

不動産取引に伴う境界トラブル防止の留意点

～所有権界と筆界、公図と現地の相違、公図混乱地域 等～



講師 土地家屋調査士 西田貴麿 氏

境界とは

- 地球の地表面には、川や海のほかに地表面を区分するものはない
 - 境界とはすべて、人が設定したものである
- 元は他の生物と同様の「縄張り」が接した線
 - 文明の発展と共に、境界で囲まれた範囲の意味も変化
- 不動産取引における境界とは？
 - ある権利と別の権利が接する線
 - 特定の法律によりその範囲が定められている線



fig : 1

権利の範囲としての境界

■人が有する権利の及ぶ範囲を囲む線

→ 多くは複数の点と、それを結んだ直線により構成される

■所有権界

→ 自己使用や賃貸はもちろん、処分(売買)までを可能とする、
強大な権利が及ぶ範囲

→ その範囲は、所有権の移転に伴って承継される

■借地権界

→ 賃貸借契約により、賃借人が使用等を認められた範囲

→ 当事者の契約により、範囲は任意に決定できる

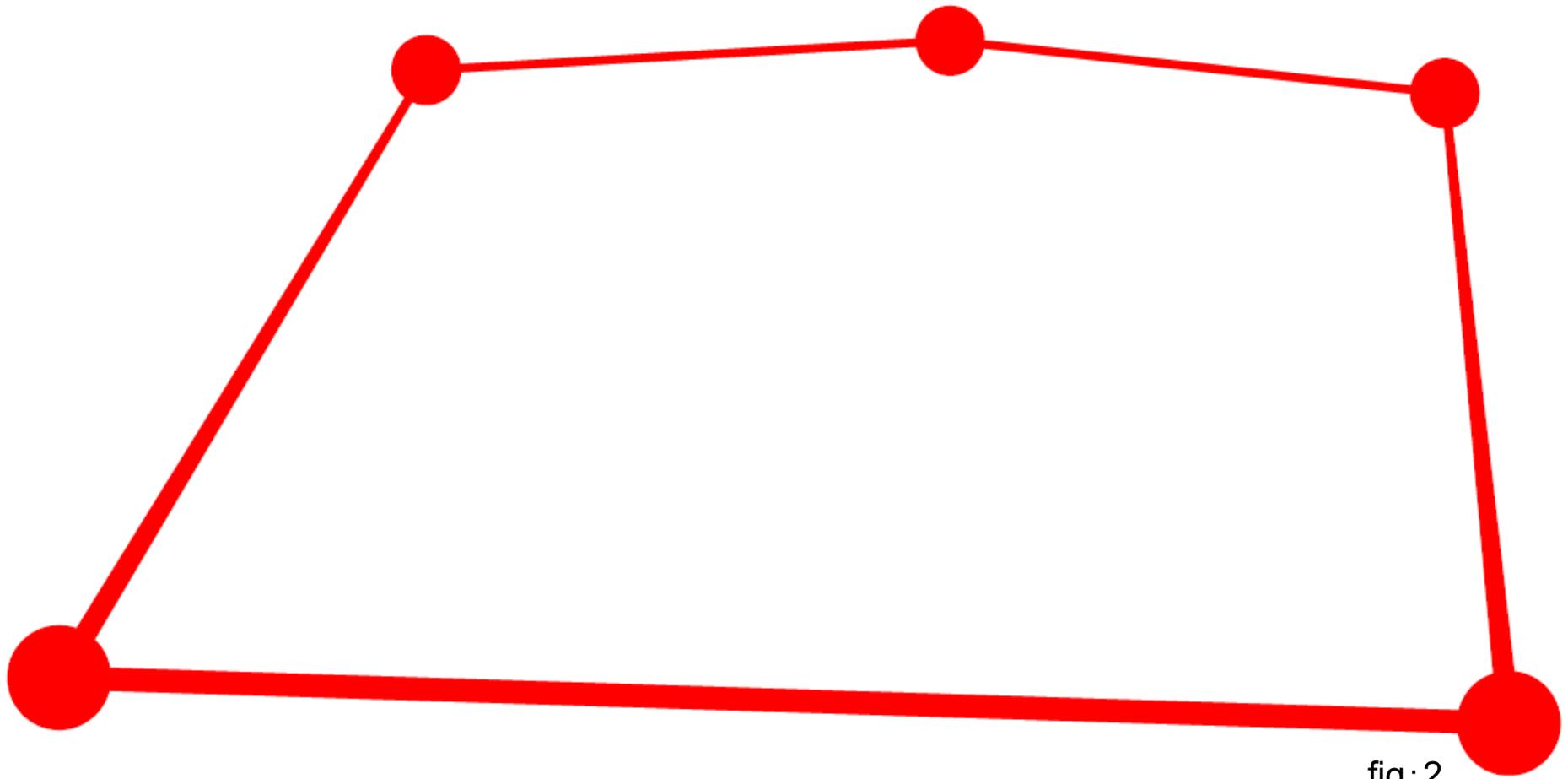


fig:2

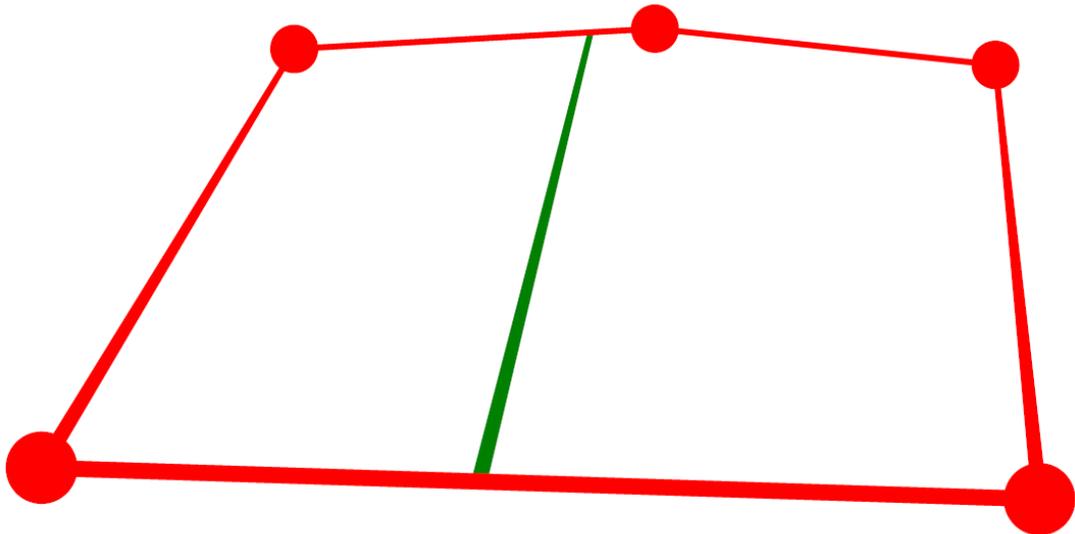


Fig: 3

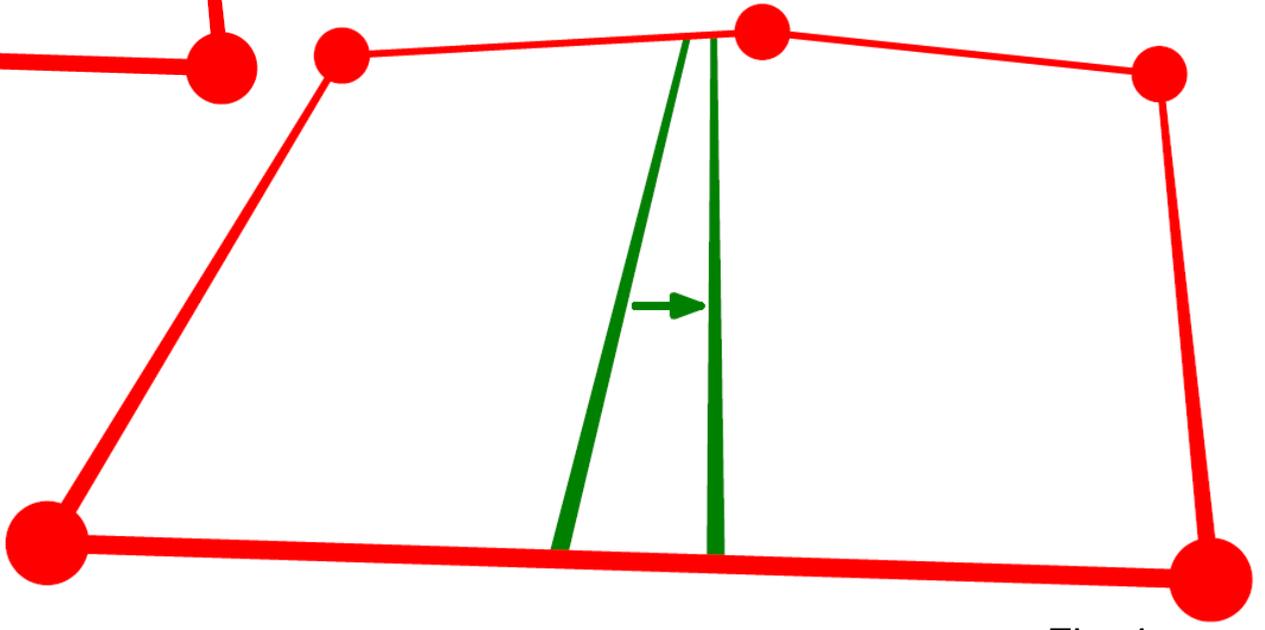


Fig: 4

法律により定義される境界

■土地所有者等の意思により変更することができない境界

→ 範囲や、その範囲内の行為の制限が定義される

■行政界

→ 行政が有する義務、権利が及ぶ範囲

■道路区域・河川区域

→ 範囲内での行為が制限される

■筆界

→ 「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をいう。」(不動産登記法第123条第1号)

