

不動産登記の実務案内

公益社団法人青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

目 次

協会について	2
業務処理の流れ	3
地積測量図の作成者は？	4
狭あい道路拡幅整備事業	7
Q 不動産登記法のいう「地図」とは（法 14 条地図）	10
Q 「地図に準ずる図面」とは	11
Q 公図とは	12
Q 地籍図とは	13
Q 法定外公共物	15
Q 代位登記	16
Q 代位登記の態様	18
Q 隣地が共有地の場合の立会い	19
Q 共有 1	20
Q 共有 2	22
Q 代位分筆	23
Q 筆界未定地の分筆登記	24
Q 分筆残地の取扱いについて	25
Q 分筆後の地積更正	26
Q 分筆抹消	27
Q 地積測量図の誤差の許容範囲	28
Q 地積測量図の作成と責任	29
Q 嘱託登記における現地調査の態様	30
Q 法定外公共物の譲与	31
Q 筆界特定制度	32
Q 地籍調査と筆界特定制度	33

は じ め に

官公署の皆様におかれましては、公益社団法人青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務につきまして格別のご理解とご協力、またご活用を賜り誠にありがとうございます。

当協会は、昭和 61 年に設立以来、不動産の表示に関する専門家である社員たる「土地家屋調査士」によって構成された社団法人であります。また、平成 20 年 12 月公益法人制度改革関連三法が施行になり、平成 25 年 7 月に公益社団法人としての移行登記が完了いたしました。公共嘱託登記に係る事業を始め、地図整備事業、基準点設置点検事業、官公署未登記建物の建物表題嘱託登記事業、境界標埋設事業など、不動産に関する国民の権利の明確化を推進する活動を実施して参りました。

この度、新型コロナウイルス感染拡大の為、土地境界や公共嘱託登記に関する知識の普及活動である研修会の開催が出来ない状態にあり、冊子の作成に至りました。地積測量図の作成者についての法律での解釈、狭あい道路拡幅整備事業についてなど Q&A を交えた冊子に出来上がっています。用地買収や官民境界立会などに携わる担当者の皆様に、少しでもお役に立てれば幸いです。

令和 2 年 8 月 1 日に施行となりました土地家屋調査士法第 1 条に、「土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」と、初めて土地家屋調査士が、土地の筆界に関わる専門家である事が明文化されました。今後も、公共用地の法的安定と公益事業を積極的に行い、協会発展の為、努力して参ります。

これからも、社会から必要とされる公益社団法人として、社員一同更なる研鑽と技術の習得に努め、信頼に応えて参りますので、協会の活用を賜りますようお願い申し上げます。

令和 3 年 6 月吉日

公益社団法人青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
理事長 蝦 名 隆

協会について

私ども公益社団法人青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、官公署等が行う不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量・嘱託登記業務の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として設立されました。社員である多数の調査士・調査士法人の技術と経験を結合することで、発注される大量の嘱託登記に対しても、品質の良い業務処理を提供しております。

昨年8月1日に土地家屋調査士法の一部改正が施行されましたが、第1条が目的規定から使命規程に改正されました。新たに「土地の筆界を明らかにする業務の専門家」という文言が追加され、土地家屋調査士は業務を通じて社会に貢献することを期待されているとともに、国民生活の安定と向上に資することが使命であると明記されました。

土地家屋調査士法第3条には土地家屋調査士の業務について規定されており、表示に関する登記について必要な調査又は測量は、調査士又は調査士法人若しくは公共嘱託登記土地家屋調査士協会しか受託することができないことになっています。官公署等においては用地測量として発注される測量もあり、その場合は測量士が受託することとなりますが、登記を前提としたものであれば土地家屋調査士法違反となるおそれがあります。ご不明の場合はご相談ください。

公共の目的の事業を行うために嘱託登記が必要となったときは、筆界を明らかにする業務の専門家集団である当協会が、使命をもってお応え致しますので、ぜひご活用ください。

【土地家屋調査士法】

（土地家屋調査士の使命）

第一条 土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。

（業務）

第三条 調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。

- 一 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量
(以下略)

【公共測量の作業規程の準則】

（用地測量の要旨）

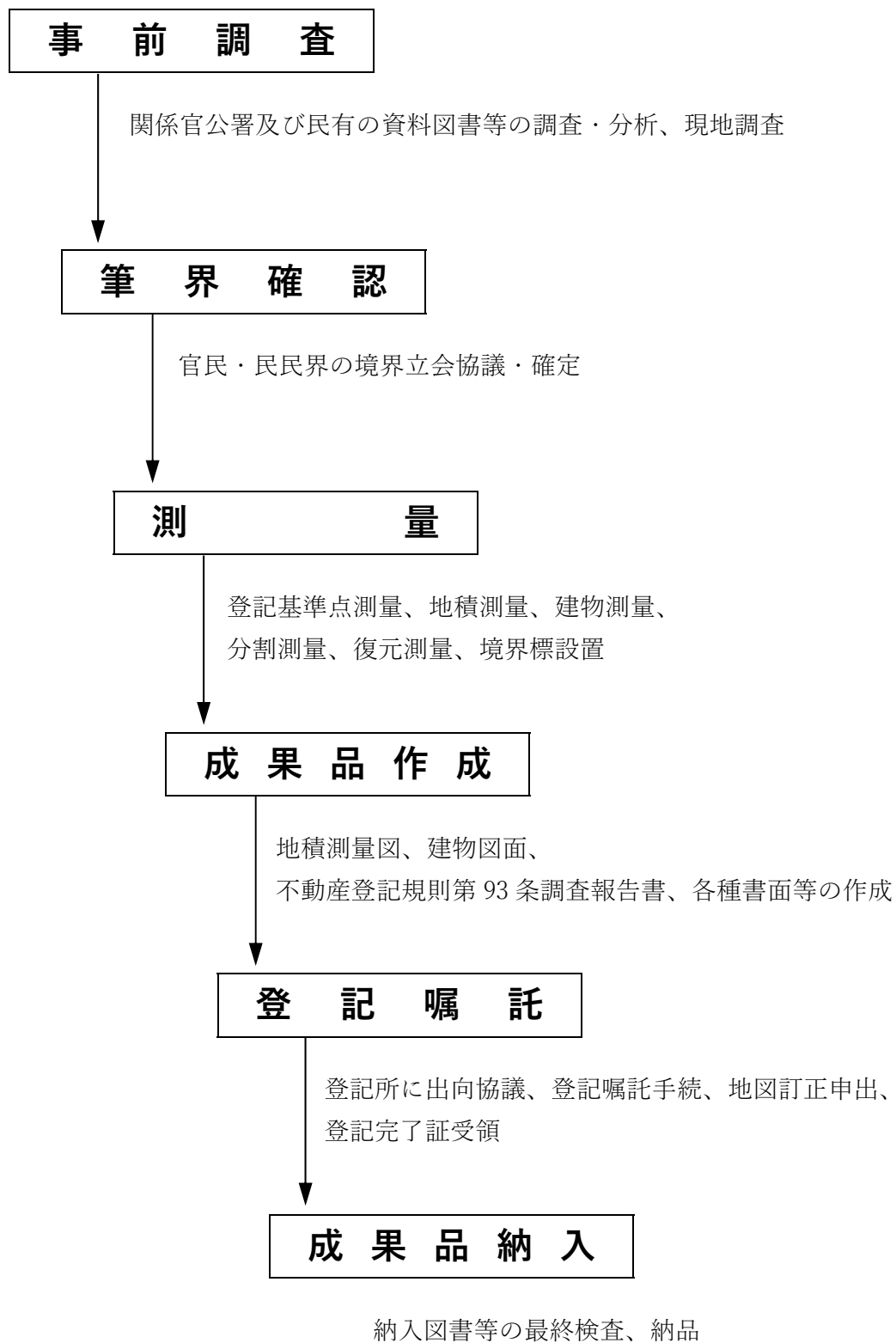
第590条 「用地測量」とは、土地の境界等について調査し、用地取得等に必要な資料及び図面を作成する作業をいう。

