

平成 14 年 9 月 30 日
ADR 検討会説明書（ 2 ）

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

目 次

一、はじめに	．．．．． 1
二、土地家屋調査士の制度と業務	．．．．． 2
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	
2、表示登記の専門家・土地家屋調査士の法定業務	
3、土地家屋調査士の付随関連業務	
三、土地家屋調査士と境界問題	．．．．． 3
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
2、登記簿・地図・地積測量図への反映	
3、阪神・淡路大震災での活動	
四、土地境界に関する土地家屋調査士会の取組み	．．．．． 4
1、市民無料登記・測量・土地境界相談所の開設・出向	
2、境界鑑定委員会の活動	
3、その他、司法制度への関与	
4、資料センターの設置	
5、登記と対応する地図づくりへの参画	
五、今、なぜ境界が問題か	．．．．． 5
1、権利の及ぶ範囲の特定は所有者の重大関心事	
2、境界・地図情報は情報化社会における基盤情報	
3、境界紛争・不明はインフラ整備の推進の障害	
4、地籍調査事業推進の障害	
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	
六、境界問題の特殊性と紛争処理の現状	．．．．． 6
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	
（２）地図混乱地区の存在	
（３）登記測量と公共基準点の活用	
（４）二つの境界	筆界（地番境）と所有権界
（５）阪神・淡路大震災の教訓	
2、境界問題の特殊性（２）相隣者間の紛争であること	

3、境界紛争処理の現状

- (1) 土地境界紛争解決のための手法
- (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
- (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
- (4) 紛争解決の結果を登記に反映させることが困難

七、土地家屋調査士会が考える ADR 境界問題相談センター . . . 9

1、境界問題相談センターの基本構想

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
- (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 11

- (1) 相談部門
- (2) あっせん・調停部門
- (3) 仲裁手続について
- (4) 調査部門
- (5) 境界鑑定部門

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 13

- 1、単位会との共同研究
- 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
- 3、今後の検討課題 その2 その他検討を要する事項

十、おわりに 15

平成 14 年 9 月 30 日

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と ADR への活用）

近年の司法制度改革に関する論議の中で、法曹人口の大幅増加と共に、裁判制度の内外で法曹以外の専門家、特に隣接法律専門職種と言われる国家資格者等の専門的知見を紛争解決の場で活用することにより、より迅速、適正に国民の利便に供することができる体制の確立が重要であると指摘されている。

土地家屋調査士の業務は、不動産に関する権利の対象である「土地建物の姿・かたち」を登記所に備付けられた登記簿にリアルタイム、且つ正確に反映させることにより、不動産に係る権利の保全と取引の安全を図ることを目的とする『不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続き等』を所有者に代理して行うことにある。

表示に関する登記のうち、土地境界の確認を伴う登記申請又は嘱託事件は年間平均して実に 530 万筆という膨大な数に上る。土地境界に関する調査・確認は土地家屋調査士の日常業務の核心でもあり、「表示に関する登記の担い手」というフィールドを通じて培った知識・経験は、単位会、連合会を挙げて取り組んできた制度創設以来 52 年に及ぶ研究の蓄積と相俟って、『地図と境界の専門家』として高い評価を得ている所以でもある。

一方、わが国の土地制度の中で、地図の整備や土地境界の明確化に関しては、様々な隘路があり、土地が益々細分化され、また平面的利用のみではなく立体的利用が図られる等、高密度・多面的に利用される傾向が顕著であることから、当該対象土地の範囲を特定する『境界』に関する紛争は後をたたない現状にある。

さらに、後に述べるように境界に関する紛争は、単に損害が発生したから賠償を求めるといった一般的な紛争事案と異なる面を併せ持つという特殊性ゆえに、一旦紛争になった場合、解決が非常に難しいといわれている。

土地家屋調査士は、日常業務が土地境界の特定と確認そのものであるということから、既に紛争にまで発展している、或いは紛争一步手前に差し掛かっている事案を含め、境界に関するあらゆる事象と対峙し続けてきたというバックグラウンドから、その専門性を活かした ADR は『境界紛争の未然防止と紛争になった場合の早期円満解決』こそ、その専門職能に相応しく、且つ、国民にとって最も必要とされるものであると考える。

二、土地家屋調査士の制度と業務

土地家屋調査士の業務は、『他人の依頼を受けて、不動産表示の登記につき必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続き又は審査請求の手続をすることをその業とする。』（土地家屋調査士法現行法第2条・改正法第3条）と法定されている。

