

## 地籍図（土地の境界図）の整備について（3）

2015年11月30日

第1回は土地の境界の意義、第2回は表示に関する登記を中心に不動産登記制度について概観した。今回は、所有権界・筆界を判定する手法について記述する。なお、本稿は、私見にわたる部分を除き、多くを第1回に紹介した寶金敏明「境界の理論と実務」（平成21年）に依っている。末尾（参考）には同書から三つの表も引用させていただいた。適宜参照しながら御覧いただきたい。

### 1. 所有権界・筆界の判定の基本的考え方

所有権界・筆界の判定とは、これらの境界が現地はどこに位置するかを即地的に特定することである。その具体的手法をみる前に、判定の基本的考え方について整理しておこう。

#### (1) 所有権界及び筆界の意義

所有権界は、文字どおり、土地の所有権と所有権がぶつかり合う境である。民事実体法理に由来する私的存在とされる。

筆界は、登記上の地番が示す土地の境、すなわち「地番界」である。不動産登記法理に由来する公的存在とされる。平成17年の不動産登記法の改正により、筆界は、「表題登記がある一筆の土地（以下、単に「一筆の土地」という。）とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。以下同じ。）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2以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう」と定義された（不動産登記法123条）。これは、所有権界とは別個独立の存在として筆界を認めてきた、これまでの通説・判例の考え方を立法的に初めて明確にしたものとされている。

この定義規定が示す筆界の意義を分説すれば、次のとおりである。

#### ① 不動産登記法上の存在であること

定義規定は、筆界が「表題登記がある一筆の土地」の境であるとしており、表題登記のある土地に随伴するものであることを明らかにしている。筆界が不動産登記法上の存在であり、所有権界が登記の有無にかかわらず民法上存在するのと次元を異にするものであることが分かる。

#### ② 筆界は不動であること（原則、分筆・合筆の登記によってのみ変動すること）

定義規定は、筆界が「当該一筆の土地が登記された時」の境であるとしており、登記時点で一旦形成された筆界は、それ以降、不動の存在であることを示している。この点は、所有権界が私人間で自由に処分され、いつでも変動し得るのと異なる。したがって、筆界は、新たな登記が行われること、すなわち原則として分筆・合筆の登記が行われることによってのみ変動することになる。

#### ③ 表題登記がない土地との間でも筆界は存在すること

定義規定は、対象とする一筆の土地に隣接する他の土地には、「表題登記がない土地を含む」としている。これにより、隣接地がいわゆる脱落地や国有無番地等であっても、これらの土地と表題登記のある一筆の土地との間に筆界が認められることを明らかにしている。しかし、i 表題登記がある一筆の土地と海や河川敷相互間（通説は水面下の地盤について所有権の成立を否定する）及びii 無番地相互間については、筆界は認められないのか疑問が残るとされている。

#### ④ 判定の最小単位は筆界「点」であること

定義規定は、筆界を対象となる土地の「境を構成するものとされた2以上の点及びこれらを結ぶ直線」としている。これを突き詰めると、筆界判定における判定の対象は、筆界「点」（いわゆる屈曲点）となりそうである。なお、定義規定は、「点及びこれらを結ぶ直線」と誤解を生じかねない表現振りとなっているが、筆界が曲線である場合は、直線近似が許されるまで筆界「点」を無数に打つとの趣旨であろう。

なお、筆界の性質については、不動産登記法理に由来する「公的存在」とか「公法上の境界」と言われることが多い。土地の取引単位を画するものとして公示され、強制執行や課税の際の識別根拠となる上、市町村界等の行政界をも兼ねることなどが理由として挙げられている。しかし、行政界は、筆界の存在を前提に後からそれを利用しているに過ぎない。また、筆界が強制執行や課税の際の識別根拠となるのは、沿革的に土地の所有者を明らかにするものとして土地台帳等が整備され、その後においても少なくとも各登記時点においては登記が真の土地所有の状況を表すものであることから、これもそれを利用しているに過ぎない（その点は、第2回で紹介した「表示登記が果たす公的な機能」も同様である）。筆界は、成立時及び変動時（登記時）の所有権界により画され、私権保護のために公示される。公示制度が有効に機能するよう、不動産登記法によって律せられているが、それは「筆界は不動産登記法上の存在である」と言えば足りるのであって、ことさら「公的存在」とか「公法上の境界」と言う必要はないように思われる。ちなみに、公法と私法については、我が国実定法の解釈上、その区別を立てる実益があるかどうかむしろ論じられている。実益があるとする通説においても、公法は、行政主体が私人に対して法的に優越する意思をもって臨む場合、あるいは特に公益上の理由によって私人間に妥当する法原理が適用されない場合の法律としている。公示のための技術的・手続的事項を定めた不動産登記法がこの公法に該当するかは、なお疑問のあるところではないだろうか。

#### (2) 所有権界と筆界の関係、不一致の原因

第1回でみたように、土地の所有権界は、明治初年の近代的土地所有権の確立と地租改正事業（官民有区分と地券の発行）による土地所有権の確定により成立したとされる。また、筆界は、地租改正事業の中で、土地の所有権界（正確には所有者と地目を同じくする連続する土地の所有権界）をなぞって「一筆限図」が作成され、その土地の地番が公簿・公図等で公示されることによって、地番境として成立したとされる。したがって、所有権界と筆界とは、成立時点では正に表裏の関係にあり、元来一致したものである。

しかし、第2回でみたように、我が国民法が意思主義を採用し、また、公示の変更を単に物権変動の對抗要件として、その成立要件ないし効力発生要件とはしていないが故に、所有権界は、その成立後、登記の有無に関わらず、土地の一部売却・贈与、遺産分割、境界和解、時効取得などにより変動していく。ここに、所有権界と筆界が乖離し、「別個独立の存在」となる基本的な要因がある。

ここで、改めて、所有権界と筆界の不一致が生じる主な原因について整理しておこう。

#### ① 権利変動の不登記（権利変動が登記・地図等に反映されないことによる所有権界と筆界の不一致）

上記のとおり、所有権界は、その成立後土地の一部売却・贈与、遺産分割等により変動していく。しかし、我が国では、公示の変更が物権変動の成立要件等とはされていないため、申請主義（登記自由の原則）の下、分筆・合筆の登記がすべて行われるとは限らない。特に隣接土地所有者との境界和解や時効取得について、その傾向が強いと思われる。昭和35年の不動産登記法の改正により、表示に関する登記が整備され、職権主義が導入されたが、分筆・合筆の登記は、地目又は地番区域の変更があった場合

及び法 17 (14) 条地図作成のため必要がある場合を除き、その対象とされていない。また、登記の申請権者にも分筆・合筆の申請義務は課されていない。この点、例えば、地目の変更や地積の変更と大きく相違する。登記が行われない場合、当然ながら、所有権界と筆界の不一致が生み出されていく。

