



広島公嘱土地家屋調査士協会研修



官民境界判定の留意点

(行政と民間の感覚のずれを中心に~)

寶金敏明

主催 公益社団法人 広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

共催 中国ブロック公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会

2019年5月15日(水)

ホテルグランヴィア広島

土地家屋調査士は「境界のお医者さま」

これから学ぶとおり境界の意味内容は多様であり、法律も錯綜している。最近まで、民法学者ですら境界問題を正解しない方が少なからずおられ、裁判官の一部には、未だに所有権界と筆界の差すら十分には理解しておられない方が確かにおられる。弁護士や司法書士には「境界問題は素人です」と率直に認められる方が多い。

公務員は、経験年数が少なく学ぶ機会も少ないためか、素養は極めて高いのに、実務の根拠となる法令の意味すら正解していない方も目につく。

- 調査士は、プロとして、礼を欠かないように配慮しつつ、そのような方々にも、ていねいに説明してあげることが重要であり、使命といえる。
- こと境界に関しては、民間では自分たち以上に境界を知るプロ集団がないということ、改めて強く認識していただきたい。

〔前注〕

①この資料は、2～3日を使ってお話しする分量がありますが、執務の参考としていただきたく、配布するものです。

（著作権にご留意願います=無断転載はご遠慮願います。）

②このレジюмеで「境界」とは『改訂版-境界の理論と実務』を、「里道」とは『里道・水路・海浜5訂版』をそれぞれ指します。

③レジюмеの内容は、裁判官・弁護士・土地家屋調査士を念頭に置いた相当に高度なものです。

本日は、所有権界と筆界との相異等の基礎的な知識についての説明は時間の都合上、簡略にとどめ、行政界と公物管理界の部分をじっくりお話しいたします。

0-1 問題の提起 「界」とだけ書いてある...これが公共用地と民地の間に設置されていたとしたら...



A 所有権と所有権がぶつかり合うところを意味するのでしょうか。

B 地番境を意味するものかもしれません。所有権境とは、必ずしも一致しません。

↑

じつは、そのいずれでもなく、別の境界を意味していたという例が多々あります。(私自身も多数経験しています。)

一部の方には既にご覧いただきましたが...

これはとても珍しい境界標です ↓



甲所有の一番地側 ➡

0-2-2 <写真の説明> 境界標にある「道界」って...

- ① 住民甲「私の所有地と県の所有地との境界に決まっているでしょ。境界は話し合いで決まる、常識でしょ。」
- ② 司法書士「県道となっている土地と、民有地の地番境のことですよ。境界は、登記された情報で動かさせません。」
- ③ 県路政課「道路区域決定されているので、道路区域とそうでない土地との境を指します。県が一方的に決めた境界で話し合いでは動かさせません。」
- ④ 道路の現場責任者「道路として使って良い土地がどこまでかを表しています。話し合いで決まったものです。」

0-3 実はどれもあり得る(∴ 確認しないとイケない)のです！
→ しかも、意味するところはかなり違う。

① 住民甲からすると、「私が自由にしてよい土地すなわち所有権がある土地と、隣の人(設例の場合は県/裏は乙)が自由にしてよい土地との境」⇒ 甲が自由にしてよい土地の範囲＝「所有権界」。

② →しかし、それは必ずしも甲さんの登記名義の「1番地の土地」範囲とは一致しない。⇒ある番地と他の番地の境＝「筆界」。

...本日は、「所有権界」と「筆界」の違いを深く掘り下げて講義することはしません。〔詳細は境界p3~P21参照〕

→今回は、「境界標は、所有権界と筆界だけ...との思い込みが、境界判定を大きく狂わせる原因となっている」ということが主題。

0-4 境界の種類...違いを知らないと判定手法・立会の意義・協議の効果すべてを誤る！

所有権界...所有権分割・変更の自由
地上権界・借地権界・永小作権界 etc.
...契約自由 **民法由来**

筆界...設定時で固定 **不動産登記法由来**

占有界...事実的支配 **民法由来**

行政界...行政区域の設定時で固定
公物管理界...任意の設定 **公物法由来**

Q:なぜ、今でも大昔の「土地台帳」「公図」を調査しなければならないのか？
 →A:土地の基本情報「1筆の土地」は地租改正時に「土地台帳」に記載され、その形状は「土地台帳附属地図」(公図)に記載されたから。...そればかりではなく

不動産登記法の建前...「1筆の土地」の位置・形状は、「登記された時」123①に固定され、分筆・合筆・分合筆を行わない限り(=私人や登記官以外の公務員)が動かそうとしても、動かせるものではない。

↑ (°Д°) (なぜ、そのように頑なのかな?)

∴「1筆の土地」は、課税の単位・収用の単位・差押えの単位・取引の単位
 →国家の都合で、位置・形状は定められているので、私人による自由な移動も、登記官以外の公務員の手での改変も、許されない。

<それゆえ1筆の土地の境(=筆界)は「公法上の(≡動かし得ない)境界」とされる>

⇕ (°▽°) ...ダテに「2つの境界」があるわけじゃないんだ～!

cf..所有権の境→「取引の自由」ゆえ、合意「のみ」で自由に換えられる!

1-1 行政界(公物区域決定)と公物管理界(官民境界明示・協議)

境界の種類 (典型例)	行政界 (公物区域決定・県境)	官民境界明示・協議 (公物管理界・所有権界)
法律根拠	道路法18、河川法6 地方自治法6等	条例、規則、規程、慣行 等
定める主体	公物管理者・自治体が 独自に行う	隣接地所有者との協議
定める時期	区域設定時、変更時	随時
定めた効果	行政規制の発生 (道路法4条 河川 25,55条等)	公物管理をすることが できる範囲を確認する +所有権界の確認?