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】

『不動産の表示に関する登記』は、所有権や抵当権など、不動産に係る権利の客体である土地建物の現状（姿・かたち）を正確且つ迅速に登記簿に反映させる登記である。

土地・建物の物理的状态は人為的、或いは自然作用によりその形状、用途、大きさ等は常に変化しているが、調査・測量と一定の様式に則った登記申請によりこれらの変化後の状態を正確に不動産登記簿に反映させることによって、国民の不動産に関する権利を保全し、取引の安全を確保することが表示に関する登記の使命である。

加えて表示登記の効果は単に土地所有者個人の権利の保全に資するのみでなく、国土の有効・適正利用や産業基盤の整備、国家や自治体の財政基盤でもある課税対象物の把握等、行財政施策の基礎資料として広く活用されている。

2、表示登記の専門家・土地家屋調査士の法定業務

これら表示に関する登記に必要な調査・測量・申請手続き及び審査請求の手続を所有者に代わって行うことが土地家屋調査士の法定業務であるが、業務の内容は多岐にわたる。

例えば、建物に関する登記では建物性の認定はじめ、建物自体の物理的状态の把握、所有権者の確認とそのための裏付け調査も重要な業務の一つである。

土地に関しては、土地境界についての調査、現況及び面積の測量、それらを踏まえた当該事案の登記処理に関する法的適合性の判断、申請手続きなどが主要な業務である。

毎年、土地については約430万件・870万筆、建物については約215万件・251万個もの膨大な数に上る登記申請がなされているがこの大部分が土地家屋調査士の調査・測量、申請手続きにより行なわれている。

3、土地家屋調査士の付随関連業務

一方、土地家屋調査士は前述の法定業務の遂行を通じて培った経験やノウハウを生かしてさまざまな形で国民生活を支えている。

大規模開発の際の権利関係、位置関係の調査と土地整理、当該不動産に関する現況や諸規制の調査、主として登記の側面から見た、街づくりにおける相談、土地の有効利用や処分時・取得時における当該土地の諸規制や利用可能性の側面からの土地の有効利用のためのアドバイス、マンションの建築における諸問題への対応や管理規約の作成に關与しての住まい方ルール提案等々である。

中でも「地図と境界の専門家」として、不動産取引の際の対象地の境界の確認や面積測定のほか、地籍調査事業や不動産登記法第17条地図作製事業はじめ地図混乱地域解消のための事業への参画を通じた地図作り、境界の鑑定・専門調停委員等としての司法制度への参画等は最も顕著にその職能が活用される例である。

三、土地家屋調査士と境界問題

土地家屋調査士が依頼された登記申請に関する一連の業務を処理するためには、殆どの場合、境界を確認することが欠かせない。全国 18700 有余名の土地家屋調査士は全国津々浦々に至るまで事務所を開設し、境界との関わりを通じて地域社会に貢献している。

因みに、本年土地家屋調査士法が改正された（本年 5 月 7 日公布・15 年 8 月施行）が、改正法では、特に土地家屋調査士の境界に関する業務の重要性に鑑み、境界に関する専門職能の義務規定として次のような規定を設けている。

土地家屋調査士法（改正法）

第 25 条 2 項 調査士は、その業務を行なう地域における土地の境界を明らかにするための方法に関する慣習その他の調査士の業務を行なうについての知識を深めるよう努めなければならない。

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

土地の区画を特定する上で境界杭の存在は重要であるが、大抵の場合、現地に境界を現す杭が現存せず、視覚的にはあいまいなことが多い。

また、その曖昧さ故に、境界に関しては言わず語らずの中に隣接者同士で相互に不信感を持っていることが多い。しかし、これまで境界に関して話すきっかけや機会がなかったため、顕在化しなかったものが、当事者の一方にとって境界確認が必要となったことを契機として、問題が表面化することが多い。ところで、その原因を探ってみると、単に境界（地番境）が分からなかったためというのが圧倒的に多く、現地での隣接者立会いの際に調査士から当該土地や近隣土地について、綿密に調査・測量し、その収集資料などとその歴史的経過・法律面・技術面における対査を行うなど総合的に解析した結果導き出された筆界（に限りなく近いポイント）を説明することにより双方が理解の上、納得し、境界確認書の交換にいたることが多い。結果として、紛争直前の疑問点を解消し、境界を確認することができたことにより、以後の紛争を未然に防止することに繋がっている。

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各種の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によって、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が、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って、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り組み

1、市民無料登記・測量・土地境界相談所の開設・出向

全国50の土地家屋調査士会では昭和40年代初頭から、各单位会毎に調査士会本部、支部等の単独事業として、或いは行政機関との共催、隣接専門職種団体との共催事業として市民無料相談所を開設してきた。

