

土地家屋調査士



実務研究シリーズ

# 筆界特定の

# 事例研究

Vol. 1

 東京法経学院

㊤ 〈公益社団法人 日本複製権センター 委託出版物〉

本書を無断で複写複製（電子化を含む）することは、著作権法上の例外を除き、禁じられています。本書をコピーされる場合は、事前に公益社団法人 日本複製権センター（JRRC）の許諾を受けてください。

また本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内での利用であっても一切認められておりません。

JRRC 〈<https://jrcc.or.jp> / 電話：03-6809-1281〉

---

## はしがき

本書は、私が2016年6月号から数年にわたって『不動産法律セミナー』誌上で連載している「筆界特定の事例研究」シリーズに掲載したものに、加筆・訂正・修正をしたものである。この連載は、連載開始の約半年前に、香川県土地家屋調査士会副会長の横井靖司先生との間でもち上がった企画を、株式会社東京法経学院の立石寿純社長以下、同社の方々が快く受け入れてくださり実現したものである。

数年前に知己を得て以来、横井先生の企画力にはいつも驚かされるばかりであるが、この企画に対する彼の情熱は誠に深いものがあつた。また、彼の呼びかけに応じて集まってくださった筆界特定事例研究会のメンバーの方々も、毎回毎回非常に丁寧な検討を情熱をもって継続してくださっている。

本研究会は、香川県土地家屋調査士会の主だった方々で、途中何回かメンバーを入れ替えながら続いている。

本研究会の前身は、日本土地家屋調査士会連合会の指導により、香川県土地家屋調査士会内に設置された境界鑑定委員会である。境界鑑定委員会では、境界問題に関する主だった文献（倉田卓次「境界確定の訴えについて」司法修習所論集1976年1号69頁以下、村松俊夫『境界確定の訴』(有斐閣)など）を読み込み、境界問題の理論を学んでいた。境界鑑定委員会の成果は、香川大学法学部における寄附講座（詳細は、拙稿「寄附講座『土地境界と表示登記』の現状と展望」不動産法律セミナー2014年2月号）や、香川県土地家屋調査士会による司法修習生研修などに結実している。本研究会は、同委員会の跡を継ぐ研究会である。

本研究会は、実際に判断が示された筆界特定事例を研究対象として、誌上では、事案の概要（筆界形成の経緯やその判断の基礎となった資料も含む）、申請人および関係者の主張の概要（必要に応じてその根拠）、筆界特定判断の要旨と結論、主だった資料（公図や事実上の設置物など）を紹介することから始め、

---

その後、それぞれの判断に問題はなかったのか、事実認定や資料の読解、筆界特定判断、結論のすべてを様々な角度から検討するスタイルで継続している。

研究会は、おおむね月に一度の割合で開催されている。参加者各個人がそれぞれのまとめを作成し、意見を出し合って、非常に活発な検討が行われている。

われわれは高松法務局で判断が示された事例を、1回に数個から10個ずつ読み、検討した。必要に応じて様々な書籍や文献を参照しながら進めている。

そもそも、土地の境界をめぐる紛争は、わが国の国民を悩ませ続ける大問題である。この難問に対して従来用意されていたのは裁判所による境界確定訴訟や所有権確認訴訟等の司法的解決だけであった。平成18年1月よりここに新たな解決方法が追加されることになったのが、本書で主な検討対象としている筆界特定制度である。

筆界特定制度は、土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界をめぐる紛争の早期解決に資する制度であるとされている。運用開始から10年が経過したこの制度は、日本国民の厚い信頼に支えられ、導入前の予想をはるかに上回る運用がされている。たしかに、この制度を支えるのは、登記官の中から指定された筆界特定登記官（専門性の高い公務員）および土地家屋調査士を中心とする筆界調査委員であるから、国民の信頼が高いことも頷ける。さらに、筆界特定に当たっては、土地の所有者の申請によって関係する周囲の者の意見を幅広く取り入れ、現地を実際に調査してその結果を登記および地図に反映させていくのであり、地図上・机上の理論の積み重ねに終わらないその方法は、利便性ととも信頼性が高くなるのも当然といえば当然である。なによりも地方法務局が利用できる資料は非常に充実しているので、その効果も常に効率的である。

今後ますます筆界特定制度の利用は多くなるであろうし、われわれはこの制度の発展を願ってやまない。

しかし、われわれは本当に筆界特定制度を単純に賞賛し、推進するだけでよいのだろうか。実際に筆界調査委員として事務にあたる者として、または当事者の申請を補助する立場としてこの制度にかかわる経験をした者からは、「本当にこれでよかったのだろうか。ほかに解決法はなかったのだろうか」「事実認定