1-2 **道路界(=行政界)は筆界と関わりない** <国交省Hp 資金・同旨>

道路区域の決定...道路法が適用される範囲を確定する行政行為であり、道路区域とされた土地については**私権が制限されることとなる**(道路法4条)など、道路法の各条項が適用されることとなる。
官による官のための境界≡筆界 Ho



民有地の区画(**筆界**)に**変動を及ぼすものではなく**、買収等の所有権移転手続を経ない限り、**所有権界も変わらない**。

④ 道路界決定で筆界・所有権界が変わると勘違いしないように！
⇒ イメージ「道路界は構造物のもの、筆界・所有権界は底地のもの」

11

1-3 実務には「**(行政界の)区域の確認**」という手続もある。

名古屋市道路等境界確認事務取扱要綱

1条 この要綱は、緑政土木局所管の道路、河川、水路その他公共の用に供されている土地等の管理保全を図るため、**道路等とその隣接地との境界**を協議のうえ確認すること**及び道路等の区域の確認**に関し必要な事項を定める

16条 区域の確認とは、次の各号に掲げる道路及び河川の区域を確認することをいう

- (1) 道路法18条1項の規定により決定された道路の区域
- (2) 河川法100条1項に規定する準用河川の区域及び名古屋市長の管理する一級河川及び二級河川の区域

12

2-1 特に問題なのは「公物管理界」—その成因は...

① 純粋な公物管理界のみの成立原因

(a) 官民境界明示 (2-4のスライド参照)

(b) 国有海岸(公物・市町村管理)とその奥に広がる国有無番地(雑種地・財務局管理) ex. 九十九里海岸

(c) 譲与前の市町村(公物管理者)による「境界協議」(財務局不関与)

② ずさんな財産管理に由来するもの

ex. 道路・水路・鉄道を拡幅するに伴い、公物として必要な範囲を買収すべきなのに「全筆買い」をしてしまい、公物として管理すべき部分に標識を設置するものの、残余の部分は放置しているケース。 ∴費用対効果ゆえ放置

③ あえて公物管理界のみに特化して管理をしようとするもの

ex. 京都市の実例、道路管理台帳についての市のHP、富山市の公園管理

13

2-2 官民境界の多様性—結論から先に述べると...

① 筆界兼所有権界兼公物管理界を意味する。

→旧国有林野法・旧国有財産法に基づく境界査定 [過去のもの]

② 所有権界(兼公物管理界)+筆界についての認識の一致を意味する。

→財産管理者による境界協議・境界査定・境界明示 [財産管理型]


③ 公物管理界のみを意味する。

→機能管理者による境界協議・境界査定・境界明示 [機能管理型]

<補> 私人に対しては「境界」協議と一本化して告げた方が良い

14

2-2-2 公物管理界の勘どころ〔重要〕

- (1) 道・水路の公物管理界とは、現実に管理すべき道・水路のへりを指す。
- (2) 管理担当者には、最低限、公物管理界を決める権限がある。
- (3) それに加えて所有権界・筆界を決める権限があるか否かは、条例・規則・要綱などの定めいかんによる。
⇒(3)の権限がないのに、道・水路の底地に係る和解(協議)をしても無効(...その代表例が、譲与を受ける前の市町村が行った境界協議→所有権界の協議としては無効、公物管理界の協議としてのみ有効)
- (4) 現存する境界標が公物管理界のものか所有権界・筆界のものは、上記(3)の事実を確認しないと判らない。(ex.冒頭  内の赤線)
- (5) 境界には、所有権界・筆界・道水路区域界・公物管理界などいろいろあるが、自分が今どれを扱おうとしているのかを常に意識すること！

2-3 ほとんどのプロが知らない → 実務は②型と③型の双方がある。

②類型=所有権(兼筆界)をも調査の対象とする=福岡市:財務省財務管理型

福岡高判平成21年2月4日(J-web)

「福岡市においては、国有財産法31条の3ないし5に類似した規定を福岡市公有財産規則として規定しているのであるから、同規則に基づいてなされた本件境界確認協議は、私法上の契約の性質を有するものと解するのが相当」

↑

福岡市が、市道の隣接地所有者との間でした同市道と同隣接地の境界確認協議が、住民訴訟の対象となる財務会計上の行為に当たるとされた事例

↑

②裁判所は、(寶金同様)市町村が財産管理として境界管理をしているか否かで判定している? そうでないかもしれない!

★いずれ、市町村が譲与を受けた財産については、住民訴訟が待ち構えている。

15

2-4-1 ③類型「境界明示」についての国交省???の理解（公物管理型）

(1) 市町村が定めた要綱等に基づき、道路等の管理者が道路等の公物の範囲を明らかにすることによって、道路等の管理・保全を図り道路等と私有地との境界をめぐる紛争を未然に回避するために、隣接地所有者の立会いを得て調査し、異議がない場合には境界標識を設置し、境界明示書を交付することがある。



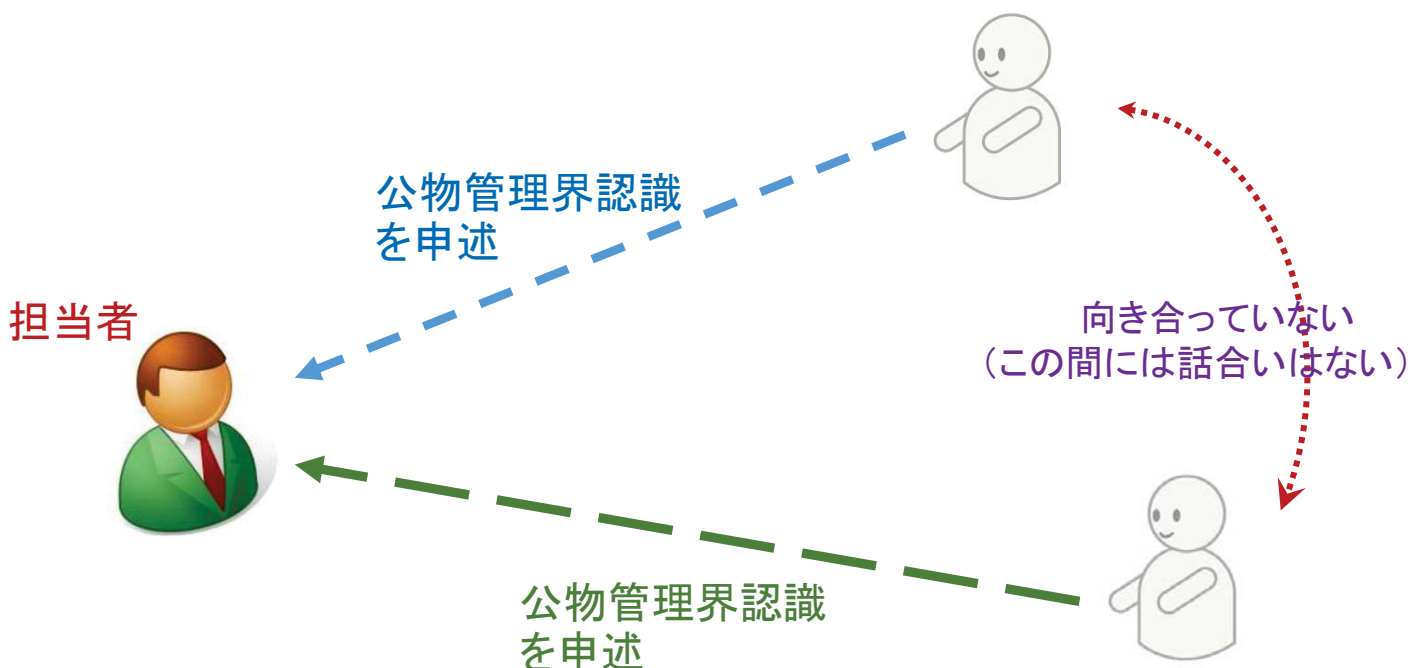
(2) この**境界明示**は、行政権である機能管理権の行使に当たり、公物の範囲・区画を定める（公物法の適用範囲を確定する）ための行為であって、財産管理者として**土地の所有権の範囲を確定するものではない**。（建設省財産管理研究会編著「公共用財産管理の手引」〔第2次改訂版〕115頁）