2、境界鑑定委員会の活動

土地家屋調査士が日常取り扱っている表示に関する登記に於いてその対象としている境界は観念的には既に存在し、私人間の合意等では変更等することができないと定義されている公法上の境界（筆界）である。裁判所に境界が関係する訴訟が提起されたとき、最も重要なことは、この筆界点を特定することにあるが、そのためには専門的な知識（境界についての地域によって異なる慣習も含め）や経験が必要となってくる。境界の鑑定を調査士に委嘱することによって、的確な争点の整理がはかられ、また、より迅速な紛争解決が図られている。日調連では増加する境界鑑定の要請に専門家団体としてきっちりと応える体制を作る必要があるとして10数年前から全国の単位会に境界鑑定委員会の設置と、鑑定実務についての会員への研修体制の確立を求めてきた。

3、その他 司法制度への関与

そのほか、裁判所から民事調停委員（専門調停委員を含む）として約330名が採用され民事調停の場で活躍している。特に境界問題が紛争となっている事案の調停に於いては、その専門性を如何なく発揮し、早期且つ的確な解決に寄与しているところである。

4、資料センターの設置

調査士が日常の業務遂行に必要とされた資料・図書類は、調査士の廃業や死亡による事務所の閉鎖等により焼却や廃棄されてきた。日調連では折角の貴重な資料図書の散逸を防ぎ、より多くの会員が利活用できる体制が必要であるとして、各单位会に「資料センター」の設置と運営を呼びかけてきた。毎日の業務を通じて集積した地図・測量図、境界に関する資料等の組織的な集積と関係者への開示をはじめとする効果的な利活用は今後の地図作りの推進や将来の境界紛争を未然に防止するといった視点からも期待されている。

5、登記と対応する地図作りへの参画

各土地家屋調査士会では、従来から法務省事業として続けられている既存地図（主として明治初期に作成された和紙地図）の整備作業や同じく法務省が地図混乱地区といわれる地域を中心に境界の確認と新しい地図作りに取り組んでいる不動産登記法第17条地図作製作業に積極的に参画・協力している。土地家屋調査士の関与した17条地図づくりにおける境界の確定率は実に97～98%もの高率であり、その専門職能は高く評価されている。なお、近年では国土調査法に基づく地籍調査事業にも、一筆毎の境界確認作業等に専門技術者として参画、その専門的知見・経験を21世紀の地図作りに活かしている。

五、今なぜ、境界が問題か

1、権利の及ぶ範囲の特定は所有者の重大関心事

一億総地主と言われるように今日では国民の多くが土地所有者である。土地の筆数は2億7千万筆にも及ぶと言われるほど極度に細分化され、それぞれが所有権はじめ、各種の権利の対象とされている。バブル経済時と比べて幾分地価は鎮静化したものの、閑静な住宅地や高度利用が目論まれている地域では希少価値があったり、より一層の高度利用の可能性をもつ等もあって、土地を重要な財産と考える傾向は続いており、権利の及ぶ範囲を問わず境界への関心は高い。

2、境界・地図情報は情報化社会における基盤情報

IT社会が進行する中、政府ではe-Japan計画として電子政府の実現のための諸施策が採られているが、電子化社会の中で、地図情報・境界を含め位置情報はその基盤情報として利活用が図れるような環境整備が行われつつある。その点に於いても境界紛争の解消と地図の整備による位置・面積の明確化は重要である。

3、境界紛争・不明はインフラ整備の推進の障害

近年では土地は平面的利用に限ることなく、大深度地下の利用、空中権の譲渡が議論されるなど、更に高密度利用がなされるようになってきている。

境界に紛争があったり、境界が不明確な土地は個人の土地取引や土地利用に支障があるばかりでなく、国や自治体が行うインフラ整備にとっても買収地や事業計画地の範囲が特定できない 買収契約等に支障ができる そのために計画の遅延を余儀なくされる その帰結として高コストなものとなる等々、重大な障害となっている。

4、地籍調査事業の推進の障害

国土調査法の基づく地籍調査事業は法制定依頼50余年を経て、未だ要調査対象地区面積の53%の進捗に止まっている。特にもっとも緊急に調査が必要とされる都市部に於いて、その進捗がはかばかしくない。この最大の原因の一つが、民有地間の境界の確認作業が難航することにあると報告されている。地籍調査事業の推進は国家のあらゆる行政・財政施策の基盤でもあることから、事業の推進の足かせになっている境界紛争や境界不明の場合の早期解決を図るための方策を検討し、実施することが急務とされている。

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

不動産には金融のための抵当権の設定等が行われているが、バブル経済の崩壊に伴う不良債権の処理過程、担保不動産の実行過程における位置・形状・面積等において、競売対象の土地の特定が困難又は登記簿に記載された事項と現地の相違する例が報告されることがある。不良資産となっている土地には、開発計画段階や担保設定時に登記所備え付け地図と現地の状態が相違していたり、境界が不明若しくは境界に紛争を抱えていた土地も多く、土地の流動化や都市の再生を促すためにも、対象土地の明確化が必要とされる。

