

平成 14 年 9 月 30 日  
ADR 検討会説明書（ 1 ）

土地家屋調査士の専門性を活用した  
ADR への関与の現状と今後の可能性  
( 説 明 の 概 要 )

日本土地家屋調査士会連合会

**土地家屋調査士の専門性を活用した  
ADR への関与の現状と今後の可能性**

**日本土地家屋調査士会連合会**

**一、はじめに**

土地家屋調査士の専門性を活用した ADR は、土地境界に関する紛争を対象とすること。

**二、土地家屋調査士の制度と業務について**

**1、不動産の姿・かたちを明確にする『表示に関する登記』制度** **【資料1】**

土地・建物の姿・かたちをリアルタイムに登記簿に記録し公開することによって不動産に係る権利の客体の明確化、取引の安全を図ると共に、税の適正徴収、社会基盤の整備、国土の有効利用等の行・財政施策の基礎資料としても活用。

**2、表示登記の専門家・土地家屋調査士の法定業務**

表示に関する登記に必要な調査、測量、申請手続等を所有者に代理して行ない、土地・建物の誕生から滅失までの一生を登記簿に正確に反映させることを業とする国家資格者。

**3、土地家屋調査士の付随関連業務**

日常業務を通じて培ったノウハウを活用して、土地境界と地図の専門家として地図づくり、GIS 関連分野の業務はじめ、家づくり・街づくりから国づくりまで地域に密着した関連業務を行なっている。

**三、土地家屋調査士と境界問題**

**1、土地境界と対峙する調査士の日常業務** **境界の確認と紛争の未然防止**

土地家屋調査士の業務の中核は土地に関する登記申請にとって最も重要、且つ不可欠な土地境界の特定のための資料図書や現地の調査・測量であり、その成果に基づいて隣接所有者や関係者によって現地において確認された境界は、境界点への杭の埋設、境界確認書の交換等を経て、境界紛争を未然に防止し、或いは以後の境界紛争を防止する役割を果たしている。

**2、登記簿・地図・地積測量図への反映**

境界の探索、特定、当事者による確認を含む一連の作業の成果は登記申請がなさ

れることにより登記簿に正確な地籍情報が記載され公開される。また、境界標識の種類等をも記載し、万一杭が亡失したときにも復元能力を持った正確な測量図面が登記所に備え付けられ、公開されることとなる。

### 3、阪神淡路大震災での活動

先の阪神・淡路大震災では、地震による地殻変動による地表面の移動、或いは家屋や工作物の倒壊と除去作業などによって境界が大混乱することとなった。復興のための街づくりにとって土地境界の確定は最も基盤をなす部分であり、現地の土地家屋調査士によるこれまでの豊富な経験・知識と関係官公署との連携によつて的確な境界の確認・調整作業が行われ、混乱の回避、復興街づくりに貢献した。

## 四、土地境界に関する土地家屋調査士会の取組み

### 1、 市民無料登記・測量・土地境界相談所の開設・出向

土地家屋調査士は広く全国に散在しているが、それぞれの地域に於いて、登記や測量、土地境界に関する市民の相談相手として活躍しているが、単位会や支部等の組織を挙げたの相談活動にも古くから取り組んできた。

### 2、 境界鑑定委員会の活動

境界を直接・間接の原因とする紛争の早期・適正な解決に資するため、各単位会では境界鑑定に関する組織を作り、裁判所からの鑑定依頼等に応えると共に、鑑定人の要請のための研修活動を精力的に行っている。

### 3、 その他、司法制度への関与

そのほか、家事・民事調停委員として多くの土地家屋調査士が採用され、その専門的知見を司法の場で活用することにより、紛争の早期・円満解決に貢献している。

### 4、 資料センターの設置

土地家屋調査士が日常業務の遂行のため収集した資料や調査・測量の成果を各単位会が組織として保管、活用する資料センターが全国で設置されつつある。

### 5、 登記と対応する地図づくりへの参画

また、登記所に備え付けられている地図の整備や不動産登記法第 17 条の地図作製事業や地籍調査事業にも参画している。なお、土地家屋調査士が作業の中核となって実施している法第 17 条地図作製事業の境界の確定率は 97 ~ 99 % という高率となっている。