（用地測量の細分）

第591条 用地測量は、次に掲げる測量等に細分するものとする。

- 一 作業計画 二 資料調査 三 復元測量 四 境界確認 五 境界測量 六 境界点間測量
- 七 面積計算 八 用地実測図データファイルの作成 九 用地平面図データファイルの作成

業務処理の流れ



地積測量図の作成者は？

自分の土地を自分で調査、測量、製図することは出来ませんが、業として依頼を受けて地積測量図を作成することができるのは土地家屋調査士だけです。もし、資格のない者が作成した場合には土地家屋調査士法第 68 条違反で 1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処されます。

地積測量図は法務局において永久保存され、その責任の所在を明確にされています。万が一境界に関する訴訟が起きた場合、その作成者として署名捺印した者は、証人として裁判所に出頭し尋問に答える必要があります。なぜなら作成者は、実際に調査・測量した者であるからです。

不動産登記規則第 74 条第 2 項で地積測量図には申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印しなければならないとされています。その趣旨は、当該土地の現況を正確に登記簿の表題部に反映させる必要上、作成者に対し調査・測量の成果を正確に地積測量図に表示することを要請し、もって当該登記申請の真正さを担保するとともに、その結果に対する責任の所在を明確にするためと解されているので、地積測量図の作成者欄に署名捺印すべき者は、実際に筆界等の「調査及び測量を行った者」でなければならないことになります。

平成 17 年の不動産登記法改正により分筆する際は、原則分筆しようとする土地全体の調査測量を実施し、分筆後の各々の土地の土地全筆の求積を行うことになりました。作成者はその全筆について調査・測量した結果を担保しなければなりません。そして作成者として押印した者は裁判上も地積測量図に対しての責任を負うことになります。仮に作成者が官公署の方であり、その職を退いても例外ではありません。

測量士等が業として地積測量図を作成することは調査士法第 68 条に違反します。法務局（登記所）に提出する書類、図面を作るということは本人申請の場合を除いて土地家屋調査士の事務とされていますが、その事務を測量士等（土地家屋調査士の資格のないもの）が業として受けるということは、土地家屋調査士法第 68 条違反になります。契約行為（業務内容に「登記用図面作成」、「地積測量図作成」等が入っているもの）も同条違反となりうる可能性があります。

このように依頼を受けて土地の登記に関する地積測量図を作成することができるのは土地家屋調査士以外にありません。この地積測量図は原則として法務局（登記所）に永久保存されます。

令和 2 年に国との契約のための全省庁統一資格に係る申請書記入要項が改定され、「役務の提供等」の営業品目の具体的事例として、「登記関連業務」が明記されました。これをうけて法務省のサイトにおいて、所有権の移転の登記等の権利に関する登記の申請手続について代理する業務は、司法書士の専属業務であり（司法書士法第 3 条第 1 項第 1 号）、また、分筆や地積更正等の不動産の表示に関する登記について必要な調査又は測量（地積測量図等の図面の作成

を含む）及び不動産の表示に関する登記の申請手続について代理する業務は、土地家屋調査士の専属業務である（土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号）とアナウンスされています。このように、入札においても適切な参加資格の設定が必要となっています。

照会 昭和 61 年 8 月 25 日付全公連発第 26 号

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会会長

地積測量図の作製者について（照会）

社団法人公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、設立の目的を達成するため公共嘱託登記事件の適正な処理に努力しているところではありますが、一部の官公署等から第三者の調査、測量の成果にもとづいて地積測量図の作製を要請される場合があります。その場合地積測量図に記載すべき作製者については、下記のとおりと解しますがいささか疑義がありますので照会します。

記

不動産登記法施行細則第 42 条の 4 第 4 項（現行規則第 74 条第 2 項）が地積測量図には申請人のほか作製者が署名押印すべきものとしている趣旨は、その図面の正確性を担保とすることにあると解されるから、その図面に表示された土地について実際に調査・測量した者（官公署等の職員であると、私人であるとを問わない。）が作製者として署名押印すべきである。

別紙甲号 照会 昭和 61 年 9 月 1 日付日調連発第 104 号

日本土地家屋調査士会連合会会長

地積測量図の作製者について（照会）

標記の件について、別紙のとおり全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会会長から照会があったので、同協議会会長の意見のとおり解して差し支えない旨回答したいと考えますが、いささか疑義がありますので照会します。

依命通知 昭和 61 年 9 月 29 日付法務省民三第 7272 号

法務省民事局第三課長

地積測量図の作製者について（依命通知）

標記の件について、別紙甲号のとおり照会があり、別紙乙号のとおり回答されたので参考までに通知します。

別紙乙号 回答 昭和 61 年 9 月 29 日付法務省民三第 7271 号

法務省民事局長

地積測量図の作製者について（回答）

本月 1 日付日調連発第 104 号をもって照会のあった標記の件については、貴見により回答して差し支えありません。おって別紙民三第 7272 号のとおり各法務局長及び地方法務局長あて通知したので申し添えます。

解説 法務省民事局第三課 坂巻 豊

土地の表示登記申請（不動産登記法第 80 条第 2 項）、土地の地積変更登記申請（同法第 81 条第 2 項）、土地の分筆登記申請（同法第 81 条の 2 第 2 項）等の申請書に添付することとされている。

る地積測量図には、作製者が署名捺印することとされている（不動産登記法施行細則第 42 条の 4 第 4 項）。この趣旨は当該土地の物理的客観的な状況を正確に登記簿の表題部に反映させる必要上、作製者に対し、当該土地の調査・測量を正確に実施するとともにこの成果を正確に地積測量図に表示することを要請し、もって当該登記申請の真正を担保するとともにその結果に対する責任の所在を明確にするためと解されるので、地積測量図の作製者欄に署名捺印すべき者は、実際に現地を調査・測量し、その成果に基づいて地積測量図を作製した者でなければならないと回答されたものとする。

なお本回答により、登記官の実地調査等により、登記申請書に添付されている地積測量図の作製者欄に当該土地を調査・測量した者以外の者が署名・捺印されていることが明らかとなった場合は、補正を命じ、この補正に応じない場合には、申請書に必要な図面の添付がないことと評価せざるをえないであろう。

照会 昭和 57 年 6 月 22 日付日調連総発第 90 号

日本土地家屋調査士会連合会会長

土地家屋調査士法第 19 条（現行第 68 条）該当事項について（お伺い）

測量士等が業として他人（官公署、個人を問わない）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査・測量をすること及び地積測量図等を作製することは、土地家屋調査士法第 19 条第 1 項本文（現行第 68 条）の規定に該当するものと解しますが、いささか疑義がありますので何分のご指導を賜りたくお伺いいたします。