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

現在不動産登記の現場で使われている地図は約623万枚あるがこの内の約47%に該当する約292万枚は明治初期の地租改正時とその後の再調査によって作製された土地台帳に付属する地図に、以後の分筆・合筆に伴い変更された筆界線の加筆・削除などを手入れしていったものである。また、登記事項のうち、面積表示に関しては、その後に分筆や合筆、区画整理や耕地整理により新たに区画や境界を創設された土地、地籍調査の成果によって面積表示が更正された土地の外は、この時期に測量され、土地台帳に登載された面積を引き継いでいる。

当然のことながら当時の測量技術や機器の稚拙さ（今日的に見れば）から来る精度の問題、紙社会にできた成果をペーパーレス時代への対応することの難しさ、境界を現す杭を積極的に設置してこなかったことなど、地図から現地の状況を見出すのが困難な状況であるといえる。

（2）地図混乱地区の存在

「地図混乱地区」は、現地と地図と登記簿の記載事項が全く合致せず、現地が登記所備え付け地図のどの位置に該当するのか全く判らないケースや、地図上の該当する位置の所有者とは全くの別人が家を建てている等、各土地の位置を特定しているはずの地図と現地の占有・利用状況の錯綜している状態が広範囲に及んでいる地区をいう。

地図混乱地区では毎筆の土地境界の特定・確認することができないため、所有地の一部を売却するための分筆ができなかったり、正確な地図上の位置が特定できないため数百筆もの土地を全員の共有地として持分所有権とした上で、共有持分の譲渡の形をとらざるを得ず、不動産取引、建築確認、担保差し入れ等もできないことが多い。

国家や自治体にとっても道路・水路はじめ都市基盤の整備のための公共施設の新設等の大きな支障となり、混乱地区の多くは狭隘な道路の整備もできない状態にある。

（3）登記測量と公共基準点の活用

登記に関する測量は対象がごく局地的な一筆地であるため、公共基準点と連動しない任意に設置された基準点を使った測量の成果図であった（現在では平成5年の不動産登記法施行細則の改正により登記測量に於いても境界の引照点等に公共基準点を活用した測量が行われている）ため、一筆毎の正確さは確保されても相対的な位置関係を特定するのは容易ではなく、結果としてこの膨大な資料が地図作り等に十分に活用されていない。

（4）二つの境界 筆界（地番境）と所有権界

【資料 2図】

境界に関する紛争の多くは隣接地所有者が主張する区画の限界が相違することである。

ところで、わが国に於いて、土地の境界という場合、二通りの意味がある。一つは不動産登記で扱う境界である地番の境目としての境界と、所有権の及ぶ範囲の限界としての境

界（私法上の境界とも言われる、本稿では以下所有権界又は占有界という）の二つの概念である。前者は判例によると、私人間の合意などによって変えることのできない行政上の境界とされている。後者は時効取得や土地の一部譲渡・交換等によって動くこともあり得る存在である。多くの場合は、地番境と所有権境は一致していると思なされる。

しかし時としてこの両者の境界は一致しないことがある。それが境界紛争の端緒でもある。境界を巡る争いの原因を追求すれば多くの場合、当事者間では公法上の境界の位置を現地で特定することができなかつたことに端を発していることにある。

（５）阪神・淡路大震災の教訓

阪神・淡路大震災の際には地震による地殻変動により地表面が大幅に移動、土地の境界に関するいくつかの問題がクローズアップされた。

大規模な災害に遭って、復興のための家づくり・まちづくりにとって最も基盤となるのが土地境界の確定であるが、現地に杭がない、境界を復元しようにも対応できる地図（測量図）がないなどのハード面に加えて、境界不明の場合のお助け機関がない、通常の裁判で紛争を解決するには費用対効果、緊急性から考えて余りにも時間とお金がかかりすぎる、しかし、本人だけでは解決することはできないのが境界問題であった。

2、境界問題の特殊性（２）相隣者間の紛争であること

境界問題が悩ましい問題であることの原因は、その相手方が世の中でもっとも争いごとを起こしたくない隣地の所有者との争いであることにある。できることなら争いたくはないが、境界は毎日朝晩目にするため、心の中と裏腹に平穏を装うことの精神的な憂鬱が重なり、結果として紛争に発展するのが境界問題である。

また、境界が紛争となるとき、多くの場合は積極的に他人の土地の奪取を企てたものではなく、単に真実の境界がどこにあるのかわからないことに起因している。或いはこちらの思い違いかも分からない。何か確実な資料や図面があればそれに従うのだがとが、裁判になった場合にたった数センチのことで裁判所で長い間、隣といがみ合うことになるのか等と考えながら、しかし主張は主張として維持するのである。