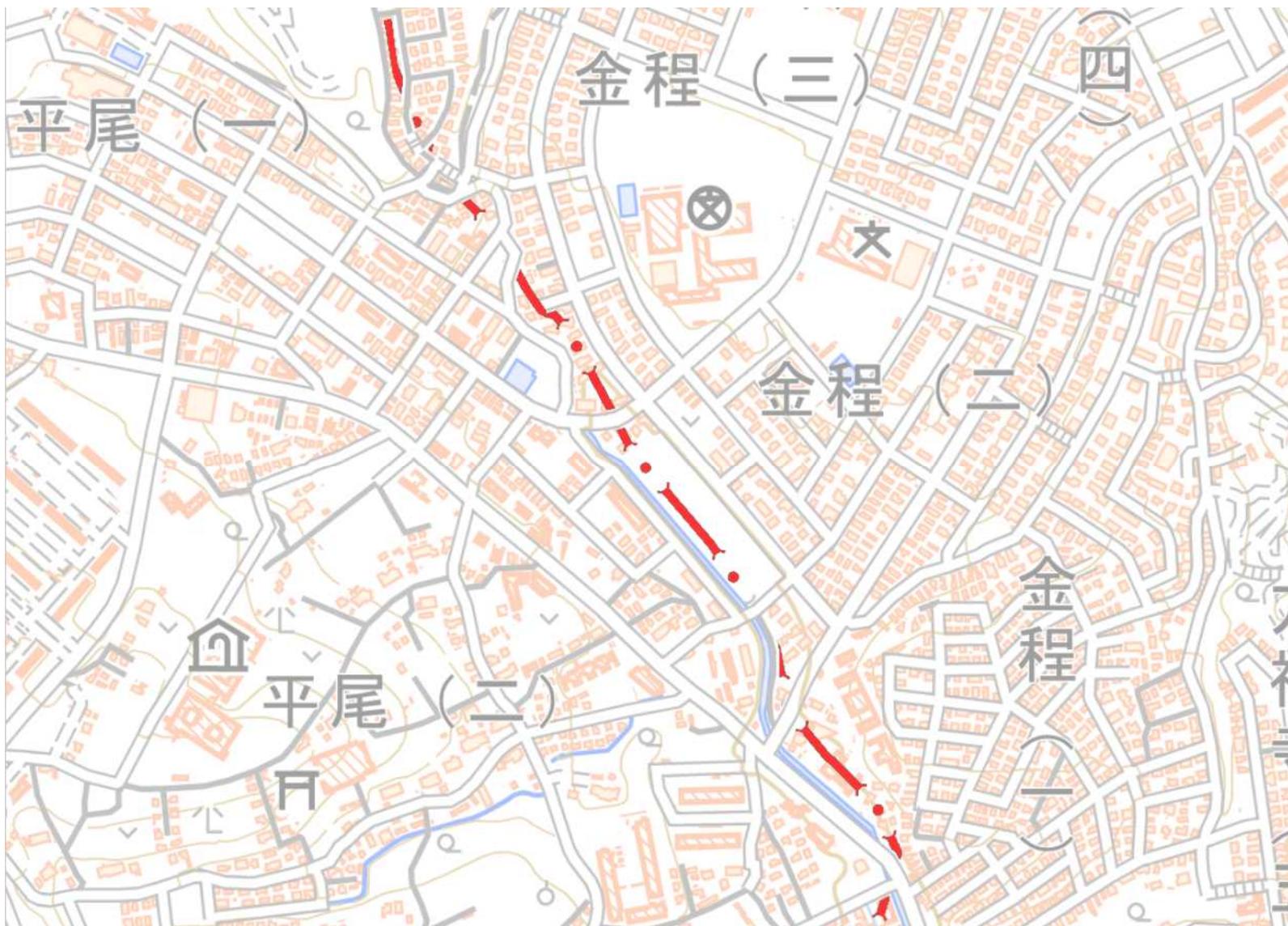


fig5

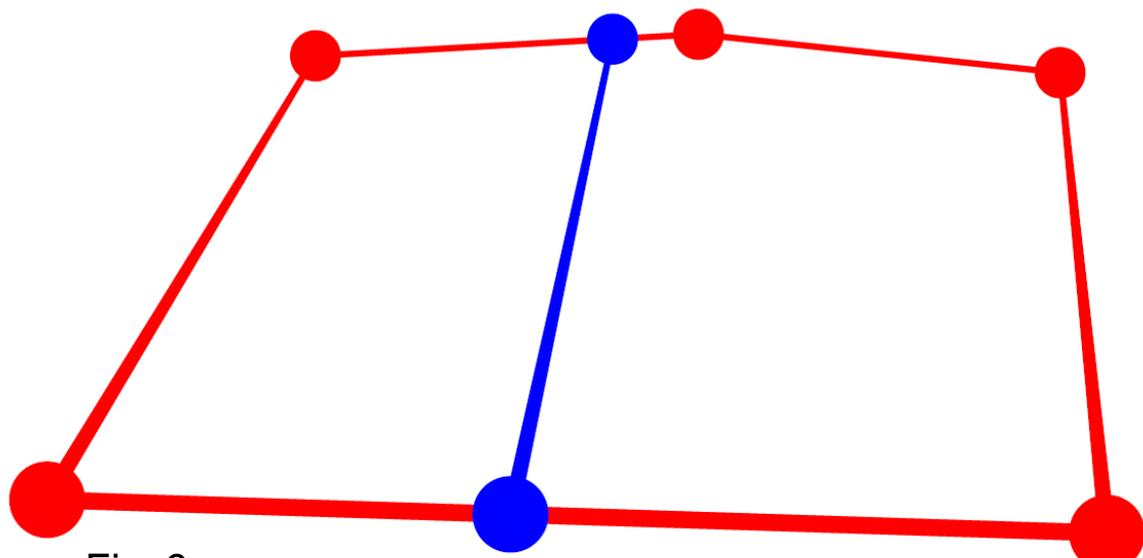


Fig:6

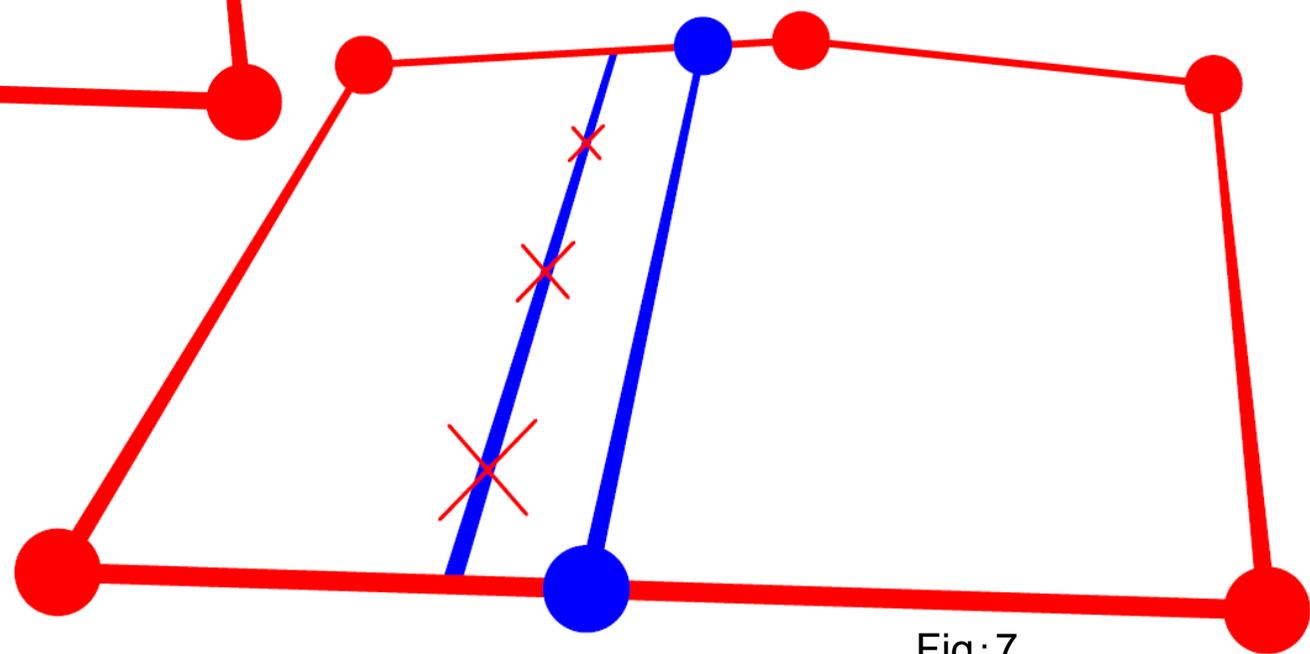


Fig:7

不動産取引における境界のトラブルの分類

■ 権利の範囲としての境界のトラブル

- 当事者の境界の位置に対する認識の相違を原因とする
- 当事者の認識が一致すれば解決する

■ 筆界が関与する境界のトラブル

- 当事者の境界の位置に対する認識と、法律により定義された境界の位置の相違を原因とする
- 問題の解消には、登記に関する手続きが必要となる

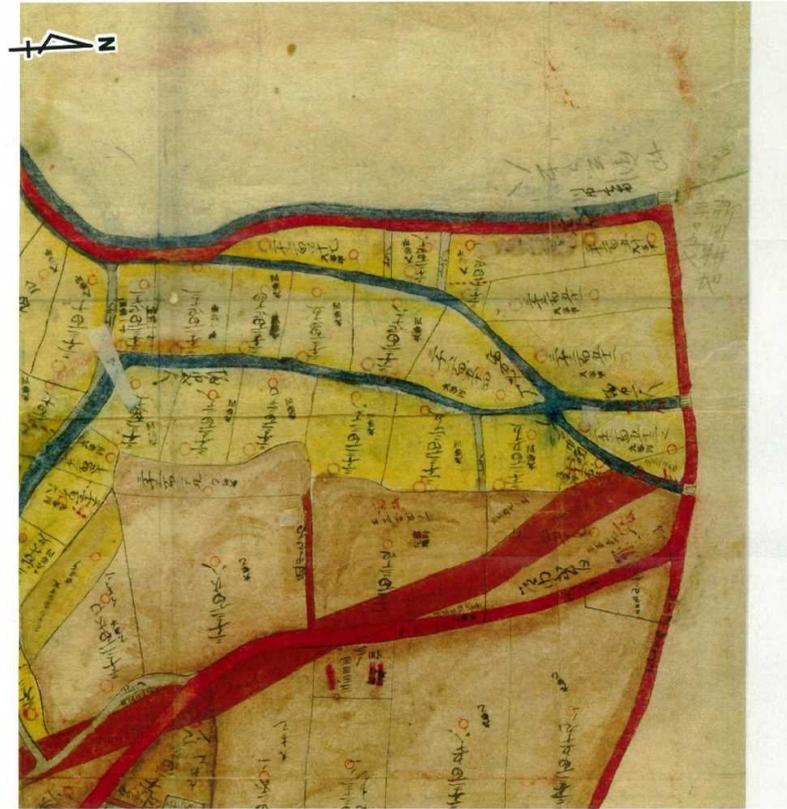
筆界の形成

■ 原始筆界

→ 明治期の地租改正の際に設定された筆界

■ 創設筆界

→ 土地所有者の意思により登記が申請されたことにより、
新たに設定された筆界



(注)地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	神奈川県横浜市	宇土橋	地番				
縮尺	1/600	補記事項						