回答 昭和 57 年 9 月 27 日付法務省民三第 6010 号法務省民事局長

土地家屋調査士法第 19 条（現行第 68 条）該当事項について（回答）

本来 6 月 22 日付日調連総発第 90 号をもって照会のあった標記の件については、貴見のとおりと考えます。

質問 昭和 60 年 4 月 19 日第 102 回国会衆議院法務委員会

柴田睦夫委員

土地家屋調査士法第 19 条（現行第 68 条）該当事項について（要旨）

この見解から見ますと、官公署と言えども、嘱託登記に際し登記所に提出すべき地積測量図などを測量業者が作製することは、その測量業者について、大体繰り返し行わせるでしょうから、法第 19 条（現行第 68 条）違反の疑義も生じてくる余地があるのではないかと思います、いかがでしょうか。

答弁 枇杷田泰助法務省民事局長

登記所に提出する事になるいろいろな書類でございますが、そういうものを作成する、図面をつくるというようなことは土地家屋調査士がやらなければならないわけでございます、本人申請の場合は除きますけれども。

従いまして、そういう仕事を業として土地家屋調査士の資格のないものが受けるという場合には、ただいまお示しの調査士法の 19 条（現行第 68 条）違反になるかと思います。

狭あい道路拡幅整備事業

建築基準法第42条第2項で道路とみなされた幅員4メートル未満の道は2項道路と呼ばれ、一般に狭あい道路とされています。同法ではこの2項道路に接する建築を行う場合、道路中心線から2メートルの部分までセットバックすることが義務付けられています。この後退用地については建築物や擁壁・構造物の建築が禁止されていますが、法律上では花壇や自動販売機といった物の設置規制はないため、実質的に狭あい道路のままということがあります。しかしながら、災害発生時における緊急車両の侵入や避難経路確保といった防災減災に注目される昨今としては、狭あい道路解消への取り組みは重要であると考えられます。

後退用地については、寄附や有償譲渡を受けて公有地とするのか私有地のままにするのかは自治体によって対応は異なるようですが、いずれの場合もその用地について調査、測量、分筆、登記といった手続きが必要となることから、土地家屋調査士が活躍することとなります。当協会に狭あい道路拡幅事業として発注を行うことで、案件ごとに個別発注をする必要がなくなり、スムーズな業務処理が可能となります。

狭あい道路解消については、国土交通省住宅局市街地建築課から令和2年7月に「狭あい道路解消のための取組に係る調査及び事例集」が策定されておりますので、あわせてご覧ください。

十和田市西四番町での事例

実施前					
1.8~ 2.3m		民有地			
		民有地			

実施後					
2m 2m					建物が障害で 実施できず
					拡幅道路（分筆登記）

狭あい道路 拡幅整備事業

狭い道路をなくして
災害に強いまちづくりを目指しませんか

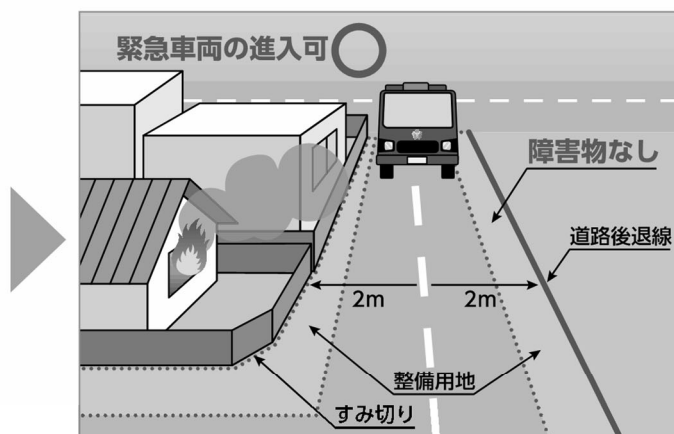
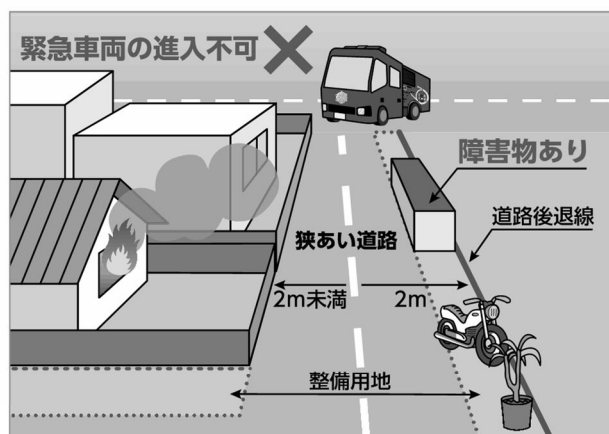


■狭あい道路拡幅整備事業のお手伝い

せっかくセッバックした道でも、後日緊急車両の通行の妨げとなる自転車やバイク、鉢植え等の障害物が放置されるケースを回避するため、登記処理を行い、道路内民地を解消しませんか。

事業対象の道路 ※原則として、道の中心から両側にそれぞれ2m後退した線を道路の境界線とみなし、整備を行っていきます

- ①建築基準法第42条第2項の規定により、市や町が所有・管理する道路
- ②その他、市や町が必要と認めた幅員4メートル未満の道路
- ③上記道路にかかわるすみ切り用地



狭あい道路拡幅整備のための登記処理には、専門知識と経験が求められます。
公嘱協会は調査・測量・分筆登記等のお手伝いをします。

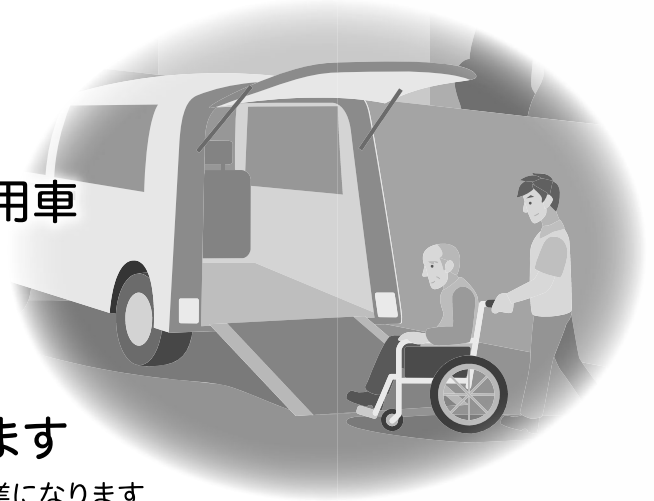
■狭あい道路拡幅の効果は？

- 緊急車両の通行がしやすくなります
- 火災時の消火活動が行いやすくなります
- 災害時の地域住民の避難がしやすくなります



- 福祉車両や集配車両、自家用車等の通行がしやすくなります
- 登記をすることによって
災害の復旧・復興に役立ちます

※社会資本整備総合交付金による補助対象事業になります



狭あい道路解消に向けて公嘱協会と一緒に取り組みませんか。
公嘱協会にご相談ください。



公益社団法人青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

〒030-0821 青森市勝田一丁目1番15号 青森県土地家屋調査士会館内

電話番号：017-777-3060 FAX 番号：017-762-7454

メールアドレス：aomori-koushoku@isis.ocn.ne.jp

Q 不動産登記法という「地図」とは（法 14 条地図）

質問

不動産登記法という「地図」は、表示登記においてどのような役割をもっていますか？

回答

不動産の表示登記制度は、権利の客体となるべき土地及び建物の物理的状況を登記簿上において特定して、明確に公示する制度です。これを土地についてみると、土地の登記簿の表題部には、土地の所在、地番、地目、地積を登記することとされています。（不動産登記法第 34 条）