問題が表面化する端緒は遺産分割や一部の譲渡のために土地を分筆したり、売却時に面積測定のために境界確認作業をしたところ、現地に杭がなかったり、境界付近での工作物の新設や改築などの際であり、資料や既存の図面と双方の主張の食い違いができたときが多い。

3、境界紛争処理の現状

【資料２～資料６】

（１）土地境界紛争の解決のための手法

現状で、土地の境界を巡る紛争解決の手段としては所有権の範囲についての紛争と筆界確定のための紛争では趣は異なるものの、一方当事者の納得（泣き寝入りを含め）、当事者間の話し合いによる解決のほか、司法制度（裁判、裁判所における調停）の利用、弁護士会等の示談あっせんセンター、仲裁センターの利用等がある。

しかし、裁判制度に於いても、その他の制度に於いても境界紛争は「位置の争い」と言うより「人格の争い」とであるとさえいわれるように、複合的な要因がある場合もあり、又

既に述べたように高度な専門性を持って（特に筆界の特定に関し）対処しなければならないという特質があり、争いの対象が数センチとか、畳半畳といった價格的にも、位置的にもごく狭小なものであるにもかかわらず、争いとなったときの解決に多大の費用と長い時間を要する実態がある。

（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

尚、土地境界の不明を直接・間接の原因とする紛争の中には、境界確定訴訟として提訴される事件の他、筆界を直接争っているのではなく、所有権の及ぶ限界としての境界に紛争がある場合或いは、境界確定訴訟の終結には時間がかかりすぎる等の懸念から、境界確定訴訟の形ではなく、所有権確認の訴え、土地明渡し訴訟、占有排除に関する訴訟として争われることも多い。また、相隣関係訴訟としても現れてくることがある。（囲による地通行権・排水・境界付近の工作物設置・プライバシー侵害・騒音・隣接建築物の高さ等々）

（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】

裁判所に境界確定訴訟又は所有権確認訴訟等として提訴される数の背後に見落としてならないのは、年間数百万件にも及ぶ土地境界の確認を伴う登記申請の存在である。

測量、境界確認を伴う登記申請に於いては、実務上、必ず隣接土地所有者が現地で境界を確認することとされているが、所有者の中にはそれまで境界が不明であったため毎日悩んでいたり、境界不明に対する不安や隣人に対する疑念を持っていた場合が少なからずある。こういったとき、たまたま当該地或いは隣接地で登記申請のため境界確認の必要が生じたのを機に調査・測量・登記にあたる代理人である土地家屋調査士や、或いは登記官によって、立会い・確認が行われ、その過程で日頃の不満等を含め両当事者の意見を聞きながら、適切なアドバイスをすることにより円満解決したり、紛争となることを事前に防止する役割を果たしているという事実である。

（４）紛争解決の結果を登記に反映させることが困難

先に述べたように、わが国の法制度上、境界に関しては地番の境目としての筆界と所有権の及ぶ限界としての境界（所有権界）の二通りの概念が存する。訴訟制度の中では、前者は「境界確定の訴え」として、後者は「所有権の及ぶ範囲の限界についての訴え」（占有排除の訴えや、土地明渡しの訴えであったりする場合もあるが）として、厳然と区別しており、後者の境界に関する紛争が解決したとき、境界確定の訴えを並行して提起していないときは折角の問題解決の結果を登記簿に反映させることができず、当事者の納得の他はなんら抜本的な解決になっていないこととなる。

現行の裁判制度の中で両者の隘路を埋めるには、所有権の及ぶ範囲の限界としての訴訟の際は、「筆界については当事者間に争いが無いこと」を前提とするか、筆界未確認の場合には、必ず筆界確認のための境界確定訴訟と並行して訴訟提起し、筆界確定までは所有権の範囲に関する訴訟の進行は停止する等の措置が必要である。

しかし、多くの場合、所有権境界が確定しても、直ちに登記に反映させることができず、登記上は依然として現地の占有状態と一致しないままになって、折角の判決が十分に生かされていないことが多い。

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

先に触れたように現行の紛争解決制度のほかに専門家の知見等を活用した第三の方法を講じる必要があると考える。それが、境界紛争解決のためのADRの創設である。

問題解決のためにはまず所有者の不安を解消し、紛争を早期にしかも簡便に、更に隣人と争っていると言う心の痛みを感じずに解決する方法が望まれている。

裁判所に訴訟として提起するといった方法ではなく、「悩みの相談室」といったような関係者が気楽に相談できる場所が必要である。そこでは専門家の知識経験に基づく適切なアドバイス、紛争の特殊性から必要に応じて現地の調査や鑑定、資料と現地の相関関係の解析により、まず地番境を特定した後、争点の整理と当事者の円満解決に向けた調停作業が行われる。さらに、その結果が登記にも反映され、以後の境界に関する紛争の防止と権利の保全に寄与することが重要（所有権の範囲としてお互いが主張する境界の調停 筆界の特定 分合筆 交換登記等）である。