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

平成29年9月6日
 横浜地方務局旭出張所
 登記官 八木重樹



fig:8

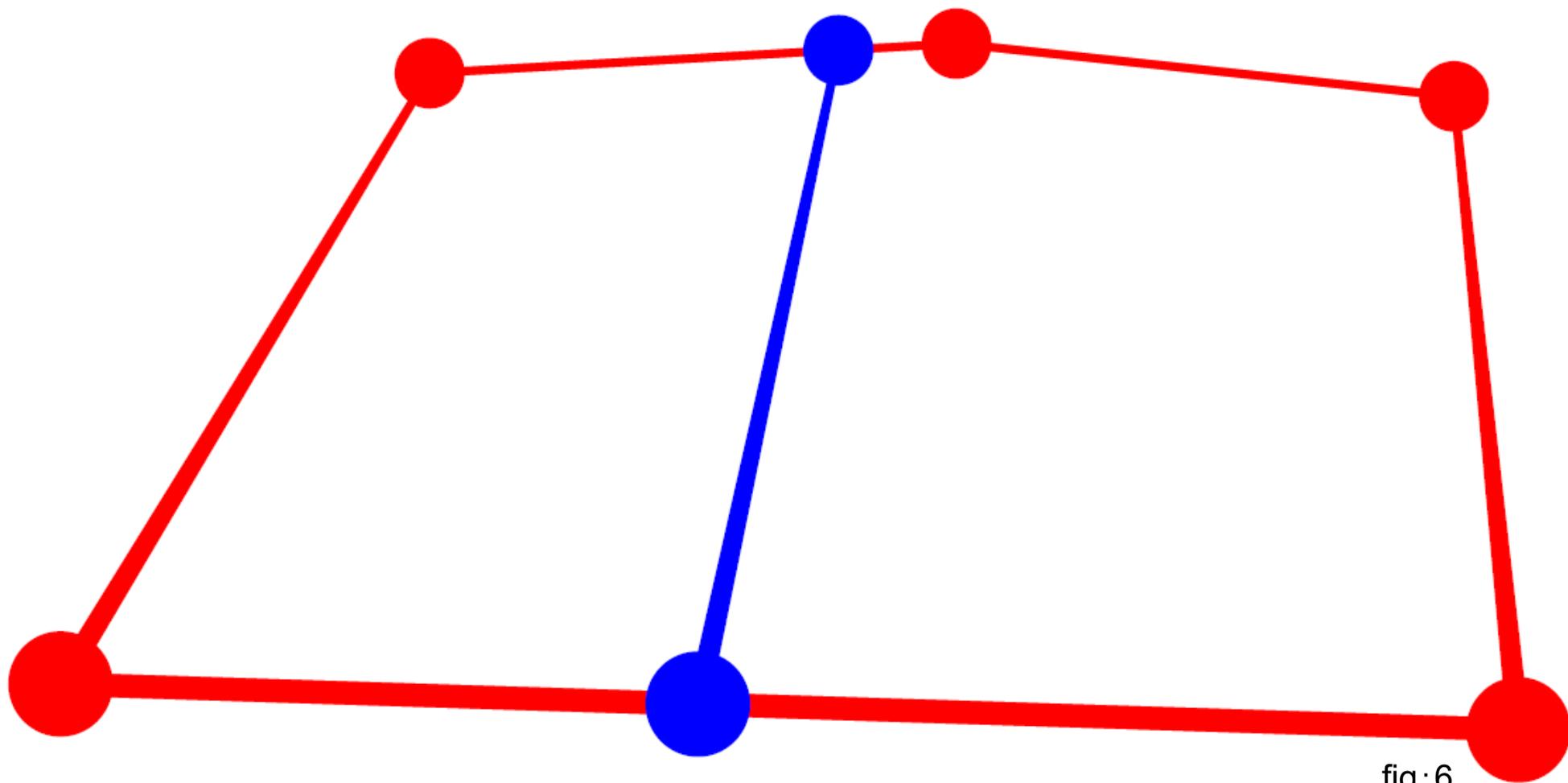


fig:6

筆界の効果

■ 対抗要件

→ 「不動産に関する物権の得喪及び変更は、その登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」(民法第177条)