しかし、これらの登記事項だけでは、位置、範囲、形状等を明らかにすることはできません。よって、不動産登記法は、昭和 35 年の一部改正により、各筆の土地の区画及び地番を明確にした「地図」を登記所に備えることとしました。（法第 14 条）

この「法 14 条地図」は、登記簿の記載と相まって、各筆の土地の区画及び地番を明確にするという機能をもつものです。これは、登記において観念的に示されている各筆の土地の区画線を、現地において現実示すものである（現地指示能力）。隣地との筆界が不明になったときに、その区画を復元できる能力（現地復元能力）を有しているということです。

地図がこれらの機能を果たすためには、土地の区画、すなわち、筆界点の位置を求めるための基準となる点（図根点）が存在し、これらが地図上にも表示されていることを要し、さらに、筆界点が図根点からの距離と方向によって一定の精度で現地を示すことができるものでなければなりません。この法 14 条地図の具体的な基準（要件）は、規則によって定められています。（不動産登記規則第 10 条、第 13 条）

法 14 条地図には、登記所において作製し備え付けたもののほか、国土調査法の規定により送付された地籍図、土地改良登記令、土地区画整理登記令、新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令、または首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による不動産登記に関する政令の土地所在図、その他これに準ずる図面について法 14 条地図として備えつけるものとされている図面等があります。

Q 「地図に準ずる図面」とは

質問

「法 14 条地図」と「地図に準ずる図面」とはどのように異なるのでしょうか？

回答

「地図に準ずる図面」は、平成 5 年法律第 22 号による不動産登記法の一部改正によって、その法的な位置付けがなされたもので、法 14 条地図の備付けのない地域において、登記事務を適正・円滑に処理するために、地図の機能を十分果たし得ない図面であっても、各筆の位置・形状等の概略を把握することができる図面として、法 14 条地図が整備されるまでの間、これに代わるものとしてこれを「地図に準ずる図面」と位置付け、登記所に備え付けることとされています。

地図に準ずる図面の大半は、昭和 25 年法律第 227 号をもって土地台帳法の一部が改正され、土地台帳事務が税務署から登記所に移管されたことに伴い、登記所に引き渡された旧土地台帳付属地図等のいわゆる「公図」といわれるものですが、昭和 35 年法律第 14 号による不動産登記法の一部改正がされた以後においても、登記所に送付された地籍図等のうち、特別の事情があって法 14 条地図として備付けがなされなかったもの、土地改良事業・土地区画整理事業、その他各種の事業に基づく登記の申請書または嘱託書に添付されて提出された土地の所在図等で、法 14 条地図としての要件が具備しないなどの理由により法 14 条地図として備えられなかったものなどがあります。

Q 公図とは

質問

「公図」とはどのようなものをいうのですか？

回答

いわゆる「公図」とは、旧土地台帳法施行細則（昭和 25 年法務府令第 88 号）第 2 条第 1 項の規定に基づく地図のことであり、実務上は、「旧土地台帳付属地図」とも称され、明治 6 年から同 14 年にかけて実施された地租改正事業によって作成された改租図（野取絵図、字限図）、及びこれを基に明治 17 年から同 21 年において全国的に実施された地押調査事業によって作成された地押調査図（更正図）のことをいいます。

作成目的及び作成経緯が法 14 条地図とは根本的に異なっている公図は、不動産登記法上の備付け地図と解されていません。

しかし、法 14 条地図に比べて精度の点ではかなり劣るものの、公図に記載されている土地の形状及び配列等の点では、相当程度の信頼性が認められることから、法 14 条地図が整備されていない地域では事実上これに代えて、表示に関する登記の事務処理にこれを利用し、また、土地の取引や訴訟上の重要な資料として広く活用されてきました。

一般的に公図の精度が劣っているといわれる所以は、作成経緯からみた場合、改租図は政府の命によって全国的に統一した規則により作成されたとはいえ、測量技術が未熟な時代のものであり、しかも、村民自らの手で、あるいは専門家に頼んだりして測量を行い、その作成手順は、一筆ごとの一筆限図を作製し、これをつないで、字限図及び村限図を作製したといわれていることからです。検証については、政府の官吏が測量等に誤りがないか、現地に赴いて確認する方法がとられていました。

公図の精度について判例にみられる評価は、一般的には、当該土地の位置及び区画を現地において特定する現地復元能力を有しておらず（東京高等裁判所昭和 62.8.31 判決・判時 1251 号 103 頁）、筆界が直線であるか否か、あるいは土地がどこに位置しているかといった定形的な面においては比較的正確であるが、距離及び角度といった定量的な面では不正確なものである（名古屋地方裁判所昭和 53.9.22 判決・下民集 29 巻 9～12 合併号 272 頁）としています。

また、地域的な特徴として、田畑の耕地や宅地に比較し、地租徴収上収入の少ない山林や原野等については正確性に欠け（青森地方裁判所昭和 60.4.16 判決・訟務月報 32 巻 1 号 23 頁）、公道等は比較的良好な精度を持つ（東京高等裁判所昭和 32.1.30 判決・判タ 68 号 93 頁）としており、村の中心部に比べて中心部でない土地は精度が低い（東京高等裁判所昭和 57.1.27 判決・判タ 467 号 109 頁）とされています。

Q 地籍図とは

質問

「地籍図」とはどのような図面をいうのですか？

回答

国土調査は、国土の開発及び保全並びに高度利用に資するとともに、併せて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することを目的としています。（国土調査法第1条）

地籍調査は、その中の事業のひとつであって、通常は市町村が実施機関となり、土地登記簿、不動産登記法第14条の地図またはこれに準ずる図面を基に、一筆ごとの土地について地番、地目、境界の調査及びその所有者について確認し、併せて、境界の測量及び地積の測定を行い、その結果に基づいて地籍簿及び地籍図を作成することとされています。

この地籍調査の成果（地籍図、地籍簿）は、主務大臣等の認証を受けた後に、その写しが登記所に送付されますが、登記所はその地籍簿に基づいて登記簿の記載を改めるなどの所要の登記を行い（国土調査法第20条）、地籍図については、地図として備え付けることを適当としない事情がない限り、法14条地図として登記所に備え付けることとされています。（規則第10条第5項）

地籍図は、地籍調査地域内のあらゆる土地の一筆（一区画）ごとについての境界を、国家基準点を基礎とした近代的な測量技術をもって正確に記録した地図です。

この測量方法は、大骨格として一等から三等までの基本三角点、中骨格として四等三角点（基準点）、小骨格として地籍図根三角点、地籍図根多角点、細部図根点を設置して、これを基準に現地に設置した筆界標示杭を測量したものです。したがって、土地の筆界が不明になったとしても、その筆界点は現地において復元することが可能となります。

地籍調査では、現地復元力のある正確な地図を作成する必要があることから、地籍図における誤差の限度を定めるとともに、これを確保するための測量精度を保持しなければなりません。これら誤差の限度は、土地の経済性や利用状況に応じて次のように定められています。

大都市の市街地区域	甲 1
中都市の市街地区域	甲 2
上記以外の市街地、村落並び、整形された農用地区域	甲 3
農用地及びその周辺区域	乙 1
山林、原野及びその周辺区域	乙 2
山林、原野の区域	乙 3