## 五、今、なぜ境界が問題か

土地境界は対象地の所有、権利の設定・移転、利活用、管理、取引において、対象範囲の限界を示すものであるが、近年下記の理由により、境界を明確にすること、紛争に至った場合の早期解決の手立ての必要性と重要性が認識されつつある。

### 1、権利の及ぶ範囲の特定は所有者の重大関心事

土地の細分化、平面的利用ばかりでなく地下・空中に及ぶ高密度利用、資産価値等から、所有者や関係者にとって権利の及ぶ範囲の特定は重大関心事となっている。

### 2、境界・地図情報は情報化社会における基盤情報

電子化・高度情報化時代の最も基盤部分の情報として教会情報、位置情報はその重要性、将来における利活用の可能性が高まっている。

### 3、境界紛争・不明はインフラ整備の推進の障害

土地取引や産業基盤、生活基盤の整備にとって、土地境界はじめ対象となる土地の明確・不明確は事業の推進やコストに大きな影響を及ぼす。

### 4、地籍調査事業推進の障害

国土の現状の把握と有効利用にとって最も重要な基礎調査である地籍調査事業の推進に於いて、境界の不明や紛争の存在は大きな障害となっている。

### 5、土地の流動化推進と不良資産の整理・民事執行の円滑さの確保

土地の流動化推進、不良資産の再生等において、境界・位置の明確化は重要

## 六、境界問題の特殊性と紛争処理の現状

### 1、境界問題の特殊性（1）制度上の課題

#### （1）地図・地籍に関する調査の歴史的経過と課題

登記所に備え付けられている地図の47%は明治初期に作られた旧土地台帳に付属する地図（公図）であるが、作成の目的や作成方法を今日的視点から見たとき、精度の問題、境界杭がない、その後の土地利用の変化と対応していない等の問題がある。

#### （2）地図混乱地区の存在

地図と現地の状態が全く合致しない状態が広範囲に及ぶ地図混乱地域は全国に数多く存するが、土地利用、権利の保全、取引の安全は確保するという視点からもの地図混乱、境界混乱の状態の解消への取り組みが急務とされている。

### (3) 登記測量と公共基準点の活用

不動産登記が対象とする一筆の土地の範囲はごく小さいものであり、登記に関する測量の際には多くの場合、公共基準点を使用せず、任意に設置した基準点を使用してきたため、登記所に大量に保管されている地積測量図を地図作りに活用するのが困難な状態にある。

### (4) 二つの境界 筆界（地番境）と所有権界 **【資料 2 図】**

わが国の土地制度上、土地の境界については登記された地番の境目（筆界）としての境界と、所有権の及ぶ範囲の限界としての所有権境界という二つの概念があり、境界紛争の多くは、二つの境界の位置が異なるときに惹起される。

### (5) 阪神・淡路大震災の教訓

街の復興のために一刻も早く境界の確定をしたい。現地と照合できる地図がない。境界杭がない。境界不明又は紛争の場合の解決機関がない。

## 2、境界問題の特殊性(2) 相隣者間の紛争であること

境界紛争は他の紛争事例と異なる側面を持つが、争いの相手方は多くの場合、日夜顔を合わせ、お世話になるお隣さんである。できることなら争いたくないし、争っているという心の痛みを感じることなく解決できる方法の構築が必要とされている。

## 3、境界紛争処理の現状 **【資料 2 ~ 資料 6】**

### (1) 土地境界紛争解決のための手法

一方当事者の納得（又は泣き寝入り）、当事者間の話し合いによる確認、弁護士会等の示談あっせんセンター、仲裁センターの活用等が考えられるが、地番境としての境界（筆界）に限定して考えた場合、裁判所に境界確定の訴えを提起することとなるが、当事者間の主張線違いの範囲は面積的にも極く狭小であり、解決に要する費用対効果、時間的・精神的にも割に合わない訴訟の典型といわれている。

