

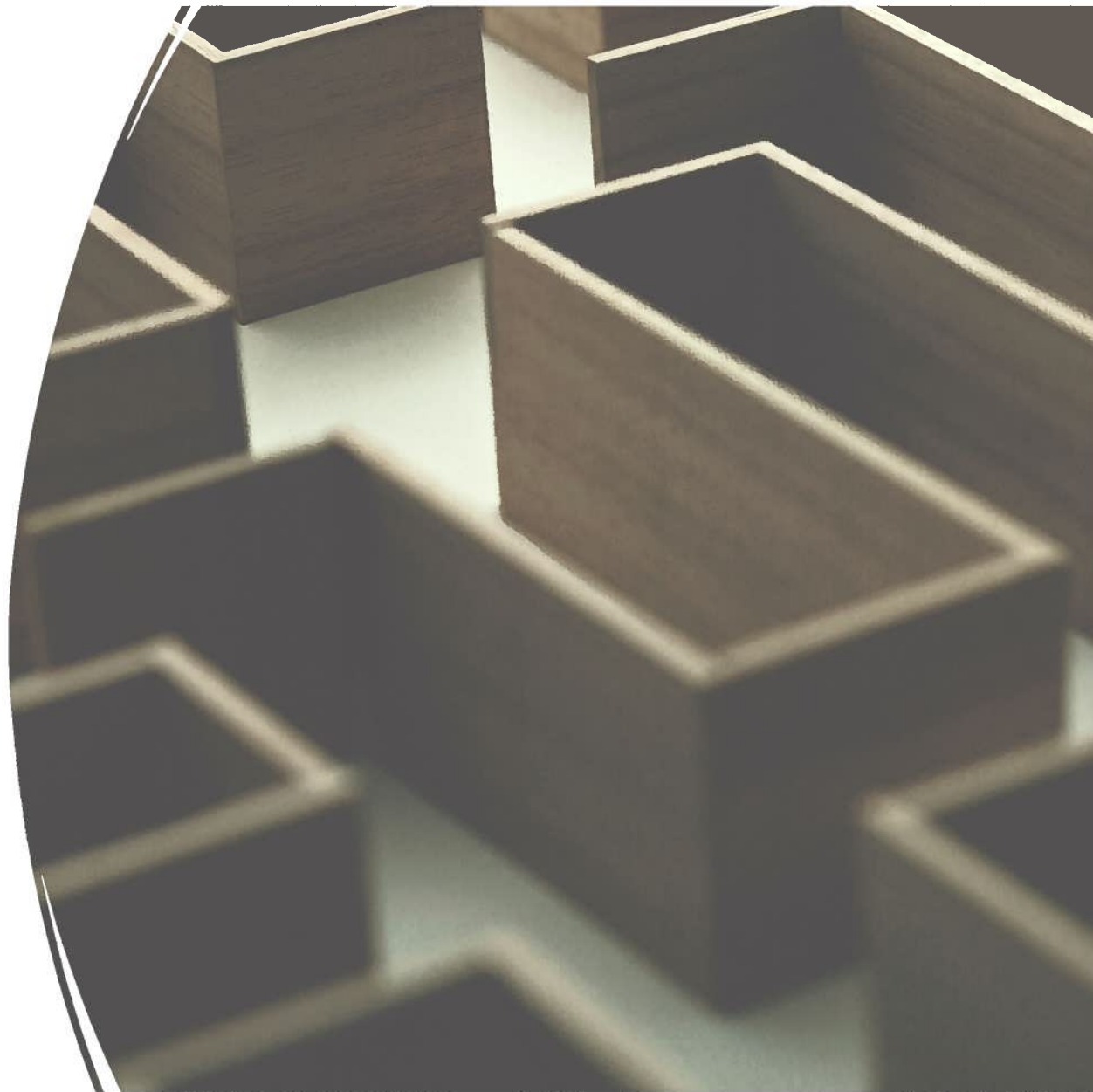


# 土地の境界

石川県土地家屋調査士会

丸田 三智雄

# •境界の明示



# 現全宅連書式（実測清算用）

土地売買契約条項（土地実測清算用）、不動産売買契約条項（土地実測建物公簿用）

（測量図の引渡し及び境界の明示）

- 第3条 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、  
測量士又は土地家屋調査士に本物件について測量させ、  
標記（A）記載の測量図を本物件引渡しのおきまでに買主に交付する。
- 2 売主は、買主に本物件引渡しのおきまでに、  
前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

（地積更正登記）

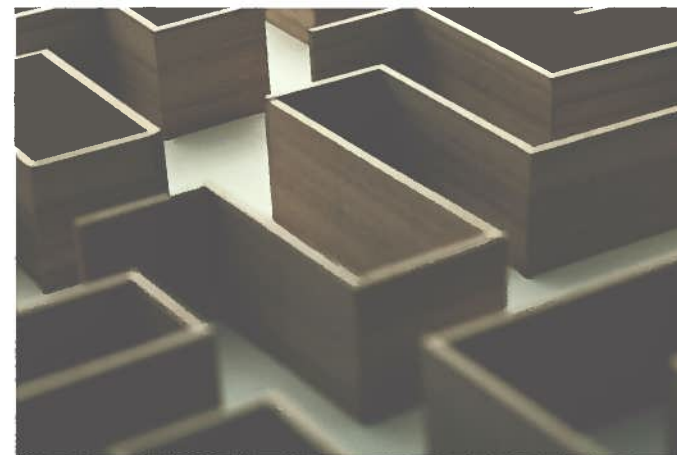
- 第4条 前条第1項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に  
相違が生じてても、売主は、地積更正登記の責めを負わないものとする。

# 現全宅連書式（公簿用）

- 土地売買契約条項（土地公簿用）、不動産売買契約条項（土地建物公簿用）

（境界の明示）

- 第4条 売主は、買主に本物件引渡しのおきまでに、隣地との境界を現地において明示する。

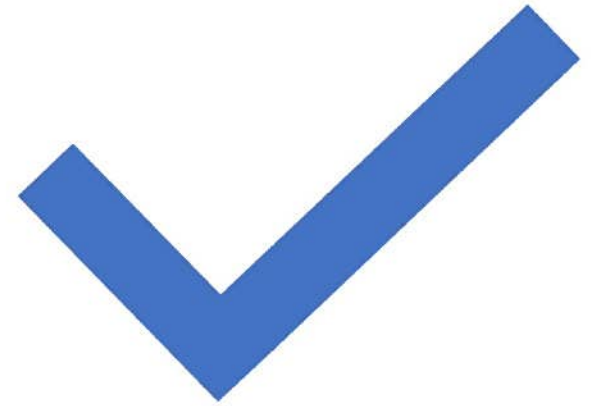


# 依頼内容

平成の始め 東京の宅地建物取引業者より

境界確定業務・境界確定図  
作成依頼

境界確定図なんてない  
契約書に書いてありますよ！



## (財) 不動産適正取引推進機構が作成した標準契約書を 参考に作成した標準契約書の例 (ホームページ)

### (境界の明示および確定測量図の作成)

売主は、買主に本物件引渡しのとしまで、現地において隣地との境界を明示する。

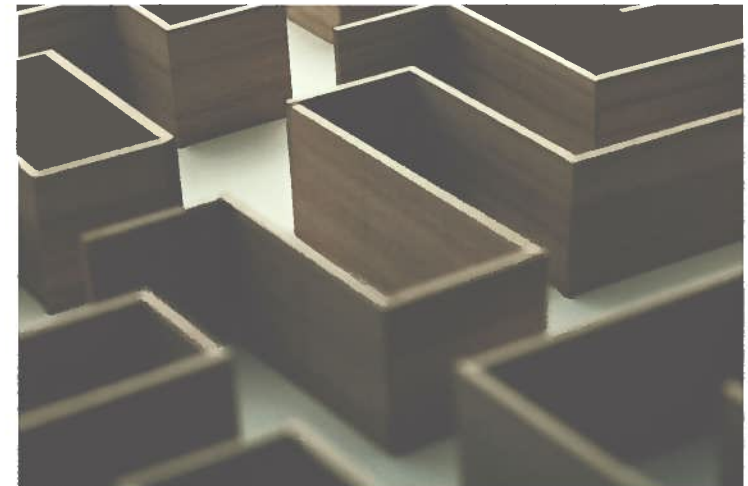
売主はその責任と負担において、隣接土地所有者の立会を得て、測量士または土地家屋調査士に標記の土地について確定測量図を作成させ、引き渡しまでに買主に交付する。

# 境界確定業務の内容

東京の宅地建物取引業者より

## 納品書類

- 1. 境界確定図  
(土地家屋調査士職印の押印がある測量図)
- 2. 境界確認書 (民地)  
(隣接所有者の実印の押印 + 印鑑証明書)  
(越境物の確認〔覚書〕)
- 3. 官民境界査定 (官民境界確認書)  
(官公庁の押印)  
(道路の確定幅員の記載)
- 4. 地積更正後の土地登記簿謄本  
(現在は登記事項証明書)