<補> 沿革的考察...公物管理権者は公管理権に基づいて行政処分形式を採用することができる（田中二郎・行政法下431p.432p注(3)）。行政実務はこの田中説に従っていたと考えられる。
[公所有権論に由来し、現在は追従の学者なし] Ho:上の文献引用=行政区境界と混同？

16

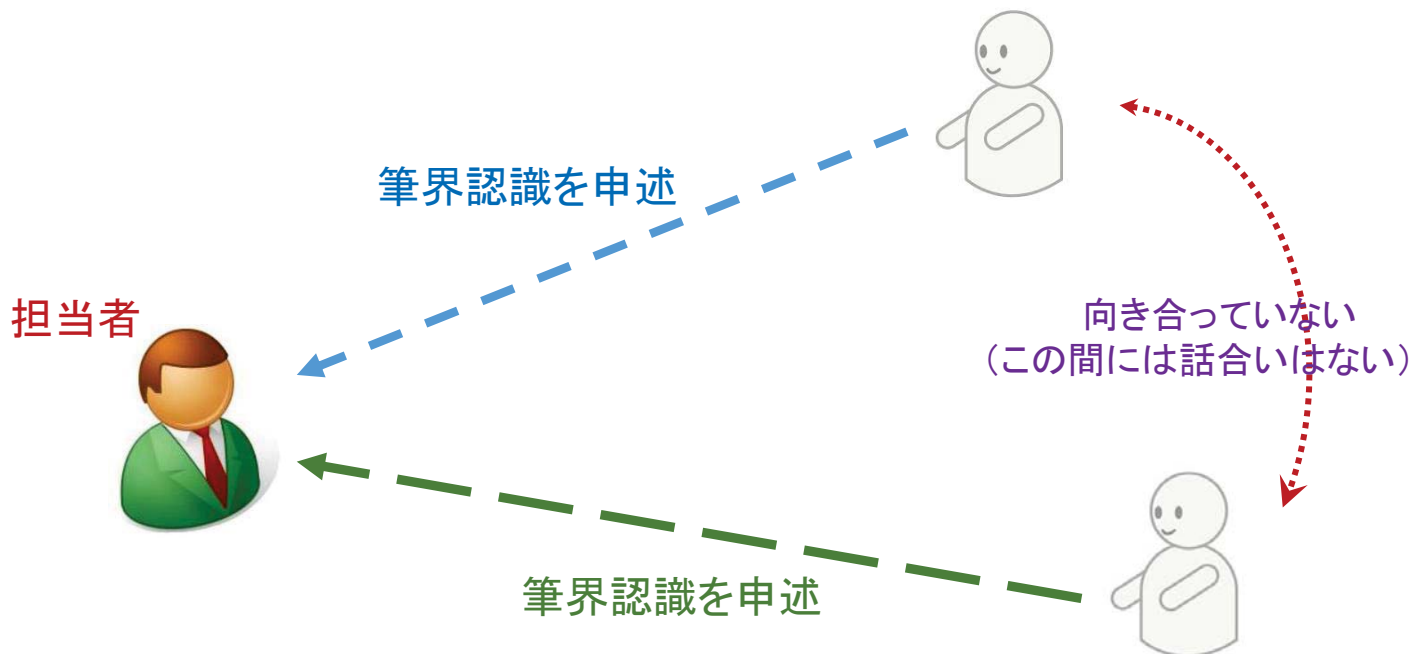
2-4-2公物管理型境界調査における立会（=公務の遂行）（≠所有権界の確認）

境界250頁・里道264頁



2-4-3 cf.地籍調査における立会(=公務の遂行)(≠所有権界の確認)

境界222頁(2)里道317頁



2-5 ほとんどのプロが知らない → 実務は②型と③型の双方がある。

③類型=東京高判平成20年12月18日(房村コート)=横浜市:公物管理型

「Yは、横浜市から、本件土地の西側、南側、東側に存在する水路、公衆用道路の境界確定について立会協議及び承諾を求められた際に、別紙(略=本件と無関係)の土地の所有者として境界について承諾しているのみで、**図面上明示されていた本件土地の所有者として承諾する行為をしていない**ことなどを主張する。

しかし、**それらの手続に際し、本件土地の所有権のことが問題とされたとは本件証拠上認められない**から、上記各事実は控訴人の本件土地に対する占有が自主占有か否かという本件の争点の判断に影響を及ぼすようなものではない。」

<補> 要するに、公物管理界の協議があっただけとの説示!?(←次スライド)

2-6 公物管理界のみ管理の典型例=横浜市 (争点...市との境界協議で所有権界が話し合われたのか?)