## ② 地図等の精度不足（見かけ上の筆界と真の所有権界・筆界の不一致）

地図は不可避免的に一定の誤差を伴う。真に現地復元性があるとされる正確な地籍図や地積測量図が作成されるようになったのはごく最近であり、それまでの法 17 条地図・法 14 条地図をもってしても、現地において一義的に筆界を特定することは困難であろう。まして明治年間に関係者の申告と拙劣な測量技術によって作成された公図（地図に準ずる図面）については、かつての国土庁調査によれば宅地で 36 パーセント、山林で 57% の縄延びがみられたとのことであり、これによって筆界を即地的に判定することはできない。作成過程を善意に解するならば、筆界について一つの目安、信頼度の高いものであればある程度の幅を示すにとどまる。

このように公図に表された筆界（見かけ上の筆界）は、真の所有権界・筆界とその成立時から原初的に不一致をきたしていたと考えられる。その後の分筆・合筆の登記においても、ベースとなる公図の粗雑さに加え、新たな登記のための測量等の精度不足によって、その不一致が継続・複雑化している可能性がある。

では、このように筆界の不正確な公図がなぜ機能し得たか。税務当局にとっては、税収全体の規模と各納税者間のバランスが重要であって、土地の収益性を示す地目と地積（検地同様の十字法又は複数の三角形で近似する三射法により測られた）さえ分かれば、筆界についてはさほど関心を示す必要がなかったためと思われる。また、不動産登記担当部局にとっても、真の所有権界・筆界の確定は相隣関係や地域社会における相互承認に任せ、これを前提に登記との対応関係さえ付けられれば、登記制度は機能し得るためであったと思われる。これがいわばコード番号としての地番であり、現に、明治 32 年の旧不動産登記法施行から昭和 25 年まで、税務官署が管理する土地台帳等によって土地のおおよその位置を知り得ても、登記所に地図が備え置かれることはなかった。昭和 25 年にこの土地台帳等の引継ぎを受けた登記所に不動産登記法上地図等の備付けが定められたのは、昭和 35 年である。所有権界と筆界の不一致について、ある種のおおらかさが認められた時代とも言えよう。

## ③ 所有権界の認識方法（当事者が認識する所有権界と真の所有権界・筆界の不一致）

真の所有権界は、観念上、成立時の所有権界がその後の法律事実によって移動を重ね、形成されたものと考えられる。しかし、現実には、このような真の所有権界を時と所を越えて知ることは不可能であろう。まず成立時の所有権界は、公図による筆界が見かけ上のものとすれば、当時の相隣関係や地域社会において実際に相互承認されていた土地の境界となる。しかし、曾祖父母以上の代に遡る当時の関係者が誰で、そこにどのようなコンセンサスがあったかなど通常知る由もない。その後についても、人口の急速な増加と人の移動、都市化や土地利用の変化、震災や戦災等によって土地の区画形質は変わり、所有者も変動している。その間には錯誤や不法占拠など必ずしも法律事実とは認められない事由もあったであろう。それも含め、土地の所有権がどのように変動してきたか、その来歴を辿るのもまた不可能に近いであろう。

では、どうやって人々は所有権界を認識しているか。それは、やはり事物や利用状況など現在の占有関係であり、これを隣人同士が認め合っているという事実であろう。そこでは社会生活上支障がない程度まで（市街地で c m 単位、農地・山林でも数十 c m から数 m 単位か）境界が明らかにされ、平穏な生

活が営まれている。この事実上の相互承認がある限り、自分が土地を取得した以前の過去にまで遡りその来歴や正当性を確認しようなどとは思わないであろう。しかし、このような方法によって認識する所有権界が、真の所有権界（法律上・観念上の所有権界）と一致する保障はなく、これが相違する場合、当事者が認識する所有権界と真の所有権界ひいては真の筆界との不一致をきたすことになる。

### (3) 所有権界・筆界の判定の基本的考え方

以上のとおり、所有権界と筆界は別個独立の存在とされ、これに対応してその判定手法も大きく二つに分かれている。前者は、民間相互の境界協議、民間ADR、官民境界確定協議、公民境界確定協議、所有権確認訴訟、境界についての裁判上の和解、民事調停などである。また後者は、登記官による筆界認定、筆界特定、国土調査における地籍調査、筆界確定訴訟などである（「(参考1) 境界の現地調査」参照）。この二つに分かれた判定手法の中の各方法については、手続的な厳密さは別として、判定の考え方は同じとされている。

冒頭に紹介した寶金敏明「境界の理論と実務」（平成21年）から、筆界を中心に判定の基本的な考え方を引用すれば、以下のとおりである。

#### ① 所有権界と筆界の推認関係

「筆界は、地番の成立とともに（その境をなすものとして）当然に成立し、不動のものとして存続する。しかし、（真の）筆界は目に見える存在でなく、土地台帳付属地図（公図）や一筆限図等によって創設当初の位置を確定することは一般に著しく困難である。

そこで、成立時においては表裏一体であった所有権界が、現地で現在どこにあると認識されているかを調査すべきこととなる。その結果、確認された所有権界をそのまま筆界とみても、登記記録・地図その他の登記図簿、地形地物その他の資料と矛盾しないならば、当該所有権界をもって筆界と推認するという手順を踏むことになる。

##### i 現地再現性の高い地図等が存在する場合

筆界が形成された時期が最近であって、現地再現性の高い地図・境界標識等が存在する場合であれば、当該情報に基づいて現地で再現される筆界の存在し得る範囲は、限りなく線に近いものとなる。

その場合、隣接地所有者間等において所有権界と認識されている境界が、上記筆界の存在し得る範囲をはみ出しているとすれば、特段の事情がない限り、所有権界についての認識が誤りである可能性が高いことから、筆界に適合するよう所有権界についての認識を改めるのが筋であろう。

##### ii 筆界の現地再現に係る情報が乏しい場合

筆界が形成された時点が明治初年に遡る原始筆界であり、しかも古来雑木林や荒野など財産価値の低い土地であった場合などにおいては、当該筆界を形成した時点での情報それ自体が粗雑である可能性が否めない。そのようなケースにおいては、現地で再現される筆界の存在し得る範囲は、相当の幅を持つ帯状の土地範囲とならざるを得ない。このように、地図情報のみでは許容されてしまう大幅なブレの範囲を解消ないし縮小する役割を果たすのが、所有権界である。」同書14～16頁

#### ② 筆界判定の基準時

「筆界には、明治初年における近代的土地所有権の生成時に創設・形成された原始筆界と、その後、分筆のたびに新たに形成されていった後発的筆界がある。いずれにせよ、筆界が現地のどこに位置するかについての判定作業の基本は、「現在、現地で地番界がどこに認識されているか」でなく、「かつて筆界形成の時点で認識されていたはずの筆界の位置はどこか」を判定することである。

その基本を忘れ、「現在の土地所有者が筆界はここだと指示しているから、そこを筆界と判定してよいのだ」という「悪しき現況主義」は、筆界のゆがみの元凶となり、やがて筆界の不接合やミニ地図混乱地域の発生原因となる。」同書 65～66 頁