---

はこれでよかったのだろうか」と誠実に思い悩む声も聞こえた。

筆界確定は公法上の境界を確定するだけにすぎないはずであるのに、この制度が始まって以降、所有権を争う訴訟のいくつかでは、「筆界特定においてこのような判断がされているのだから」と非常に安易に境界や所有権の範囲が決められる事例もあるように思われる（ある情報によると、筆界特定の結果が訴訟において覆される割合は22%ほどであるとされる）。これは杞憂であってほしいが、筆界特定の場合には「ここでは所有権の範囲を決めているわけではない。筆界を示しているだけだ。所有権の範囲は裁判所で決めてくれ」という意識が支配し、所有権確認訴訟の現場では「筆界は所有権の事実上の範囲であるから、これを大いに参照すればいい」という意識がもしあるとすれば、互いに無責任な態度で制度を運用しているとの批判も生じうる。

そのような思いからわれわれは、すでに示された筆界特定事例を批判的に検討してみようと思いついたのである。裁判例は（すべてではないにしても）公開され、判例批評などの形で批判にさらされる。そうして常に緊張感ある判例形成がなされる。しかし、準司法的作用を営むとされる筆界特定の判断は、今までほぼ批判にさらされることはなかった。實際上、土地境界の争いで非常に重要な役割を果たしている筆界特定の判断を、事後的に様々な立場から振り返り、批判的に検討することは、ひいては筆界特定制度の発展に寄与することになるのではないかと。それが本研究会を駆り立てるエネルギーである。

研究会では、事案の特性に応じて様々な問題点が検討され続けているが、事例を重ね、議論を重ねていく中で主に争点となるようなポイントもいくつか明らかになってきた。

たとえば、①事例ごとに採用されている証拠の種類や、地図の信頼性が異なること、②筆界を定めるにあたって現況（占有状態）を重視すべきか、それとも公図などを基礎にすべきか、③地図の精度をどれほど重視するか、④土地家屋調査士の日常業務との差異、などである。このような問題をわれわれが共有することも重要ではある。研究会の成果は、香川県土地家屋調査士会の研修等で発表し、また隣県の愛媛県土地家屋調査士会でも発表したことがある。しかし、やはりそれだけではなく、多くの実務家、学生、受験生、筆界特定制度に関心をもつ方々にもこの成果を問うていくべきではないか。そのような思いか

---

ら、われわれが検討した諸事例のうち誌上で報告すべきものを厳選し、公表することとしたのが本連載であった。

このたびその成果をまとめて出版できることになったので、総論を書きおろし、第2回から13回までの連載に加筆修正した。本書を読んでいただいて、他県、他地域でもこのような企画が立ち上がることを切に望んでいる。

最後に、本書の出版にあたってお世話になった方は数えきれない。私が香川県土地家屋調査士会と関わらせていただいて以来お世話になっている、森和夫名誉会長、故多田努名誉会長、大久保秀朋前会長、久保利司会長はじめ同会の諸先生方、筆界特定事例研究会のメンバーの諸先生方、この企画に興味をもっていただき研究会に参加させていただいた愛媛県土地家屋調査士会の先生方など、非常に多くの方々のご努力とご協力によって、ようやく出版に至ったことに、本当に感謝している。

冒頭に掲げた経緯で、本書の刊行は香川県土地家屋調査士会副会長横井靖司先生がおられなければ実現できなかったであろう。また、京都大学名誉教授前田達明先生には、本書の企画をお話し申し上げた際に、非常に心強い励ましをいただいた。先生のお言葉がなければ、連載を続ける情熱は維持できなかったであろう。

連載および出版に並々ならぬご努力をいただいた、立石寿純社長、山田和秀前編集長、小林道明編集長をはじめ東京法経学院の方々にも感謝しかない。東京法経学院の皆さまがご理解くださり、『不動産法律セミナー』誌上で研究会の成果を公表できることになっていなければ、本書は世に出ることはなかった。

さらに、本書の最終校正段階で、熊本弁護士会和田明大君に素晴らしいアドバイスの数々をいただいた。記して感謝を示したい。

2023年3月

香川大学法学部 辻上佳輝

---

**筆界特定事例研究会**（順不同・敬称略）**【平成27年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・多田努・上谷芳生・柴田文男・細川俊文・岸田義則・  
出下稔・大久保秀朋・近石秀志・横井靖司・高尾泰弘・入谷誠・上原良一・  
角田満男・佐藤光成

**【平成28年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・多田努・上谷芳生・細川俊文・岸田義則・出下稔・  
大久保秀朋・近石秀志・横井靖司・高尾泰弘・入谷誠・上原良一・角田満男・  
町川典孝・西井俊二・小畑茂・佐藤光成

**【平成29年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・上谷芳生・岸田義則・大久保秀朋・近石秀志・  
横井靖司・高尾泰弘・入谷誠・上原良一・角田満男・町川典孝・西井俊二・  
横井智・小畑茂・佐藤光成・秋山卓道

