筆界確認書 (以下「確認書 1」という。) をもって、また、関係人 B とは、平成 6 年 7 月〇日付け土地筆界確認書 (以下「確認書 2」という。) をもって、本件万年塀の位置が筆界であると確認していることにある。

また、関係人 A が昭和 42 年 8 月に対象土地乙上の借家に転居した際、既に本件筆界付近に本件万年塀が存在しており、昭和 49 年と平成 7 年に自宅を新築した際にも万年塀が存在していると付言する。

3 関係人 B の主張及びその根拠

関係人 B は、本件筆界の西端筆界点は、対象土地甲、対象土地乙及び関係土地 1 の三筆境に埋設されているコンクリート杭 (S 5 点) であると認識していると主張する。なお、コンクリート杭 (S 5 点) が埋設された時期等は不明であるとのことである。

また、確認書 2 については、関係人 A より、立会いの依頼があり、立会いを測量士に任せて土地筆界確認書を押印したため、その際の他の立会者については不明であり、立会いを依頼した測量士がだれであるかも覚えていないことである。

4 関係人 C の主張及びその根拠

関係人 C は、本件筆界の東端筆界点は、現地に埋設されている市石標を結ぶ直線上にあると主張する。

その根拠は、現地における市石標が平成 5 年及び平成 6 年作成の土地境界図に示された境界標と一致していることにある。

第 3 本件筆界に対する判断

本件筆界は、前記第 1 の 2 (4) のとおり、昭和 41 年分筆によって形成された筆界であるので、以下の資料について検討する。

1 境界標及び土地境界図等の検討

(1) 対象土地乙とその南側の道路との筆界 (以下「南側道路筆界」という。) に係る境界標及び土地境界図

ア 南側道路筆界部分には、対象土地乙の南西角にコンクリート杭 (S 1 点)、南東角に市石標 (鋳) (S 3 点) があり、S 1 点と S 3 点とを直線で結んだ線上に市石標 (S 2 点) が埋設されている。

イ 平成 2 年の土地境界図 (以下「確定図 1」という。H 14 号証) において、S 2 点と S 3 点とを結ぶ線 (以下「確定線 1」という。) が確定している。

ウ 平成 6 年の土地境界図 (以下「確定図 2」という。H 16 号証) において、S 1 点と S 2 点とを結ぶ線 (以下「確定線 2」という。) が確定している。

- エ 上記アの各境界標は、後記(5)の状況からすると、上記イの境界確定に基づき埋設されたものと判断するのが相当である。
- (2) 対象土地乙、対象土地甲、隣接地及び61番5の土地とその東側の道路との筆界(以下「東側道路筆界」という。)部分に係る境界標及び土地境界図
- ア 東側道路筆界部分には、本件万年塀の東端付近にコンクリート杭(S6点)、その近くに、関係人Cが道路拡張のために測量を依頼した測量業者が平成6年地積更正時の地積測量図に基づき埋設したプラスチック杭(S22点)、及び61番5の土地の北東角付近に市石標(S12点)がそれぞれ埋設されている。なお、S6点のコンクリート杭については、埋設時期、設置者及び隣接所有者との筆界の確認の有無は不明である。
- イ 平成5年の土地境界図(以下「確定図3」という。H15号証)において、上記(1)のアのS3点とS12点とを結ぶ線(以下「確定線3」という。)が確定している。
- ウ 上記アの市石標(S12点)は、後記(5)の状況からすると、上記イの境界確定に基づき埋設されたものと判断するのが相当である。
- (3) 隣接地とその北側の道路との筆界(以下「北側道路筆界」という。)部分に係る境界標及び道路境界確定図
- ア 北側道路筆界付近には、隣接地の北西角付近に市石標(S14点)が埋設されている。なお、同境界標の埋設時期は不明であり、また、道路境界確定の筆界として埋設されているものではない。
- イ 昭和59年の道路境界確定図(以下「確定図4」という。)において、S10点(ブロック塀角)とS19点(L字型側溝)とを結ぶ線(以下「確定線4」という。)が確定している。
- ウ 確定図3においては、確定線3のS12点とその北方向のS18点とを結ぶ線が道路境界として確定している。上記イのとおり、確定線4は、S10点とS19点とを結ぶ線であるが、S19点からS13点(計算点。確定線4を東方向へ延長した線とS12点とS18点とを結ぶ線との交点)までの間は、道路境界が確定しているものと判断することができる(以下、S19点からS13点までの間を「確定線5」という。)
- (4) 対象土地及び隣接地の西側の境界標
- 本件万年塀の西端付近にはコンクリート杭(S5点)が、また、その南側にコンクリート杭(S4点)が埋設されている。この両境界標の埋設時期、設置者及び隣接所有者との筆界の確認の有無は不明である。
- (5) 上記S1点とS2点とを結ぶ確定線2の点間距離、S2点とS3点とを結ぶ確定線1の点間距離、S3点とS12点とを結ぶ確定線3の点間距離、S10点とS19点とを結ぶ確定線4の点間距離及びS19点とS13点とを結ぶ確定線5の点間距離について、確定図1、確定図2、確定図3及び確定図4におけるそれと本件特定測量の成果(以下「本件測量成果」という。)とを検証した結果、その差は、不動産登記規則第10条第4項第1号の精度区分(以下「公差」という。)の範囲内にある。
- このことから、S1、S3、S12、S13及びS10の各点を本件筆界の位置を特定するための引照点とするのが相当である。