### ③ 筆界判定の理念型

#### 「ア 登記図簿等の調査

筆界を判定するための第一級の資料は、筆界が形成されたそれぞれの時点において、その成果を記した資料であるところの、登記所備付の登記簿・登記記録、地図・公図、登記簿附属書類・登記記録添付情報等である。それによって、調査対象の筆界が、明治初年の原始筆界なのか、その後の一時点で分筆された筆界なのか、いわゆる後発的原始筆界なのかを知らなければならない。

#### イ その他の文献・図面等の調査

アを補完するための文献的資料として、官公署や土地家屋調査士、土地所有者等が保管する文献、図面、航空写真等がある。

#### ウ 現地における裏付け・補充資料の調査

ア・イの資料に基づく推認を現地において裏付けし、補充する資料として、境界標識、地形地物、証言等が存在する。

#### エ 行政界・街区の外枠たる各種境界・近隣の所有権界との整合性の検討

法 14 条地図作成や国土調査の一環としての地籍調査に当たっての筆界調査など、広範囲の筆界を同時に判定する場合においては、一筆地ごとのア～ウの調査に先立って、i 行政界、ii 街区の外枠たる公物管理界・所有権界等、iii 街区内側の占有界・所有権界等との整合性を調査する。

#### オ 理念としての筆界判定手法

理念型としての筆界判定手法は、ア～ウの調査をその順に従って、あるいは一部同時並行的に推し進めれば良いことになる。 (もともと、筆界と所有権界は、本来同じ位置に存在すべきことから、両者が乖離すると推測できるような特段の事情がない限り、実務では、筆界を探すための登記図簿等と所有権界を探すための民間資料の双方を収集すべきこととなる (脚注。))」同書 80～81 頁

この考え方は、登記図簿等の文献調査を第一として、各種資料の価値 (信頼性等) を評価しつつ、所有権界・筆界の形成過程を辿り、その判定を行うものと理解される。意思主義や申請主義など現行制度を前提とする限り、極めて論理的かつ正統的なアプローチと言えよう。

このため、土地の境界 (所有権界) について当事者に合意がある場合や合意が成立する場合においても、過去に遡って所有権界・筆界の判定を行い、仮に判定した筆界が合意した所有権界と相違する場合には、別途、分筆・合筆の手続を踏ませることになる。その理由は、以下のとおりである。

i 所有権界については、合意があれば、仮に真の所有権界が相違していたとしても、和解が成立し、当該合意した境界が所有権界となる。しかし、筆界は、不動産登記法上の存在であり、従前の筆界を明らかにした上で分筆・合筆を行わない限り、これが変動することはない。

ii 当事者の合意する境界をもって筆界とする「悪しき現況主義」は、「筆界のゆがみの元凶となり、やがて筆界の不接合やミニ地図混乱地域の発生原因となる」。

しかし、当事者の立場からすれば、以下のような主張になるであろう。

i いずれにしても最終的には合意した境界が筆界となるのであり、そこにたどり着くまでそれだけ多くの時間と労力をかける必要はない。

- ii 法律の建前は分かるが、信ぴょう性の知れない古文書のような文献と推認を重ねることによって判定した筆界に、どれだけの法的正当性や価値があるのか。
- iii 「悪しき現況主義」の弊害については、外にやりようがあるのではないか。また、「筆界のゆがみ」といっても、そもそもそれを無くすことはできず、もっとおおらかに割り切るべきではないか。いずれにしても、その負担は国が負うべきであって、国民に負わせるべきではない。筆界が不動産登記法上の存在と言うなら、登記所は自ら引いた筆界が分かっているはずだし、それを明らかにするのは登記所の役目だ。
- iv 判定の過程において、当事者の関知しない過去の事実が発見され、新たな紛争の火種になることもある。当事者は合意し、あるいは合意しようとしていたものであり、わざわざ問題を引き起こすようなことをすべきではない。

以上、簡単には割り切れない、難しい問題である。

一方ドイツ民法では、境界紛争について、以下のような方法がとられるとのことである。

- i 占有状態を標準として筆界を判断できるときは、占有界による。
- ii 占有状態が明らかでないときは、紛争地を平分する。
- iii i・iiによることが土地の確定した事情、すなわち相隣接する一筆地の公簿面積比率、地形地物等の実情と一致しないときは、その実情を斟酌しつつ公平に適した方法で筆界を定める。

占有状態という関係者が知り得る「今」を基準とした筆界の判定方法であり、迅速・簡明で当事者にとっても分かり易い方法である。しかし、これは基本的に所有権界の判定になじむ方法であろう。これが可能となるのは、やはりドイツ民法が形式主義による公示の原則（公示の変更を物権行為の成立要件とし、取得時効についても、占有のほか登記を要件とする）を採用し、付け加えれば公信の原則も認め、所有権界＝筆界の関係が成立しているためと考えられる。

我が国でも、裁判実務には、占有界を筆界判定の第一の要素とし、登記図簿等の文献調査には重きを置かない傾向があるとのことである。現行制度の建前と紛争の早期・最終的解決を図るという要請にどう折り合いをつけるか、上記のような問題が背景にあるのではないだろうか。

## 2. 所有権界の判定手法

既に述べたとおり、所有権界の判定手法には、民間相互の境界協議、民間ADR、官民境界確定協議（国有財産）、公民境界確定協議（公有財産）、所有権確認訴訟（所有権の及ぶ範囲の確認訴訟）、境界についての裁判上の和解、民事調停などがある。ここでは、民間ADR（調査士会ADR）、官民境界画定協議等及び所有権確認訴訟について紹介する。

### (1) 民間ADR（調査士会ADR）

民間ADR（調査士会ADR）は、平成17年4月に改正された土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号。以下「調査士法」という）3条1項7号の規定により土地家屋調査士会が行う「民間紛争解決手続」である。

境界に関する紛争を私的に協議する機関としては、弁護士会や司法書士会に設置された民事紛争一般の私的仲裁機関が存在するが、必ずしも活発に利用されていると言える状況にはなかったとされる。

これに対し、土地家屋調査士は、従来から、不動産の表示登記に必要な土地・家屋の調査・測量、表示登記の申請手続の代理等の業務を行っているが、現地調査の折に土地の境界に関する紛争解決につい

て意見を求められても、基本的に介入しないこととしていた。弁護士以外の者が報酬を得る目的で法律事件に関し鑑定、和解その他の法律事務を取り扱うことは、弁護士法違反（同法 72 条）の問題が生じるためである。（なお、法務大臣の認定を受けた司法書士は、目的価額が 140 万円以下の民事紛争について、相談業務や和解の代理業務等を行うことが認められている。）

そのような中、司法制度改革審議会の意見書（平成 13 年 6 月 12 日）と司法制度改革推進法（平成 13 年 11 月法律第 119 号）に基づき、司法制度改革が広範に進められた。「裁判外紛争解決手続（ADR：Alternative Dispute Resolution）」は、その重要な一環をなすものであり、そのためのいわば一般法として「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（平成 16 年法律第 151 号）」（ADR 法）が制定された。同法は、裁判外紛争解決手続について基本理念等定めるとともに、「民間紛争解決手続（民間 ADR：民間事業者が、民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続）」の業務に関し、法務大臣による認証の制度を設け、併せて認証民間紛争解決手続についての時効の中断や訴訟手続の中止等の特例を定めている。また、冒頭の調査士法の改正は、土地家屋調査士会の行う民間紛争解決手続とこれを担う土地家屋調査士の新たな業務について規定したものである。