地籍図は、40cm×50cm の図紙（ポリエステル・フィルム）を用いて作製され、地籍図の名称、番号、縮尺座標系の名称または記号、図郭線及びその数値、隣図の関係、地番区域の名称、基本三角点、地籍図根点、毎筆の土地境界線及び地番その他が表示されています。上部が北となるように一律に図郭が定められてあり、採用される縮尺は土地の状況に応じて定められています。

Q 法定外公共物

質問

宅地の公図をとってみると、宅地の中に青く塗られた帯状の土地がありました。友人に聞くと「青線」といって、国有地の水路だとのことでした。本当でしょうか？
現在すべてこの辺りは宅地化しており、水路などないのですが、今後どうすればよいのでしょうか？

回答

これは通称「青線」と呼ばれるもので、正式には「法定外公共物」というものです。すなわち、道路法、河川法、下水道法、海岸法等の特別法が適用されない公共物です。「法定外公共物」には、この青線以外にも「赤線」といわれる道路敷等もあります。

これらはもともと国有地（公共用財産）で、管理者は都道府県知事でした。実際の管理行為は、市町村が行っていました。「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」により法定外公共物で現状が機能を有しているものについては、平成 17 年 3 月 31 日まで市町村に無償譲渡され市町村が管理しています。また、この時譲渡されなかった法定外公共物については国において同日に一括用途廃止し、平成 17 年 4 月 1 日から国が直接管理しています。

これらの法定外公共物の中で、本来の行政目的に使用されなくなった場合には、用途廃止が行われ、あなたの土地として払い下げを受けられる可能性もあります。

Q 代位登記

質問

共有者の一部との間に成立した買収協議を代位原因とする共有土地の分筆登記の代位申請はできますか？

回答

共有者の一部の者との間には買収協議は成立することはありません。成立するのは共有持分権の買収協議であり、共有者の一部の者を相手方とする仮登記仮処分命令を得たとしても、これによって共有土地の分筆登記を代位申請することは許されません。

本来、土地一筆の一部の購入者は不動産登記法第 59 条第 7 号、第 8 号〔債権者代位権による登記〕により、代位原因証明情報を添付し、当該土地の分筆登記の代位申請ができます。

■民法第 423 条（債権者代位権）

債権者は、自己の債権を保全するため必要があるときは、債務者に属する権利（以下「被代位権利」という。）を行使することができる。ただし、債務者の一身に専属する権利及び差押えを禁じられた権利は、この限りでない。

2 債権者は、その債権の期限が到来しない間は、被代位権利を行使することができない。ただし、保存行為は、この限りでない。

3 債権者は、その債権が強制執行により実現することのできないものであるときは、被代位権利を行使することができない。

*①代位登記（不登 59.7.8）、買戻権の代位行使（582）、租税徴収に準用（税通 42）、②③裁判上の代位手続（非訟 72-79）

■判例要旨（民 423）

◎未登記不動産の買主は、売主に対する移転登記請求権を保全するため、売主に代位して所有権保存登記手続をなすことができる。（大判大 5.2.2 民録 22-74）

◎債権者が代位権の行使を許されるためには、債務者に対しその権利行使を催告し、債務者がこれに応じないことを要しない。（大判昭 7.7.7 民集 11-1498）

◎債務者がすでに自ら権利を行使している場合には、その行使の方法または結果の良否にかかわらず、債権者は、債権者代位権を行使することはできない。（最判昭 28.12.14 民集 7-12-1386）

◎売主の土地所有権移転登記義務を共同相続した者のうちの甲がこの義務の履行を拒絶しているため、買主乙が同時履行の抗弁権により代金全額の弁済を拒絶している場合は、他の相続人は、自己の相続した代金債権保全のため、乙が無資力でなくとも、乙に代位して、甲に対して乙への所有権移転登記手続を請求しうる。（最判昭 50.3.6 民集 29-3-203）

■不動産登記法第 59 条第 7 号、第 8 号（債権者代位権による登記）

7 民法第四百二十三条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請した者（以下「代位者」という。）があるときは、当該代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因

8 第二号に掲げるもののほか、権利の順位を明らかにするために必要な事項として法務省令で定めるもの

■判例要旨

◎未登記不動産の買主は、売主に代位して所有権保存登記の申請をなしうる。

(大判大 5.2.2 民録 22-74)

◎一筆の土地の一部につき処分禁止仮処分命令を得た者は、この命令正本を代位原因証書として、本条により分筆登記の申請ができる。(最判昭 28.4.16 民集 7-4-321)

◎相続放棄をした債務者の債権者が、相続財産中の未登記不動産について右相続人も共同相続をしたものとして本条によって所有権保存登記をしても、この登記は実体に合わない無効のものである。(最判昭 42.1.20 民集 21-1-16)

Q 代位登記の態様

質問

このたび、A市の道路拡張工事に伴い、土地登記簿の表題部に所有者として「甲」さんの住所氏名が記載されている土地の一部を、A市が買収することになりました。A市では、どのような登記をして所有権を取得すればいいのでしょうか？

回答

まず、A市が「甲」さんに代位して道路拡張部分（買収部分）と残地となる部分とに、土地分筆登記の嘱託をして2筆にします。

次にA市が「甲」さんに代位して、道路拡張部分（買収部分）の1筆について、所有権保存登記を嘱託します。この場合、A市が「甲」さんに代位して登記をするので、登録免許税は非課税となります。（登録免許税法第5条第1号）その後に、道路拡張部分（買収部分）についての所有権移転の登記を嘱託することとなります。

また、別の方法として、「甲」さん所有地全体の所有権保存登記をしてから、分筆・所有権移転登記ということも考えられます。この場合は「甲」さんに、土地分筆登記の嘱託を行う前提として、所有権保存登記の申請をしていただくことになります。申請義務のない所有権保存登記の申請をすることと、買収部分についての登録免許税の負担がかかることなどを考慮すると、前段によることが一般的といえるでしょう。

Q 隣地が共有地の場合の立会い

質問

土地の筆界確認において、隣接地の土地が共有である場合、あるいは隣接地の所有者が死亡してその相続人（相続登記未了）が数人ある場合は、共有者の全員の立会いを求めなければならないのですか？

回答

隣接地が共有の場合、筆界の確認という行為は一見民法第 252 条但し書きの共有物の保存行為のように思料されますが、当該確認行為により結果的に筆界の変更となる場合が考えられます。よって、原則として、共有者の全員に対し立会いを求めるのが通例です。

登記の実務では地積の増加することとなる地積更正登記申請に隣接地が共有で管理者に定めのない場合は共有者全員の連署または承諾書の添付を要するとしております。（昭和 35.12.27 民三第 1187 号民事局第三課長心得回答）

ただし、管理者が定められている場合は当該土地を管理している者の立会いで差し支えありません。

■民法第 249 条（共有物の使用）

各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

* 所有権の内容 (206)、共有持分の割合の推定 (250)、共有物の変更 (251)、共有物の管理 (252・253)、民法上共有とされるもの (229・241 但・244・245・668・898)、共有の性質を有する入会権 (263)、準共有 (264)、区分建物の共用部分の共有（区分所有 4・11-21）、持分処分の制限 (676、区分所有 15、商 698 但、漁 32・33、特許 33、著 65)、いわゆる組合有の関連規定 (676・677・906-914、)