■ 所有権界と筆界

→ 当事者の合意により、所有権の範囲は自由に変更できるが、登記しなければ第三者に対抗できない

■ 抵当権と筆界

→ 抵当権は契約により発生する権利であるが、筆界と一致しない部分については、第三者に対抗できない

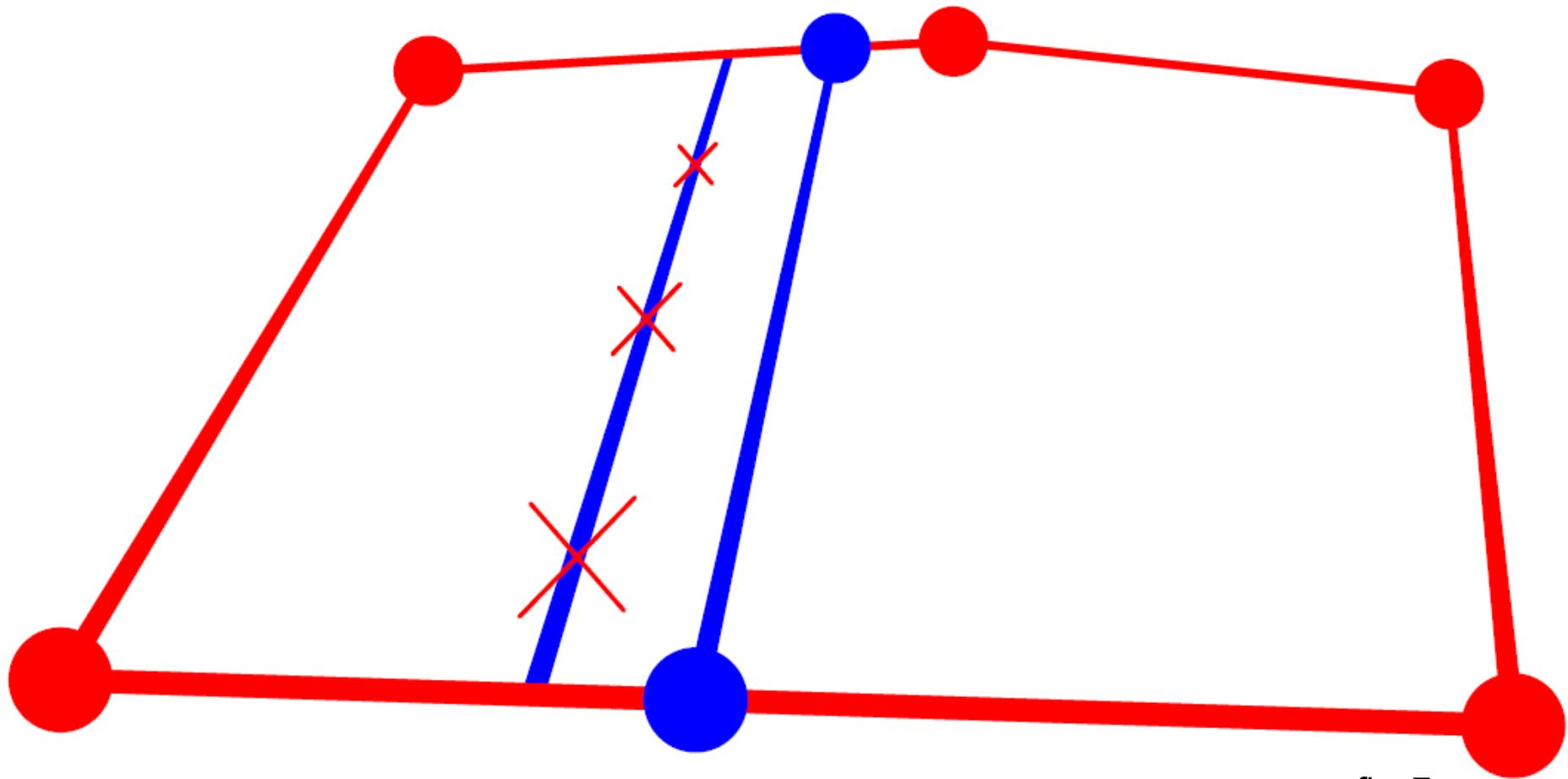


fig:7

不動産取引と筆界

■不動産取引の範囲

→ 所有権が移転したことを第三者に対抗できる範囲は、筆界で囲まれた範囲に限定される

■筆界の重要性

→ 不動産取引の範囲が、当事者の意思に左右されない

→ 抵当権は一筆ごとに設定されるため、その範囲も筆界に囲まれた範囲となる

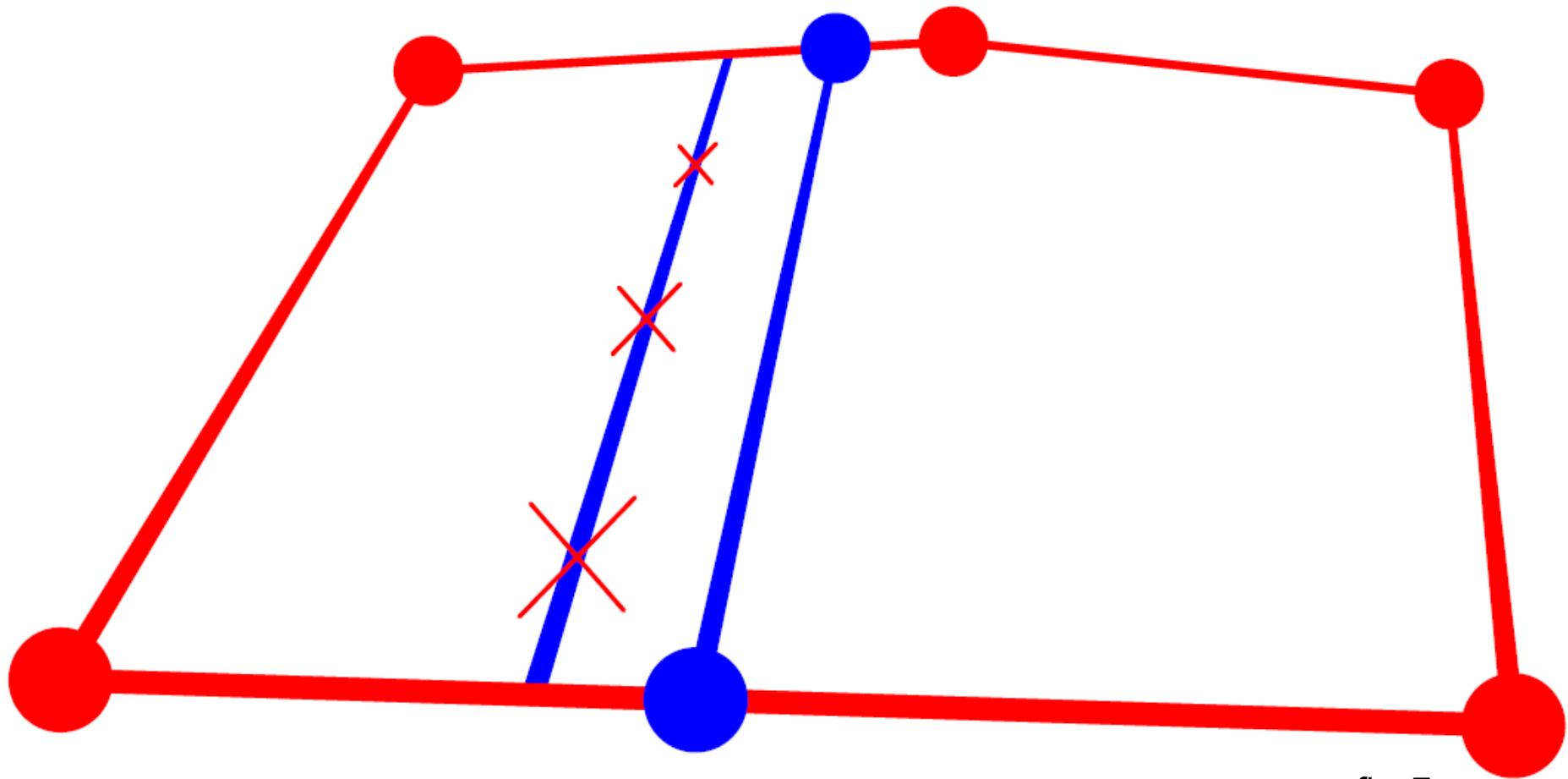


fig:7

公図

■地図

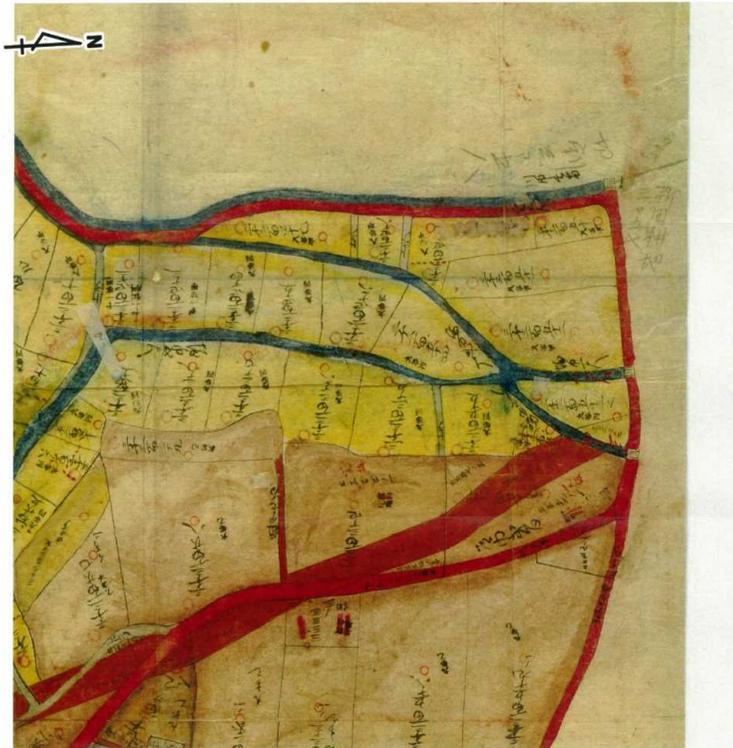
→「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。」
(不動産登記法第14条第1項)

■地図に準ずる図面