#### ① 民間 ADR（調査士会 ADR）が取り扱う業務

民間 ADR（調査士会 ADR）が取り扱う業務は、「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争」である（調査士法 3 条 1 項 7 号）。境界紛争を解決するために、その前提として筆界を明らかにすることが必要なものである限り、広くこれに該当すると考えられている。

#### ② 民間 ADR（調査士会 ADR）の主催者

民間 ADR（調査士会 ADR）を運営できる者は、上記の紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができるものと認められる団体として法務大臣が指定するものである（調査士法 3 条 1 項 7 号）。具体的には、各都道府県の土地家屋調査士会が法務大臣の指定を受け、「境界問題相談センター」等の機関を設置している。また、裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律に基づく法務大臣の認証を逐次取得し、同法の特例が適用されている。

#### ③ 民間 ADR（調査士会 ADR）を行う土地家屋調査士

土地家屋調査士の業務として、新たに土地家屋調査士会が行う民間 ADR（調査士会 ADR）の代理業務（調査士法 3 条 1 項 7 号）及びこれに係る相談業務（同項 8 号）が付け加えられた。ただし、これを行うことができる土地家屋調査士は、法務大臣が指定する研修を受け、同大臣の認定を受けた者に限られる。また、第 7 号の代理業務は、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができるとされている（調査士法第 3 条 2 項）。これにより、民間 ADR（調査士会 ADR）は、土地家屋調査士の有する境界についての鑑定的知識と弁護士の法律知識を結びつけて、共同で境界紛争を簡易・迅速に解決しようとする制度となっている。

#### ④ 民間 ADR（調査士会 ADR）の制度上の限界

民間 ADR（調査士会 ADR）は、私人間の互譲による任意の解決を目指す制度であることから、当然のことながら、当事者双方の同意がない限り、調停手続に入れない。その上で、専門家の支援により、紛争の簡易・迅速な解決を図るものである。

より根本的な限界は、対象が「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争」に限られるにもかかわらず、その筆界自体は私人間の互譲によって定めることができないことである。筆界についての合意は、法的には何らの効果も有しない。しかし、筆界について当事者の認識

が一致していることは、登記官による筆界認定や筆界特定手続において、事実上重要な資料となり得ることから、これを明らかにしておくことは意味があるとされる。また、民間ADR（調査士会ADR）と筆界特定制度の不調和ないし両すくみが生じることは、当事者の便宜や紛争の一回的解決の観点から極めて不都合である。両制度は、結局、別個の制度として立法されたが、同じ土地家屋調査士等が民間ADR（調査士会ADR）の調停委員と筆界特定手続の筆界調査委員を兼務するなどにより、両制度が齟齬をきたすことのないよう連携して運用することが望まれるとされている。

## (2) 官民境界確定協議等

官民境界確定協議及び官民境界確定決定は、国有財産法（昭和23年法律第73号）31条の2～31条の5の規定に基づき、各省各庁の長が、その所管する国有財産について隣接地所有者と協議等を行い、境界（所有権界）を確定する手続である。

国有財産であれば、行政財産であるか、普通財産であるかを問わない。ただし、官民境界確定協議等は、国有財産と隣接地との所有権界を確定するものであるから、当該国有財産について財産管理の権限を有する者が行うことを要し、単に公物管理の権限を有するにとどまる者は行うことができない。

### ① 他人の土地への立入り

各省各庁の長は、その所管する国有財産の調査又は測量を行うためやむを得ない必要があるときは、その職員を他人の占有する土地に立ち入らせることができる。この場合、事前の通知や告知、身分証明書の携帯、通常生ずべき損失の補償等が必要である（国有財産法31条の2）。

### ② 官民境界確定協議

各省各庁の長は、その所管する国有財産の境界が明らかでないためその管理に支障がある場合は、隣接地所有者に対し、立会場所・期日等を通知して、境界を確定するための協議を求めることができる。隣接地所有者は、やむを得ない場合を除き、現地に立ち会い、境界の確定につき協議しなければならない。隣接地所有者から正当な理由により立会ができない旨の通知があった場合は、改めて期日等を定め通知する。

協議が調った場合は、各省各庁の長及び隣接地所有者は、書面により、確定された境界を明らかにする。具体的には、境界確定協議書及び添付図面（境界確定図）を作成して、隣接地所有者、対側地所有者及び利害関係者の記名・押印又は承諾書の提出を求める。協議成立後、速やかに境界標を設置して、確定された境界を明らかにする。また、協議が調わない場合は、「境界を確定するためにいかなる行政上の処分も行われてはならない」とされている（国有財産法31条の3）。

官民境界確定協議は、実際には、道路・水路等の長狭物に隣接する土地の所有者から申請があり、開始されるのが通例とされる。また、現地立会調査に際しては、公図等と現地の占有状況を対比しつつ、隣接地所有者や対側地所有者等の意見その他の資料を総合勘案して、当事者間で協議することになる。

### ③ 官民境界確定決定

各省各庁の長は、協議を求めた隣接地所有者が立ち会わないため協議することができないときは、所在市町村の職員の立会いを求めて、境界を定めるための調査を行う（隣接地所有者から正当な理由により立会ができない旨の通知があった場合を除く）。そして、その調査結果に基づき境界を定めるとされている。ただし、管轄する財務局に置かれた国有財産地方審議会に諮問し、その意見に基づいて定めなければならない。審議会は、事案の調査審議に当たり、隣接地所有者その他の権利者に対して意見を述べる機会を与えなければならないとされている。

各省各庁の長は、上記により境界を定めた場合、これを隣接地所有者その他の権利者に通知するとともに公告する。隣接地所有者その他の権利者は、その境界に異議がある場合は、公告後 60 日以内に、同意しない旨を通告することができる。この通告があった場合は、②の協議が調わない場合と同様、「境界を確定するためにいかなる行政上の処分も行われてはならない」とされている。また、通告がなかった場合は、当該期間満了の時に、境界の確定に関し隣接地所有者の同意があったものとみなされる。この場合、各省各庁の長は、速やかに境界が確定した旨を隣接地所有者その他の権利者に通知するとともに公告する（国有財産法 31 条の 4・31 条の 5）。

以上のとおり、官民境界確定協議は、隣接地所有者の立会義務等はあるが、当事者の合意によって境界を確定するものであり、国と隣接地所有者との所有権の範囲を定める私的契約（和解契約の本質を有する無名契約）と解されている。また、官民境界確定決定も、不同意の通告がないことをもって境界を確定するものであり、官民境界確定協議の実効性を補完するための非権力的な事務と解されている（ただし、相手方の不同意を解除条件とする行政処分とみる学説もある）。このため、隣接地所有者の同意が得られない場合や異議がある場合は、所有権確認訴訟等によらざるを得ない。また、これら手続によって確定される境界は、所有権界であって筆界ではない。ただし、特段の事情がない限り、争いのない所有権界と同じ位置に筆界も存在すると推定することが合理的とされている。