【横浜市公有財産規則83条1項】

第83条 市長は、公有財産について、その管理権限のおよぶ範囲を明確にするため必要があるときは、隣接地の所有者に対し立会場所、立会期日、立会いを行なう本市職員の職氏名その他必要事項を書面により通知して、境界を確定するための協議を求めることができる。

↑

【東京高判平成20年12月18日(房村コート)...再掲】

それら(=上記)の手続に際し、本件土地の所有権のことが問題とされたとは本件証拠上認められない。

20

2-7 公物管理界-実例(京都市)

⇔単に「境界明示」とする例が多い

⑤ 京都市:基本は財務管理型、これは道路内民有地が存在する場合の記載例

第5号様式

資料②

同 意 書

(あて先) 京都市長

立会して確認した下記地先の道路区域については、別添図面の朱線のとおり異議なく同意します。
また、道路区域内の私が所有する土地の使用貸借についても承諾します。

土地の所在	現住所	立会(確認)年月日	土地所有者との関係	連絡先 (電話番号)
	氏名	同意年月日		
		年月日		
		年月日		

記入上の注意

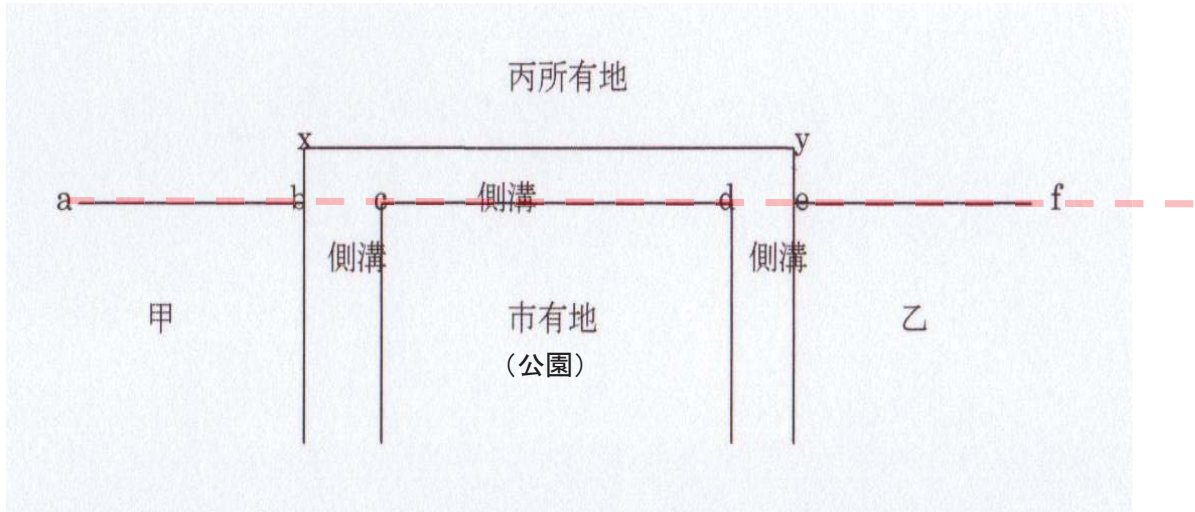
- ① 現住所及び氏名は必ず自筆で署名してください。
- ② 本書と図面に割印してください。
- ③ 申請者及び法人は実印で押印してください。その他の隣接土地所有者は自筆に限り実印以外でもかまいませんが、必ず朱肉で押印してください。
- ④ 添付図面は複写又は青焼き(どちらも朱線が入ったもの。)とします。

21

2-8 あえて公物管理界に境界標を設置している例

x,yは公物管理界すぎないが境界標が打設されている。
筆界兼所有権界は、a-b-c-d-e-fを結んだ点線で、争いが無い。

境界38頁・里道266頁



22

3-1 公物管理界と筆界・所有権界との混同が多い！

○典型的な例→譲与を受ける前の市町村による「官民境界協議」
→担当官は「所有権界」あるいは「筆界」について協議したつもりでも、「公物管理界」についての合意の効力しか生じない。

○公物管理の権限は有するが、財産管理の権限は有しない担当者が「境界明示」「境界協議」を行う場合、その境界は、公物管理界にすぎない。

○筆界調査の際、単なる行政界(ex.道路界)や公物管理界を筆界と勘違いして調査する場合は跡を絶たない！

23

3-2 境界ごとの調査手法(証明すべき事実)の違い (まとめ)

☆ 最大のポイント = 境界ごとに調査の対象(要証事実)は異なる。

○**所有権界**の要証事実...相隣接地所有者が、それぞれいつ・いかなる根拠でどの範囲の所有権を取得したか

⇒**契約書**は？ **証人**は？ 現地の実情は？

○**筆界**の要証事実...その筆界は、いつ形成されたか →**土地台帳・公図**の記載は？ 市町村の副図は？ 個人所有の一筆限図は？

○**公物管理界**の要証事実...公物管理に必要な区域として、どの範囲の区域が**確認・合意**されたか

⇒**道路区域界**は？ **道路台帳**は？ **境界立会の資料**は？ **地図作製者**の認識は？**証人**は？ 近隣(筆界・所有権界との位置関係)は？

24

3-3 官民境界協議に当たっての留意事項 (あるべき姿)

★**確認すべき所有権界は「所有権界兼筆界」でなければならない。**(境界72頁・里道279頁) **その理由は...↓**

(1) 官民境界協議は、沿革的には「**所有権界兼筆界を決める手続**だった (境界61頁(3)・里道261頁2)