→「第1項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。」(不動産登記法第14条第4項)

■公図とは

→ 法務局に備え付けてある地図の俗称



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

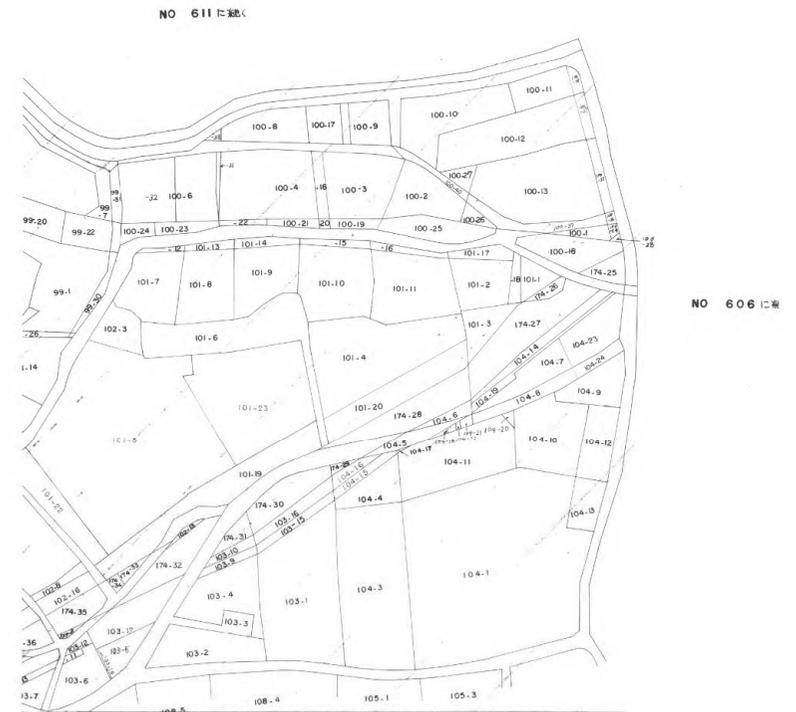
請求部分	所在	神奈川県横浜市	宇土橋	地番					
縮尺	1/600	補記事項							

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

平成29年9月6日
横浜地方裁判所
登記官 八木重樹



fig : 8



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

これは地図に準ずる図面の写しである。

所在地番	区・市・郡	町・村・大字	丁目・字	地番(家屋番号)
	旭区	町		100-10

平成29年9月6日
横浜地方裁判所
登記官 八木重樹

縮尺	1/500	1/600
補記事項	以下空白	

[複写機により作成]