### (3) 所有権確認訴訟（所有権の及ぶ範囲の確認訴訟）

相隣接地の所有者相互の境界紛争を解決するための裁判手続には、所有権界の確認を行う所有権確認訴訟（所有権の及ぶ範囲の確認訴訟）と、筆界を確認ないし形成する筆界確定訴訟（筆界の確定を求める訴え）がある。この 2 つの裁判の要件・効果等は、「(参考 3) 隣接地所有者間の境界紛争に係る裁判手続」にあるとおり大きく異なるが、訴えの併合提起や追加的・交換的変更を行うことは可能とされている。境界紛争の解決のためには、所有権界・筆界の一体的な確定が必要であり、これら訴訟を如何に組み合わせるかが重要と考えられる。

所有権確認訴訟は、土地の所有者が、自己の主張する所有権界を特定し、係争地がその所有に属することの確認を求める訴えである。

通常の民事訴訟としての確認訴訟（特定の権利関係の存在又は不存在を主張して、その存否を確認する判決を求める訴え）であり、処分権主義（原告が審判を求めかつその対象を特定・限定できる権能と、当事者がその意思により判決によらず訴訟を終了させることができる権能とを認める建前）や弁論主義（主要事実の主張と必要な証拠の提出を当事者の権能と責任とする建前）が適用される。

このため、原告には、自己の主張する所有権界を特定し、その根拠を証拠に基づいて立証する責任があり、これができない限り請求は棄却される。また、当事者間で請求の放棄・認諾、調停・和解等を行うことも可能である。この訴訟において特に隘路となるのは、次の 2 点である。

#### ① 証拠資料が不足している場合の隘路

上記のとおり、原告には自己の主張する所有権界について立証責任があるが、境界争いのある土地については決定的な証拠がないのがむしろ通例である。このため、両当事者のいずれが提訴しても請求は棄却されてしまい、結局、裁判では紛争の解決が図れないことになる。

#### ② 登記に判決の効力を反映させることができないという隘路

民事訴訟は、当事者間の紛争の個別的・相対的解決を図るものであり、判決の効力は、当然には登記官など第三者には及ばない（民事訴訟法 115 条）。また、所有権確認訴訟により確認される境界は、所有

権界であって筆界ではない。このため、所有権確認訴訟に勝訴しても、その判決の効力を直ちに登記等に反映させることはできない。

### 3. 筆界の判定手法

筆界の判定手法には、登記官による筆界認定、筆界特定、国土調査における地籍調査、筆界確定訴訟（筆界の確定を求める訴え）などがある。ここでは、筆界認定、筆界特定及び筆界確定訴訟について紹介する。地籍調査については次回に記述する。

#### (1) 筆界認定

筆界認定は、登記官が、登記情報としての筆界（見かけ上の筆界）が真の筆界と合致しているか否かを調査し、筆界の位置を判定することである。登記官は、当事者からの申請又は職権により表示に関する登記をする場合には、原則として不動産登記法第29条に基づく実地調査を行い、筆界の位置を判定しなければならない（不動産登記規則93条）。地図訂正の申出等があった場合も同様である。

このように筆界認定は、土地の表題登記、表題部の変更・更正の登記、分筆・合筆の登記、地図・地積測量図等の訂正、法14条地図の作成作業等に際して行われる。ただし、筆界認定は、これらの表示登記等を適正に行うための前提作業として行われ、それ自体が独立して公示されることはない。この点が次の筆界特定と大きく異なる点である。

#### ① 筆界認定の手法

筆界認定は、「現地において筆界標識その他の地物、工作物等により区画された土地の位置・形状が、地図のそれとの対比において一応の妥当性が確認でき、これについて土地所有者と隣接地所有者との間に争いがなく、かつ当該地域に存する承認関係とも合致したときに、その物的証拠を結ぶ線をもって筆界と判定する方法により行う」とされている。

#### ② 筆界認定の限界

では、上記の要件に当てはまらない場合はどうか。i 「地図の図解力の範囲を極端に超える場合」と ii 「土地の筆界に関し関係当事者に争いがある場合において、適当な物的・人的証拠等の保管資料等が現地に存在しないとき」は、登記官に付与されている筆界認定の機能は、もはや機能しないとされている。これを裏から言えば、「当事者間に争いがあったとしても、申請人の指示する筆界が地図の図解力の範囲を極端には超えておらず、かつ当該筆界の正当性を裏付けるに足る適当な物的・人的証拠等の保管資料等が現地に存在する場合」には、筆界認定が可能ということである。論者によっては、「筆界に争いがあるときは、調査結果との不付合（不動産登記法第25条第11号：表示に関する登記の申請に係る不動産の表示が登記官の調査の結果と合致しないとき）を理由に、登記申請は却下される」とする説もあるが、「隣接地所有者の同意は、筆界認定の要件ではない。現地の境界標識や既存の地積測量図、他の隣接地所有者の証言その他の客観的資料に基づいて、登記官において容易に筆界を認定できる半面、筆界を争う者がその合理的根拠を示さない場合には、登記官が筆界認定をためらう理由はない」とされる。

#### ③ 筆界認定ができないときの法的効果

i 登記官が実地調査等を行っても、筆界が現地のどこにあるか確たる心証を得ることができない場合や、ii 当事者間に筆界について争いがある場合（それを無視し得るだけの客観的資料がない場合）は、登記官は、当該部分を「筆界未定」として処理しなければならない。そのような未定の筆界を申請土地の外枠とする登記の申請は、不動産登記法第25条11号の却下事由に該当するものとして却下される。

## (2) 筆界特定

筆界特定は、一筆の土地及びこれに隣接する他の土地について、不動産登記法第 6 章の定めるところにより、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）である（不動産登記法 123 条）。平成 17 年 4 月の不動産登記法の改正により、筆界の新たな認定制度として、民間ADR（調査士会ADR）と同時に制定された。

### ① 筆界特定制度の仕組み

筆界特定制度は、所有権登記名義人等の申請に基づき、筆界特定登記官が、筆界調査委員の意見を参考に筆界特定を行う。

筆界特定の事務は、法務局又は地方法務局がつかさどり、登記官のうちから法務局長等が指名した筆界特定登記官が筆界特定を行う。筆界調査委員は、法務局長等が任命する非常勤公務員であり、通例、土地家屋調査士、筆界特定訴訟に通暁する弁護士、認定司法書士などが任命される。

筆界特定の手続は、所有権登記名義人等（所有権登記名義人又は表題部所有者、表題登記がない土地にあつては所有者）からの申請により行われ、職権によって行われることはない。申請手数料に加え、測量費用、鑑定費用等の手続費用も申請人の負担とされる。