(2) 登記官は官民境界協議の結果を「**筆界についての認識の一致もある**」とみる

(3) **市民も筆界と食い違いがあるとは予期しない**

★**筆界を無視した協議・境界明示は時として市民を悲劇に巻き込む**
< ex. 4に掲げる各ケース >

25

3-4 驚くべきことに...財務省は公物管理型官署のように考えてはいない！

○国交省??...道路と民地との境界は、所有権とは関係ない。
ex. 横浜市

↑↓

○財務省...国有地と民地との境界は、所有権界である。
(国有財産法31-3・31-4に依拠...財務省型境界協議)
ex. 福岡市、大阪府

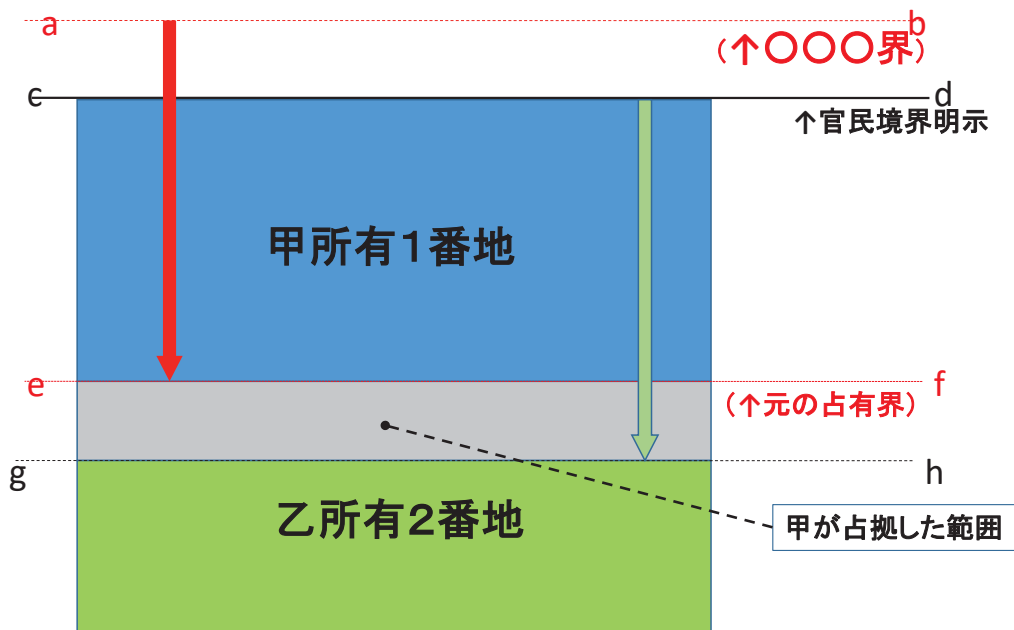
<余談> 明治の初めから、既に縦割り行政！
土地台帳附属地図 ⇔ 地籍編纂地籍地図

3-5 模範的な実務=大阪府(要綱の解説より抜粋)

「土地の境界は、公法上の境界と私法上の境界があり、通常行っている業務は、もっぱら私法上の境界の確定業務である。しかし、この境界は公法上の境界と一致するのが原則であり、そのように取り扱うものである。なお、道路法、河川法等に基づく管理区域線については、この境界確定に含めて取り扱うことも差し支えない。」

★富山県内の某市その他多くの市町村に「大阪府に見習え」と言いたい。

4-1 あってはならないミス(実例=modify)



28

4-2 境界明示に従う怖さ(実例に学ぶ=modify)

- ①昭20...原始筆界a-b形成=換地確定図
- ②昭45...甲,フ^ロの指導でc-dを↑として測定,植栽・門柱設置
(∵反対乙側に80cm膨らむ)
- ③昭60,市=↑①触れず,c-dを境界と明示
- ④平20...筆特=c-dを妥当と判断(②③を根拠)
- ⑤平21・22...地・高裁⇒①を無視した②,③に合理性なし。
∴ a-bこそ基点たる筆界と判定
☆②は,違法∴甲は乙に300万+αを賠償せよ

29

4-3 道路管理者との協議境界を過信

<判決のポイント> 大阪高判平成22年4月15日

- ①原始筆界形成時より遙か後に、道路管理者と隣接地だけで行われた境界明示の結果を十分な検証を経ないまま所与の前提として、別の筆界の位置を判定することは、手法として相当でない。
- ②現に、本件境界明示には、古い道路幅の記載を無視するなどの疑問点がある。

30

4-4 悪しき現況主義と適正な現況重視

<この判決は、しっかり使い分けている>

○現況道路界即筆界←悪しき現況主義

(元図から、現況の妥当性を吟味することが必要)



○宅地分譲のための分筆...(その後、占有が動いた等の特段の事情がない限り)住宅が軒を接する部分(現況占有界)が分筆線と推定

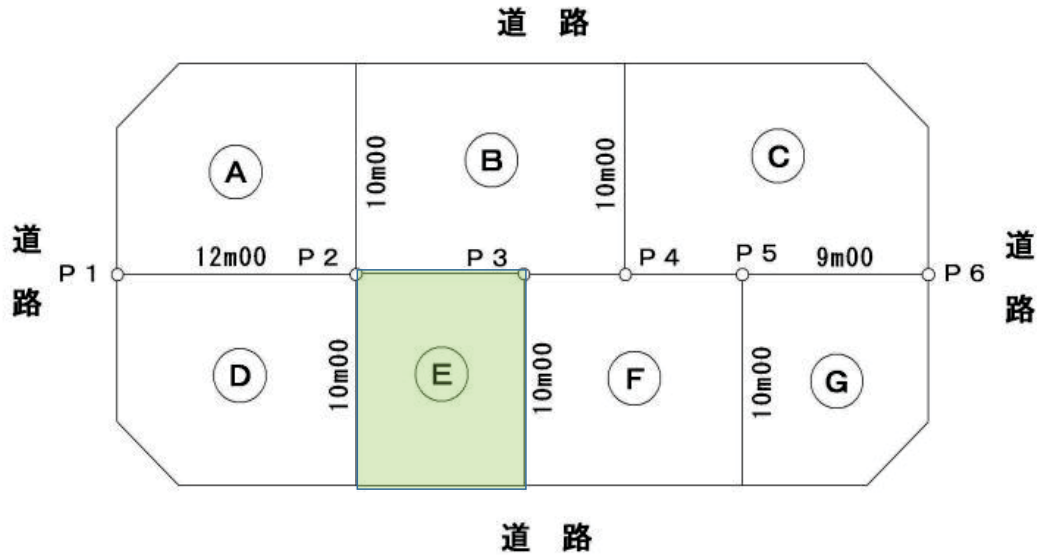
←適正な現況重視(∵測量なき残地部分)

(分筆事由から、現況を重視すべきと判断されるケース)