fig : 9

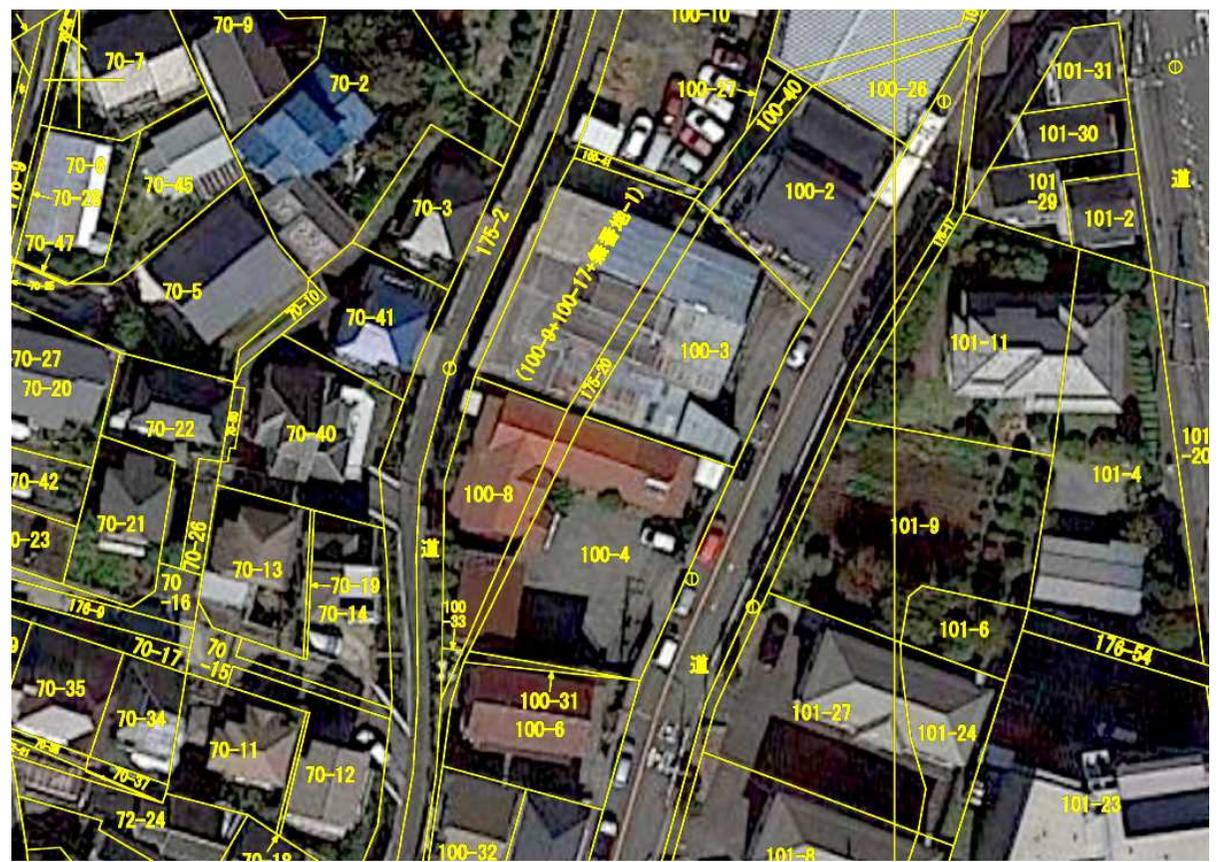
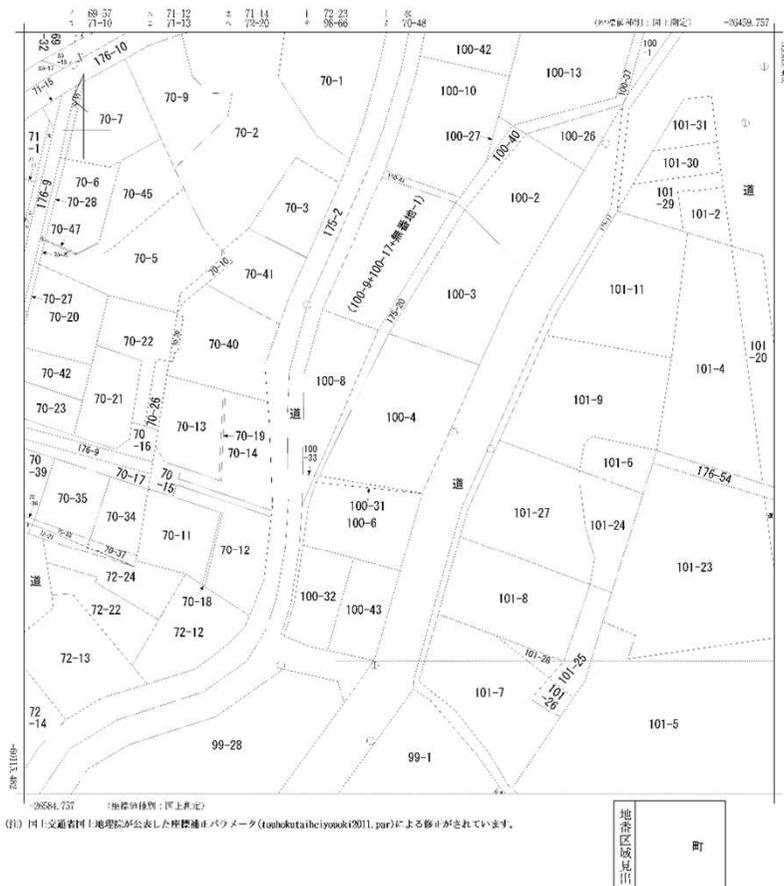
公図の種類

■ 土地台帳附属地図

→ 明治6年から14年頃にかけて、地租改正事業により全国一斉に作成された地図。現在の測量に較べて精度が低い。

■ 14条地図

→ 「地図は、正確な測量及び調査の成果に基づき作成するものとする。」
(不動産登記規則第10条第1項)



縮尺	1/500	精度	甲二	座標系	国	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月	補正年月日(原図)	平成12年7月17日	備考					

fig: 10

fig: 11

地積測量図

■ 筆界の位置を数値により示す図面

- 地積更正や分筆などの、登記簿の土地面積が変更する登記を申請するとき、提出が義務付けられている図面
- 地積更正登記や分筆登記が行われていない土地には存在しない

座標求積表			
地番 (A) 56-6			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
105	-58822.736	-26730.743	124698.916095
C12	-58828.534	-26729.748	860083.101396
102	-58854.913	-26731.670	739558.382220
103	-58856.200	-26737.299	-698084.139591
C3	-58828.804	-26735.303	-864379.081293
104	-58823.869	-26736.149	-162234.952132
	倍面積	-357.773305	
	面積	178.886525	
	地積	178.88 m ²	
地番 (B) 56-20			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C26	-58843.561	-26714.832	-105256.438080
C27	-58842.401	-26730.759	303447.576168
102	-58854.913	-26731.670	310488.347050
70	-58854.016	-26727.748	-112737.641064
51	-58850.695	-26713.972	-205029.735100
52	-58846.341	-26714.568	-190581.728112
	倍面積	330.380862	
	面積	165.1904310	
	地積	165.19 m ²	
地番 (C) 56-21			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C47	-58840.353	-26736.144	-444809.227728
C48	-58839.563	-26746.987	107442.646779
83	-58844.370	-26747.400	509323.990800
84	-58858.605	-26747.814	318426.639620
103	-58856.200	-26737.299	-488009.181348
	倍面積	374.868123	
	面積	187.4340615	
	地積	187.43 m ²	
地番 (D) 56-22			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
104	-58823.869	-26736.149	77828.929739
C3	-58828.804	-26735.303	440704.734652
C47	-58840.353	-26736.144	287654.173296
C48	-58839.563	-26746.987	-386761.432020
82	-58825.893	-26745.813	-419748.789222
	倍面積	-322.383555	
	面積	161.191775	
	地積	161.19 m ²	
地番 (E) 56-23			
点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
71	-58820.487	-26720.001	47615.041782
36	-58824.518	-26716.754	415685.975486
53	-58836.046	-26715.547	508744.161521
C26	-58843.561	-26714.832	169772.757360
C27	-58842.401	-26730.759	-401683.115493
C12	-58828.534	-26729.748	-525640.494420
105	-58822.736	-26730.743	-215102.288921
	倍面積	-607.962685	
	面積	303.9813425	
	地積	303.98 m ²	
合 計 996.6842650			

引照点座標値

点名	X座標	Y座標	引照点の種類
54	-58879.197	-26724.706	市道路境界標
85	-58874.926	-26748.960	市道路境界標

令和3年10月8日測量 任意座標系 (測地成果2000 IX系)

作成者 ○○市○○町○○番地○○
 土地家屋調査士 ○ ○ ○ ○ (令和 年 月 日作成)
 (○○県土地家屋調査士会)