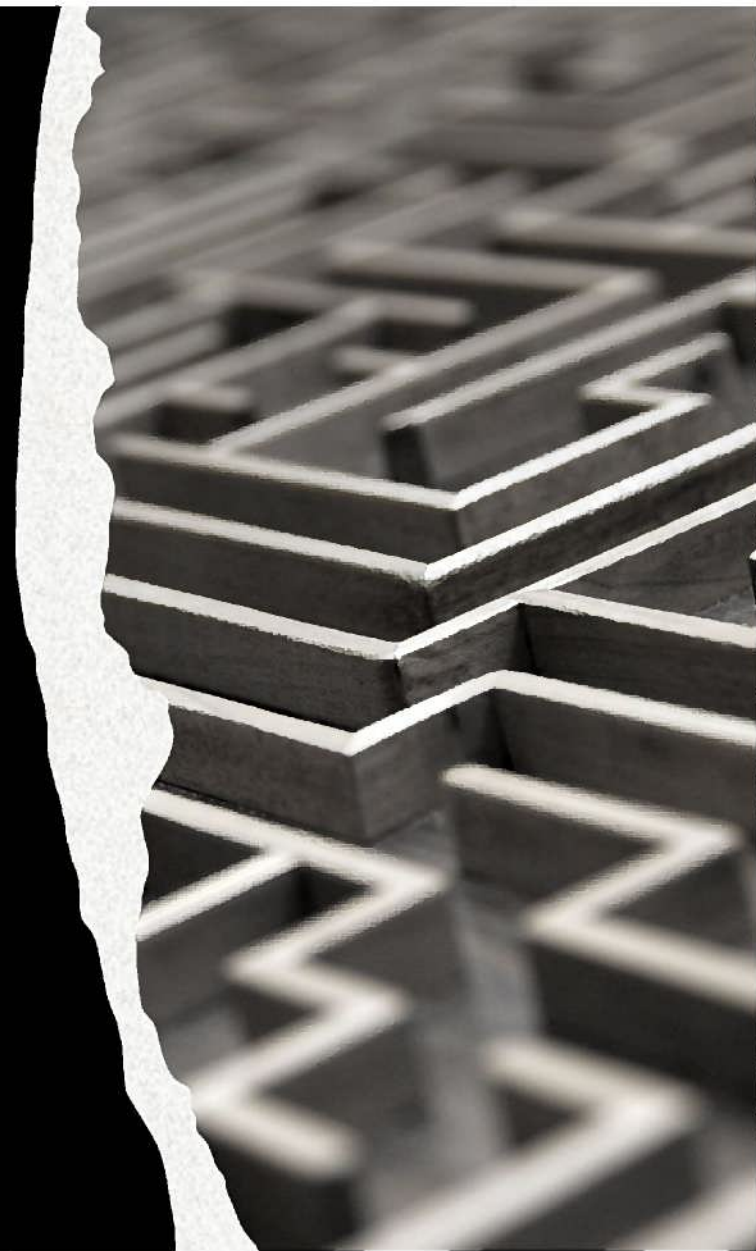






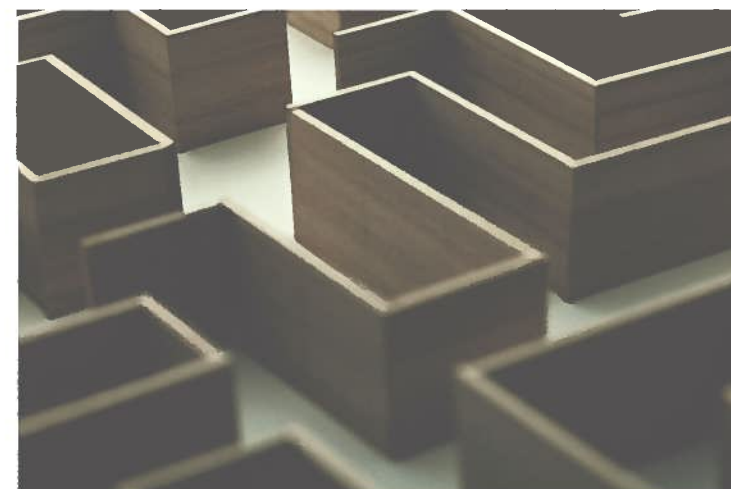
土地

境界

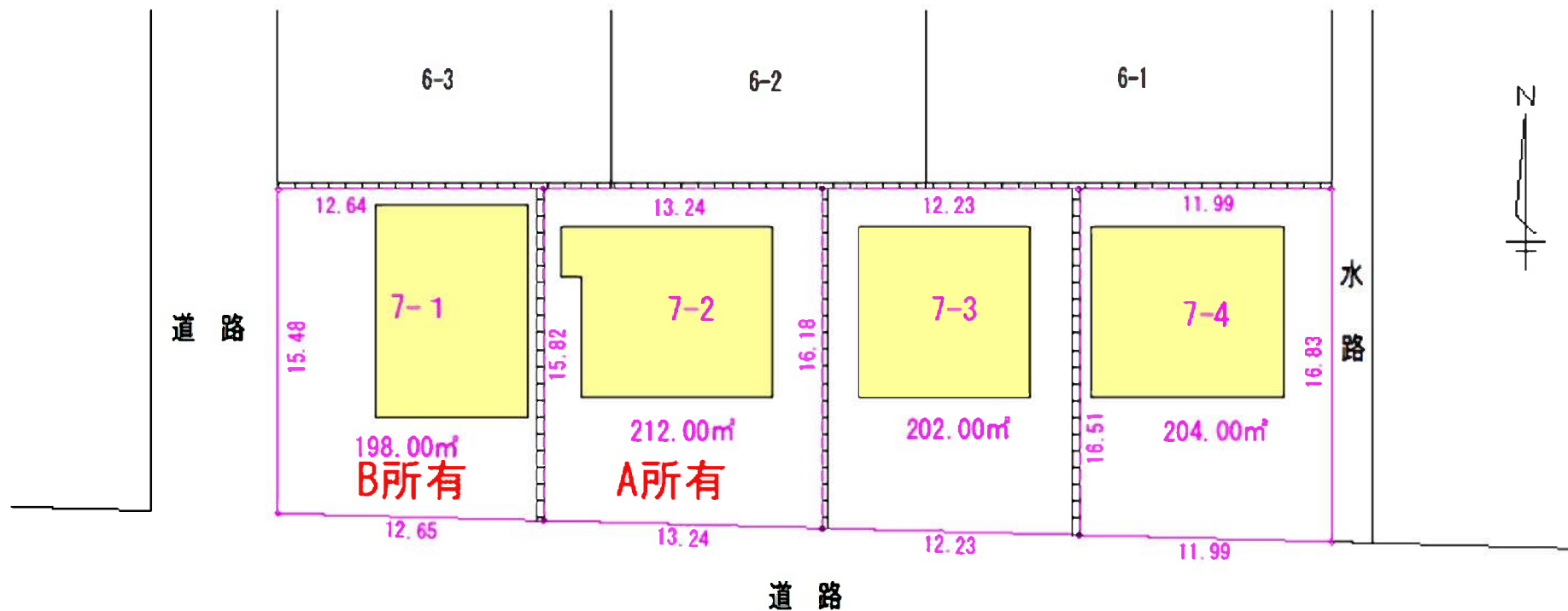


経験談（10年程前）

境界とは何？



# 推定 (現況図)



7-2 売買

登記簿より大きいので地積更正・また間口6.6mで2分割？

# 土地の境界の種類

境界の種類		
筆界	公法上の境界	法務局に登録されている地番と地番の境
所有権界	私法上の境界	所有権に基づき、隣接地当事者間で合意された境界線
占有権界	私法上の境界	現実に支配する権利の範囲
借地権界（賃借権）	私法上の境界	他人から土地を借りる権利の境
地役権界	私法上の境界 登記義務ない	目的の範囲で、他人の土地を自己土地のために利用する権利 利用される側の土地を「承役地」地役権図面

# 明示する境界は？

境界の種類		
筆界	公法上の境界	法務局に登録されている地番と地番の境
所有権界	私法上の境界	所有権に基づき、隣接地当事者間で合意された境界線
占有権界	私法上の境界	現実に支配する権利の範囲

**当然 筆界・所有権界・占有  
権界が同一である境界**

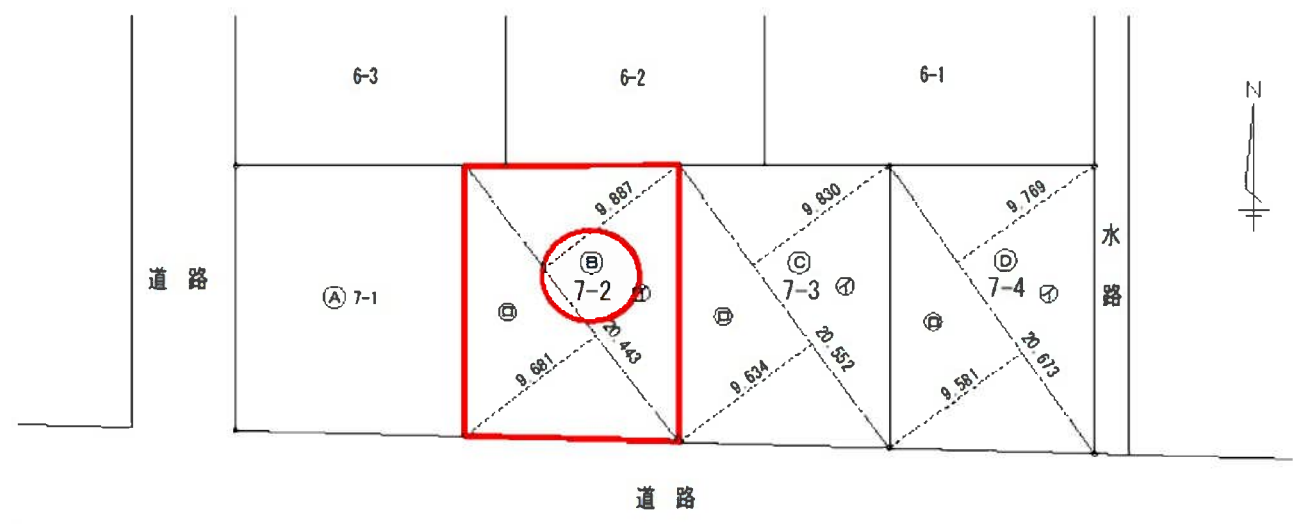
筆 界  
(推 定)  
土地の資料



地 番 7-2~7-4

地積測量図

土地の所在 ○○市○○町



求積表

地 番 ④ 7-2			
序号	底辺	高さ	積 算 積
①	20.443	9.887	202.119941
②	20.443	9.881	197.808883
合 計			400.928824
合 計 面積			200.0143120
地 積			200

地 番 ⑤ 7-4			
序号	底辺	高さ	積 算 積
①	20.873	9.789	201.954537
②	20.873	9.581	198.068013
合 計			400.022550
合 計 面積			200.0112750
地 積			200

地 番 ③ 7-3			
序号	底辺	高さ	積 算 積
①	28.552	9.838	281.028160
②	28.552	9.834	187.997988
合 計			469.026148
合 計 面積			200.0120840
地 積			200

総合計面積 800.0370310 ㎡

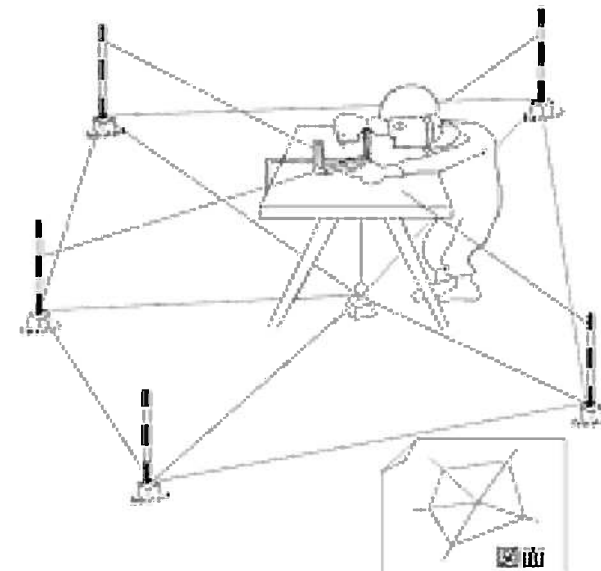
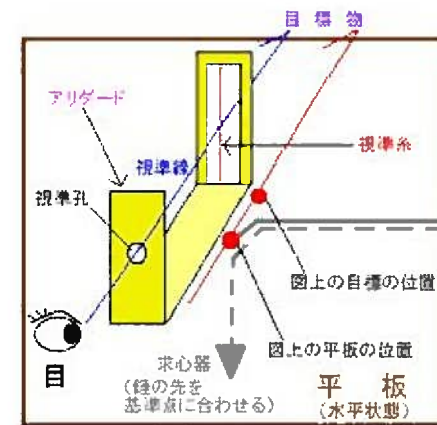
地 番 ① 7-1			
公 積	合 計 面積	残 地	地 積
801	400.03	200.00	200
地 積			200

作成者 ○○市○○町○○番○○号  
 土地家屋調査士 ○○ ○○ (昭和45年10月10日作成)

