

週刊朝日

2005年12月30日号

(企画) 掲載

シリーズ企画

改革の新世紀

日本をリードする業界

不動産の表示登記の法務、測量、境界問題に関する専門職

日本土地家屋調査士会連合会

抜刷保存版

不動産の表示登記の法務、測量、境界問題に関する専門職

日本土地家屋調査士会連合会

〒112-0013 東京都文京区音羽1-15-15 シティ音羽

TEL.03-3942-0050 FAX.03-3942-0197 <http://www.chosashi.or.jp>

【設立】昭和25年11月 【会員】18,600人 【会長】松岡直武

【目的】土地家屋調査士の会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため全国50の土地家屋調査士会とその会員の指導連絡・登録の事務を行っている。

シリーズ企画

改革の新世紀

日本をリードする業界

土地の境界問題の解決と 土地家屋調査士の役割

権利意識の高揚、土地活用の進展などを背景に土地の境界紛争が社会問題となっている。そこで注目されるのが来年1月に施行される「筆界特定制度」だ。この制度の中核的な役割を果たすのは土地家屋調査士である。このほか、土地家屋調査士は裁判外民間紛争解決手続（ADR）における手続きの実施者、当事

不動産の法律と 技術のプロ

土地家屋調査士は土地家屋調査士法に定められた国家資格者で、土地・建物の表示に関する登記に必要な調査・測量・登記の申請などを所有者に代わって行うことを法定業務とする（法改正により18年1月からは、民間ADR及び筆界特定制度における当事者の代理人としての活動も法定業務となる）。

実測面積が違ふときに行う地積更正、建物を新築・増築したときや取り壊したときに行う各種の建物登記などの日常業務を通して培ったノウハウを生かして業務を行う土地家屋調査士は、不動産表示登記の法務・測量のプロフェッショナルなのだ。

今年4月に不動産登記法が改正され、土地の境界をめぐる紛争を解決するシステムとして法務局において筆界を特定する制度（筆界特定制度）が創設された。この制度は来年の1月20日に施行される。

法務局で筆界を特定する 制度の創設

境界紛争の解決手段



土地家屋調査士法人の登録や業務の一層の資質向上を図る取り組みを行っている。

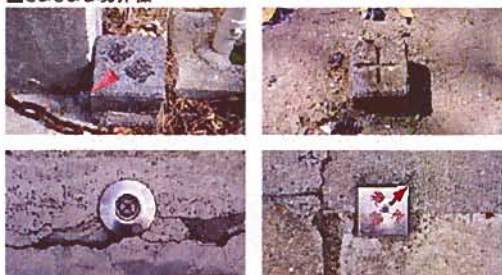
※筆界＝不動産登記法上の土地区画の単位を「一筆」というが、一筆の土地と隣接する土地との境界のこと。

この紛争を解決するシステムとして法務局において筆界を特定する制度（筆界特定制度）が創設された。この制度は来年の1月20日に施行される。

これは境界紛争を裁判で解決するのではなく、不動産登記を扱う行政機関である法務局が民間の関連専門職の協力を得て、迅速に問題を解決していくという制度である。

これまで、土地の筆界について争いが生じた場合の解決手段は裁判による境界確定訴訟に限られていた。しかし、民事訴訟のため、証拠の収集が当事者の負担となることや、判決までに数年かかること、結果として費用もかさむこと、

■さまざまな境界標



隣人を訴える精神的ストレスなどデメリットが多いところから、訴訟を起こすケースはごく一部に限られているのが現状だ。最高裁判所によると、境界確定訴訟として新しく提訴される件数は年間1000件程度であるが、訴訟までに至らない潜在的な件数は更に膨れ上がると思われる。