31

4-5 原始筆界無視の街区？...原始筆界は明確

昭和33年区画整理図

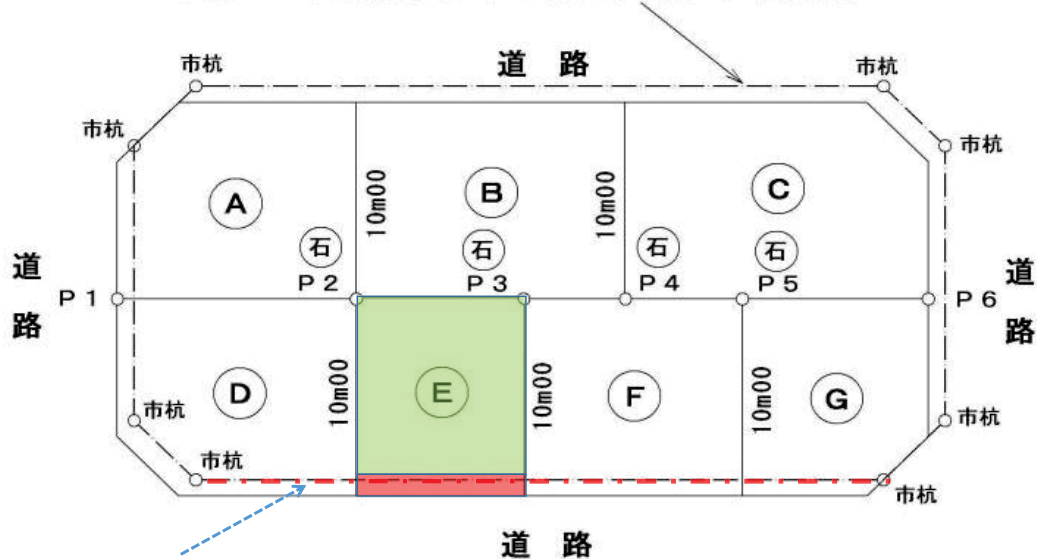


32

4-6 原始筆界無視の街区？...道路界はズレている

→街区先行型の境界判定の有用性は疑いないが...