申請人 ○ ○ ○ ○

縮尺 1/250

# 平板測量

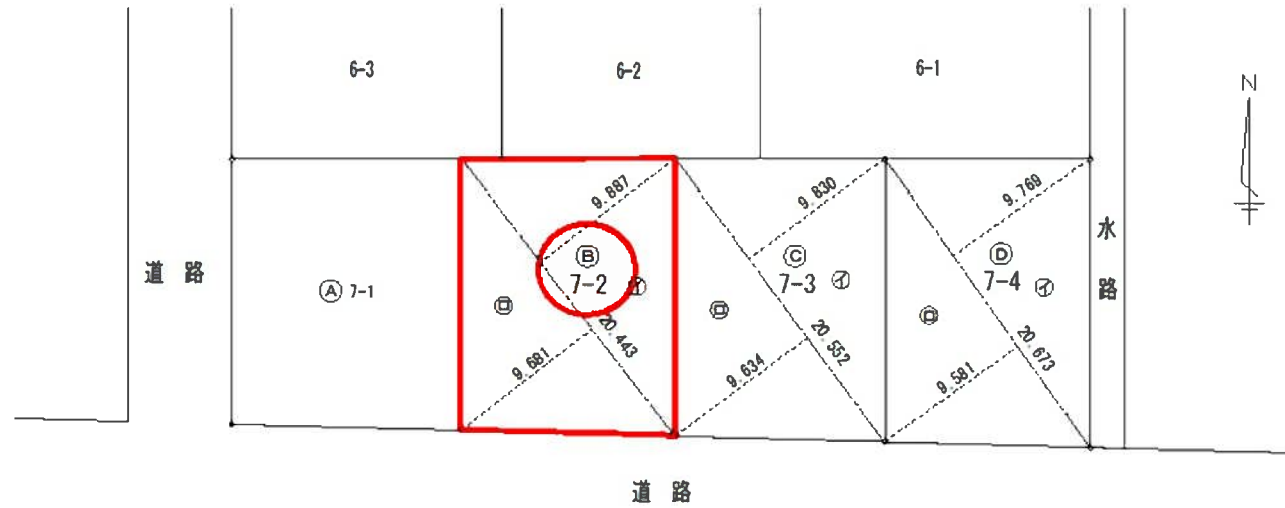


平板測量 (有) 山口商店ホームページより



地番	7-2~7-4
土地の所在	〇〇市〇〇町

地積測量図



辺長  
境界点間の距離が  
ない

底辺の長さが現地  
と20cm~30cm  
誤差がある

縮尺形状に誤差が  
ある

求積表

地積 ㊦ 7-2			
併号	底辺	高さ	積面積
㊦	20.443	9.887	202.119941
㊧	20.443	9.681	197.908683
合計			400.028624
合計面積			200.0143120
面積			200

地積 ㊨ 7-4			
併号	底辺	高さ	積面積
㊨	20.873	9.789	201.934337
㊩	20.873	9.581	198.086013
合計			400.020350
合計面積			200.0101750
面積			200

地積 ㊦ 7-3			
併号	底辺	高さ	積面積
㊦	20.332	9.830	202.026160
㊧	20.332	9.634	197.981968
合計			400.008128
合計面積			200.0040640
面積			200

総合計面積 800.037810 ㎡

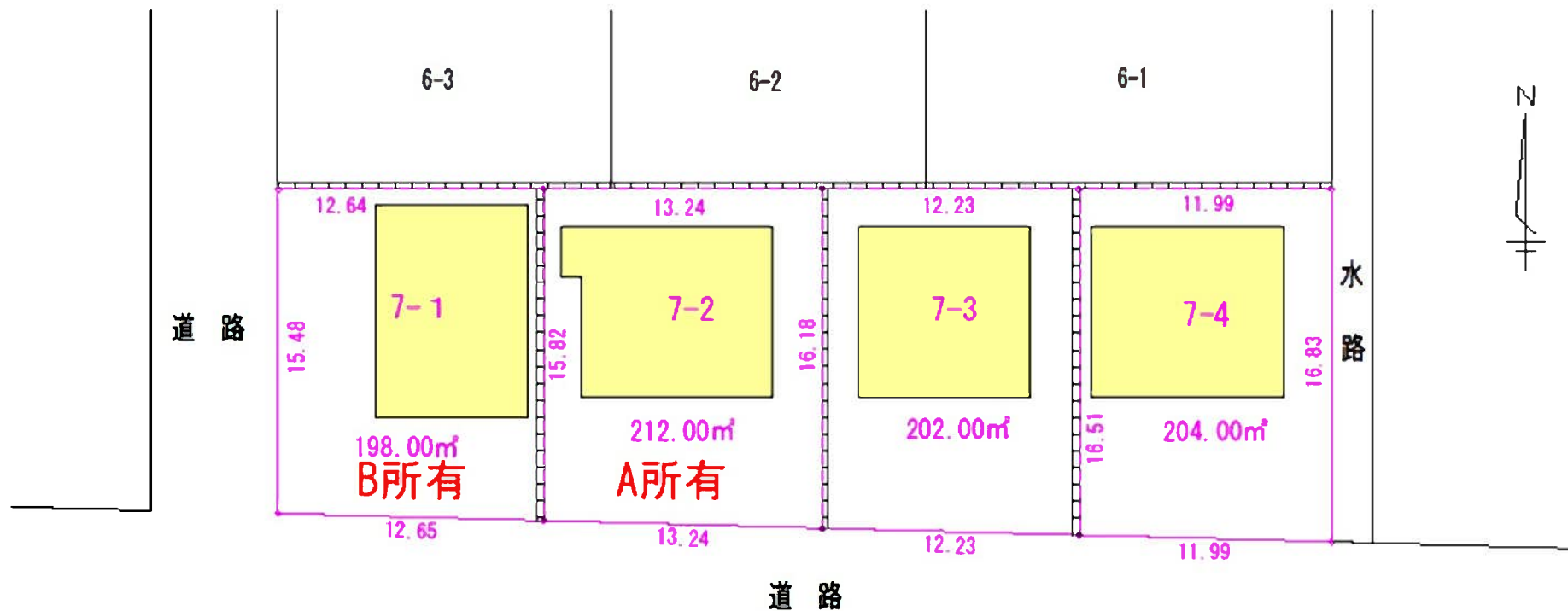
地積 ㊦ 7-1			
併号	底辺	高さ	積面積
㊦	20.673	9.581	198.086013
合計			198.086013
合計面積			99.0430065
面積			100

作成者 〇〇市〇〇町〇〇番〇〇号  
土地家屋調査士 〇〇 〇〇 (昭和45年10月10日作成)

申請人 〇 〇 〇 〇

縮尺 1/250

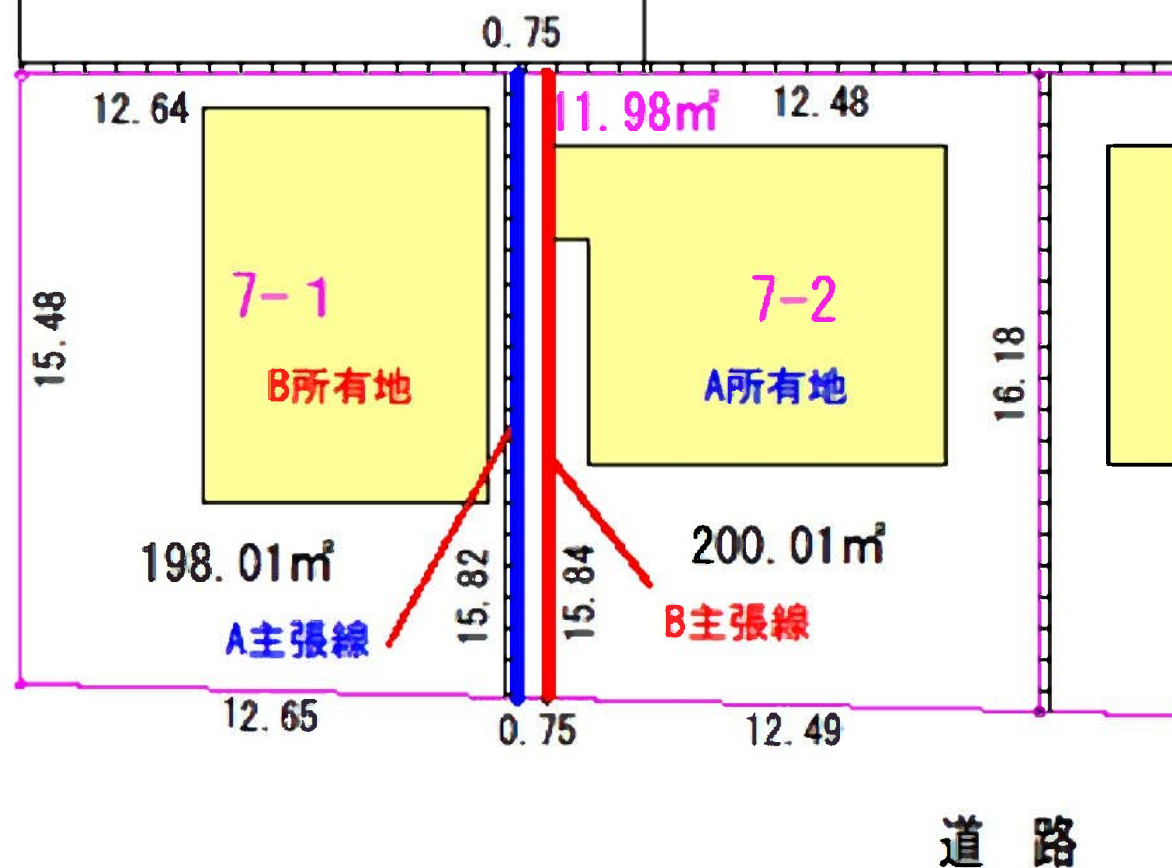
# 推定 (現況図)



