

筆界特定制度ってなに？

我々不動産鑑定士が鑑定評価を行う際、土地の境界が明確な物件ばかりだと大変助かるのですが、なかなかそうはいかないのが現実。地積測量図も建物図面もない、公図は混乱している、その土地が本当にあるのかわからないのかさえもわからない・・・なんて鑑定士泣かせの土地は山ほどあります。

さて無料相談会でも多いのが境界紛争の相談。

お隣同士で「うちのひいおじいさんとお宅のひいおじいさんが話し合っって杭を打ったんや。掘れば出てくるはずや。」と睨み合うこと早 10 年とか、

「うちとお宅が共同で造ったこの生垣が境界線や。生垣も世話が大変やからうちで管理してもええで」との甘言にのせられてお任せしていたら、年々生垣がこちらへ前進してきてる・・・なんていう笑い話のようなトラブルも実際にあるのですから困ったことです。

そんな中で、2006 年 1 月 20 日、土地の境界紛争を解決するための新制度として、「筆界特定制度(ひっかいとくていせいど)」が施行されました。筆界とは簡単に言えば登記された土地の境界のことです。従来境界紛争は民事訴訟で解決するしかなく、紛争が長期間に及ぶ上に、裁判ですからお金もかかるし、解決しても勝った、負けたにより隣家とのしこりが残る・・・という事態も避けられませんでした。

新制度では紛争のある土地の境界を「筆界特定登記官」が認定、判断してくれるものです。もう少し詳しく言えば、裁判所が土地の所有権の登記名義人等の申請に基づいて、筆界特定登記官が、申請人等に意見及び資料を提出する機会を与えた上、外部専門家(弁護士・司法書士・土地家屋調査士)である筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する制度で、短期間で解決することが可能となりました。

○筆界特定制度をもっと知ろう！Q&A

Q 筆界とは何ですか？一般的にいう境界とは違うのですか？

A 一般にいう「境界」とは所有権の範囲を画する線という意味で用いられます。要するに当事者同士が認識しあっている「ここからこちらはウチの土地、ここから向こうはアナタの土地」という私法上の境界線のことです。これに対し「筆界」とは、ある土地が登記された時にその土地の範囲を区画するものとして定められた公法上の境界線であり、所有者同士の合意等によって変更することはできません。

筆界は所有権の範囲と一致することが多いのですが、一致しないこともあります。

例えば隣の土地の一部を譲り受けたけど登記はしていない・・・という場合、所有者同士の認識する「境界」と「筆界」とは異なることとなります。

Q 筆界の特定とは何ですか？

A ある土地が登記された時にその土地の範囲を区画するものとして定められた線(筆界)を、現地において特定することです。新たに筆界を決めるものではなく、調査の上、登記された時に定められたもとの筆界を、筆界特定登記官が明らかにすることです。

Q 筆界はどのようにして特定されるのですか？

A 筆界調査委員という専門家が、これを補助する法務局の職員とともに、土地の実地調査や測量を含むさまざまな調査を行った上、筆界に関する意見を筆界特定登記官に提出し、筆界特定登記官がその意見を踏まえて筆界を特定します。

Q 筆界特定の申請は、誰が、どこにしたらよいのですか？

A 土地の所有者として登記されている人及びその相続人などが、対象となる土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の筆界特定登記官に対して、筆界特定の申請をすることになっています。