筆界特定の申請があると、指定された筆界調査委員は、補助する法務局職員とともに、土地の測量、実地調査など筆界特定のための事実の調査を行い、対象土地の筆界特定についての意見を筆界特定登記官に提出する。また、筆界特定の申請人及び関係人は、筆界特定登記官に意見又は資料を提出できるほか、筆界特定登記官は、これらの者に通知して、意見を述べ、又は資料を提出する機会を与えなければならない。これらの手続を経て、筆界特定登記官は、筆界調査委員の意見を踏まえ、諸事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書（図面等により筆界特定の内容を表示する）を作成する。そして、申請人に筆界特定書の写しを交付するとともに、筆界特定をした旨を公告し、かつ関係人に通知する。筆界特定の手続の記録は、対象土地の所在地を管轄する登記所において保管される。

このように筆界特定は、専門家の能力の活用と慎重な手続によって行われるが、筆界を調査・審理する手法及び内容は、登記官による筆界認定等の方法による場合と異なるものではないとされる。

### ② 筆界特定の法的性質

筆界特定は、過去に創設された筆界が現地のどこにあるかについての、筆界特定登記官の認識を公に表明する行為にとどまる。このため、真実の筆界が移動するわけでも、新たに筆界が形成されるわけでもないとされる。したがって、証拠が乏しく、筆界の位置を特定できない場合には、筆界確定訴訟のように筆界を引き直すことはできず、単に真の筆界が位置する可能性のある範囲を幅をもって特定することとなる。また、申請人や関係人に法的には何らの影響も及ぼすものではないから、筆界特定に処分性はなく、抗告訴訟の対象にはならないとされている。

ただし、筆界特定の成果は、それ自体が筆界特定書という形で公示されることから、公の機関が法定の手続に従って示した認定判断として事実上の通用力があるとされる。この点は、筆界認定が、表示登記等の前提作業として行われ、その成果に埋没して表されることがないのと異なる。

### ③ 筆界特定の成果の登記記録や現地への反映

筆界特定手続が終了すると、筆界特定手続記録が管轄登記所に送付され、同登記所において保管される。また、対象土地の登記記録に「筆界特定がされた旨」の記録が行われる（不動産登記規則 233 条～

236条)。

しかし、筆界特定の成果に基づき、登記官が職権で登記や地図の訂正を行うとの規定はない。以下が、その理由とされる。

- i もともと地積更正の登記や地図訂正等は職権でできるから、新たな法的手当ては必要としない。
- ii 筆界特定は一つの筆界についてのものだが、地積更正や地図訂正のためには、対象土地それぞれの四周の筆界が特定されていなければならない。
- iii 筆界特定を申請する動機の相当部分は、地積更正、分筆、地図訂正等に隣接地所有者が応じないという例であろうが、それらの場合は、筆界特定の後、当事者から地積更正等の申請が行われることが当然予想され、あえて職権で行うとの義務付けを行う必要はない。

しかし、登記記録に記載された地積や地図等を職権で訂正することが可能となったとき、これを放置することは妥当でない。そこで、民事局第二課長依命通達（平成18年法務省民二27号）は、「筆界特定登記官は、対象土地について筆界特定に伴い地積に関する更正の登記又は地図等の訂正をすることが相当と認めるときは、管轄登記所の登記官に、その旨の意見を伝える」、「この意見通知を受けた登記官は、地積更正等の可否を調査し、訂正可能と認めるときは、対象土地の登記名義人等に同登記の申請等を促し、同人らがこれを行わないときは、職権で行う」としている。

何とも不可解な制度と言わざるを得ないであろう。

また、筆界特定は筆界の位置を即地的に特定する制度であるから、その成果を確実に保全するためには、現地に標識を設置することが不可欠である。しかし、法律上、筆界標の設置は義務付けられていない。筆界特定には法的効果や費用負担を伴わないことが理由とされる。ただ施行通達において、筆界特定を終えた時点で、申請人・関係人に対し、永続性のある境界標を設置することの意義と重要性について適宜の方法により説明するとされている。

#### ④ 筆界特定制度の制定の経緯

最後に、筆界特定制度の制定の経緯について触れておこう。

土地所有者の申請に基づき筆界を形成するのは登記官の事務であり、表示登記等の前提作業として筆界認定を行うのも登記官の業務である。しかし、筆界の位置が不明となったとき、登記官に付与された筆界認定の機能は、上記のとおり極めて限定されており、登記官がしかるべき公的判断を行うことはできない。

他方、筆界を確定するための筆界確定訴訟は、迅速性に乏しく、経済的にも当事者の負担は重い。また、筆界確定には法律知識とともに鑑定的知識がセットで必要であるにもかかわらず、登記官や土地家屋調査士等の参加は予定されておらず、弁論主義的運営と相まって、確定された筆界の妥当性には疑問が残ることもしばしばあったという。

このような状況を背景に、平成10年、当時検討が始まっていた司法制度改革の一環として、筆界についての裁判外紛争解決制度（ADR）ができないか、法務省民事局の委嘱を受け、（財）民事法務協会において調査・研究が開始された。その成果は、平成11年、「裁判外境界紛争解決制度に関する調査・研究報告」としてまとめられた。その後、平成15年6月、内閣府の都市再生本部が「今後5年間で都市部の地図整備率を50%に引き上げ、10年で概ね終わらせる」と明言したことから、新たなADRは、単に紛争処理の目的にとどまらず、いわゆる「平成地籍整備事業」、すなわち国土交通省による地籍調査の際の一筆地調査に法務局が主体的に協力するとの目的にも資するものであることが指向された。こうして

法務省において、協会報告をベースに検討が進められ、平成 16 年 6 月、「新たな土地境界確定制度の創設に関する要綱案」がまとめられ、公表された、

しかし、この要綱案の考え方は、関係各方面の意見を徴する過程等で大幅に修正され、平成 17 年 4 月に成立した筆界特定制度は、要綱案と大きく異なるものとなった。これを対比したのが「(参考 2) 筆界特定制度の制定の経緯」である。

要綱案のうち実現されなかった主な要素を挙げれば、以下のとおりである。

#### ① 筆界特定の法的性質

筆界特定は、過去に設定されたはずの筆界を探し出し、これが不明のときは改めて筆界を引き直すという、筆界確定訴訟と同様の形成力・公定力を持つものであった。このため、筆界特定に不服のある者には、抗告訴訟ないし形成的当事者訴訟の途が開かれた。また、現行の筆界確定訴訟は廃止するとされた。

#### ② 手続開始の契機

筆界特定手続は、所有権登記名義人等からの申請ばかりでなく、職権によっても行い得るものであった。

#### ③ 登記・地図等との連携、境界標の設置

筆界特定手続の成果は、公示制度に連動し、登記・地図等に直接反映されるものであった。また、現地に境界標を設置することが義務付けられた。

#### ④ 所有権界・筆界の一体的な確定

所有権に関する紛争についても、調停を行い得るものであった。

このようにみると、筆界確定訴訟の廃止はともかく、境界紛争の速やかな解決と法 14 条地図の整備促進等の観点から、要綱案が実現されなかったことは、極めて残念に思われる。改めてその経緯を丹念に辿り、今後のあり方を考える必要があるのではないだろうか。