7-2 売買

登記簿より大きいので地積更正・また間口6.6mで2分割？

# 現況測量図 (ABの所有権主張線)



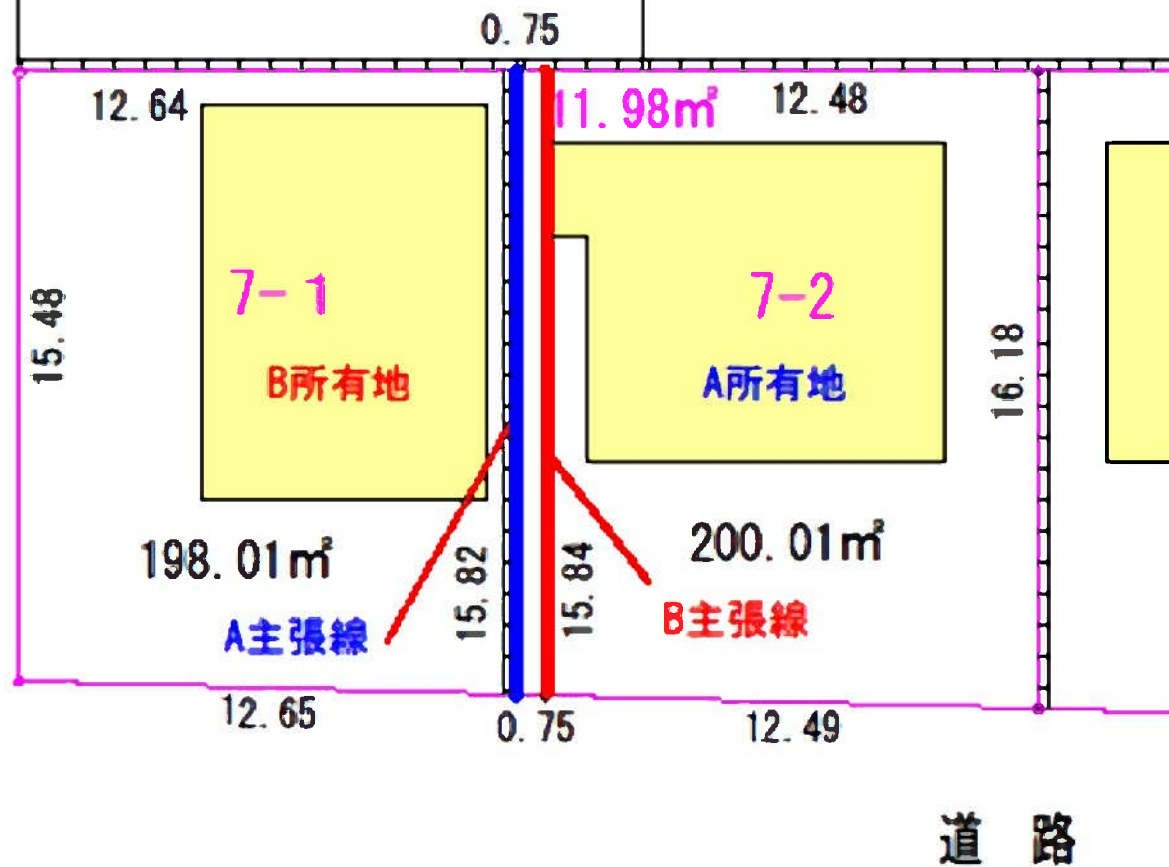
## A根拠

建築業者は建物は敷地ぎりぎりに建てたので、屋根の軒樋までが境界

## B根拠

購入した46年当時から木杭があり、今はないので特定はできないが7-2の建物の基礎付近にあったと記憶

# 現況測量図 (ABの所有権主張線)

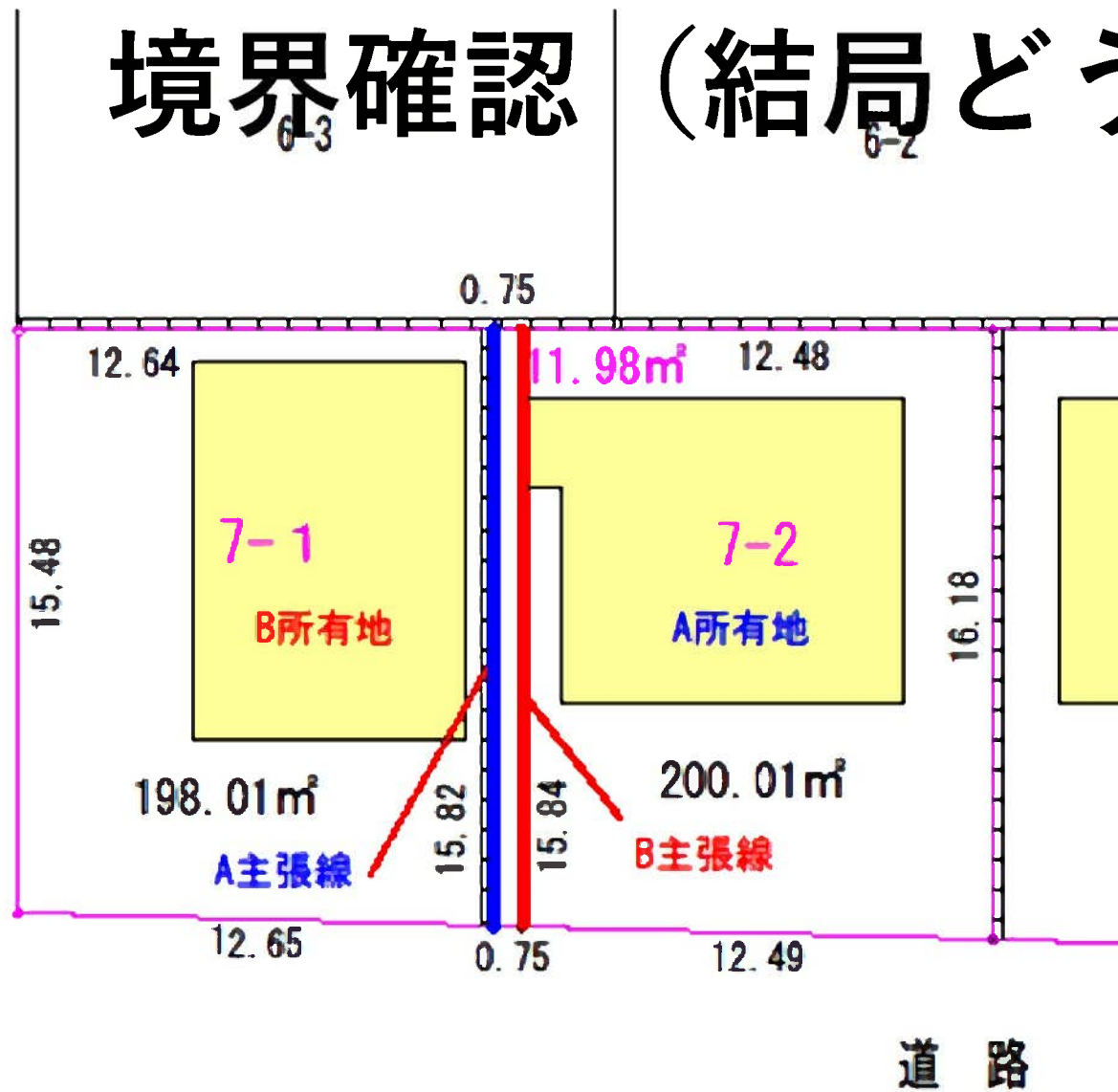


現在のブロックについて

Bの話

現在のB所有ブロック塀は平成10年自宅建築の為に境界をAに確認したところ、屋根の軒樋までが境界なのでそれ以上下がるようにAに言われた為争いになるのがいやでAの言う通りさがってブロック塀を造ったが土地の境界は赤で示した線である

# 境界確認 (結局どうなった)



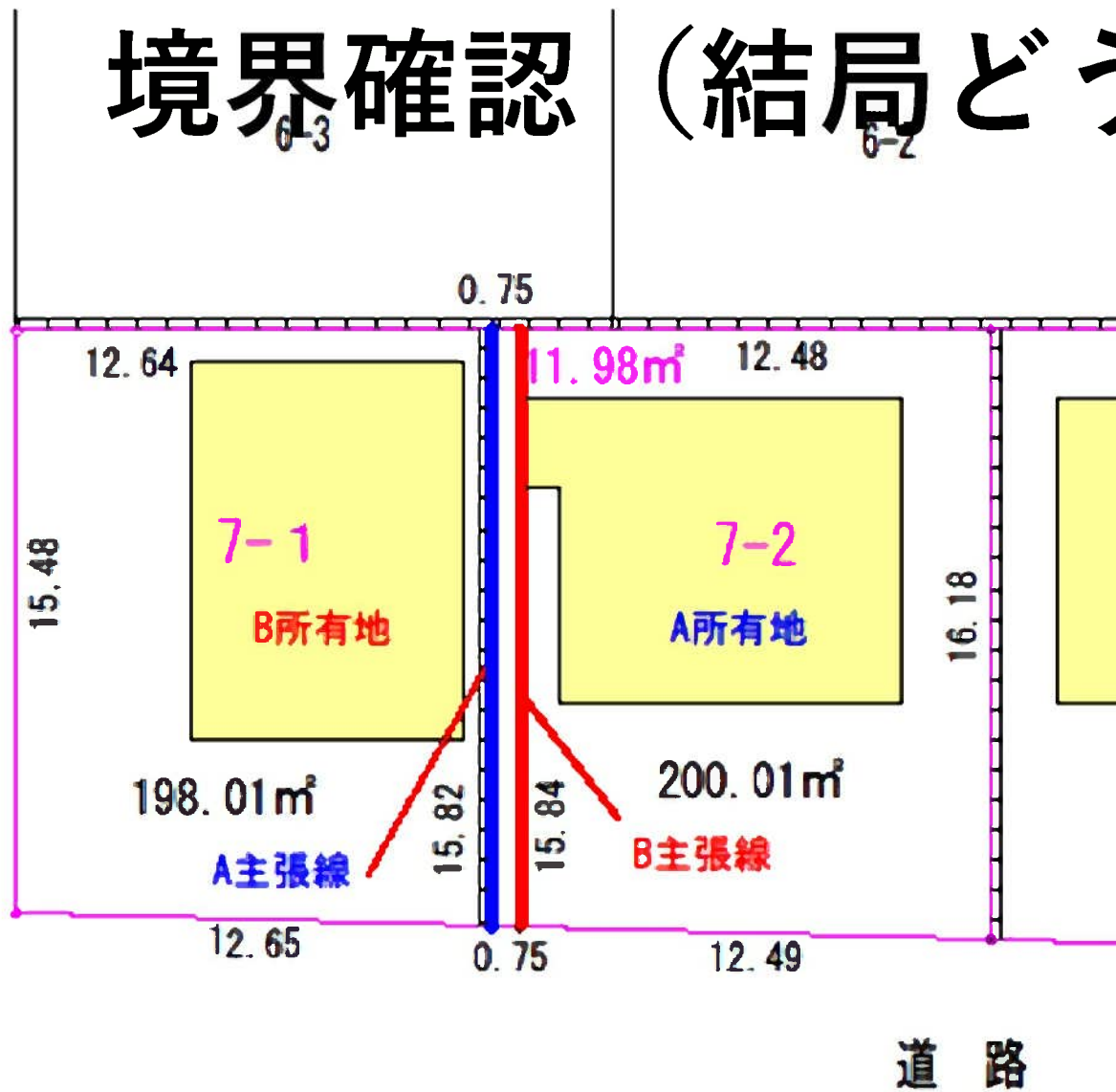
○ 7-3, 7-4の面積誤差は2m<sup>2</sup>と4m<sup>2</sup>であり7-2は当時の測量精度から考え同等の誤差がある