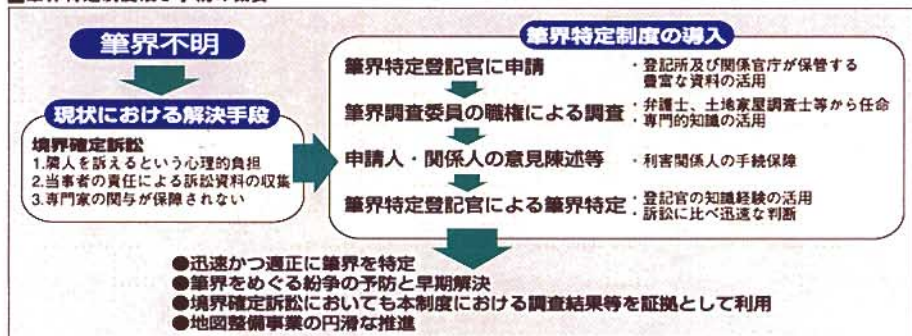
新たに創設された法務局における筆界特定制度では、行政が民間の境界問題の専門家とタイアップして、迅速に安い費用で問題解決を図れることがメリットとなる。

る。そのため、現在係争中の訴訟や境界紛争を抱えながらも訴訟をためらっている人などの多くがこの制度を利用することが見込まれている。

手続きから特定までの流れは、全国50カ所にある法務局・地方方法務局の「筆界特定登記官（法務局職員）」が土地の筆界特定を求め、当事者からの申請に基づき、境界問題についての専門的知識を持つ土地家屋調査士、弁護士などからなる「筆界調査委員」に調査を依頼。その調査委員がまとめた意見書を基に、申請人・関係人の意見陳述などを経て筆界を特定する（土地家屋調査士は、当事者の代理人としても活動することができる）。

なお、境界確定訴訟の制度も存続するので、登記官の決定に不服がある場合は、従来通り境界確定の民事訴訟を起こし、裁判所に判断

■筆界特定制度及び手続の概要



そして、信頼性が高いのも特長の一つだ。

境界問題相談センター （土地家屋調査士会ADR） で早期解決

不動産登記法と併せて改正された土地家屋調査士法では、土地家屋調査士が弁護士と共同で受任してADRの手続き代理が行えるようになった。

土地家屋調査士会型ADRは、土地家屋調査士の専門職能を活用した民間型の組織で、弁護士会の参画と全面的な協力を得て弁護士との協働体制をとっている。現在は、日本土地家屋調査士会連合会の指導の下、全国で10カ所の土地家屋調査士会内に「境界問題センター（呼称は各土地家屋調査士会で異なる）」が開設されており、話し合いで境界のトラブルを解決するための活動を開始している。今後も全国的に順次設立される予定だ。

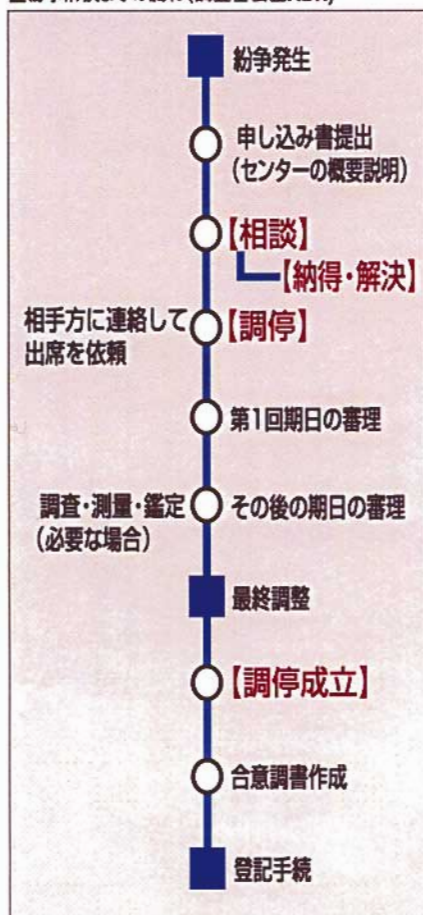
一般的に土地の境界問題は当事者同士が感情的になっ

てなかなか解決できないことがほとんどだが、土地家屋調査士会型ADRに調整を委ねれば弁護士協働のメリットを生かしてスムーズに調停が可能なシステムとなっている。当事者双方の言い分を十分に聞いた上で、境界の専門家「土地家屋調査士」が争点を分析・整理し意見を述べ、紛争解決のプロフェッショナルである「弁護士」と一緒になって納得する解決方法を提案するので争うことなく、迅速に問題が解決できる。紛争解決策は多岐にわたることから、土地の境界に関する専門知識が豊富な土地家屋調査士だからこそ適切な方法が提供できるのだ。