### (3) 筆界確定訴訟（筆界の確定を求める訴え）

筆界確定訴訟は、相隣接する土地の筆界について争いがある場合に、登記官になり代わり、裁判官が筆界を探し出し、不明なときは引き直して、筆界を確定する裁判手続である。

かつて、裁判所構成法（明治 23 年法律第 6 号）は、「不動産ノ経界ノミニ関ル訴訟」は区裁判所が管轄すると規定し、旧民事訴訟法（明治 23 年法律第 29 号）は、「不動産ニツイテハソノ所在地ノ裁判所ハ…経界ノ訴エヲ専ラニ管轄ス」と規定していた。ところが、これら 2 法は、昭和 22 年に廃止され、その後の現行民事訴訟法や裁判所法は、この訴訟（一般に「境界確定訴訟」と呼ばれる）の性質や裁判手続等について何も規定していない。このため、「境界確定訴訟」の性質等を巡っては、以下のように様々な説が唱えられてきた。しかし、平成 16 年に改正された不動産登記法は、これを「民事訴訟の手続による筆界の確定を求める訴え」（不動産登記法 132 条、147 条、148 条等）と規定した。これは、一般に、これまでの通説・判例の考え方を立法的に明らかにしたものと解されている。（本稿では、これを踏まえ、今後一般化していくであろう「筆界確定訴訟」の用語を用いている。）

#### ① 「境界確定訴訟」（「筆界確定訴訟」）の性質

##### i 確認訴訟説

自己の土地所有権が及ぶ限界の確認を求める訴訟、あるいは経界線上にある経界権の確認を求める訴訟であるとするもの。土地の境界に関する紛争には、所有権の範囲に関する争いが必ず随伴するから、

通常の土地所有権の確認訴訟として争えば足りるとする。

#### ii 形成訴訟説

確認訴訟説では、境界の位置が証拠によって認定できないとき、相隣接地のどちらの所有者が提訴しても請求は棄却されてしまう。そこで、民事訴訟法上の通常の形成訴訟（法定の原因に基づく特定の法律関係の変動を判決によって宣言することを求める訴え）であるとするもの。形成訴訟は、形成要件が法定されていることが必須の前提となるが、これがないため、慣習法により形成要件が定められているとする。

#### iii 形式的形成訴訟説（通説・判例）

法律関係形成の基準となる形成要件を欠き、法律的主張としての請求もないことから、その本質は非訟事件（民事上の法律関係について、裁判所が後見的立場から、合目的的に裁量権を行使してその権利義務関係の具体的内容を形成する事件）であるが、沿革的政策的理由から、形成訴訟の形をとっているとするもの。確定されるのは筆界であり、それは所有権界とは異なる別個独立の存在とする。

#### iv 複合訴訟説

形式的形成訴訟説では、筆界のみが確定され、境界紛争を抜本的に解決することができない。そこで、裁判所が筆界を非訟的に確定し、同時に所有権界を確定する複合的な訴訟であるとするもの。ただし、筆界と所有権界に乖離がある場合の取扱いは必ずしも明らかでない。筆界と所有権界をそれぞれ独立に同時に確定する、あるいは最終的に確定した所有権界に筆界を合わせて形成するとの趣旨か。

#### v 実質的当事者訴訟説

筆界は、不動産登記法上の公的存在かつ不動の存在であって、私人間で処分できるものではない。このため、その本質は行政訴訟であり、実質的当事者訴訟（行政事件訴訟法4条後段：公法上の法律関係に関する確認の訴えその他の公法上の法律関係に関する訴訟）であるとするもの。（寶金敏明氏の支持される説。平成17年の不動産登記法・土地家屋調査士法の改正により、この性質は一層明確になったとされる。）

#### ② 訴訟要件と当事者の申立て

訴訟要件は、i 両土地が相隣接していること、ii 原告、被告が各土地を所有していること、iii 両土地の境界（筆界）が不明であることである。申立ては、「甲地と乙地の境界（筆界）の確定を求める」で足りる。所有権確認訴訟と異なり、具体的な境界線を主張する必要はない。

#### ③ 職権による証拠調べと処分権主義・弁論主義の制限

筆界は不動産登記法上の存在であり、判決の効力は第三者にも及ぶこと、証拠が乏しくても訴えを棄却できないことから、裁判所は当事者の主張の有無にかかわらず、職権によっても証拠資料を収集すべきとされる。

ただし、裁判実務においては、筆界確認訴訟も所有権確認訴訟と同じ感覚で訴訟運営がなされ、職権証拠調べに抵抗感があることも多いとされる。また、「筆界確定訴訟も訴訟手続であるから、規定がない以上、職権証拠調べは原則として禁止され、許されるのは、調査の囑託と当事者本人尋問に限られる」との消極説もある。

しかし、平成17年の不動産登記法の改正により、裁判所が登記官に対し筆界特定手続記録の送付を囑託できる「筆界確認訴訟における釈明処分の特則」が設けられたところであり（同法147条）、その積極的な活用が期待される。

他方、筆界は、当事者の合意によって自由に処分できるものではないため、処分権主義・弁論主義に次のような制限がある。

- i 原告において特定の筆界を主張する必要はない。
- ii 裁判所は、当事者の主張する筆界に拘束されずに、筆界を定めることができる。
- iii 筆界について当事者間で放棄・認諾、調停・和解等を行うことはできない。
- iv 地番がある限り地番境（筆界）は必ずどこかに存在する。このため、裁判所は、証拠が乏しくても筆界を形成しなければならず、当事者間に訴訟がある限り請求が棄却されることはない。

#### ④ 判決の効力

筆界確定訴訟の判決の効力については、以下のように解されている。

- i 筆界設定の形成的効力を有する。
- ii 私法上の形成権が訴訟物ではないので、既判力はない。
- iii 筆界の形成力は第三者にも及ぶ。（通説・判例は、その根拠を対世的効力とする。筆界確定の形成的効果の事実上の反射的効力に過ぎないとする説もある。）

また、筆界特定制度との関係については、次のとおり規定されている。

- i 筆界確定訴訟の判決が確定しているときは、筆界特定の申請は却下される（不動産登記法 132 条）。
- ii 筆界特定に係る筆界について筆界確定訴訟の判決が確定したときは、当該判決と抵触する範囲において、筆界特定は効力を失う（同法 148 条）。

しかし、問題は、そもそも筆界確定訴訟が確定したことを登記所が直接把握できる仕組みがなく、判決の内容を表示登記や地図等の訂正に直接反映させる仕組みも欠如していることである。勝訴判決を得た登記名義人等は、これを携えて改めて登記所に登記申請等を行わなければならない。また、筆界特定との関係についても、登記官は、筆界特定書に確定判決の事件番号等を記載し、提出された判決の正本又は謄本を保存するのみで、公示制度としては極めて不十分なものとなっている。