○ 7-1は残地であり分筆前800m<sup>2</sup>の誤差は7-1にある

○ 7-2家を建てた大工さんに聞いたところ建物の外壁は境界から出てはいなかったが屋根はわからないと回答を得た

結論 7-2を203m<sup>2</sup>とすることで合意・確認

# 境界確認 (結局どうなった2)



○ Bは既存のブロック塀を壊し新(正しい)境界にブロック塀を積み直した。

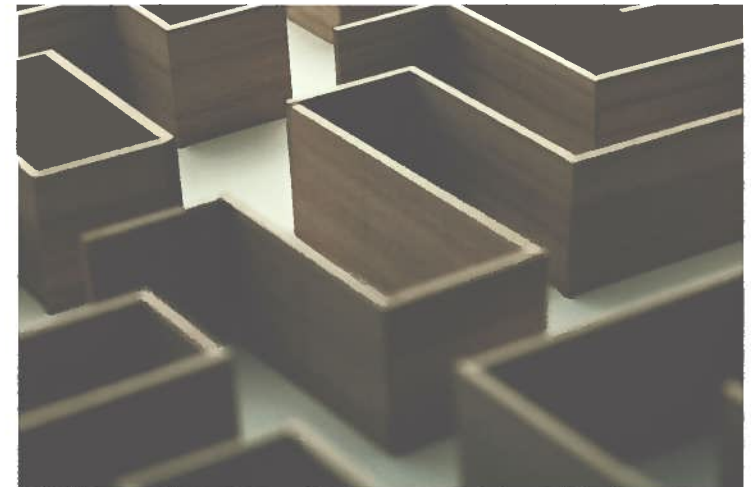
筆界(確認)境界と所有権が一致

○問題は占有権

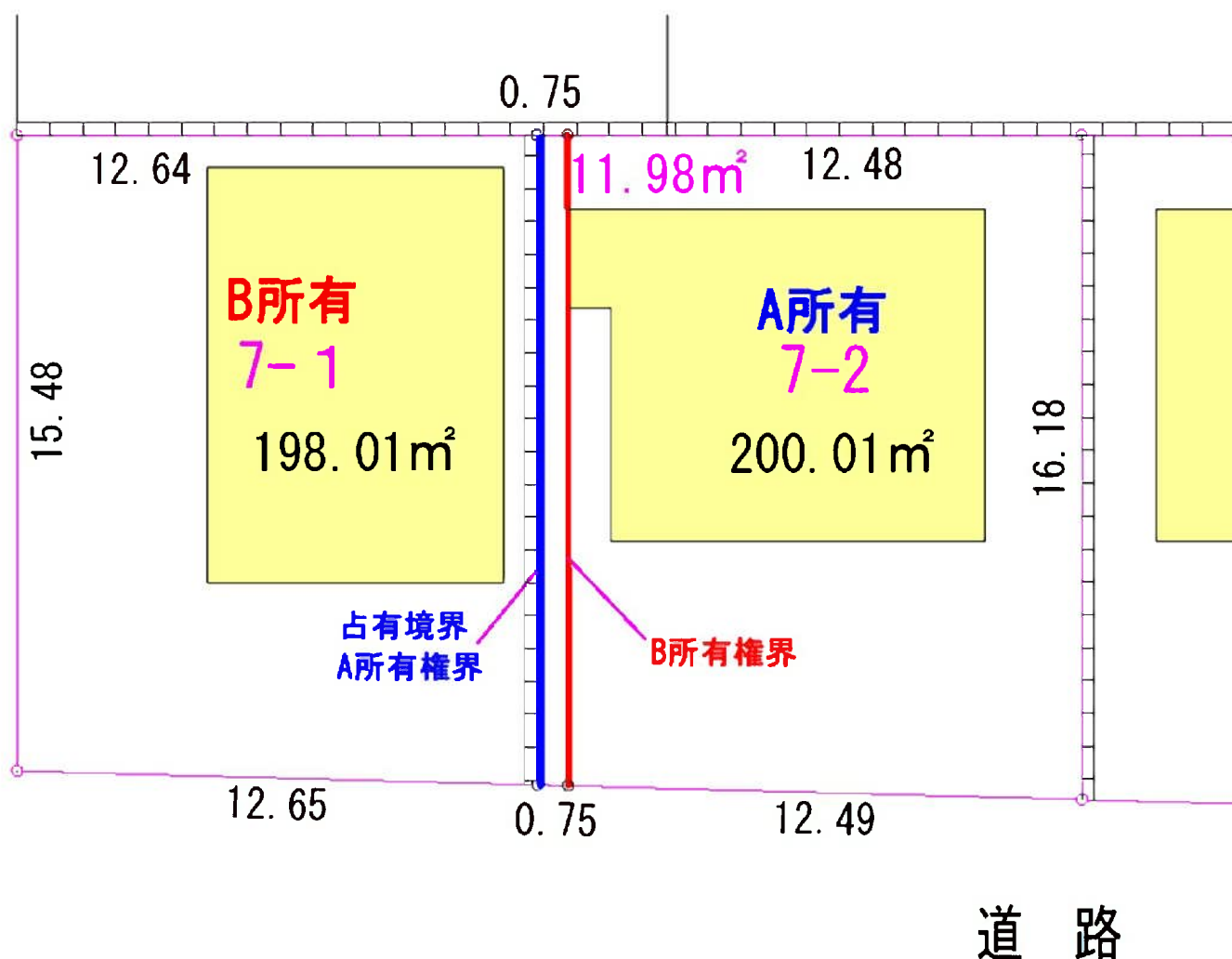
7-2の屋根の一部は7-1の土地にあります

もう一度おさらい

筆 界  
所有権界  
占有権界



道路



はじめの主張線

占有権界

A所有権界

B所有権界

○なぜ問題生じたのか？

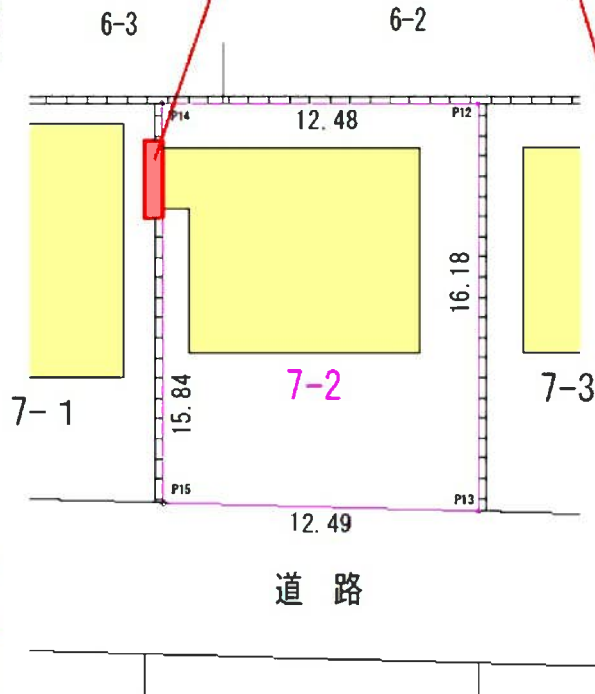
筆界が不明なため





乙所有建物屋根が越境していることを互いに確認した。  
乙は増築・改築・再建築する場合には、乙の責任と負担において越境部分を撤去するものとする

屋根越境部分



求積表

求積表					
地番 7-2					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
P12	10.000	8.653	-12.484	-124.840000	
P14	10.000	-3.623	-12.484	-124.840000	
P15	-3.648	-3.623	12.484	-73.029824	
P13	-0.180	8.653	12.484	-77.128280	
			合計	-400.628104	
			合計面積	203.00	
			面積	203.00	m <sup>2</sup>

境界確認書 (令和 年 月 日)

地番	所有者住所・氏名	印
甲 7-1		
乙 7-2		

測量図赤線の通り境界を確認しました。

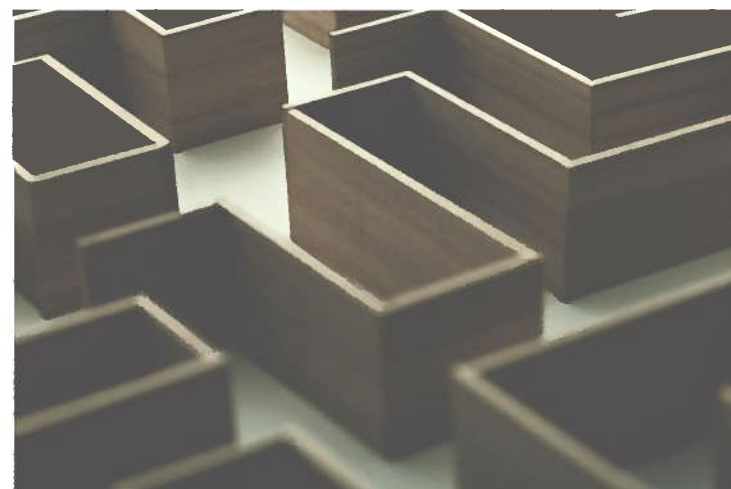
乙所有建物屋根が越境していることを互いに確認した。  
乙は増築・改築・再建築する場合には、乙の責任と負担において越境部分を撤去するものとする