**【平成30年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・岸田義則・大久保秀朋・横井靖司・高尾泰弘・入谷誠・  
上原良一・角田満男・西井俊二・横井智・佐藤光成・秋山卓道

**【平成31・令和元年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・上谷芳生・横井靖司・入谷誠・角田満男・横井智・  
秋山卓道

**【令和2年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・上谷芳生・横井靖司・入谷誠・角田満男・横井智・  
秋山卓道・山本正（徳島会）・三宅雄二（愛媛会）

**【令和3年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・横井靖司・入谷誠・角田満男・横井智・秋山卓道・  
山本正（徳島会）・三宅雄二（愛媛会）

**【令和4年度研究会】**

山上英司・洲崎宗久・横井靖司・入谷誠・角田満男・横井智・秋山卓道・  
山本正（徳島会）・三宅雄二（愛媛会）

土地家屋調査士

《実務研究シリーズ》Vol.1

---

筆界特定の事例研究

目次



はしがき…………… 3

第 1 部 **総論**…………… 11

第 2 部 **筆界特定の事例研究**

(1)	現地の現況では屈曲している関係境界を、当事者提出の資料によって直線と認定し、筆界特定対象の判断に役立てた事例	41
(2)	現地に存する石垣ではなく、旧図を主に参照して筆界を特定した事例	57
(3)	旧来からの住宅密集地で、公図の記載と現況等を総合的に判断して、周辺の金属標等とは異なった場所に筆界を特定した事例	71
(4)	公図の記載を有力な資料としたうえで、さらに現況と登記簿上の面積をも参照して筆界を特定した事例	87
(5)	当事者・関係者提出にかかる地図情報の扱い その1	99
(6)	当事者・関係者提出にかかる地図情報の扱い その2「想定筆界をめぐって」	115
(7)	当事者・関係者提出にかかる地図情報の扱い その3	135
(8)	当事者・関係者提出にかかる地図情報の扱い その4	153
(9)	当事者・関係者提出にかかる地図情報の扱い その5	169
(10)	当事者・関係者提出にかかる地図情報の扱い その6	189
(11)	野取図の証拠としての価値を一般的に否定した事例	209
(12)	現地には存在しない水路の筆界を特定した事例	231

事項索引……………256

判例索引……………261



# 第 1 部 総論



## 1 ― はじめに

筆界特定制度は、平成17年の不動産登記法改正<sup>1</sup>によって、平成18年1月20日に開始した。その後、大きな改正がなされることなく現在まで運用されている<sup>2</sup>。本書が出版される時点で既に15年以上の運用実績が積み重ねられていることになる。

既に多く指摘されていることなので詳細には述べないが、従来裁判所で行われていた境界画定（確定）訴訟にはいくつかの特徴があり、それに伴う問題点も多かった。たとえば、一般的見解によれば、境界確定訴訟は形式的形成訴訟の一種とされ、訴えの形式はとるものの、非訟事件と似た性質を多くもち、処分権主義<sup>3</sup>・弁論主義<sup>4</sup>が排除され、証明責任法理も制限される。さらには、裁判官を含めた訴訟の関与者すべてについて境界に関する専門的能力や知識が必ずしも完全でなく、過大な負担を生じていたことや、和解が容易でないこと、訴訟資料の適正な採否が必ずしも容易でなかったことなどが裁判上の問題点として指摘されていた。

さらには、実務的な問題点としても、訴訟特有の時間的・経済的コスト、当事者対立構造に伴う隣人関係の悪化、既判力が当事者にしか及ばないことによる全体的・一括的解決

---

1 平成17年4月6日「不動産登記法の一部を改正する法律」（平成17年法律第29号）による、不動産登記法第123条以下の整備（平成18年1月20日施行）。関連する法務省令改正として平成17年11月11日「不動産登記法の一部を改正する省令」（法務省令第106号）。

2 令和元年度に「情報通信技術の活用による行政手続等に係る関係者の利便性の向上並びに行政運営の簡素化及び効率化を図るための行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律等の一部を改正する法律」（令和元年法律第16号）が成立したことにより、筆界特定の申請（不動産登記法第131条第1項）に関連する扱いの変更があった。

3 原告は請求の趣旨としてただ単に「境界線の画定を求める」旨を述べれば十分であり、具体的にどの点とどの点を結んだ線、あるいは一定の範囲を境界とすべきかを主張する必要はない。最高裁判所判決昭和41年5月20日裁判集民事83号579頁。