筆界特定についても同様の問題があった。「筆界は公的存在」と言いながら、結局、地権者など私人の側が時間と労力をかけて走り回りお膳立てをしない限り何も進まない、そんな様子が浮かんでくるが、果たしてどうだろうか。

今回は、筆界判定と法 14 条地図整備のメインの手法である地籍調査について記述する。また、地図混乱地域等のトピックも取り上げてみたい。

(丹上 健)

(参考1) 境界の現地調査

主催者	現地調査の目的	判定の対象	判定の法律効果
①登記官	地積更生申請があったことから、相隣接する土地の境界を確認	筆界	当事者の筆界認識一致を確認
②登記官	土地の一部売却＝分筆のため、現在の境界と新たな分筆線を確認	既存の筆界 ＋新所有権界	分筆線に沿って筆界を形成
③法務局	法 14 条地図作成のため、境界を調査	筆界	事実上の証明力
④筆界調査委員	筆界特定申請の対象となっている境界を調査	筆界	事実上の証明力
⑤市町村等	国土調査(地籍調査)のため一筆地を調査	筆界	当事者の筆界認識一致を確認
⑥民間ADR	紛争の対象となっている境界を調査・確認	筆界	当事者の筆界認識一致を確認
		所有権界	和解その他
⑦財務局	国有地とその隣接地との境界につき協議	所有権界	和解
⑧市町村等	里道とその隣接地との境界につき協議	所有権界	和解
⑨公共用地取得主体	用地取得のため、取得予定地の境界を確認	筆界・地上権界・借地権界等	当事者の境界認識を確認
⑩隣接地の所有者	隣接地との境界を確認	所有権界・地上権界等	事実確認のみか又は和解
⑪公物の機能管理者	道路等と隣接地との境界明示のため、現地確認	公物管理界	当事者の境界認識一致を確認
⑫知事	市町村相互の境界につき争いがあるため、現地を調査	市町村界	市町村界の再形成
⑬境界査定官	国有林野等の境界査定に隣接地所有者として立合・調査	筆界＋所有権界	筆界＋所有権界の再形成
⑭裁判所	相隣接地の範囲に争いがあるため、境界を調査	所有権界又は借地権界等	所有権等の範囲につき既判力
⑮裁判所	境界損壊の罪に関し、現地検証	(境界標)	(証拠収集)
⑯裁判所	境界確認訴訟の現場検証	筆界	筆界の再形成

(出典) 寶金敏明「境界の理論と実務」(平成21年)62頁

(参考2) 筆界特定制度の制定の経緯

	要 綱 案	筆界特定制度
①判断の対象	筆界の位置	筆界の位置
②審理の性質	官が設定したはずの筆界を探し出し、不明のときは改めて引き直す	官が設定したはずの筆界を探し出す
③手続の本質	筆界の確定と再形成 ⇒筆界確定判決と同じ	登記官による筆界判定作業の延長 ⇒分筆・地積更生・地図訂正の前提作業たる筆界調査の発展型
④筆界確定訴訟との関係	筆界確定訴訟は廃止	(筆界確定訴訟は別途存続)
⑤証拠が乏しいとき	それでも筆界を再形成	できる範囲で特定する ⇒できなければ面で特定
⑥判断の性質	形成的効力を伴う行政処分 (公定力あり。)	法的効力はない (事実上の証明力があるだけ)
⑦手続の主権者	境界確定委員会	筆界特定登記官(行政委員会制度を採用せず、筆界調査委員を置く)
⑧判断権者	境界確定登記官	筆界特定登記官
⑨事務の所管者	本局・支局	(地方)法務局の本局のみ (支局・出張所は所管せず)
⑩職権による手続の開始	可能	不可
⑪手続の効力	第三者に及ぶ(対世的形成力あり)	第三者に及ばない(元来、形成効なし)
⑫所有権界への権限	調停を行うことも可能	権限なし (民間ADRを併用する以外にない)
⑬登記・地図情報等との連携	連動	当然には連動しないが、成果の存在を明記
⑭境界標の設置義務	設置義務あり	設置義務なし (通達で努力義務を明記)

(出典) 寶金敏明「境界の理論と実務」(平成21年)363頁

(参考3) 隣接地所有者間の境界紛争に係る裁判手続

訴訟類型	所有権の範囲の確認訴訟	「境界確定訴訟」
①争いの対象	所有権の及ぶ範囲	地番と地番の筆界
②訴訟の本質	民事訴訟としての確認訴訟 ⇒家屋所有権確認訴訟等と同じ	非訟事件（形式的形成訴訟） ⇒ex. 遺産分割の裁判に似る
③訴訟の当事者	所有権の範囲を確認するための訴訟＝所有権はどう処分しようとする自由 ∴所有者	相隣接地所有者
④裁判外の解決	自由（私的自治の原則ゆえ、話し合いによる解決が建前）	裁判外で筆界の合意をすることはできない（筆界の合意としては無効）
⑤話し合いによる解決	和解できる（「所有の自由」の当然の帰結）	できない（和解したいときは境界確定訴訟から所有権確認訴訟に交換的に変更する。異説あり）
⑥認諾・請求の放棄・調停ができるか	できる（処分権主義）	できない（処分権主義の適用なし）
⑦原告が自己の主張する境界を特定しないことの効果	請求の趣旨において、主張の境界線を特定しないと、請求が不特定になり、訴えの却下	主張の筆界線を特定しなくとも、「A番とB番の境界の確認を求める」でよい
⑧反訴を提起することの可否	提起できる（反訴を提起しないと、自己に有利な境界線を引いてもらえない）	提起できない（裁判所は、当事者の主張にとらわれずに筆界線を引く）
⑨控訴審での不利益変更禁止（民訴304）の適用の有無	適用あり（被控訴人が有利に変更してもらいたいときは、付帯控訴をする必要がある）	適用なし（上記⑦⑧と同じ理由による）
⑩証拠が乏しいとき	原告の請求を棄却する－証拠がなければ請求を容認できない（その結果、境界が引けなくともよい）	裁判所はどこかに筆界を引き直さなければならない（被告は請求棄却を求めてはならない）
⑪職権による証拠調べ	できない（弁論主義－処分の自由の訴訟的投影）	できる（筆界＝公的存在ゆえ。ただし、異説がある）
⑫自白の拘束力	ある（弁論主義）	ない（弁論主義の適用なし）
⑬判決の効力は第三者（含・登記官）に及ぶか	及ばない（民事訴訟は、当事者間の紛争の個別的・相対的解決を目的とする）	及ぶ（公的存在としての筆界線は、誰との関係でも不変だから。異説がある）
⑭筆界の1点を3者が共有するとき	A対B、B対C、C対Aの訴訟で相対的に解決すればよい（固有必要的共同訴訟ではない）	判例＝左に同じ（理論的には徹底しないが、訴訟が際限なく広がるのを防ぐため）
⑮ADR・筆界特定との連携	民間ADRによる民事調停	釈明処分としての筆界特定記録の送付嘱託

(出典) 寶金敏明「境界の理論と実務」(平成21年)477頁