### (2) 所有権確認訴訟、土地明渡し訴訟、占有排除に関する訴訟等としての提訴

実質は筆界の不明が原因であるが所有権の及ぶ範囲に関する訴訟や占有排除に関する訴訟として提起されることも少なくない。

### (3) 実質的に境界紛争を未然に防止している登記申請に伴う境界確認 **【資料 7】**

境界の不明を解消する場として、年間 500 万件にも上る土地境界の確認を必要とする登記申請に際して行われる境界の立会い、当事者による確認作業が果たしている役割も見逃せない。

(4) 紛争解決の結果を登記に反映させることが困難

所有権の及ぶ範囲についての訴訟によって、実質的な境界が決められた場合でも、既に地番境（筆界）が明確な場合のほかは、土地の分筆登記を経た交換登記等を行うことができず、結果として登記に反映させることができないこととなる。

## 七、土地家屋調査士会が考える ADR 境界問題相談センター

### 1、境界問題相談センターの基本構想

(1) 境界に起因する紛争を解決するため、裁判制度と並ぶ解決方法としての選択肢を当事者に提供し、市民と専門家が協働してその解決を図る。

(2) 境界紛争の種類の多くは、争いの端緒として、相隣接する両土地の所有者が各自所有する土地についての占有の範囲、所有権の及ぶ範囲または位置的限界の主張の相違にあることに着目し、単に筆界を明らかにするだけでなく、当事者の終局の目的である、筆界・所有権境の双方の争いがともに解決できること。

(3) 紛争の解決には土地家屋調査士の専門的知見、経験を最大限に活用した的確なアドバイス等により、できるだけ簡便に、迅速に、できるだけ廉価で柔軟な解決を図ることにより、円満な相隣関係の維持と国民生活の安定に寄与する。

(4) 隣接専門職能との効果的な連携を図ることにより、より国民の利便に資することができるシステムであること。

(5) 紛争解決の結果を直ちに不動産登記簿及び登記所備え付け地図に反映させ、国民の権利の明確化に寄与するとともに、法的にも現地においても境界の安定を継続させ、紛争の再発を予防する措置を同時に講じること。

### 2、組織の環境

(1) 各土地家屋調査士会に設置する民間型 ADR

(2) センターで扱う案件～筆界の不明を原因とするか、筆界が不明である土地を含む紛争を対象とする。

(3) 弁護士（会）との連携

(4) 司法書士等の隣接専門職能、学識経験者との連携

(5) 調査士会の境界鑑定委員会、資料センターの活用

## 八、境界問題相談センターの概要

【資料 8 図】

- ( 1 ) 相談部門  
受付、聴き取り、相談 土地家屋調査士ほか
- ( 2 ) あっせん・調停部門  
あっせん・調停・( 仲裁 ) 土地家屋調査士・弁護士  
そのほか有識者・専門家 ( 司法書士・建築士・税理士・不動産鑑定士・  
元登記官・元判事・調停委員経験者等 )
- ( 3 ) 仲裁手続について
- ( 4 ) 調査部門  
資料調査・現地調査・測量 土地家屋調査士
- ( 5 ) 境界鑑定部門  
筆界 ( 地番境 ) の特定による争点の整理 土地家屋調査士

## 九、境界問題相談センターの運営にあたっての今後の検討課題

### 1、単位会との共同研究の推進

現在、東京・大阪・愛知の三単位会で境界問題相談センターの運営を試行、連合会の ADR 検討チームと共同研究をしている。

### 2、今後の検討課題 その 1 センター運営の環境整備に関し 【資料 9 図】

- ( 1 ) 資料センター、境界鑑定に関するシステム整備の推進
- ( 2 ) センター運営の財源の確保
- ( 3 ) 鑑定・調停等に関する研修体制の確立
- ( 4 ) 弁護士会等への協力要請と共同研究・運営組織への参画体制の確立
- ( 5 ) 司法書士等の専門職種との連携に関する研究
- ( 6 ) 不動産登記制度とのリンクに関する研究
- ( 7 ) 裁判所及び行政委員会型 ADR 機関との連携・支援機能を果たすための研究

### 3、今後の検討課題 その 2 その他検討を要する事項

- ( 1 ) 組織作りとマニュアルの作成、関連法令の整備に関する研究
- ( 2 ) 執行力の付与、時効中断効・時効停止効等についての研究