■第 250 条（共有持分の割合の推定）

各共有者の持分は、相等しいものと推定する。

* 共有持分の規定 (241 但・244・245・900-904、区分所有 14)、持分の効果 (249・252・253・255・261・674)、持分の登記（不登 27・59）

■第 251 条（共有物の変更）

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

* 共有物の管理 (252・253)、特則 (231・232、区分所有 17・26・66、漁 33)

■第 252 条（共有物の管理）

共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

* 共有物の使用 (249)、持分の割合 (250)、管理費用 (253・254・259)、特則 (670、商 693・695、区分所有 18・26・66)

Q 共有 1

質問

次の登記は、共有者の 1 人からでも申請することができるか？

- ・土地の表示の登記 ・土地の分筆の登記
- ・土地の地積の更正の登記（共有者全員の境界承諾あり）
- ・建物の増築の登記 ・建物の滅失の登記

回答

土地の分筆の登記以外は、共有者の 1 人からでも申請することができる。

1. 不動産の表示に関する登記は、権利の客体である不動産の物理的な状況を登記簿に記載し、これを公示することによって、取引の安全を図るとともに、国又は地方公共団体の行政施策の基礎資料を提供するものであるから、設問に掲げられた登記のうち、土地の表示の登記、土地の地積の更正の登記、建物の増築の登記及び建物の滅失の登記については、所有者、表題部に記載した所有者又は所有権の登記名義人は、原則としてその登記を申請する義務が課せられている（法 80 条 1 項、81 条ノ 5、93 条ノ 5 第 1 項、93 条ノ 11 第 1 項）。また、登記官が登記義務者に対し催告（準則 92 条）しても申請されない場合は、登記官は職権でも登記することができる（法 25 条ノ 2）ものとされている。

設問のうち分筆登記以外の登記は、報告的登記といわれており、この登記の申請は、表示登記制度の特質からも、また、申請者側の便宜の点からみても、申請する土地又は建物が共有である場合には、民法第 252 条ただし書による保存行為として共有者の中の 1 人からでも単独で申請することができるものと解される。先例は、被相続人の死亡前に滅失した所有権のある建物について、当該建物の滅失登記の申請は、相続人のうち 1 人から申請することができるとしている（昭和 43.12.23.民三第 1075 号民事局第三課長回答）。

2. 一方、表示に関する登記の中には、原則として所有者の自由な意思に基づく登記で、不動産の物理的な状況の変化に伴う登記ではなく、登記官は職権をもって登記することができないものもある。これらの登記は、登記をすることによりその変更の効果が生ずるという意味で創設的登記と称されている。例えば、土地の分筆又は合筆の登記はこれに当たり、この創設的登記の申請は、その効果からして、共有者全員の意思に基づいてされることが必要であり、共有者全員の申請によってしなければならないものと解されている。先例は、共有者の一部の者との間に成立した買収協議に基づいてする共有土地の代位による分筆登記は認められないとしている（昭和 37.3.13 民三第 214 号民事局第三課長回答）。これは、分筆という行為が民法第 252 条ただし書の保存行為に該当しないので、共有者全員から申請すべきであるとされているからである。（注 1）

3. 例えば、共有者 A、B、C 3 人の共有の土地の一部を買い受けた D が、その所有権移転の登記をするには、その前提として分筆の登記をしなければならないが、B、C が分筆登記の申請に応じないからといって、A が単独で分筆の登記を申請することはできないということになる。この場合には、買受人である D は、共有者 A、B、C から共有土地の一部を買い受けた者として、所有権移転登記請求権に基づきこれらの共有者に代位して分筆の登記を申請することができる。(注 2)

なお、登記の実務においては、共有土地の一部の地目が変更したことによる分筆及び地目変更の登記申請は、共有者の 1 人からでも申請できると解されている。(注 3)

(注 1) 登記先例解説集 6 巻 4 号 46 頁

(注 2) 登記研究 211 号 53 頁

(注 3) 登記研究 396 号 105 頁

Q 共有 2

質問

2 人の相続人が遺産分割協議によって、1 筆の土地を 2 筆に分割し 1 筆ずつ単独で所有することとなった場合、遺産分割協議書に地積測量図を添付すれば、単独で分筆の登記を申請することができるか？

回答

分筆後の土地を単独で所有することとなる相続人から、相続を証する書面に地積測量図を添付して分筆の登記を申請することができる。

1. 遺産分割協議書を添付して相続人の 1 人から分筆の登記を申請することの可否については、例えば、被相続人甲の相続財産に関し、相続人による遺産分割協議の結果、1 筆の土地を 2 筆に分割し、分割後の各土地の一方を相続人乙が、他の一方を相続人丙がそれぞれ単独で所有することとなった場合には、乙及び丙からの申請によって、当該土地の分筆の登記を申請することができるとされている（昭和 19.11.10 民事甲第 730 号民事局長通達）。このような場合において、遺産分割協議書に分筆後の土地の地積測量図が添付されているときは、当該分筆登記の申請を、乙又は丙から、単独でできるかということになる。登記実務の取扱いは、当該遺産分割協議書によって、具体的な分割の方法が明らかであって、乙又は丙のいずれから申請しても当該遺産分割協議書に添付されている地積測量図のとおりになしにしか分筆できないことから、相続人の 1 人からでも分筆登記の申請ができるとされている。

（注 1）

2. このようなことから、被相続人名義の土地について分筆の登記を申請するには、戸籍謄本、民法第 903 条による特別受益証明書若しくは遺産分割協議書等を添付して、当該土地を相続する特定の相続人のみから申請することができる。当該登記申請書には地積測量図を添付するほか、遺産分割協議書の不動産の表示は、当該土地を特定するため、「何番何平方メートルのうち何平方メートル」の振合いにより、分割する土地を特定できるよう明確に記載することとされている。（注 2）

（注 1）登記研究 299 号 71 頁

（注 2）登記研究 458 号 93 頁

Q 代位分筆

質問

1筆の土地を3筆に分筆し、そのうち1筆は売買、他の1筆は寄付によりいずれも某町が所有権を取得する場合に、代位による分筆登記を同一の嘱託書でできますか？

回答

1筆の土地を3筆に分筆し、そのうち1筆は売買、他の1筆は寄付によりいずれも某町が所有権を取得する場合に、その前提として代位による分筆登記を嘱託する嘱託書に、2つの代位原因を併記して1件で嘱託できるかということですが、登記の申請は、1不動産に関する1個の権利ごとに申請するのが原則であり、例外として、登記原因及び登記の目的が同一なときに限って、数個の不動産に関する登記の申請を同一の申請書によって申請することができるとされています。

設問の場合は、売買による所有権移転登記請求権と、寄付による所有権移転登記請求権という2個の異なる代位原因により、1個の不動産について分筆登記の嘱託をすることになるので、別々の嘱託書により嘱託するのが相当と解されています。ただし、下図のように、某町がまず1番3の土地を売買により取得し、後日1番2の土地を寄付により取得したような場合には、必ずしも取得した日付の順に分筆し、所有権移転の登記をすることを要せず、1番2の土地を取得したことを証する書面（代位原因証書）を添付して、1申請書で1番1ないし1番3の3筆に分割する分筆登記の嘱託がされたときは、当該嘱託登記は受理されることになっています。