司法の場も活躍のフィールド

司法の場でも土地家屋調査士の担う役割は高い。全国の裁判所で民事訴訟手続きに立ち合い、裁判官に意見を述べたり和解のための話し合いを助けたりする「司法委員制度」

■紛争解決までの流れ(調査士会ADR)



このように、土地家屋調査士は不動産登記法、土地家屋調査士法の改正で、司法による解決の場面・行政による解決の場面・民間ADRにおける解決の場面

地番、面積に加えて境界の位置まで明記した「地積測量図」を作成し、境界を接する土地所有者と「境界(筆界)確認書」を作成する。最後に現地に「境界標」を打ち込み、

土地の境界紛争から、紛争予防まで幅広く活躍する土地家屋調査士は、土地の有効活用において頼りになるパートナーである。

〔文責 小松大輔〕

や、専門的知見に基づく説明を行い争点や証拠の整理などの手続きや証拠調べを行う裁判所のアドバイザ的な立場の「専門委員制度」がそれだ。境界紛争などのような場合、専門家である土地家屋調査士が専門的知識と経験を生かし、利用者に納得の得られる解決を図っている。そのほか、多くの会員が調停委員や鑑定人として活躍している。

紛争を起さないにこしたことはない。そのために事前には法的効力のある書類を作成しておいたり、境界杭を確認するなど、日頃から紛争にならないための対応をしておくことが望まれる。

土地の境界紛争から、紛争予防まで幅広く活躍する土地家屋調査士は、土地の有効活用において頼りになるパートナーである。

境界紛争を未然に防ぐ工夫も大事

と、多くの場において境界紛争を解決に導くことができるようになった。

登記に反映させて、登記と現地を一致させることが必要だ。こうした一連の作業を公平・中立な立場で調査・測量し、書類作成・登記手続まで行い、境界紛争を未然に防ぐのが土地家屋調査士の役割だ。地価の高騰などを背景に、これからの土地をめぐる境界紛争の増加が見込まれることから、ますます社会的ニーズは拡大するだろう。

■土地家屋調査士会「境界問題相談センター(ADR)」の現状 平成17年12月現在

⑦境界問題相談センターひろしま

住所:広島県広島市東区二葉の里1丁目2番44号
広島県土地家屋調査士会館内
TEL:082-506-1171

④境界問題解決センターふくおか

住所:福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目3番4号ライフピア舞鶴 201号 福岡県土地家屋調査士会館内
TEL:092-741-5884

③境界問題解決センターとくしま

住所:徳島県徳島市出来島本町2丁目42番地5
徳島県土地家屋調査士会館内
TEL:088-626-3366

⑥境界問題相談センターかながわ

住所:神奈川県横浜市西区楠町18番地
神奈川県土地家屋調査士会館内
TEL:045-290-4505

①あいち境界問題相談センター

住所:愛知県名古屋市中区西新道1丁目2番25号
愛知県土地家屋調査士会館内
TEL:052-586-1200

②境界問題相談センターおおさか

住所:大阪府大阪市中央区北新町3番5号
大阪土地家屋調査士会館5F
TEL:06-6942-8750

③境界紛争解決センター

住所:東京都港区新橋2丁目20番15-701号
新橋駅前ビル1号館7階 東京土地家屋調査士会館内
TEL:03-3573-1010

⑧さっぽろ境界問題解決センター

住所:北海道札幌市中央区南4条西6丁目8番地
晴ればれビル8階 札幌土地家屋調査士会館内
TEL:011-281-8711

⑤みやぎ境界紛争解決支援センター

住所:宮城県仙台市青葉区二丁目18-3
宮城県土地家屋調査士会館内
TEL:022-225-3804

⑩境界問題相談センター埼玉

住所:埼玉県さいたま市浦和区高砂4丁目14番1号
埼玉土地家屋調査士会館内
TEL:048-837-1533