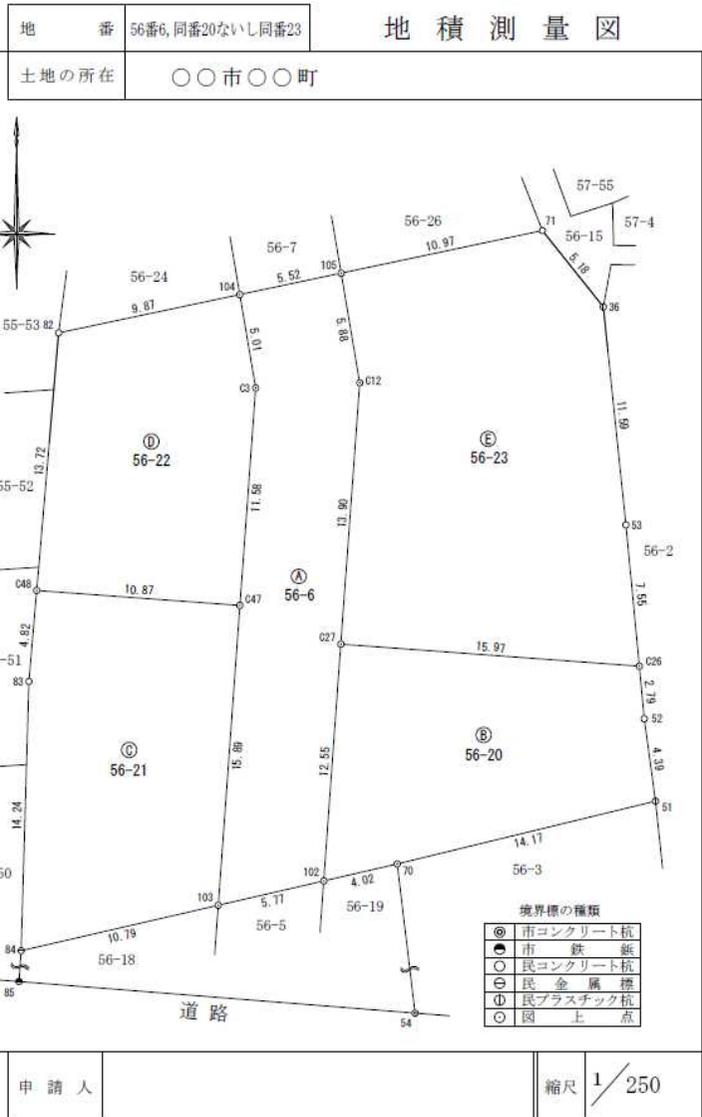


fig:12

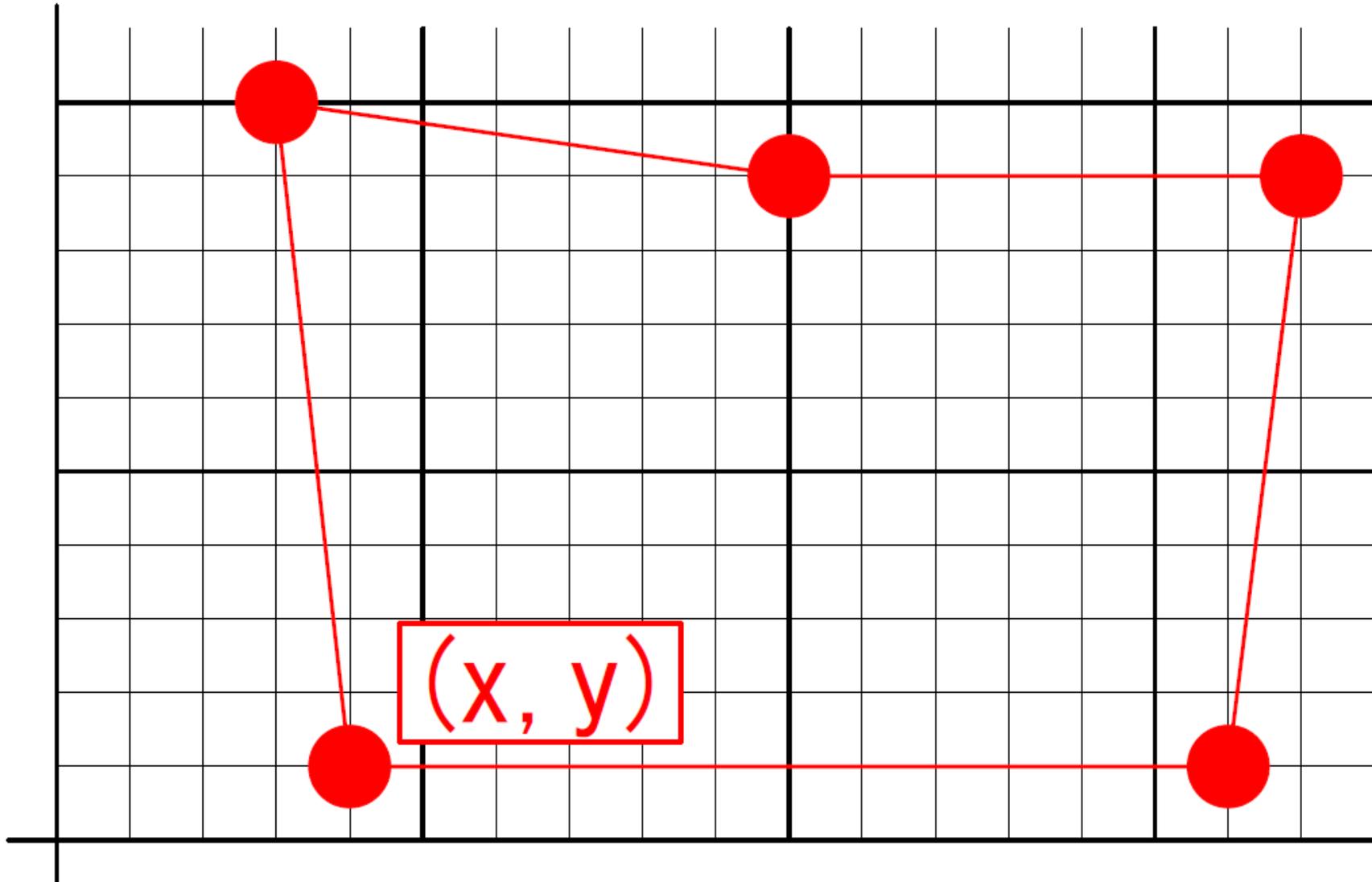


fig: 13

公図の問題

■形状の不正確さ

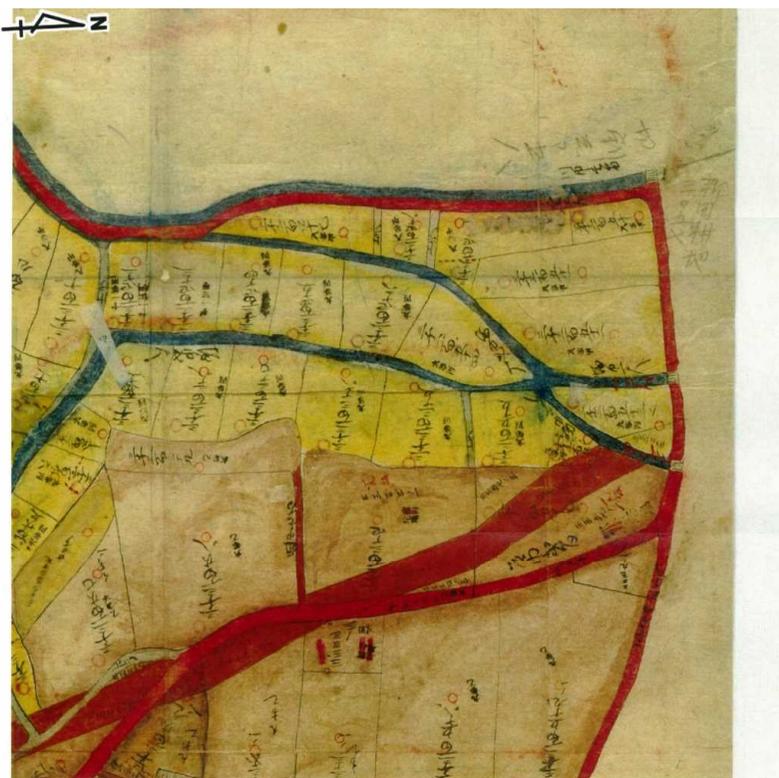
- 作成当時の測量技術により、形状等に歪みがある
筆界が生成した際に加筆された筆界線の不正確さ

■地図混乱区域

- 大規模な範囲で、土地の配置等が錯綜した状態にある地区
- 図面は閉鎖され、閲覧することができない

■地籍図における筆界未定

- 地籍調査により作成された地籍図において、複数の土地の筆界が明らかとなっていない状態



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	神奈川県横浜市	字土橋	地番				
縮尺	1/600	補記事項						