2 囲障の検討

- (1) 本件筆界付近には本件万年塀が存在する。
- 本件万年塀が本件筆界を示すものか否かについては、本件の申請人は、確認書1の作成自体を否定し、本件万年塀は本件筆界を示すものではないとしている。一方、関係人Aは、確認書1及び確認書2を根拠として、これを肯定している。
- (2) 確認書1及び確認書2によると、本件万年塀の北側面をなぞる線をもって対象土地甲と対象土地乙との筆界であることを確認しているとうかがえるが、上記(1)の状況、後記4の申告実測図及び後記5の地積測量図の検討結果からすると、本件万年塀は、本件筆界の位置を特定するための資料として採用するのは相当でない。

3 地図に準ずる図面(公図)の検討

- (1) 本件に係る地図に準ずる図面(以下「本件公図」という。)の原因は、明治時代に作成された土地台帳附

属地図である。

(2) 現地における対象土地等の配列及び形状は、本件公図のそれとほぼ一致している。

4 申告実測図の検討

(1) ○○市が保管している昭和 41 年 9 月○日付け土地分筆申告書に添付されている申告実測図 (以下「申告実測図」という。)には、対象土地乙、対象土地甲及び隣接地の各土地の区画、面積計算及び辺長の記載がある。しかし、筆界線と筆界線との間の角度の記載がないことから、直ちにこの申告実測図をもって現地を復元することはできない。

しかしながら、申告実測図に記載されている対象土地甲及び隣接地の面積計算の数値を公簿面積と検証すると、その内容は登記記録と一致する。また、同図に描画されている形状は、本件公図の形状のそれとほぼ一致している。

このことから、申告実測図は、本件筆界の位置を特定するための重要な資料として採用するのが相当である。

(2) 申告実測図及び本件公図からすると、本件筆界は、直線であると判断できる。

(3) 申告実測図と地積測量図との検証結果については、後記 5 の(3)のとおりである。

5 地積測量図の検討

(1) 本件筆界は、昭和 41 年分筆に係る形成筆界であるが、分筆時期が土地台帳と登記簿の一元化前 (昭和 42 年 2 月○日、一元化完了) であることから、当該分筆に係る地積測量図は、管轄登記所に保管されていない。

(2) 対象土地乙については、平成 6 年地積更正に係る地積測量図 (以下「測量図 1」という。)が管轄登記所に保管されている。この測量図 1 おける対象土地乙と対象土地甲との筆界の位置を現地に復元すると、同筆界付近に設置されている万年塀の北側をなぞるところに位置する。

(3) 測量図 1 及び申告実測図における対象土地乙の辺長距離を検証した結果は、次のとおりであり、大きく相違する。

ア 対象土地乙の西側筆界線の辺長距離

① 測量図 1 15.60m

② 申告実測図 12.80m

イ 対象土地乙の東側筆界線の辺長距離

① 測量図 1 19.41m

② 申告実測図 15.45m

(4) 本件筆界は昭和 41 年分筆に係る形成筆界であり、また、申告実測図と大きく相違する上記(3)の結果からすると、測量図 1 は、本件筆界の位置を特定するための資料とするのは相当でない。

なお、測量図 1 が作成された経緯及び測量図 1 における対象土地乙と対象土地甲の筆界の位置については、上記(2)のとおりであり、平成 6 年地積更正の基礎となったものは、確認書 1 及び確認書 2 のとおり土地所有者の筆界の確認 (合意) であるとされるところ、このような土地所有者間の筆界に関する確認 (合意) について、判例は、「筆界は、その性質上当事者の合意によって左右することはできない」(最高裁昭和 31 年 12 月 28 日第二小法廷判決。民集 10 巻 2 号 1639 ページ参照)と判示していることから、当該確認 (合意) があることをもって、本件筆界を特定する要素とすることはできない。

(5) 関係土地 1 については、昭和 57 年 12 月○日の地積更正登記に係る地積測量図 (以下「測量図 2」という。)が、また、対象土地乙の西側の 62 番 3 の土地については、昭和 48 年 11 月○日の分筆登記に係る地積測量図 (以下「測量図 3」という。)がそれぞれ管轄登記所に保管されている。

本件測量成果によると、測量図 2 及び測量図 3 における対象土地乙、対象土地甲及び隣接地の西側の筆界線上に表記された境界標 (石杭の表記) は、上記 1 の(4)の S 4 及び S 5 の各点のコンクリート杭並びに S 9 点のブロック塀角であると推認される。