日本土地家屋調査士会連合会では、土地家屋調査士が日常業務を通じて蓄積したノウハウを活かして、地番境としての境界のみならず、所有権の及ぶ範囲の境界についての紛争又はその他の境界が関係する不安を解決することのできる機能を併せ持つ裁判外の紛争解決制度として、土地家屋調査士会（各単位会又はブロック）が運営する境界問題相談センターを設立することを検討している。

センター創設の基本構想は、

（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、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。

を目指している。

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

日調連が構想するADRは土地家屋調査士の専門職能を活用した、いわゆる民間型の組織であり、全国50の単位会内に仮称『境界問題相談センター』として設置する機関が運営する。

(2) センターで扱う案件

境界紛争の解決のためにはまず、筆界を特定するところから始まり、争点整理を図る必要がある。土地家屋調査士は日常の業務を通じて筆界を特定する専門家であるという特質を最大限に生かし、紛争解決の端緒を作ることができる。

当面、センターで扱う紛争の類型は地番境の不明を原因とするか又は、筆界が不明である土地を含む紛争を対象とする。(筆界は明々白白であるが、所有権等の権利関係の存否のみが争いになっている事件や、単に建物や構築物の撤去を求める事件は扱いの対象外とする～それらは弁護士会の仲裁センター若しくは裁判制度における解決に委ねる。)

(3) 弁護士(会)との連携

各単位弁護士会に協力・参画を要請し、あっせん人・調停人等として土地家屋調査士のほか、裁判制度における紛争解決のプロである弁護士の専門職能をも活用させていただくことを予定している。又、現行弁護士法第72条の規定からみても弁護士の参画は必要であると認識している。

(4) 司法書士等の隣接専門職能、学識経験者との連携

境界に関する紛争にはさまざまな類型があり、派生する問題も多い。解決手法によっては、税務問題、土地の評価の問題、権利登記への反映や建築物・工作物の位置関係の調整が必要になることもある。境界に派生する紛争事案の円満且つ適正な解決のためには、さまざまな隣接専門職種、学識経験者との連携が必要となる。司法書士、税理士、不動産鑑定士、建築士、元登記官や判事であった方、調停委員経験者等々である。これらの専門家(団体)にセンター運営への参画を求めることにより、公正で法理・条理に適うよりよい問題解決が期待できる。特に司法書士の方々については明年施行される改正司法書士法の実施過程を見極めながら、境界問題相談センターへの協力要請等について検討したい。

(5) 調査士会の境界鑑定委員会、資料センターの活用

境界鑑定の手法が対象とする境界は筆界であるが、境界紛争の解決のためには筆界の特定が欠かせないことから、境界鑑定委員会に鑑定依頼することができる。

また、現在一部の単位会に設置されている地図・境界を中心とする資料センターは今後各単位会で設置されることが予定されており、センターの協力機関としてこの調査士会資料センターの活用を予定している。

八、境界問題相談センターの概要

【資料 8 図】

境界問題相談センターは各单位会に常設する機関とし、次の専門部門を置く。

(1) 相談部門

上記の方法により土地境界の不明を直接又は間接の原因とする紛争若しくは紛争となることが懸念される事案に付いて相談の申し入れがあったときは、申立て人から事情聴取し、必要に応じてセンター内に別途設けられた『調査部門』における現地調査を含む調査・測量等をも試みて、当該事案を調査分析し、申立て人に必要な助言を行う。

境界に関する紛争の多くは境界に対する漠然とした不安や隣人からの申し入れに対する警戒心、現地の状況と資料図書との関係が分からないといった悩みがその端緒となる場合が多く、専門家による的確なアドバイスによって疑問が解消され、紛争に至らないケースが数多い。この相談部門段階で解決した場合は、あっせん・調停等に至ることなく問題解決となる。また、未だ紛争に至っていないもののこの際に隣接者との境界の確認や境界杭を設置しておきたいとの希望があれば、適宜近傍の土地家屋調査士を紹介するなどの手当てをする。

この相談部門の処理では納得できない場合若しくは、公法上の境界や所有権境界或いは占有界に関する問題が既に紛争にまで発展しているため、必要があると認められる事案については、次のあっせん・調停のための手続に入ることとし、調停申し立ての手続を行う。

(2) あっせん・調停部門

あっせん・調停を申し立てられた案件は申し立て受理後、あっせん・調停部門での調停等に入る。

ここでは土地家屋調査士と弁護士（紛争解決のプロである弁護士による支援及び弁護士法72条にいう非弁護士の法律事務の取扱等の禁止条項との関係から）場合によっては、その他の専門職能を加えた調停人2～3名により、当該案件の解決を図る。