なお、第三条に上記の権利を移転する場合には、第三条に準じ、  
登記簿に及び其の再建を要するものとする。



# 境界確定の段階

1. 推定
2. 確認
3. 認定
4. 特定
5. 確定



# 境界確定の段階

## 1. 推定（書証・物証・人証）



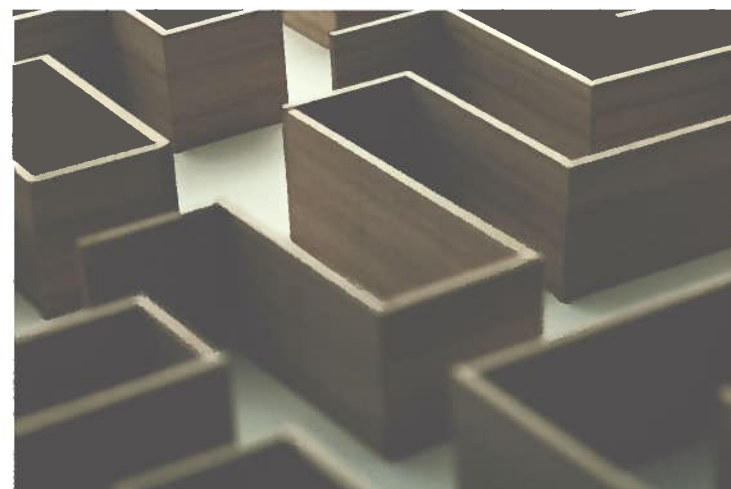
工作物

境界標・ブロック塀

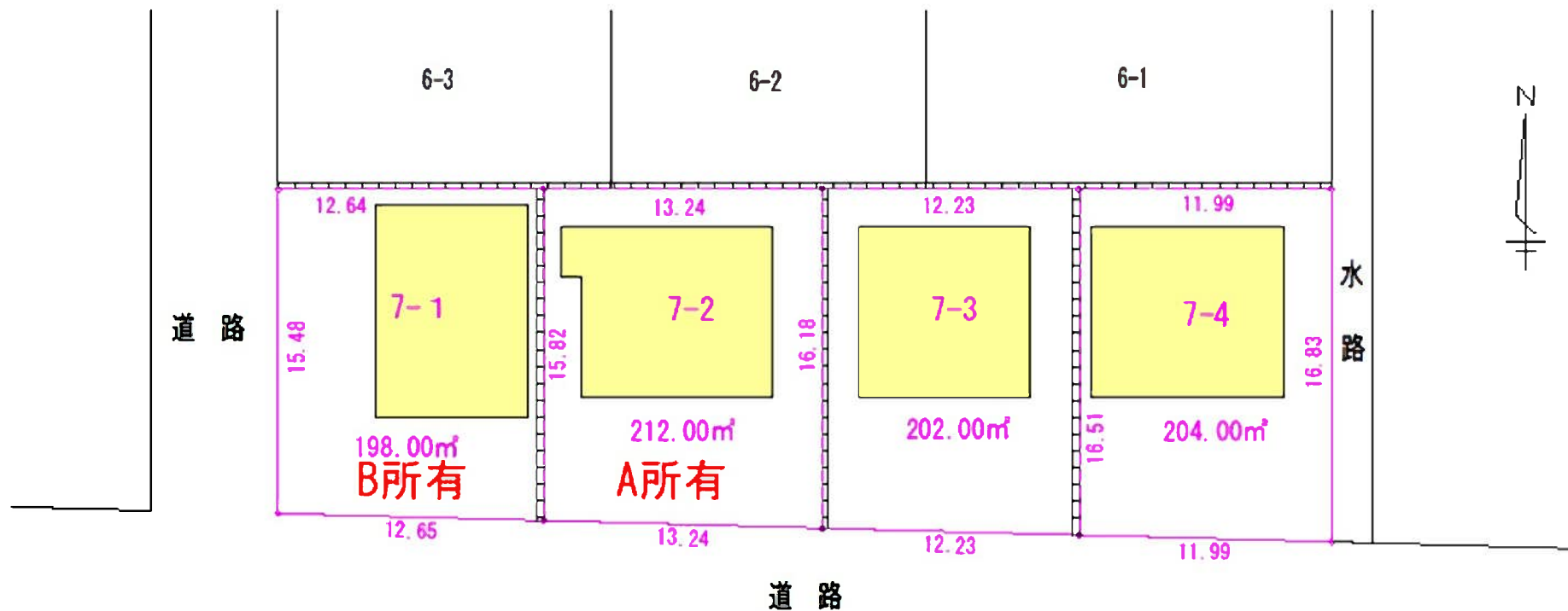
資料

地積測量図 等

図面名称 現況測量図



# 推定 (現況図)



7-2 売買

登記簿より大きいので地積更正・また間口6.6mで2分割？

# 境界確定の段階

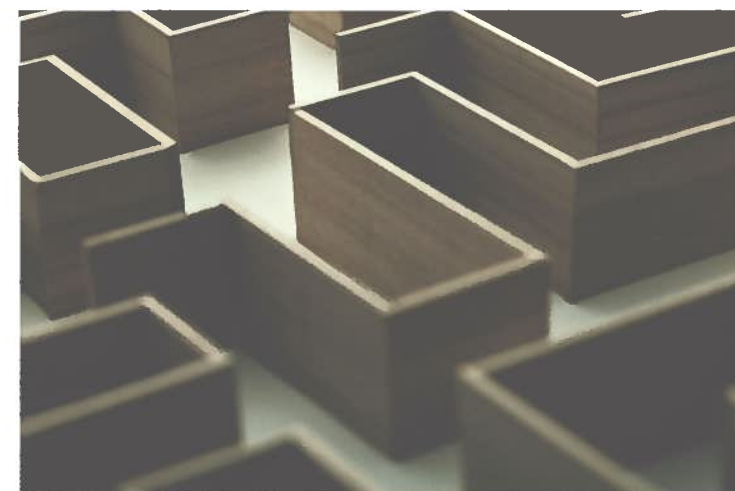
## 2. 確認

○推定された境界を現地で立会により

確認する行為

○確認された境界に境界標を設置

図面名称 **境界確認書・  
境界確認図（境界確定図）**



# 境界確定の段階

## 3. 認定

○法務局 登記官

○登記されることで筆界として  
取り扱われる（認定）

図面名称 **地積測量図**  
**（永久保存・公開）**



## 境界確定の段階

### 4. 特定（筆界特定）

○法務局 筆界特定登記官 が、現地における土地の筆界の位置を特定する制度。

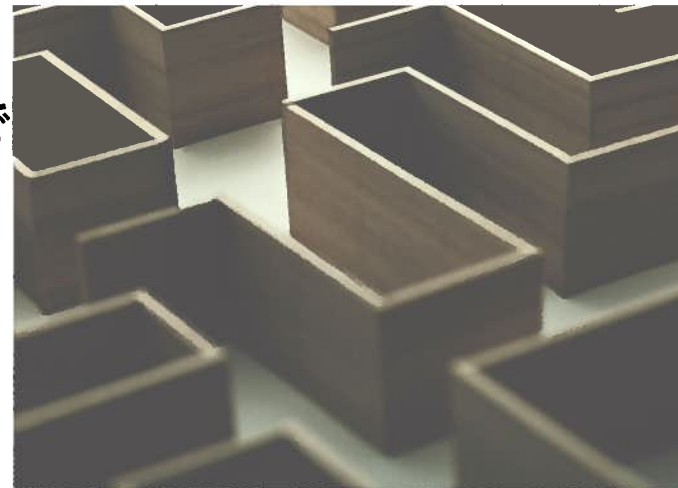
○筆界 の位置についての公的機関の判断を得ることができる。

○分筆登記・地積更正登記が可能

○筆界特定では境界標の設置は隣地の同意なしでは設置できない。

図面名称 **筆界特定書**及び

**筆界調査委員**が作成した**測量図**（写しの請求）



# 境界確定の段階

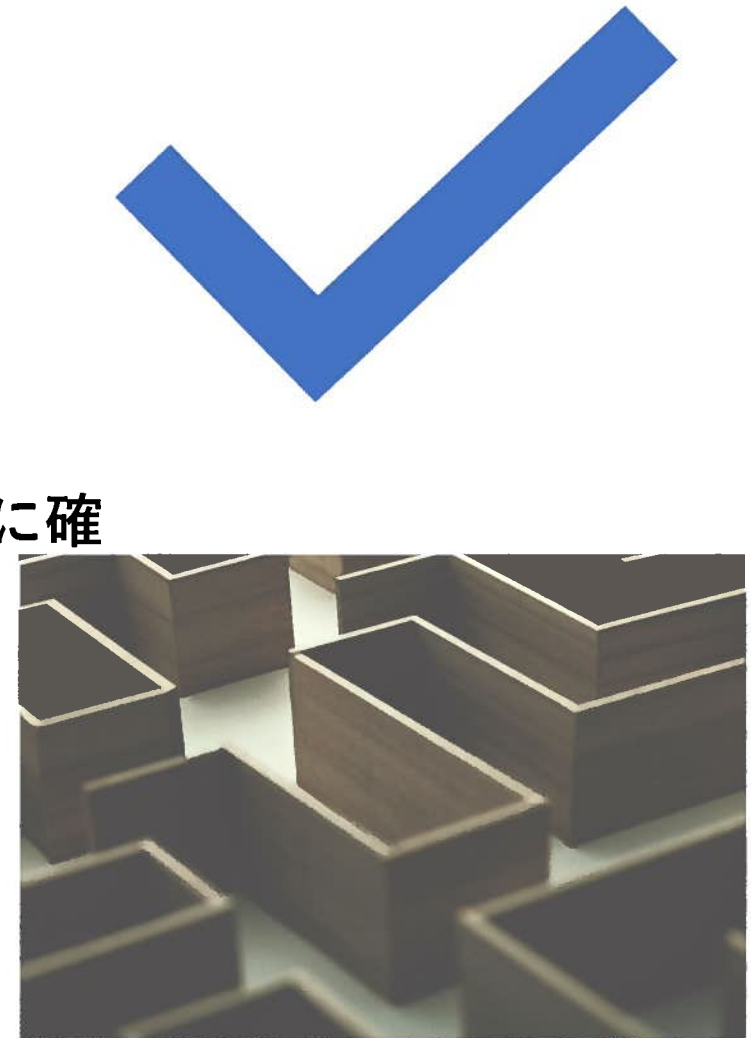
## 5. 確定

○裁判所 裁判官

○相隣接する土地の境界線について争いのある場合に，訴訟手続により，これを創設的に確定する訴えである。」

○境界（筆界）の確定（筆界確定）

図面名称 **判決による図面等**





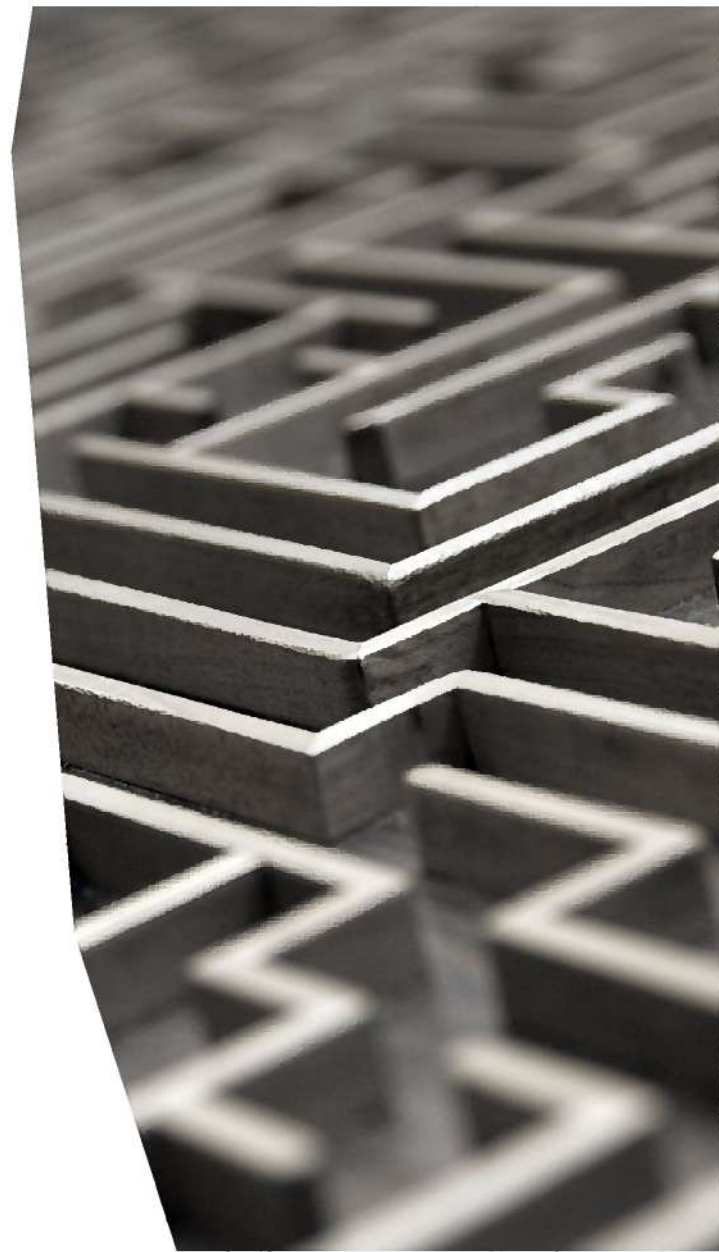
# 境界確定の段階

推定	現況図	土地家屋調査士
確認	境界確定図 境界確認書	土地家屋調査士
認定	地積測量図	登記官
特定	筆界特定書	筆界特定登記官
確定	判決	裁判官





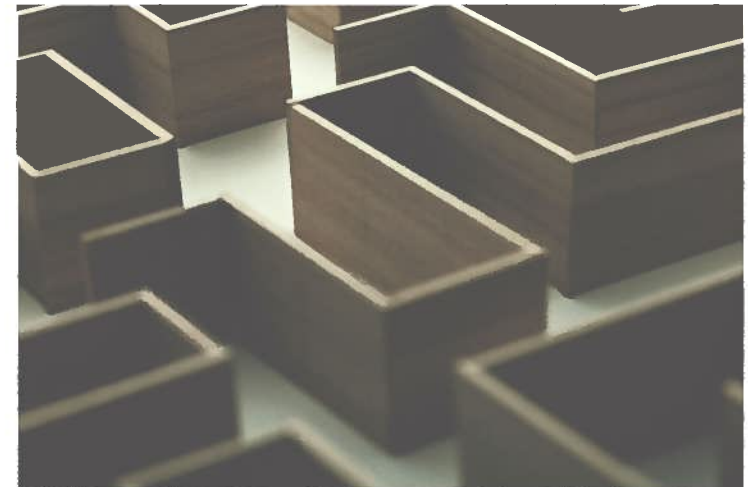
明 示



## 明示する境界（筆界）とは

「筆界」とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた**2以上の点及びこれらを結ぶ直線**（不動産登記法第123条第1項）

