

●最近の判例から 「公図」の証拠価値について 詳細に判示した事例

返田 照

いわゆる「公図」には、どれほどの証拠価値があるのか、最近の東京高裁の判決（昭62・8・31）を紹介した判例時報（二五二一号¹⁰³頁）から概要を転載させていただくこととする。

判例時報では、物件目録も公図も表示されていないから、正確なことはわからないが、公図はほぼ下図のようなものらしい。

買主は三六番一という土地を購入した上、そこに隣人が不法に建物を建てているとして、土地の明渡しと損害賠償を請求した。

ところが、隣人によれば、建物が建てている土地は三六番一ではなくて三七番二と三七番八であり、これらはいずれも先代の所有者から適法に相続したものである。なお、三七番八は三七番二から分筆された土地である。

登記簿上の地番と現地の状況との関係について、判例の認定した事実は、次のとおりである。

隣人の建物が建っているときされる三七番二と三七番八は、南東には公道があり、北東の三四番五との間には段差があり、北西の三六番八および九との間には擁壁があつて、地形上もはっきり区切られている。また、建物の

建築確認における敷地の位置、保存登記における建物所在地は、いずれも三七番二となっている。そして隣人は、従来から何らの問題もなく土地を占有してきた。したがつて、隣人の建物が建っているのは、まさに三七番二と三七番八であつて、買主の買った三六番一の土地ではない。

ところで、公図だけを見ると、三四番五と三七番八との間に三六番一が割つて入つたような形になっていて、三七番二から三七番八を分筆したときに、三六番一の突出部分を取り込んだように見える。しかし、判例は公図の性格について、次のように説いている。

一般に公図は、沿革的に地租徴収の資料として作成されたものであるし、作成当時の測量技術も未熟だったのだから、不正確なものであり、したがつて、複数の土地の位置関係など、土地の位置や区画を現地において具体的に特定する現地復元力を有しない。すなわち、公図に加えて、筆界杭や畦畔などの物的証拠および古老や近隣の人の証言などの人的証拠があつて、はじめて土地の位置や区域を特定できるものであり、公図だけでは何の証

換価値もない。

これを本件について見ると、三四番五と三七番二および八とが隣接しているということ、長年月にわたり法的関係が安定しているのに、公図と違うというだけの理由で、状況を変えることはできない。

判例の骨子は、以上のとおりであるが、公図の性格は判例の説くとおりであり、公図に載っているが現実には存在しない土地も多いし、幹線道路が公図上で食い違つて分断されている例さえあるとのことだから、判例の結論には異論はないであろう。

（調整課長）

