
 最近の判例から (6)－測量図と境界争い－

測量会社及び土地家屋調査士に対する共同不法行為責任に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平24・4・12 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地の購入者が、測量会社が作成した測量図を信じて購入したところ、隣地との境界について訴訟を起こされ、測量図に記載された境界が否定されて損害を被ったと主張し、測量会社及びその代表者である土地家屋調査士の共同不法行為（民法709条、719条）に基づく損害賠償を求めた事案において、損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年4月12日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

○原告Xは、A区所在の合計69.38㎡（登記面積）の土地（以下、「本件土地」という。）の所有者である。

被告会社Yは測量全般を業とする会社であり、被告Y1は被告会社Yの代表者であり土地家屋調査士である。

○前提事実

(1) 被告会社Y及び被告Y1（以下「Yら」という。）は、本件土地を測量して、平成18年4月5日付確定実測図（以下「本件実測図」という。）を作成した。

(2) 本件土地の所有権の移転

本件土地は、従前、B及びC（以下「Bら」という。）の所有であったが、平成18年1月31日、株式会社Sが、売買により所有権を取得し、さらに、同年4月17日、Xが、売買により、所有権を取得した。

(3) 隣地所有者との間の訴訟

本件土地は、A区a丁目b番c及び同番dの土地（以下、併せて「隣地」という。）に

接していたところ、平成20年4月ころ、隣地の所有者であったDから、本件土地と隣地との境界が本件実測図の記載どおりではないことを前提とする訴訟（以下「別件訴訟」という。）が提起され、平成22年8月27日、Dの請求を認容する判決が言い渡された。Xは控訴をしたが、平成23年4月22日、XとDとの間で、高裁において、Dの主張する線を境界として、Xの所有地とDの所有地を画することを確認することなどを内容とする和解が成立した。

(4) その結果、Xは、2.16㎡の土地を失い、その土地に設置した時間貸駐車場の機器類を移設することとなった。

そこで、XがYらに対して、共同不法行為に基づく損害賠償364万余円を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、原告Xの請求を棄却した。

(1) 証拠によれば、以下の事実が認められる。
ア 被告会社Yは、Sから本件土地の測量の依頼をされ、平成18年3月ころ本件土地の測量をした。その過程で、被告会社Yは、本件土地と隣地との境界付近に御影石（以下「本件御影石」という。）を発見した。

イ 被告Y1は、同月24日、Sの担当者、D、A区の担当者ら本件土地の周辺の地権者らに境界立会いを求めた。その際に、被告Y1は、本件御影石は境界石として設置されたものであると考えられる旨の説明をしたが、Dが、

明確な反対の意思を表明することはなかった。

ウ 被告会社Yは、同年4月5日、本件御影石が境界石である前提で本件実測図を作成し、本件土地周辺の地権者の同意を得て、境界確認書に押印を得るため、DやSを含めた全関係者に本件実測図を送付した。

エ 同月17日、XはSから本件土地を購入した。

オ ところが、同月25日、Dから、Yらに対し、本件実測図では本件土地と隣地との境界に異議があり、同意できない旨の書面が出された。

カ その後、同年6月8日に、Sの社長、被告Y1、Dらが立ち会って、現地で再度確認をしたが、境界について合意に至らなかった。

Yらは、同年7月11日、Sに対し、同年3月24日の立会状況等についての報告書を提出し、同年8月3日、Xに対しても、報告書を提出した。

(2) Xは、Yらが、本件土地の境界についてDの確たる同意がないのに「確定実測図」を作成し、かつそれを外部に流出させた（十分な注意義務をもって本件実測図を作成して公にすべきなのにこれを怠った）と主張する。しかしながら、上記認定事実によれば、本件実測図は、平成18年3月24日の本件土地の周辺土地の関係者の立会いを元に境界を確認した結果を元に作成されたものであり、本件実測図を作成する過程で、YやY1に過失があるとは認められない。また、上記認定事実によれば、本件実測図は、最終的に境界確認書を作成する前提として、Sを含む関係者に送付されたものであって、仮にXがこれを元に本件土地を購入したのだとしても、Yらは、Sが境界確認書が作成される前に、本件実測図によって、本件土地をXに売却することは予想していなかったものであり、Yらに責任

があるとは認められない。

また、Xは、Yらが測量時にS及び前所有者Bらに境界の確認を求めなかったことを指摘するが、上記認定事実によれば、Yらは、Sの確認は得ているし、また、Yらが、本件実測図を作成するにあたって、前所有者のBらの確認を得る必要があったとは認められない。

さらに、Xは、YらがDからの異議が出た後に、境界紛争につき解決を怠ったことが注意義務違反であると主張するが、Sから測量を依頼されたに過ぎないYらに、Dから境界につき同意を得る義務があるとは認められないのであって、Yらに注意義務違反があるとはいえない。

3 まとめ

本件は、転売取得した土地の現所有者が、隣地の所有者から境界をめぐる訴訟を提起されて損害を被ったため、当該土地の前所有者から依頼されて確定実測図を作成した測量会社及び土地家屋調査士に対して、不法行為責任に基づく損害賠償を請求した事案である。裁判所は、測量会社及び土地家屋調査士は、経緯等からみて、不法行為責任を負わないと判断したものであり、認定事実からみても、直接の依頼関係にない測量会社及び土地家屋調査士に対する責任追及には困難があったものと思われるが、土地の境界争いに関する事例として参考になるものと考えられる。