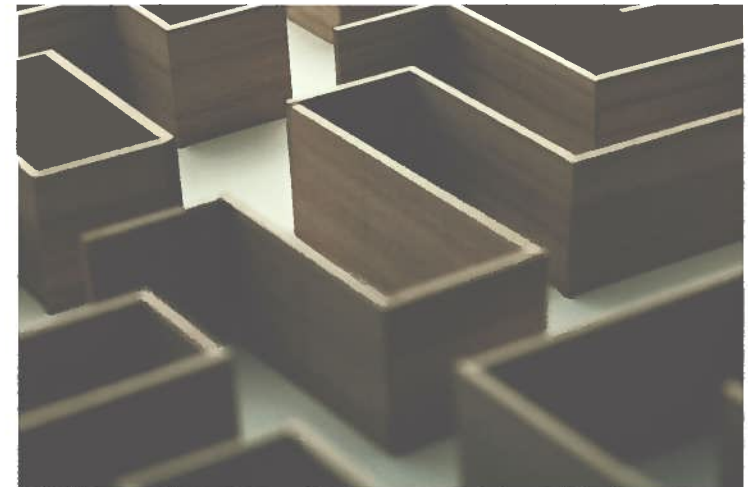
**明示**するのは**点**である



# 明示とは 境界標について

境界標は、大切な財産である土地を守ります。  
土地の管理の第一歩は、境界標の管理から  
(日本土地家屋調査士会連合会)

- (1) 不 動 性
- (2) 永 続 性
- (3) 視 認 性
- (4) 特 定 性
- (5) 証 拠 性
- (6) 管 理 性



## 明示とは 境界標について

### (1) 不動性

境界標が簡単に移動しては問題です。  
簡単に移動しないよう堅牢に設置することが大切です。



# 明示とは 境界標について

## (2) 永続性

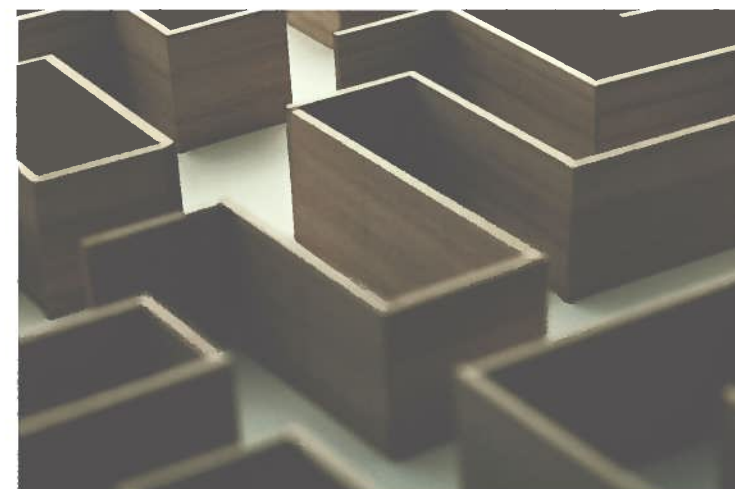
風雪に耐えうる**耐久性**のある堅固な境界標を設置することが大切です。



# 明示とは 境界標について

## (3) 視認性

境界標が誰から見てもわかるように、ペンキを塗るなど明瞭にしておくことが大切です。



**明示**とは **境界標**について

(4) **特定性**

自分の土地の境界標は、  
設置状況を写真撮影するなど  
して、**位置を特定**できるよう  
にすることが大切です。





**明示とは 境界標について**

**(5) 証拠性**

境界標を設置した場合は、

境界を確認した経緯が分かるように

関係者間で**境界確認書などを保管して**

**証拠性を高める**ことが大切です。



明示とは **境界標**について

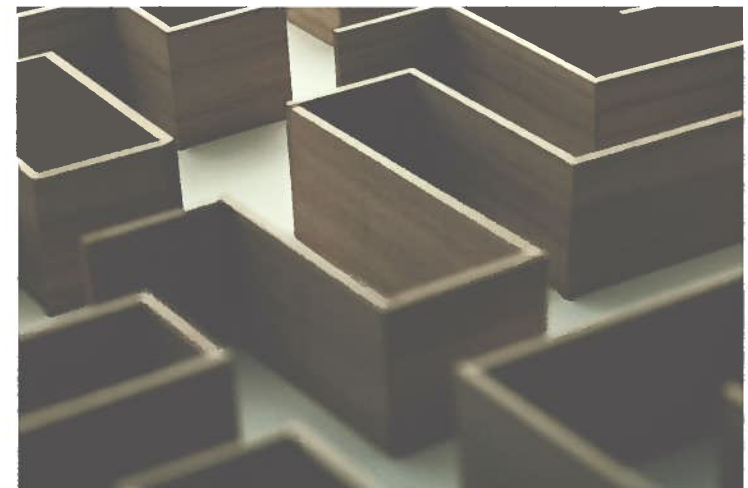
(6) **管理性**

現地の状況（地目・地積など）と

**登記されている記録**と異なる点がある

ある場合には、**現況と登記記録を**

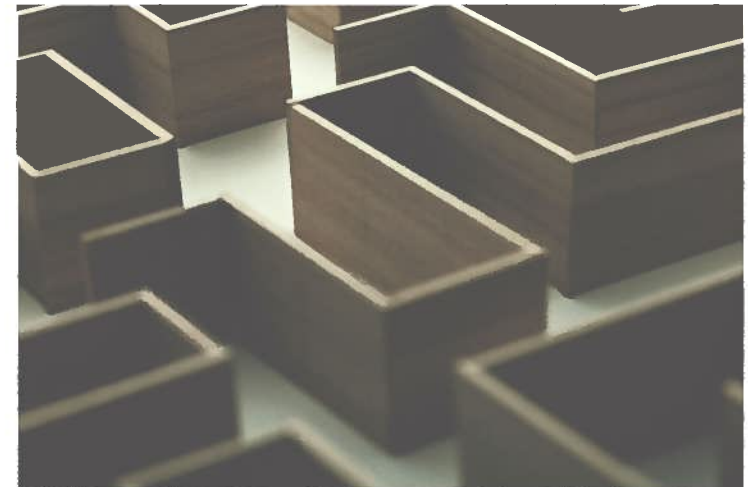
**一致**させておくことが大切です。



## 明示とは 境界標について

境界標は、大切な財産である土地を守ります。  
土地の管理の第一歩は、境界標の管理から  
(日本土地家屋調査士会連合会)

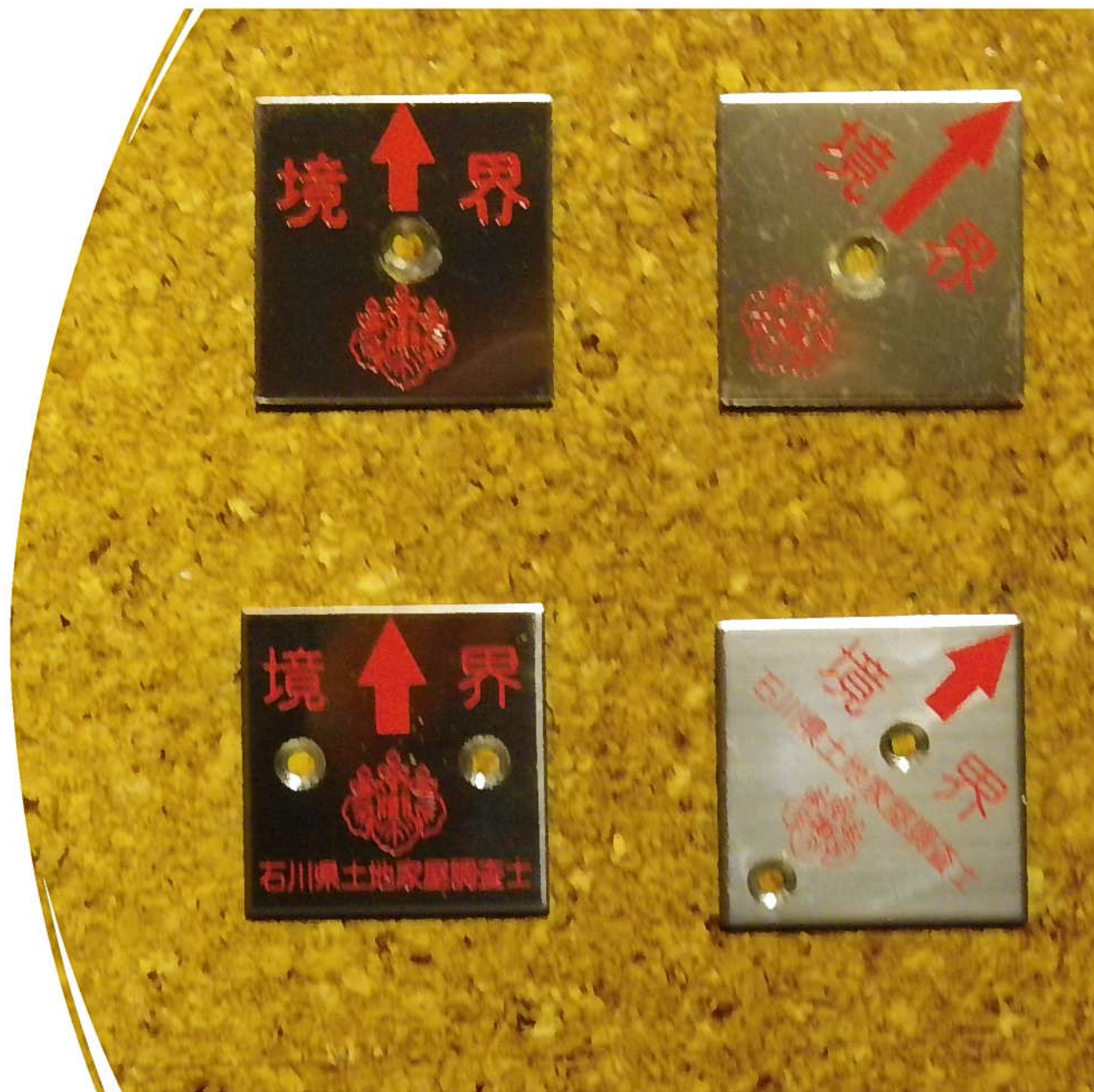
(1) 不 動 性	簡単に移動しない
(2) 永 続 性	耐久性
(3) 視 認 性	誰から見てもわかる
(4) 特 定 性	位置を特定できる
(5) 証 拠 性	境界確認書などを保管して証拠性高める
(6) 管 理 性	現況と登記記録を一致