1(－1)	1(－2)	1(－3)
	寄付で取得	売買で取得

Q 筆界未定地の分筆登記

質問

筆界未定地を分筆する場合、筆界未定を解消しないままでも分筆の登記を申請することができるか？

回答

筆界未定である土地の分筆の登記は、原則として筆界未定の状態を解消しなければ申請することができない。

1. 分筆登記の申請書には、分割後の土地の表示をなし、分割後の土地の地積測量図を添付することとされている（不動産登記規則第 75 条）が、筆界未定地については、その土地の全体の位置と範囲が現地において確認できないことから、分割後の各筆の測量はできず、その地積を明らかにすることができないことになるので、このような土地についての分筆の登記は原則として認められない。

また、筆界未定の部分が分筆する土地の境界の一部であったとしても、その分筆の登記は認められない。

2. しかし、例えば、広大な土地のうち数平方メートルのわずかな部分を道路用地として市町村が買収するようとき、その土地の一部に筆界未定の部分があったとしても、この筆界未定の部分が市町村の買収する部分と明らかに関係のない場合には、その登記手続きができないことになると好ましくない結果が生ずることにもなる。そこで、登記の実務では、境界に紛争があり、筆界未定地とされた土地の一部を買収した市町村が、買収による所有権移転登記請求権に基づき所有者に代位して分筆の登記を嘱託する場合には、添付された関係所有者の証明書、公正証書等において、当該部分が紛争部分に全く関係ないことが図示され、登記官においてもこのことを現地において確認し得るものであれば、便宜、受理して差し支えないとされている。（昭和 47・2・3 民三第 110 号民事局第三課長回答）

分割後の土地の 1 筆（残地）については当該分筆登記完了後は、地籍図の上に筆界未定である旨が明らかにされるため、当該土地の取引に際して警告的な役割を果たすことになること、市町村が公共用地を買収するためのものであるということから、便宜的に認められたものと解する。

Q 分筆残地の取扱いについて

質問

土地を分筆したいのですが費用を掛けたくありません。分筆する部分だけ測量し分筆登記を申請して良いですか？

回答

分筆する土地全体（元地を含めて）について筆界調査、測量等を行います。地積測量図には、分割後の土地の形状を図示し、求積の方法、境界標、境界標がない時は近傍の恒久的地物との位置関係を記載することと定められています。土地を分筆するのに分筆する部分だけを測量し分筆登記申請することは原則としてできません。

不動産登記事務取扱手続準則第 72 条第 2 項は以下の理由からも、分筆する土地全体について筆界の確認調査、測量が必要で、いわゆる残地の測量を省略することができるとする趣旨ではありません。

ただし、広大な土地のわずかな部分を分筆する場合においては、必ずしも分筆する部分のような厳密なものである必要はなく、概測によるものであっても差し支えないとされています。

1. 登記後の地積測量図は、永久に保存され誰でも閲覧することが出来ます。
2. 地積測量図は、土地を実測した成果に基づいて作成される図面であり、いわゆる残地の形状も測量図の一部をなすものです。

■参考条文

不動産登記法第 39 条

不動産登記規則第 28 条第 2 項、73 条～78 条

不動産登記事務取扱準則第 72 条第 2 項

昭和 53 年 3 月 14 日民三第 1479 号民事局第三課長回答

Q 分筆後の地積更正

質問

地積測量図を提出して分筆登記がなされている土地について、その後、同土地を測量した結果、土地登記簿の地積の表示との間に若干の差異が生じた場合は、地積更正登記申請をすることができるのでしょうか？

回答

過去においては、地価が低廉であったことや、また測量器具及び測量技術の問題などから、簡易な測量器具、測量方法によって求積した上で、登記申請されたものが多く、その後、測量技術が発展し、トランシット測量が一般的になったことから、昭和 52 年に準則が改正され、地積測量図の誤差に関する規定が新設されました。

すなわち、土地所在図及び地積測量図の誤差の限度は、原則として当該土地についての地図の誤差と同一とされました。

このように過去において、地積測量図を提出して分筆登記がなされている土地については、土地を測量した際の測量が平板測量で図上距離法によって求積したものが多かったことから、その後、当該土地をトランシット測量により求積したところ、土地の登記簿の地積との間に若干の差異を生じた場合に、両測量に係る筆界点が同一であることが明らかなきときは、地積更正登記が認められるとするのが実務の取扱いです。

なお、地積更正の登記の際に既存の土地の境界を見誤って測量した場合などには、再度の地積更正の登記をすることが認められています。

Q 分筆抹消

質問

官公署の代位によって嘱託され終了した分筆登記が、後日誤りであったとして、当該官公署から代位による分筆登記の抹消の嘱託をすることができるのでしょうか？

回答

官公署が代位によってなした分筆登記について、代位による当該分筆登記の抹消を嘱託することはできないと解されています。その理由として、官公署が代位権を行使して登記の嘱託をするに当たっては、官公署の土地の所有者に対する債権を保全するための代位権が必要とされるところ、代位による分筆登記が終了した段階では、代位原因が存在しないと考えられるから、分筆の抹消の登記を嘱託することはできないと解されています。

すなわち、代位による登記が認められるためには、当然のことながら代位原因が存在しなければなりません。

ところが、分筆登記が誤りであるという場合は、その態様はいろいろ考えられるとしても、官公署が所有者に対する債権を保全するための代位原因が存在しないということでもあります。

また、例えば東西に分割すべきところを誤って南北に分割する分筆登記の嘱託がなされたような場合には、それを前提にして再分筆をする方法も考えられ、また誤って買収の目的とは異なる土地を分筆してしまったような場合についても、買収した土地についての登記請求権は依然として存在しており、その実現のために分筆登記の抹消をすることが理論上の前提とは必ずしもならないと解されているからです。

実際上は、分筆登記の抹消の登記の代位嘱託ができれば便利であり、その必要性も理解できるが、これを認めることは代位嘱託の基本的な構造にふれることから、消極的に解するとされています。

したがって、この場合は、所有者又は所有権登記名義人から分筆の抹消の登記を申請することとなっています。

Q 地積測量図の誤差の許容範囲

質問

法務局に備え付けられている地積測量図の誤差の許容範囲はどのように定められていますか？

回答

地積測量図の誤差は、法 14 条地図の誤差と同一の限度とすると定められています。ただし、法 14 条地図が存しない地域は、国土調査法施行令別表第五に掲げる精度区分によると定められています。地域により次のように定められております。

1. 市街地地域及びその周辺の地域については、精度区分甲二までです。
2. 村落・農耕地域及びその周辺の地域については、精度区分乙一までです。
3. 山林・原野地域及びその周辺の地域については、精度区分乙三までです。

■参考条文

不動産登記規則第 10 条第 4 項、第 77 条第 4 項

Q 地積測量図の作成と責任

質問

地積測量図の作成者欄には、だれが署名押印をすればよいのでしょうか？

回答

土地の表題登記、地積の変更又は更正登記、土地分筆登記等を申請する場合には、当該登記の申請書に地積測量図を添付することとされています。

この趣旨は、地積測量図によって申請する土地の面積測定の結果を明らかにするとともに、方位、隣地の地番及び境界標等を記載することによって、登記簿の表題部に記載された登記事項では表現することができない位置や形状を図示し、これによって、現地をより具体的に特定する機能を持たせることにありと解されています。

このように、地積測量図の果たす役割は極めて大きいことから、その作成者に対しては、当該土地の調査及び測量を正確に行い、その成果を正しく地積測量図に表示することを要請するとともに、その結果に対する責任の所在を明らかにするため、地積測量図に作成者が署名押印することとされています。