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

平成29年9月6日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 八木重樹



fig: 8



fig: 14

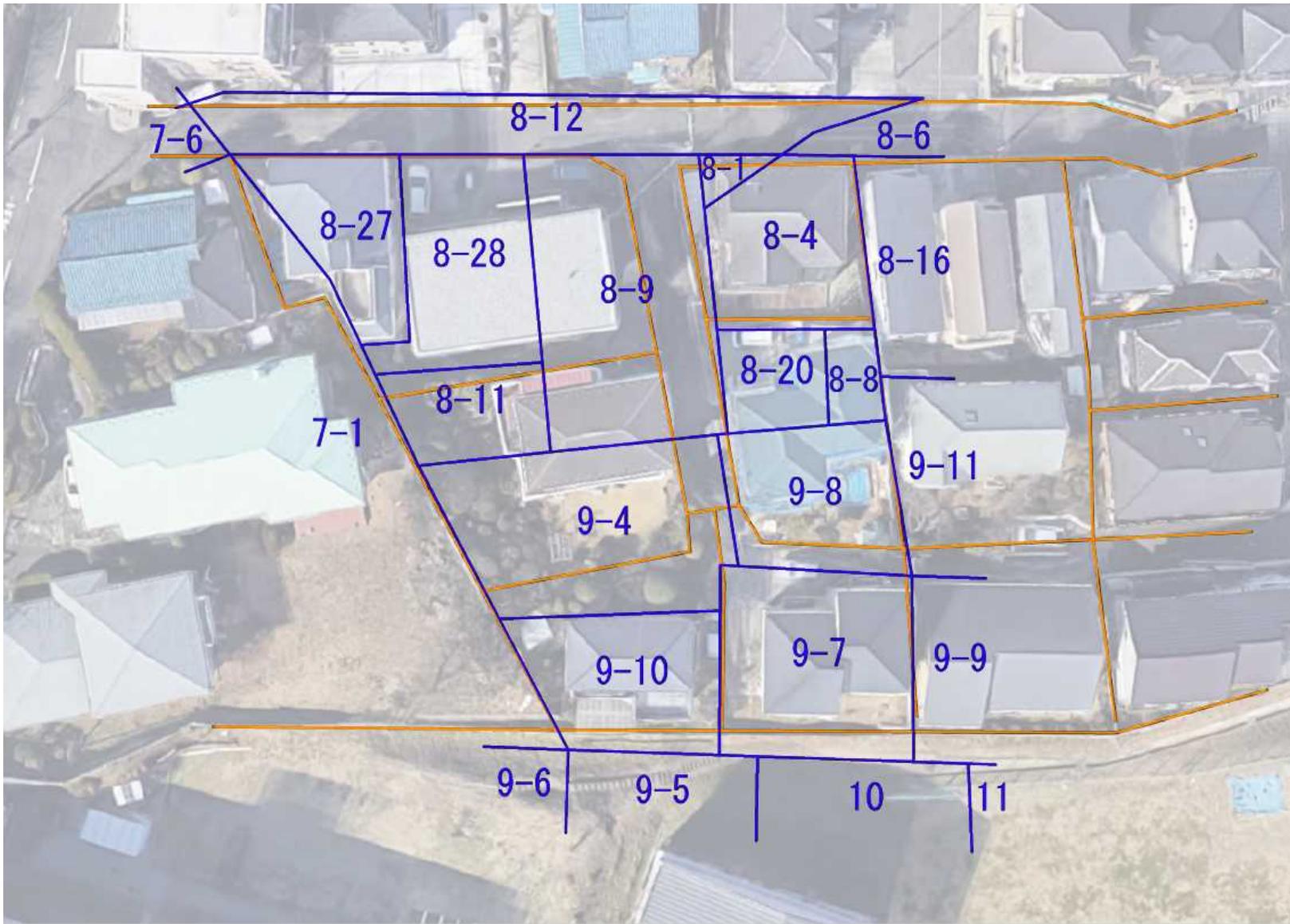


fig: 15

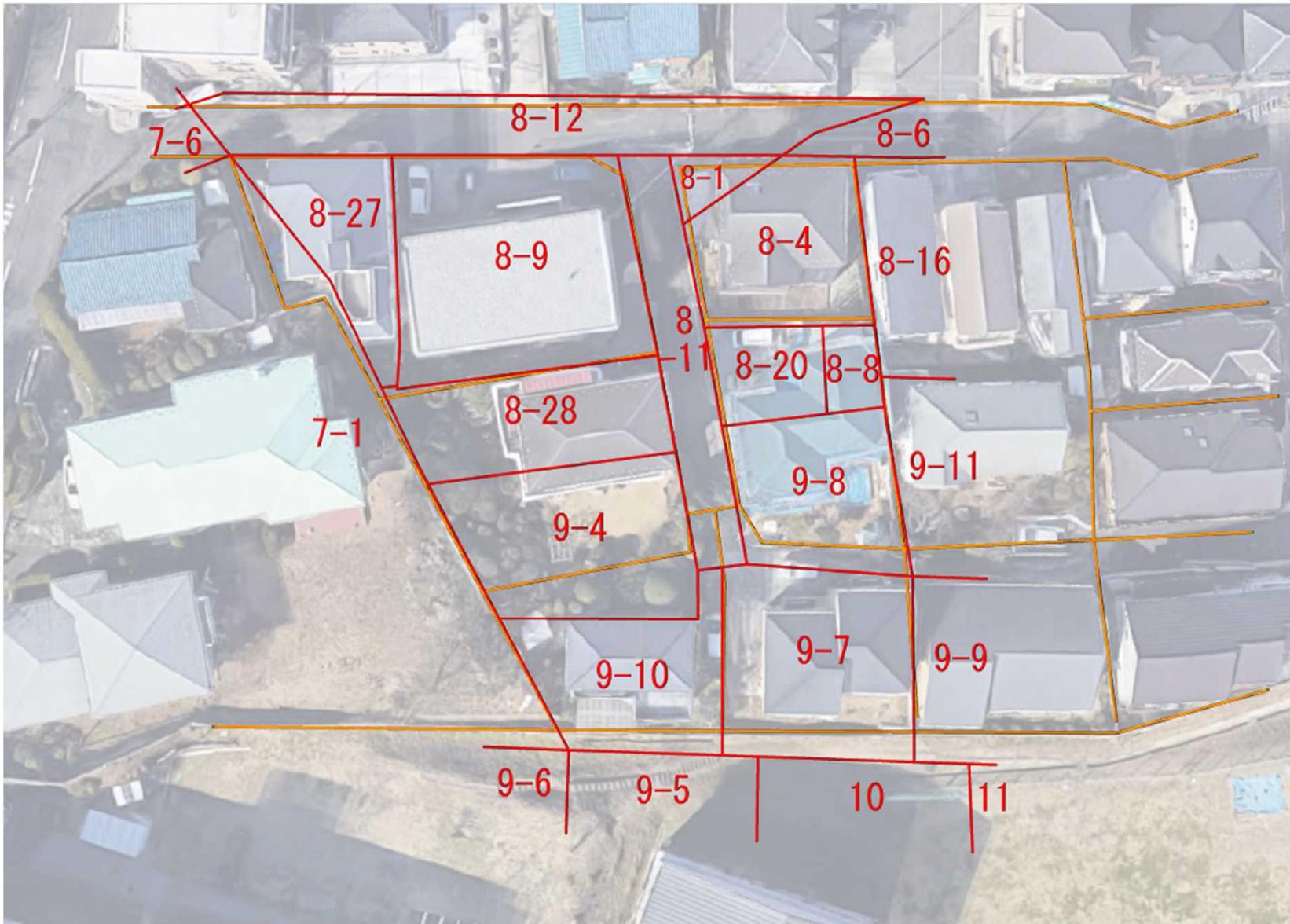
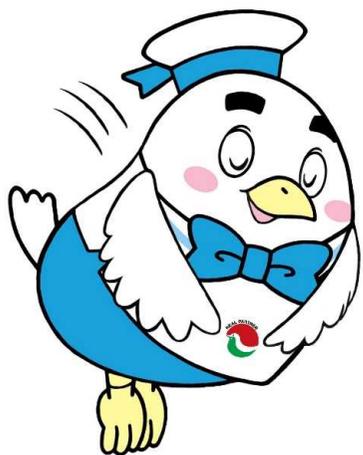


fig: 16



fig:17



制作 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会
法令研修委員会