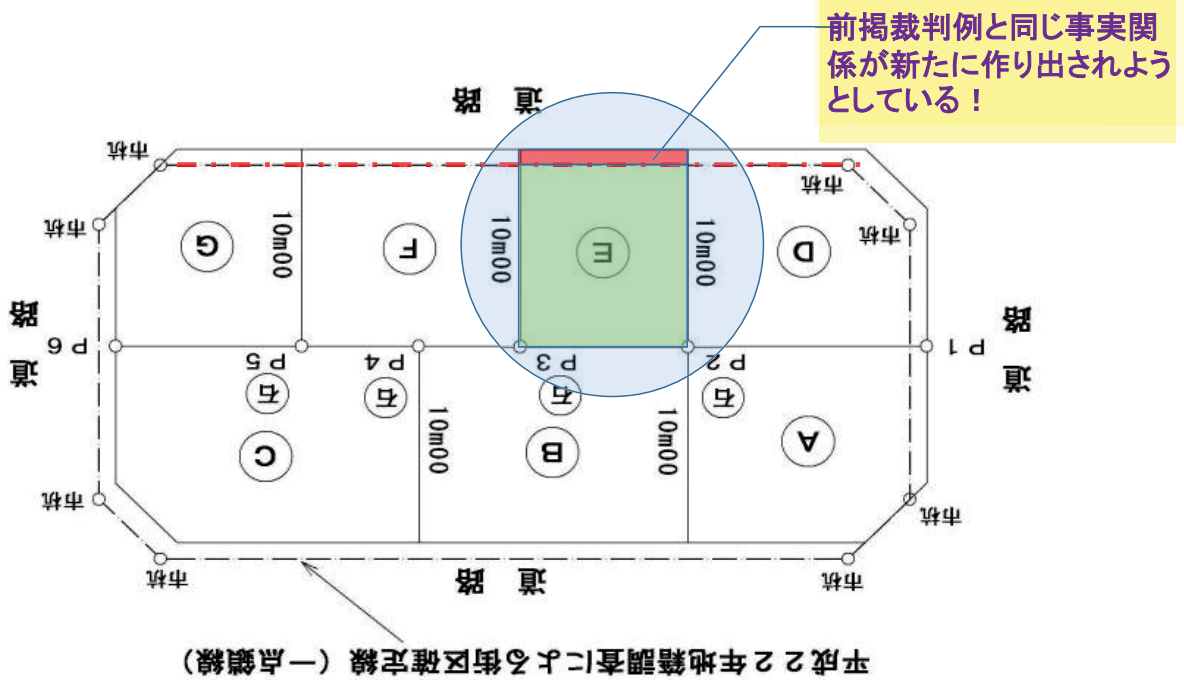
平成22年地籍調査による街区確定線（一点鎖線）



P2～P5により、市杭が民地に食い込んでいることが発覚！ H25 千葉研修会で議題に

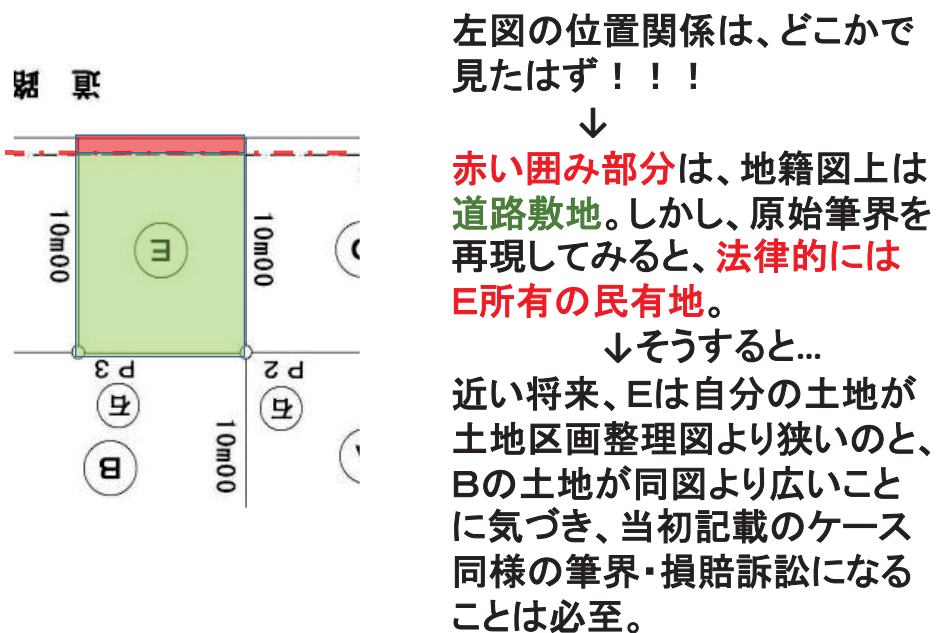
33

4-7 原始筆界無視の街区...過ちを繰り返すな！

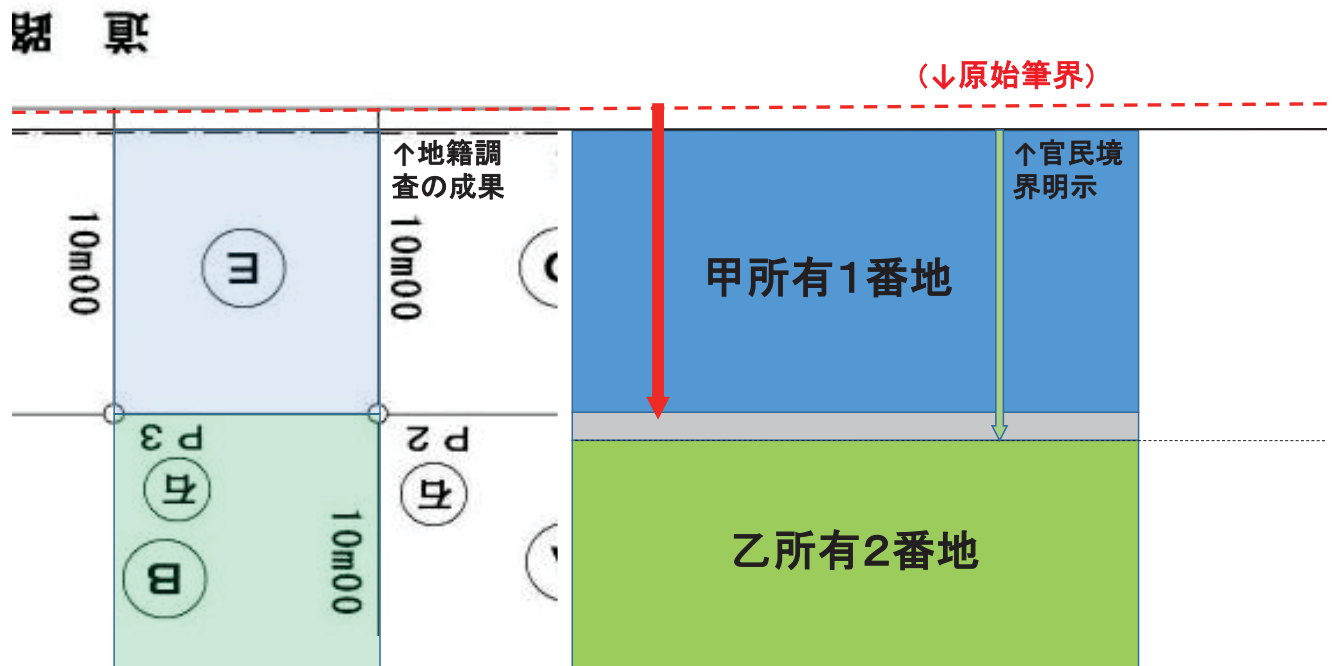


34

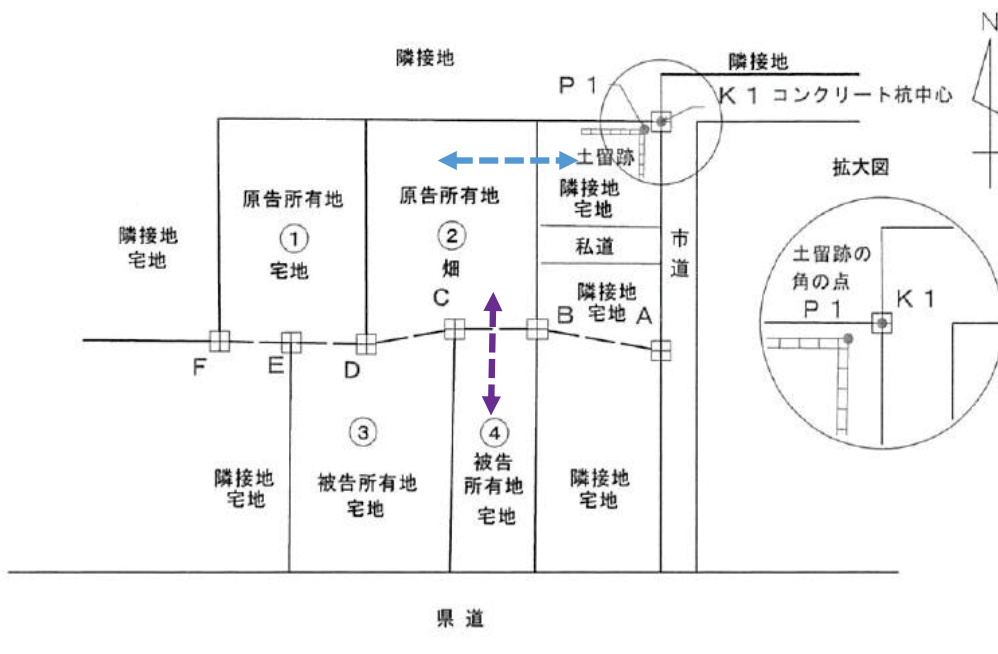
4-8 ピックアップして観察してみると...



4-9 《比較》 全く同じミス！ このままだと...



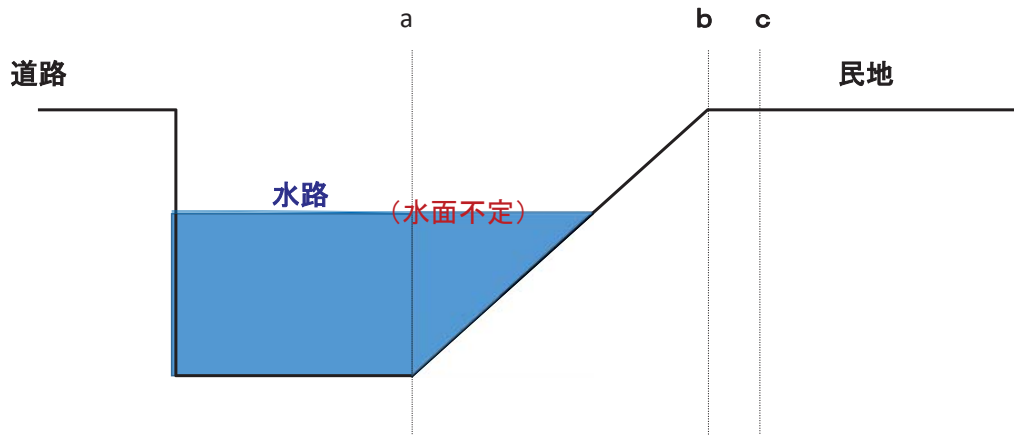
4-10 さいたま地熊谷支H26.12.19 ⇒市・調査士は知らないうちに加害者に。