このことから、申請された土地の筆界を調査し、測量した者と、その結果に基づいて地積測量図を作成した者とが異なる場合には、地積測量図を作成した者ではなく、実際に当該土地を調査測量した者が署名押印することとされています。

なお、測量士等が業として他人（官公署、個人を問わない。）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記に付き必要な土地又は家屋に関する調査・測量すること及び地積測量図等を作成することは、土地家屋調査士法第 19 条第 1 項本文（現行法第 68 条）の規定に抵触します。（昭和 57 年 9 月 27 日付法務省民三第 6010 号法務省民事局長回答）

Q 嘱託登記における現地調査の態様

質問

公共用地取得の買収等において、発注官公署が作製した土地境界確定図を基に、買収部分の面積を机上にて算出作製した図面を提供され、土地家屋調査士が土地分筆登記業務を受託し嘱託手続をする場合において、どのような対処をしているのでしょうか？

回答

土地家屋調査士は、他人の依頼をうけて、不動産に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続又は審査請求の手続をすることを業としているところから、土地又は家屋に関する調査、測量、登記の申請手続は、それぞれ別個独立したものではなく、調査、測量、登記の申請手続は一連の業務であると解されています。

設問のように土地家屋調査士本人以外のものが調査、測量した成果に基づいて、土地家屋調査士が地積測量図を作製する場合であっても、土地家屋調査士の責任として、改めて現地に赴き、土地の筆界等を調査するとともに、測量及び求積・境界標等、地積測量図に記載すべき事項全般について、正確なものであることを確認すべきものとされています。

これを省略して登記嘱託した場合には、平成 30 年 12 月 28 日付け青森地方法務局訓令第 20 号青森地方法務局土地建物実地調査要領第 62 条に抵触し、虚偽申請（嘱託）とみなされます。

Q 法定外公共物の譲与

質問

地方分権一括法（地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律）による譲与の対象としない機能喪失財産の管理はどのようなになりますか。また、譲与期限以降に機能を有しながら結果的に特定から漏れていたことが判明した場合の処理はどのようなのでしょうか？

回答

法定外公共物の現状における国有財産法上の位置づけは、国土交通省所管の行政財産（公共用財産）となっているが、譲与の対象とならないものは公共物としての機能を有していないものであることから、譲与の期限（平成 17 年 3 月 31 日）において一括して用途廃止のうえ普通財産とし、その管理については平成 17 年 4 月 1 日以降は財務省の直接執行事務とするとされています。

また、譲与期限以降に機能を有しながら結果的に特定から漏れていたことが判明した場合の処理については、

1. 特定されていれば、譲与されていたこと。
2. 譲与の期限等は、法的効果を統一的に発生させることを主な目的とするものと考え、公共物であるにもかかわらず、期限の経過をもって譲与の対象としないとする絶対的（実質的）理由は乏しい。
3. 法定外公共物の特性を踏まえれば、特定する作業における実務上の単なる瑕疵であり、救済措置を講ずるのが必要と考えられる。

などのことから、機能を有しながら結果的に特定から漏れていた財産の譲与の期限以降の国有財産上の位置づけは、機能を喪失しているものと同様に普通財産とし、財務省の直接執行事務とするが、譲与の期限以降に譲与の条件に適合することが判明した場合は、譲与の特例法等において、譲与の対象となること及び譲与手続等を規定するとされています。

ガイドライン基本事項編

平成 12 年 1 月 大蔵省・建設省

里道・水路の管理のあり方に関する課題に対する整理の方法について

平成 10 年 4 月 23 日大蔵省・建設省・自治省

Q 筆界特定制度

質問

筆界特定制度とは、どのような制度ですか。またどのような効果がありますか？

回答

平成 18 年 1 月 20 日から運用開始された筆界特定制度は、土地の所有権の登記名義人等の申請に基づき、筆界特定登記官が所見で必要な調査を行い、外部専門家である筆界調査委員（弁護士、司法書士、土地家屋調査士から任命されますが、実務上、普段から筆界を扱っている土地家屋調査士が任命されることが多い。）の意見を踏まえて、簡易迅速に（約 10 ヶ月）現地における筆界の位置について判断を示す制度です。つまり、過去に一筆の土地が登記された際に形成された筆界を再確認する事実行為です。筆界特定登記官の行った筆界特定は、公的機関が筆界を判断する行為であり、行政処分としての効力はないものの、その内容については、公的機関が示した判断としての証明力（公証明）を有することになり、土地の筆界の位置が問題となる様々な場面（関係隣接所有者との不調による分筆登記、地積更正登記等）において、証拠価値を有するものとして活用することができます。

なお、筆界特定に不満のある当事者は、いつでも筆界確定訴訟を裁判所へ提訴することにより、筆界の確定をもとめることができます。この場合において、筆界特定登記官による筆界特定は、当該判決と抵触する範囲内において、その効力を失います。以下筆界特定事務の流れを示します。

手続きの開始（申請）

- 申請書の審査・資料収集等 → 申請があった旨の公告・通知
- 筆界調査委員の指定 → 現況等把握調査 → 論点整理 → 手続費用の予納
- 特定調査 → 意見聴取等の期日の実施 → 筆界調査委員の意見書提出
- 筆界特定 → 筆界特定した旨の公告・通知

Q 地籍調査と筆界特定制度

質問

地籍調査において筆界が不明又は確認できないときはどうすればよいのでしょうか？

回答

地籍調査においても筆界特定制度を利用することができます。

令和 2 年 9 月 29 日に不動産登記法の一部改正が施行され、従来は土地の所有権登記名義人へのみ認められていた筆界特定の申請が、一定の要件の下、地方公共団体でも申請することができるようになりました（特例申請）。この制度を利用すれば地籍調査の円滑化・迅速化を図ることができます。

申請に必要な要件は 3 つあり、いずれかを満たさない場合は却下されます。

1. 対象土地が当該地方公共団体の区域内に存すること。
2. 当該地方公共団体の区域内の対象土地の所有権登記名義人等のうちいずれかの者の同意を得ていること。
3. 当該筆界が法第 14 条第 1 項の地図に表示されないものであること。

特例申請は、地籍調査等における筆界未定の発生防止と解消を目的としているため、法第 14 条第 1 項の地図に表示されないものに限りです。いわゆる公図地区の筆界未定を解消したい場合は、従来どおり所有権登記名義人からの申請が必要です。

ただし、地籍調査を現に実施している場合には、当該調査の成果が法第 14 条第 1 項の地図として備え付けられることが予定されていることから、筆界未定とせざるを得ないことになったものとして、特例申請の処理を進めることができます。

なお、この特例申請は、地籍調査業務を受託しているかどうかにかかわらず、公共嘱託登記土地家屋調査士協会が受託することができますので、ご相談ください。

■参考条文

不動産登記法第 131 条第 2 項

この冊子は、公益社団法人宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会発行「表示登記 Q&A」から許可を頂き転載しております。ここに宮城協会様のご厚意に感謝を申し上げます。

不動産登記の実務案内

令和 3 年 6 月発行

発行 公益社団法人 青森県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
青森市勝田一丁目 1 番 15 号 青森県土地家屋調査士会館内
TEL 017-777-3060 FAX 017-762-7454
URL <http://www.aomori-koushoku.or.jp>
E-mail aomori-koushoku@isis.ocn.ne.jp