また、当事者間の合意により境界が変更・処分されることはない、とされる。最高裁判所判決昭和31年12月28日最高裁判所民事判例集10巻12号1639頁。

4 裁判所は、通常の訴訟の場合と異なり、当事者が主張していない事実をも判決の基礎とすることができる。さらには、いわゆる自白（民事訴訟法第179条）の適用はない。大審院判決大正12年6月2日大審院民集2巻345頁。裁判所は当事者の主張する境界線に拘束されない。最高裁判所判決昭和38年10月15日最高裁判所民事判例集17巻9号1220頁。当事者間で境界線を合意しても裁判所はその合意に拘束されない。最高裁判所判決昭和42年12月16日最高裁判所民事判例集21巻10号2627頁。

の欠如などが指摘されていたところである<sup>5</sup>。

このような問題に対処するため、土地家屋調査士などの専門家を介在させた境界紛争の解決手続に対する社会的要請が高まり、冒頭の筆界特定制度導入に至ったわけである<sup>6</sup>。

筆界特定制度は、裁判所による紛争解決手続ではなく、法務局による行政的な手続きであり<sup>7</sup>、裁判外紛争解決手続(ADR)の一種である<sup>8</sup>。法務局の筆界特定官が、公的な立場で筆界の位置を確認し、公証するものとされている。筆界特定官の権限が、「確認・公証」とどまることは、筆界特定制度の大きな特徴となっている。すなわち、この制度は新たに筆界を形成する役割を担うものではなく、既に(現に)存在する筆界を確認するだけの行為である。この行為は、行政法上の行政行為・行政処分ではなく、公定力、不可争力などの行政行為特有の拘束性がない<sup>9</sup>。

ただ、公図<sup>10</sup>、地積測量図、土地台帳等の豊富な資料をもつ法務局が介在すること、専門家たる土地家屋調査士等が適切に関与することで、土地の境界が画定される可能性は格段に高まるし、裁判よりも安価に、さらに迅速に紛争を解決することが見込まれる。

## 2 筆界の意義

そもそも筆界とは、「表題登記がある一筆の土地…とこれに隣接する他の土地(表題登記がない土地を含む…)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二以上の点及びこれらを結ぶ直線」のことである(不動産登記法第123条第1号)。そして、その「筆界の現地における位置を特定すること(その位置を特定することができないときは、その位置の範囲を特定すること)」を筆界特定という(同条第2号)。

われわれが土地の「境界」というとき、そこにはいくつかの異なった意義が含まれてい

5 鈴木仁史『筆界特定完全実務ハンドブック』(日本法令・平成19年)、27頁等を参照。

6 これも夙に指摘されていることではあるが、いわゆる平成の地籍整備により、都市再生街区基本調査(国土交通省地籍調査ウェブサイト; <http://www.chiseki.go.jp/plan/cityblock/index.html>を参照)に基づく街区基準点の設置がスムーズになされたこと、いわゆる法14条地図がある程度順調に作成されていたこと、地図情報がほぼすべて電子化されたことなどが改正の背景にある。

7 この経緯につき、七戸克彦『土地家屋調査士講義ノート』(日本加除出版・平成22年)298頁以下が詳しい。

8 各都道府県の土地家屋調査士会が行う境界紛争に関するADR手続は、これとは別に存在する。

9 そのため、筆界特定に不服がある場合には、当事者はさらに筆界特定訴訟(旧来の境界確定訴訟に相当)を起こすことができる。

10 各論で紹介する筆界特定事例では、公図と並んで「旧図」という言葉が用いられることがある。後述する地籍図や更正図を指すようであるが、公式の用語ではない。

## 著者紹介

### 辻上佳輝（ツジガミ・ヨシテル）

1972年香川県生まれ。

1996年京都大学法学部卒業。1998年京都大学大学院法学研究科修士課程修了。2001年京都大学大学院法学研究科博士課程単位取得退学。2001～2002年京都大学大学院法学研究科助手。2002～2004年香川大学法学部専任講師。2004年～現在 香川大学法学部准教授。

著作：「改正民法（相続法改正）の要点整理」『不動産法律セミナー』東京法経学院、2020年  
「筆界特定の事例研究」『不動産法律セミナー』東京法経学院、2023年（継続中）ほか

#### 【本書に関するお問合せについて】

本書の内容に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅/携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問はお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

#### 【ご送付先】

〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町 3-22 ナカバビル1F  
東京法経学院「土地家屋調査士《実務研究シリーズ》Vol.1 筆界特定の事例研究」編集係 宛  
FAX：03-3266-8018

土地家屋調査士《実務研究シリーズ》Vol.1

## 筆界特定の事例研究

2023年6月2日 初版発行

著者 辻上佳輝

監修 香川県土地家屋調査士会

発行者 立石寿純

発行所 東京法経学院

〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町 3-22  
ナカバビル1F

TEL 03-6228-1164（代表）

FAX 03-3266-8018（営業）

郵便振替口座 00120-6-22176

（ 版權所有 ）  
（ 不許複製 ）

\* 落丁、乱丁の場合はお取り替えいたします。

印刷・製本 株式会社ワコー

ISBN978-4-8089-2446-1