なお、土地境界問題の特性として、殆どの境界紛争事案では、争点整理の前提として、まず公法上の境界といわれる『筆界』を特定する必要が生じる。

そのため、必要に応じて、当事者の了解を得て、センター内に置かれた調査部門・鑑定部門に筆界の特定のための調査、鑑定を委嘱し、両部門の調査員・鑑定員の専門的知見を求めることにより、争点の明確化、紛争の範囲の特定を行う。（なお、両部門における調査費用・鑑定費用は別途当事者の実費負担とする規定を設けている）

なお、事案によっては、示談・あっせんを行う場合がある。

(3) 仲裁手続について

境界問題相談センターあっせん・調停部門では、あっせん・調停を行うほか、当事者からの申し出に応じて仲裁手続を行うことができることを予定している。

ただし、仲裁手続については、司法制度改革推進本部で検討されている仲裁法制の検討結果をも見極めながら順次必要な環境整備を図ることとしており、試行段階では未だ積極的に取り組んでいない。

(4) 調査部門

相談部門又はあっせん・調停部門からの回付により当該案件解決若しくは争点整理に必要な資料・図書の収集、関係機関（行政庁・資料館・地元自治会等々）における調査、現地における調査・測量を実施し、解析結果を報告する。

調査部門は資料調査担当と現況調査・測量担当の二つのセクションにより構成される。

ここでは、調査士会の資料センターとも提携し、更に独自の行政資料、民間資料を利用して不動産を特定するための調査をした結果と現地の状況を調査・測量して得られた成果を突合し、分析を加えて、申立て人或いは両当事者に説明する。

なお、調査に要する費用については、当面当事者の負担を求めるが、調査の過程では当該対象土地だけでなく、当該物件を特定するため関係する相当範囲の土地についても調査・測量の必要がある場合が多く、紛争の全面的解決の至るには相当な金額になる場合も考えられる。表示登記制度や土地境界のもつ公共性といった視点からこれらの一部については、公費等による負担を要請することについても検討課題としている。

(5) 境界鑑定部門

筆界が明確でない場合、専門的な境界鑑定の手法を駆使した筆界の鑑定を行う。

境界紛争の多くは、所有権の及ぶ範囲の限界としての境界（所有権界）をめぐる紛争であるが、その解決のためには、まず当該土地の所有者、隣接土地の所有者等の同意を得て、公法上の地番境（筆界）を特定した上で、争点の整理、紛争範囲の特定をすることが必要となってくる。

相談部門又はあっせん・調停部門では当事者の了解を得て、事案をセンター内の境界鑑定部門に回付し、鑑定測量を含め、裁判制度における境界の鑑定と同様の手法により、筆界点及び線の鑑定を行う。なお、この場合の費用についても当事者の実費負担を求めることとしている。

なお、調停途中であっても、この鑑定の結果に申立て人或いは両当事者が納得し、所有権境界に関する紛争に至らない場合はこの段階で和解・終結する。

一方、鑑定の結果、求められた筆界に尚納得できない場合には境界確定訴訟として裁判所に提起するか、若しくは筆界不明の場合の裁定をする機関として別途構想されている行政委員会が成立後は同委員会に筆界の裁定を求める等、当事者の意思を汲み、移行又は移送することも考えられる。

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

現在日調連では連合会制度対策本部に設置されたADR検討チームを中心に、東京会（会員数1,672名）、大阪会（同1,204名）、愛知会（同1,039名）の三単位会の協力を得て、境界紛争を裁判外で解決する制度の試行会に指定し、共同研究する中で、全国の各単位会における本格実施のための組織作り、運営マニュアルや諸規則の制定、関係機関との折衝、運営上、或いは法制度上の問題点の抽出と検討を重ねている。

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

試行会との共同研究の中ではいくつかの検討を要する課題が挙げられている。

列挙すると、

- (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

これまで、境界に関する裁判制度の中で所有権確認の訴えによる訴訟の判決又は和解の際に分筆登記の対象となる筆界と、係争により解決した所有権境との相互位置関係が明確にされないまま調書の作成又は判決がなされることが多く、せっかくの解決の結果を不動産登記に反映（土地の一部を分筆 所有権の移転）させることが容易ではなかった。

土地家屋調査士会が設置する紛争解決機関では、解決の結果を直ちに登記に反映させ、以後の当該土地に関する権利の保全と、将来に亘って問題の再発を防ぐ予防司法的な役割を果たすことができることを特色としている。センターにおける調停手続の合意の際に、両当事者に登記に必要な手続や書類提供への協力を求め、直ちに登記申請することを予定している。そのためのより実効性のある方法を検討することが必要である。