⇔のように、東西間、南北間の訴訟を誘発しているのに、市は何らのコメントができないまま。
Point 明示=譲与前

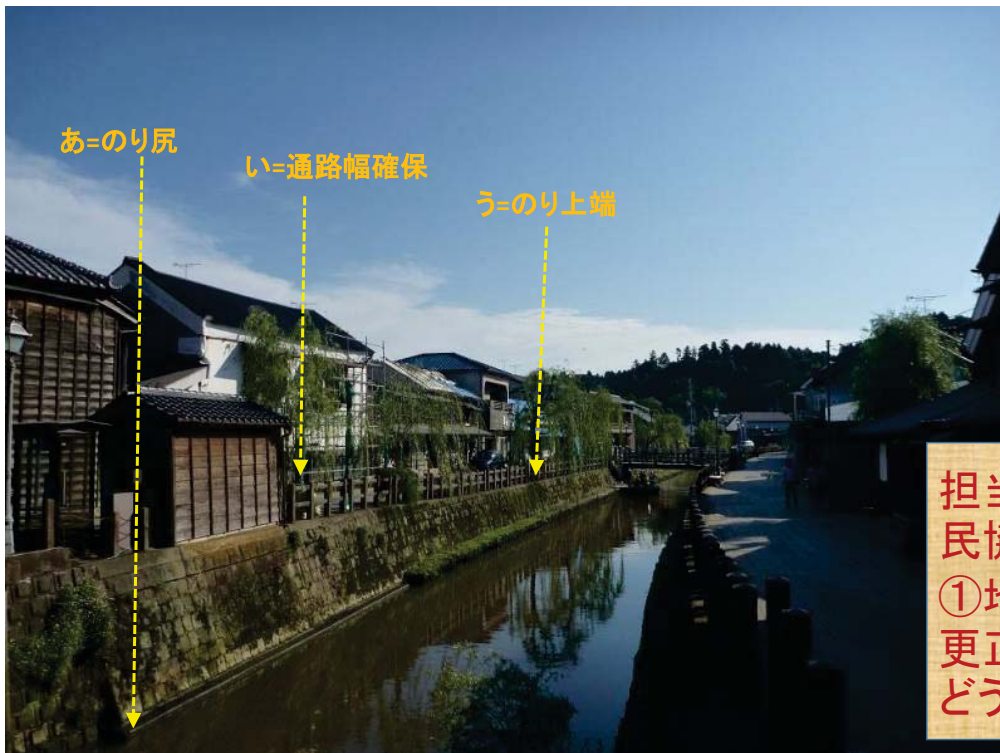
4-11 この水路(中規模)の筆界は a、b、c?

<断面図>



38

4-12 水路の立会...過去、あ=a、い=b、う=c まちまち。



全国あちこちで見受けられます。
↓

担当者・時代の違いで、官民協議の結果がまちまち。
①地籍調査の場合、②地積更正申請の場合、調査士はどう処理すべきか？

39

4-13 水路の立会成果がまちまちのケースにつき...

1 審...仙台地大河原支判平成28. 10. 21

+ (いずれも筆界=のり尻と判示)

2 審...仙台高判平成29. 6. 15

河川管理者(市)と民有地所有者との間で、4-12と同様、境界協議がまちまちのケースにつき、明治初年以降の慣行等を参考に、のり面の境界は、のり尻であると判断。河川管理者ののり面補修義務を否定した。

40

4-14 公物の管理界標を過信してはならない。

「官民境界は官が関与しているから正しい位置にある」との論理は危険！

〔東京地判平成26年3月26日〕

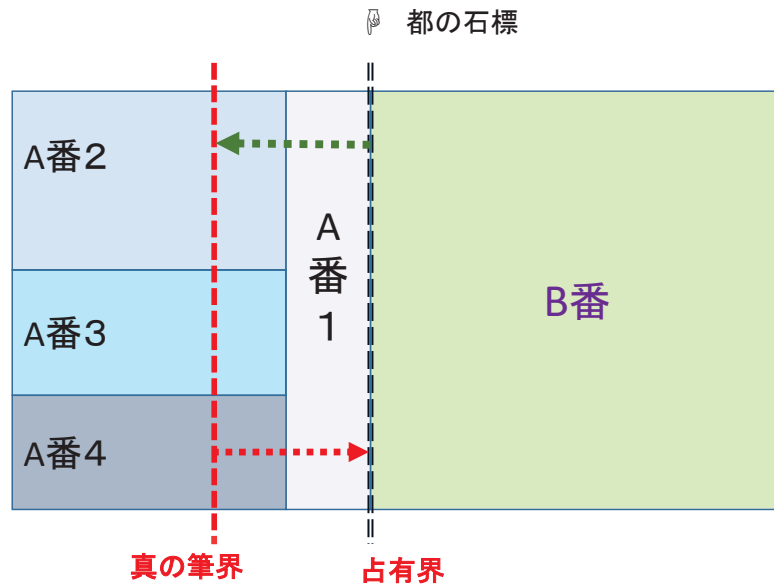
都水道局昭和63年12月8日設置の石杭(明治初年の原始筆界=耕作地&屋敷防風林を示す)につき「官有地の管理がなおざりであったり、境界が安易に確定されたりすることは考えにくい」等の理由で、石杭を重視。

↑

しかし、公図の精度が極めて高い地域(くの字型の境界線)なのに、石杭に従うと逆くの字になり、かつ公簿面積が不均衡になる。最小二乗法による推定位置とも大幅に乖離。

∴ 公図どおり、くの字型の筆界を確定。〔東京高判平成29年2月15日〕
結論から逆推論すると、都水道局用地は、境界を次第に拡大していた。

4-15 石標を過信したゴリ押し地積増歩更正のナレの果て (実例に学ぶ)



不動産屋はA番が大きすぎるのを知っていたため、A番1を残して他を分譲、ところが、分譲地までB番だった！

42