明示とは 境界標について

1穴と2穴

市販品と会標



# 境界紛争解決手続き

- 調停（裁判所）
- ADR（裁判外紛争解決手続）  
「境界問題相談センター  
いしかわ」
- 筆界特定
- 裁判



## ADR（裁判外紛争解決手続） 「境界問題相談センター いしかわ」

「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争」

土地家屋調査士と弁護士が調停人として当事者間の話し合いのお手伝いをしています。

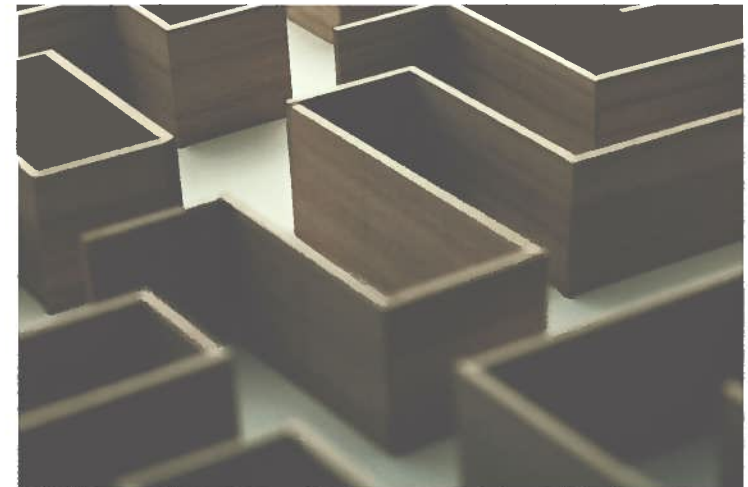




- 民間紛争解決手続代理関係  
業務認定土地家屋調査士  
(認定調査士)

- 特別研修を受講し審査に合格した者

「ADR認定土地家屋調査士」が弁護士との  
共同受任により当事者の代理人になることが  
できます。



# 境界紛争解決手続き

民間ADRの業務の認証制度（裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律）の概要

- 紛争の当事者がその解決を図るのにふさわしい手続を選択することを容易にし、もって国民の権利の適切な実現に資することを目的
- **法定の基準・要件に適合するものを法務大臣が認証**
- 認証を受けた民間ADRの利用に関し、所定の要件の下に、**時効の完成猶予、訴訟手続の中止等の法的効果が付与**
- 利用者に紛争解決手続についての選択の目安を提供するため、認証ADRの業務に関する情報を法務省ホームページ等において公表



# 境界紛争解決手続き



## ○ ADR（裁判外紛争解決手続） 境界問題相談センターいしかわ

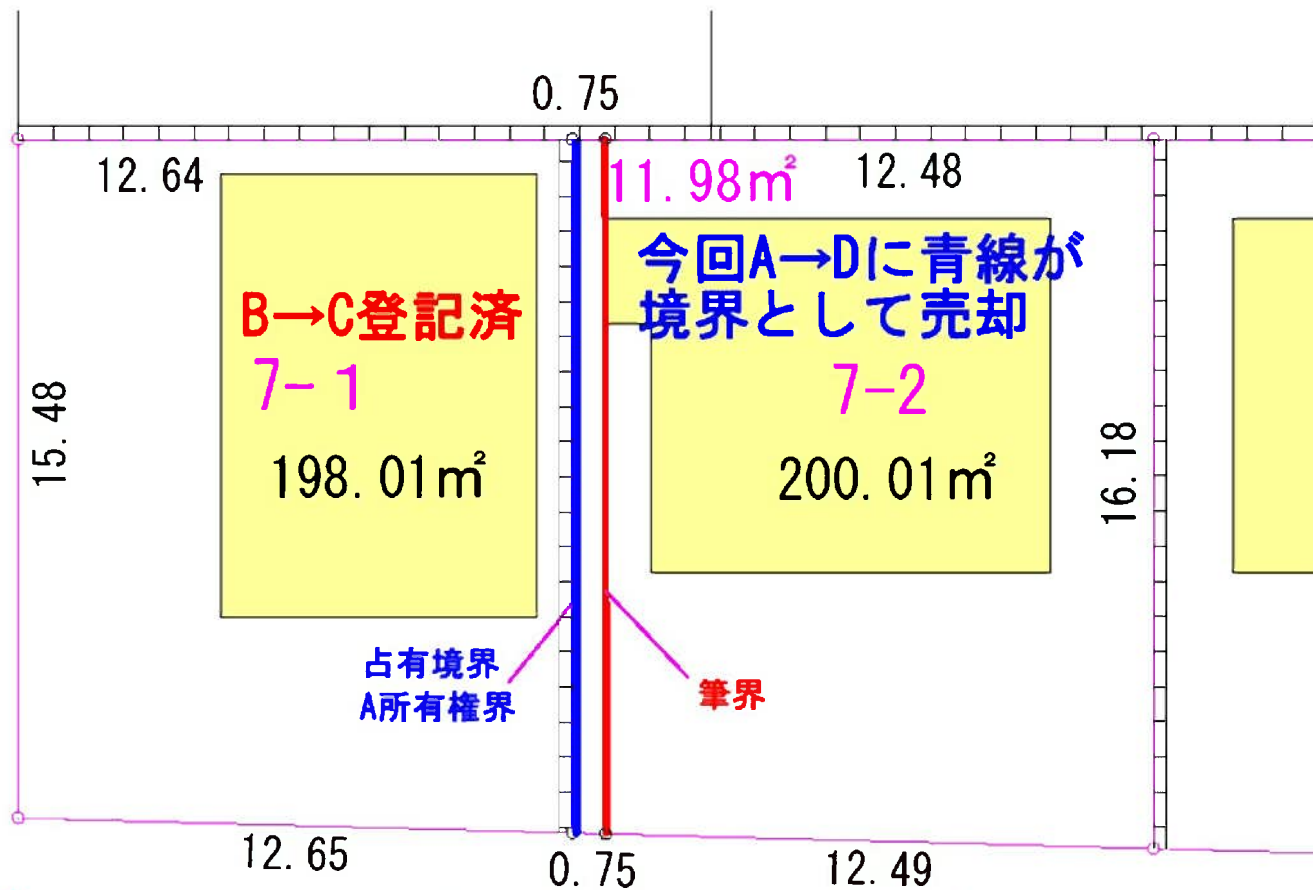
科目	金額（消費税等を含む）
相談手数料	15,000円
調停申立手数料	20,000円
基本調査手数料	30,000円
期日手数料	7,500円×当事者数×回数
成立手数料	50,000円(期日が3回を超える場合は80,000円)
測量・鑑定費用	事案によりお見積もり

## 質問 1

売主が土地家屋調査士の費用を節約するため依頼せず、境界未確定のままに売買する場合がありますが、筆界と食い違うことがあると感じます。

買主とトラブルに発展した場合は、どのように対処すれば良いですか？

道 路



### ケース 1

今回AがDに売却しました  
周囲にはすべて隣接者のブロックがあるので境界明示することなく売却しました

時効が成立後BはCに筆界位置を告げずに売却登記完了済

時効成立後BはCに売却所有権移転登記がされた

道 路

青線と赤線の間11.98m<sup>2</sup>の所有権は誰

# 境界紛争解決手続き

- 調停（裁判所）
- ADR（裁判外紛争解決手続）  
「境界問題相談センター  
いしかわ」
- 筆界特定
- 裁判



## 質問2

複数の土地と隣接している土地の売買において、隣地の1つに差し押さえが付いている等の諸事情により、その所有者と会えず境界確認書が作成できそうにありません。

隣地の1つのみ境界確認書がない状態で引き渡しをする際の注意点を詳しく教えて欲しいです。

- ・ 買主が納得（事実を知る）して買うのか？
- ・ 筆界特定制度の利用を考える。
- ・ 最近では相続登記未了の土地もたくさんあります。
- ・ 代表者一人で所有権の合意はできません。

## 質問3

売買契約書には「隣地との境界を現地において明示する」と記載されていますが、実際のところ明示しない仲介業者もいます。

明示にはどのような方法があるのでしょうか？

また、最低限の明示方法などあるのでしょうか？

# 明示する境界は？

境界の種類		
筆界	公法上の境界	法務局に登録されている地番と地番の境
所有権界	私法上の境界	所有権に基づき、隣接地当事者間で合意された境界線
占有権界	私法上の境界	現実に支配する権利の範囲

当然 **筆界・所有権界・占有  
権界が同一である境界**

## 明示する境界（筆界）とは

「筆界」とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた**2以上の点及びこれらを結ぶ直線**（不動産登記法第123条第1項）

**明示**するのは**点**である





# 境界確定の段階

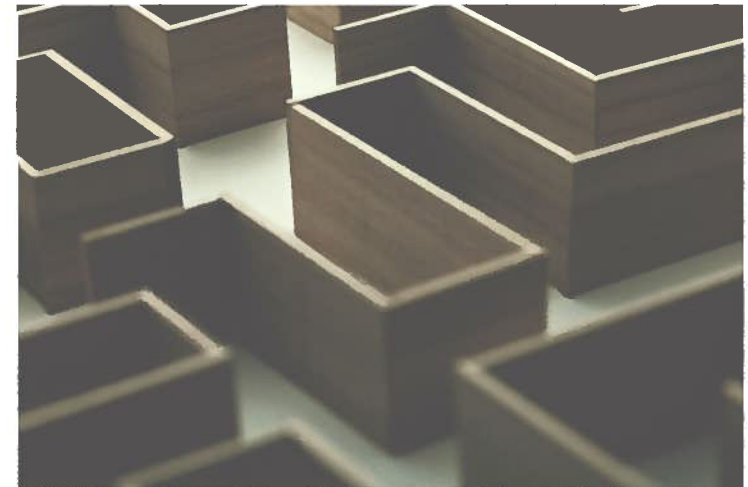
推定	現況図	土地家屋調査士
確認	境界確定図 境界確認書	土地家屋調査士
認定	地積測量図	登記官
特定	筆界特定書	筆界特定登記官
確定	判決	裁判官



## 明示とは 境界標について

境界標は、大切な財産である土地を守ります。  
土地の管理の第一歩は、境界標の管理から  
(日本土地家屋調査士会連合会)

(1) 不 動 性	簡単に移動しない
(2) 永 続 性	耐久性
(3) 視 認 性	誰から見てもわかる
(4) 特 定 性	位置を特定できる
(5) 証 拠 性	境界確認書などを保管して証拠性高める
(6) 管 理 性	現況と登記記録を一致



## 質問4

地積測量図などが未作成の場合、不動産業者が主体となって隣地所有者との境界の同意書を作成します。

その同意書にどれほどの効力があるのか教えてください。

# 明示する境界は？

境界の種類		
筆界	公法上の境界	法務局に登録されている地番と地番の境
所有権界	私法上の境界	所有権に基づき、隣接地当事者間で合意された境界線
占有権界	私法上の境界	現実に支配する権利の範囲

当然 **筆界・所有権界・占有  
権界が同一である境界**



ありがとうございました



END