- (7) 裁判所又は行政委員会型筆界裁定ADR機関との連携・支援機能を果たすための研究

現行の裁判制度の中で、或いは別途構想されている筆界の裁定に関する行政型ADR機関が創設されたとき、国民の利便に供し、より迅速・公正且つ柔軟な司法制度実現のために、両システムとの効果的・効率的なリンクが図れることにより、境界に関する紛争の解決が一層促進され、又は予防司法的機能を発揮できる体制の構築が必要である。

特に調停・仲裁が不調に終わったため裁判所における審理に移行した場合、センターにおける調査や鑑定の成果が裁判手続の中で活用されるような仕組みが必要と考える。

また、ADR機関に於いて解決できなかった事案について、裁判所へ移送できる処置ができないかの検討、逆に裁判所に訴訟として提起された事件にあってもセンターによる調停に移行することができる前置又は移行・移送のシステム構築の検討も必要である。

さらに、境界問題の特殊性から、紛争の当事者だけの話し合い等のみでは解決できない場合がある（三者の交点、調査しなければ当事者の範囲がわからないこともある）。

紛争解決のためには隣接地や関連地の所有者等に資料の提供や現地での立会い、事情聴取等が必要な場合があることなどが考えられる。

こういった場合に、センターの委員が立ち入り調査したり、関係者の協力を要請することについて、裁判所に許可を求め、または裁判所に命令（検証命令のようなもの）等の措置を委託できないかについての研究も必要である。

別途、地番境（筆界）裁定のみを扱う行政委員会型 ADR の設置が関係機関等で検討されていると仄聞している。この委員会が将来設置された場合には、委員会の構成員、申し立て代理人、補佐人等に土地家屋調査士を起用することにより委員会の機能が促進されるので関係機関等に積極的な起用を要請しているところであるが、そのことによって調査士型 ADR との相乗効果をも期待できる。

現行の境界確定訴訟制度が維持される場合、或いは行政委員会型 ADR が設置され、筆界の終局裁定は行政委員会型 ADR が担当し、裁判所は所有権境界のみを取り扱うこととなった場合のいずれにあっても土地家屋調査士の専門的知見の一層の活用により、紛争の早期解決に資するよう関係機関と協議することが必要である。

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

ADR に関する今後の法整備の動向を踏まえながら、センターの組織を法人化（ADR 法人・NPO 法人・中間法人・財団法人・その他の法人）することの必要性・可能性等についても検討する。又、運営のマニュアルを作成する等、今後順次立ち上げられるセンターの円滑な運営を図るための研究が必要である。

また、現在検討されている ADR に関する新しい法律案の動向を注視しながら、土地家屋調査士関連法令の改正・整備の必要性、必要な場合の諸点について研究する。

（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

執行力の付与に関し、

- ・即決和解制度を活用することの検討、また金銭授受を伴う場合は公正証書化することの検討を進めるほか、調停成立の結果の登記手続への反映（前述の現地・登記簿・地図の一致）については、和解条項の中に登記手続関係書類の提出と手続への協力を盛り込むこととするほか、実効性を確保するため登記手続の時期と最終和解時期との調整等について尚検討することとしている。
- ・調停成立の結果、新しく合意された境界線を越えて存することとなった建築物や工作物の排除が必要な場合がある。このことについては、執行力の付与が望ましい。

時効中断効・時効停止効に関し、

- ・境界紛争では、地番境を越えて土地の一部の時効取得が成立することが多い。所有権の取得時効との関係から、時効中断効、時効停止効の付与は必要と考える。

十、おわりに

日本土地家屋調査士会連合会では以上に述べたような内容の ADR の創設を試行しているが、今後、試行会を漸増させ、これまでの検討過程で明らかになった諸課題についての検討を深めると共に、ADR に関する今後の議論・法整備を期待し見極め、関係機関、隣接資格者団体等の協力を得て、より実効性のある充実した ADR を実現することを目指し鋭意努力しているところである。

全国 18700 余名の土地家屋調査士は全国津々浦々で不動産のお医者さん、特に地図と境界の専門医として地域社会に根付き社会・経済の発展に寄与してきたところである。

『境界紛争を裁判外でより早く、より適正に解決する機関』を土地境界に関する唯一の専門職能である土地家屋調査士自身の手によって早急に構築することは、専門家の一層の活用を必要とする社会の要請に応えるための緊急課題であり、資格者団体である各土地家屋調査士会、連合会の責務でもあると認識しているところである。

【参考・引用図書】

(この説明書には下記の報告書から引用又は抜粋編集した部分があります)

「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」(司法制度改革推進本部宛
囑託調査報告書・松岡直武(日本土地家屋調査士会連合会)2002年