

週刊朝日

2005年12月30日号

(企業)掲載

シリーズ企画

改革の新世紀

日本をリードする業界

不動産の表示登記の法務、測量、境界問題に関する専門職

日本土地家屋調査士会連合会

抜刷保存版

不動産の表示登記の法務、測量、境界問題に関する専門職

日本土地家屋調査士会連合会

〒112-0013 東京都文京区音羽1-15-15 シティ音羽
TEL.03-3942-0050 FAX.03-3942-0197 http://www.chosashi.or.jp

[設立]昭和25年11月 [会員]18,600人 [会長]松岡直武
[目的]土地家屋調査士会の会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため全国50の土地家屋調査士会とその会員の指導連絡・登録の事務を行っている。

土地家屋調査士は土地家屋調査士法に定められた国家資格者で、土地・建物の表示に関する登記に必要な調査・測量・登記の申請などを所有者に代わって行うことを法定業務とする（法改正により18年1月からは、民間ADR及び筆界特定制度における当事者の代理人としての活動も法定業務となる）。

一つの土地を数個に分ける分筆や数個の土地を一つにまとめる合筆、地目（用途）の変更、登記された面積と実測面積が違うときに行う地積更正、建物を新築・増築したときや取り壊したときに行う各種の建物登記などの日常業務を通して培ったノウハウを生かして業務を行う土地家屋調査士は、不動産表示登記の法務・測量のプロフェッショナルなのだ。

今年4月に不動産登記法が改正され、土地の境界をめぐる紛争を解決するシステムとして法務局において筆界を特定する制度（筆界特定制度）が創設された。この制度は来年の1月20日に施行される。これは境界紛争を裁判で解決するのではなく、不動産登記を扱う行政機関である法務局が民間の関連専門職の協力を得て、迅速に問題を解決していくという制度である。

境界紛争の解決手段



土地家屋調査士法人の登録や業務の一層の資質向上を図る取り組みを行っている。
※筆界＝不動産登記法上の土地区画の単位を「一筆」というが、一筆の土地と隣接する土地との境界のこと。

これまで、土地の筆界について争いが生じた場合の解決手段は裁判による境界確定訴訟に限られていた。しかし、民事訴訟のため、証拠の収集が当事者の負担となることや、判決までに数年かかること、結果として費用もかさむこと、

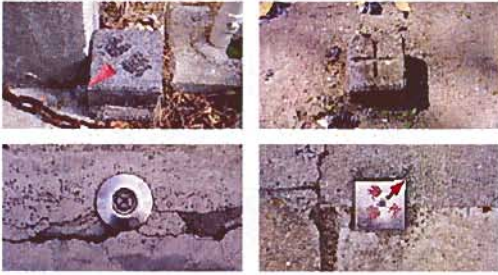
シリーズ企画
改革の世紀
日本をリードする業界

土地の境界問題の解決と土地家屋調査士の役割

権利意識の高揚、土地活用の進展などを背景に土地の境界紛争が社会問題となっている。そこで注目されるのが来年1月に施行される「筆界特定制度」だ。この制度の中核的な役割を果たすのは土地家屋調査士である。このほか、土地家屋調査士は裁判外民間紛争解決手続（ADR）における手続きの実施者、当事

者の代理人、更には裁判制度においても専門委員や鑑定人等として土地境界に関する紛争の解決に多くの会員がその専門的知見を発揮している。不動産に関する権利を護り、取引の安全や土地の有効利用などに貢献する土地家屋調査士の全国組織である日本土地家屋調査士会連合会への期待が高まっている。

■さまざまな境界標



隣人を訴える精神的ストレスなどデメリットが多いところから、訴訟を起こすケースはごく一部に限られているのが現状だ。最高裁判所によると、境界確定訴訟として新しく提訴される件数は年間1000件程度であるが、訴訟までに至らない潜在的な件数は更に膨れ上がると思われる。

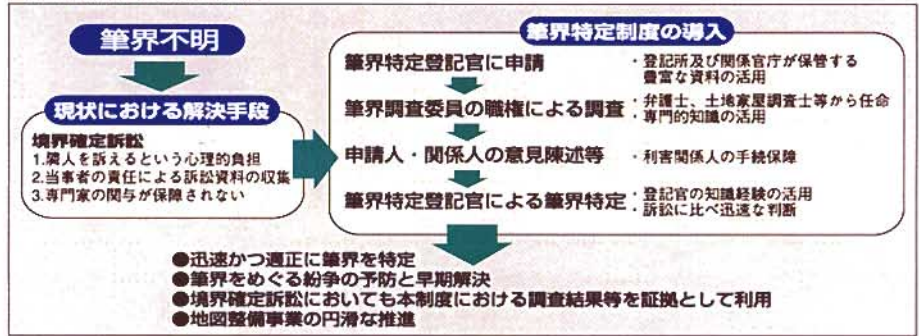
新たに創設された法務局における筆界特定制度では、行政が民間の境界問題の専門家とタイアップして、迅速に安い費用で問題解決を図れることがメリットとなる。

そのため、現在係争中の訴訟や境界紛争を抱えながらも訴訟をためらっている人などの多くがこの制度を利用することが見込まれている。

手続きから特定までの流れは、全国50カ所にある法務局・地方公務局の「筆界特定登記官（法務局職員）」が土地の筆界特定を求める当事者からの申請に基づき、境界問題についての専門的知識を持つ土地家屋調査士、弁護士などからなる「筆界調査委員」に調査を依頼。その調査委員がまとめた意見書を基に、申請人・関係人の意見陳述などを経て筆界を特定する（土地家屋調査士は、当事者の代理人としても活動することができる）。

なお、境界確定訴訟の制度も存続するので、登記官の決定に不服がある場合は、従来通り境界確定の民事訴訟を起こし、裁判所に判断

■筆界特定制度及び手続の概要



を委ねることもできる。しかし、その際にも、筆界特定制度における調査結果等を証拠として利用することができるなど、時間的・経済的にも負担が少なく済む。

そして、信頼性が高いのも特長のひとつだ。

**境界問題相談センター
（土地家屋調査士会ADR）
で早期解決**

不動産登記法と併せて改正された土地家屋調査士法では、土地家屋調査士が弁護士と共同で受任してADRの手続き代理が行えるようになった。

土地家屋調査士会型ADRは、土地家屋調査士の専門職能を活用した民間型の組織で、弁護士会の参画と全面的な協力を得て弁護士との協働体制をとっている。現在は、日本土地家屋調査士会連合会の指導の下、全国で10カ所の土地家屋調査士会内に「境界問題センター（呼称は各土地家屋調査士会で異なる）」が開設されており、話し合いで境界のトラブルを解決するための活動を開始している。今後も全国的に順次設立される予定だ。

一般的に土地の境界問題は当事者同士が感情的になっ

司法の場も活躍のフィールド

てなかなか解決できないことがほとんどだが、土地家屋調査士会型ADRに調整を委ねれば弁護士協働のメリットを生かしてスムーズに調停が可能なシステムとなっている。当事者双方の言い分を十分に聞いた上で、境界の専門家「土地家屋調査士」が争点を分析・整理し意見を述べ、紛争解決のプロフェッショナルである「弁護士」と一緒になって納得する解決方法を提案するので争うことなく、迅速に問題が解決できる。紛争解決策は多岐にわたることから、土地の境界に関する専門知識が豊富な土地家屋調査士だからこそ適切な方法が提供できるのだ。

司法の場でも土地家屋調査士の担う役割は高い。全国の裁判所で民事訴訟手続きに立ち合い、裁判官に意見を述べたり和解のための話し合いを助けたりする「司法委員制度」