そこで、S 1 点 (引照点) を基点として、S 4 点、S 5 点及び S 9 点の各点間距離について、測量図 2

及び測量図3におけるそれと本件測量成果とを検証したところ、公差の範囲内にある。

このことから、S4、S5及びS9の各点を本件筆界の位置を特定するための引照点とするのが相当である。

(6) 61番5に係る地積測量図(以下「測量図4」という。)が管轄登記所に保管されている。

測量図4における61番5の土地の形状については、その東側の筆界線に屈曲点(S12点)が存在する。この屈曲点を含む東側道路筆界については、後記6(2)のとおり、本件筆界特定に関しては直線として扱ったとしても影響はないと考えられる。

6 対象土地乙、対象土地甲、隣接地及び61番5の土地(以下「本件四筆」という。)形状等について本件筆界の位置を特定するに当たり、本件四筆の範囲を特定する必要がある。

本件測量成果及び本件筆界の検討結果からすると、その範囲は次のとおりである。

(1) 南側道路筆界は、上記1の(1)のとおり、確定線1と確定線2(S1点とS3点とを結ぶ線)である。

(2) 東側道路筆界は、上記1の(2)のとおり、確定線3とS12点からS13点までの線(S3点からS12点をとおりS13点までの線)である。

上記東側道路筆界は、測量図4及び確定図3からすると、S12点で東方向にわずかに屈曲する形状である。一方、申告実測図においては、東側道路筆界は、直線で描画されている。

S3点とS12点との点間距離とS12点とS13点との点間距離を合計した数値(48.721m)と、S3点とS13点との点間距離(48.709m)とを検証すると、その差異は、1.2cmであり、公差の範囲内であることから、本件筆界特定に当たっては、S3点からS12点をとおりS13点までの線は、直線として扱うこととしても、その結果に影響はないと考える。

(3) 東側道路筆界の辺長距離は、次のとおりである。

ア 本件測量成果における辺長距離、48.709m

イ 申告実測図における辺長距離、48.45m

(4) 北側道路筆界は、上記1の(3)のとおり、確定線4及び確定線5(S13点とS10点とを結ぶ線)である。

(5) 対象土地及び隣接地の西側筆界については、S10、S9、S5、S4及びS1の各点を順次結んだ線である。なお、同線は、S9点において東側にわずかに屈曲している。

S1点とS5点との点間距離、S5点とS9点との点間距離及びS9点とS10点との点間距離を合計した数値(44.661m)と、S1点とS10点との点間距離(44.648m)を検証すると、その差異は、1.3cmとなり、公差の範囲内であることから、本件筆界特定に当たっては、S1からS4、S5及びS9をとおりS10点までの線は、直線として扱うこととしても、その結果に影響はないと考える。

(6) 対象土地及び隣接地の西側筆界の辺長距離は、次のとおりである。

ア 本件測量成果における辺長距離、44.648m

イ 申告実測図における辺長距離、44.30m

7 以下の事実及び資料から、本件筆界については、次のとおり判断する。

(1) 本件筆界の東端筆界点について

東側道路筆界の辺長距離は、上記6の(3)のとおりであり、0.259mの差異が生じる。

この差異については、申告実測図における当該部分の辺長距離(48.45m)と本件測量成果における辺長距離(48.709m)との対比率(1.00535)を求め、申告実測図における対象土地乙、対象土地甲及び隣接地の東側筆界の各辺長にこの比率を乗じて、それぞれの辺長を求めるのが合理的であると考えられる。

本件筆界の東端筆界点は、S3点とS12点とを結んだ直線上で、かつ、S3点から申告実測図における対象土地乙の東側筆界線の辺長距離15.45mに上記対比率を乗じて得られた距離15.532mの位置(K1点)とするのが相当である。

(2) 本件筆界の西端筆界点について

対象土地及び隣接地の西側筆界の辺長距離は、上記6の(6)のとおりであり、0.348mの差異が生じる。

この差異については、申告実測図における当該部分の辺長距離(44.30m)と本件測量成果における辺長

距離 (44.648m) との対比率 (1.00786) を求め、申告実測図における対象土地乙、対象土地甲及び隣接地の西側筆界の各辺長にこの比率を乗じて、それぞれの辺長を求めるのが合理的であるとする。

本件筆界の西端筆界点は、S 1 点と S 10 点とを結んだ直線上で、かつ、S 1 点から申告実測図における対象土地乙の西側筆界線の辺長距離 12.80m に上記対比率を乗じて得られた距離 12.900m の位置 (K 2 点) とするのが相当である。

第 4 結論

以上の事実を踏まえて考察すると、本件筆界は、公図及び申告実測図に記載された各対象土地の形状に合致する、K 1 点と K 2 点を直線で結んだ線であるとするのが相当である。