Q 申請に際しては、どのような書類や資料が必要なのですか？

A 申請書に必要な事項を記載し、添付書類とともに提出する必要があります。

また手続を迅速に進めるため、手持ちの資料もできる限り提出する方がよいでしょう。

Q 筆界特定がされた結果はどのように公開されるのですか？

また登記記録において公示されるのですか？

A 筆界特定の対象となった土地を管轄する登記所において筆界特定書が保管されるので、筆界特定書の写しの交付請求等によって、公開されます。

また筆界特定の対象となった土地の登記記録に、筆界特定がされた旨が記録されます。

Q 筆界特定の申請に必要な手数料はどのくらいですか？

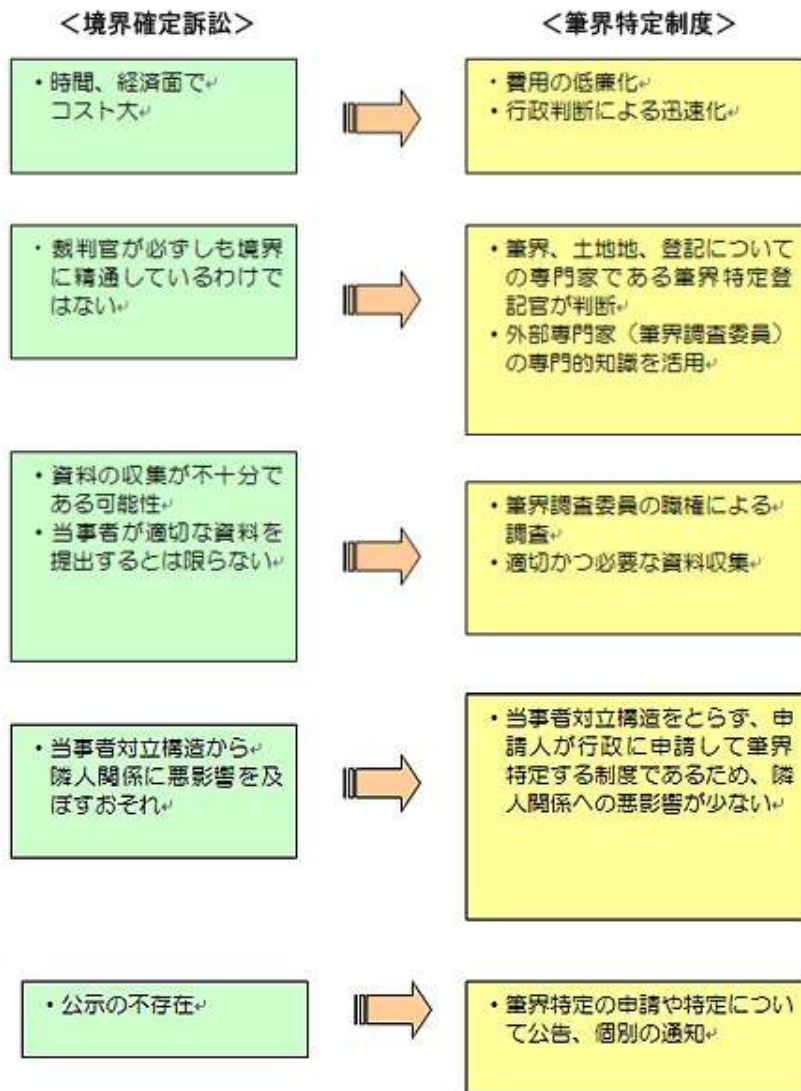
また手数料以外に費用は必要ですか？

A 申請手数料は、対象土地の価額によって決まります。手数料の一覧は下記の通りです。

また手続の中で測量を要することがあり、そのときには測量費用を負担していただく必要があります。

| 筆界特定申請手数料一覧(早見表) | |
|---------------------------|--------|
| 紛争対象の2土地の 固定資産税評価額の合計額 | 手数料 |
| 0～4,000,000 | 800 |
| 4,000,001～ 8,000,000 | 1,600 |
| 8,000,001～ 12,000,000 | 2,400 |
| 12,000,001～ 16,000,000 | 3,200 |
| 16,000,001～ 20,000,000 | 4,000 |
| 20,000,001～ 24,000,000 | 4,800 |
| 24,000,001～ 28,000,000 | 5,600 |
| 28,000,001～ 32,000,000 | 6,400 |
| 32,000,001～ 36,000,000 | 7,200 |
| 36,000,001～ 40,000,000 | 8,000 |
| 40,000,001～ 48,000,000 | 8,800 |
| 48,000,001～ 56,000,000 | 9,600 |
| 56,000,001～ 64,000,000 | 10,400 |
| 64,000,001～ 72,000,000 | 11,200 |
| 72,000,001～ 80,000,000 | 12,000 |
| 80,000,001～ 88,000,000 | 12,800 |
| 88,000,001～ 96,000,000 | 13,600 |
| 96,000,001～104,000,000 | 14,400 |

○境界確定訴訟と筆界特定制度を比べてみよう！



筆界特定制度と境界確定訴訟とは競合します。しかし筆界特定はあくまでも筆界特定登記官の認定判断であって法的な効力をもつものではありませんので、訴訟が優越することになります。

しかし以下の通り、連携も図られています。

- (1) 筆界特定がされた場合において、境界確定訴訟の判決が確定したときは、当該筆界特定は当該判決と抵触する範囲においてその効力を失います。
- (2) たがってすでに境界確定訴訟による判決が確定しているときは、筆界特定の申請は却下されます。
- (3) 裁判所は筆界特定がなされている場合において、境界確定訴訟が提起されたときは、その訴訟において登記官に対し筆界特定手続記録の送付を嘱託することができます。筆界特定登記官が専門家の意見を踏まえて特定して筆界は相応の証拠価値があるとして尊重されるべきだと考えられるからです。

いかがでしょうか。境界トラブルでお悩みの方は、一度この制度での解決をご検討してみるのもよいと思います。

その結果、境界が明確な土地がひとつでも増えてくれれば、私達不動産鑑定士にとっても大変ありがたいことです。

以上