

最近の判例から

(1) - 筆界と所有権界 -

筆界と異なる所有権界による引渡が売主の債務不履行とされた事例

(東京地判 平21・3・24 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

土地を売却した売主が、買主が決済期限までに代金を支払わなかったとして、契約解除による違約金の請求を行ったが、買主は、売買代金を支払わなかったのは同時履行の抗弁権を行使したものであるとして、売買契約を解除した上で、売主に対し違約金等の支払を求めた事案において、売主が隣地所有者らとの間で合意した公法上の境界と異なる境界線を、本件売買契約における境界線と扱うことは出来ないことから、売主は買主に対する本件土地の引渡義務を果たしたとはいえないとして、売主の請求を棄却し、買主の請求を認容した事例（東京地裁 平21年3月24日判決 売主請求棄却、買主請求認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年12月28日、X Y間で、X所有地につき、Xを売主、Yを買主、売買代金2億2千万円、実測清算条項付の売買契約を締結し、Yは手付金1千万円を支払った。決済日は20年7月31日とし、中間金として1千万円の支払いがなされた。なお、売買契約に先立ち、売主は、昭和48年当時の測量図を示したが、この測量図では、南側の境界線は、既設の杭・鋸のあるポイントを直線で結んだ線（以下「既設杭・鋸ライン」という。）となっていた。

平成20年7月23日、Xは「現況地積測量図」をYに交付したが、この図面では、南側の境

界線は既設杭・鋸ラインより北側に45cmないし80cm物件内に後退したポイントを直線で結んだ線（以下「後退ライン」という。）とされ、面積が約9.68㎡（公簿面積の約4.77%に相当）減少していた。

Yは7月28日、Xに対し、南側境界線を既設杭・鋸ラインとした測量図を改めて作成し、また、所在不明な北側隣接私道の所有者を含む隣接地所有者全員が了承した境界確認書を同月31日までに交付するよう催告した。

7月31日、Xは、Yに対して本件売買契約の残代金2億円の支払いを要求し、これに対し、Yは、本件土地全部の引渡と所有権移転登記債務が履行されていないと、同時履行の抗弁を主張して残代金の支払をしなかった。

平成20年8月4日、YはXに対し、Xの債務不履行に基づいて本件売買契約を解除する旨を通知するとともに、支払い済みの金員及び違約金4400万円を支払うよう請求した。

平成20年9月1日、XはYに対し、Yの債務不履行に基づいて本件売買契約を解除する旨を通知し、手付金・中間金は違約金の一部に充当し、違約金残金を支払うよう請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

- (1) 土地売買契約における境界の取り扱い
- ① 売買契約の対象が土地である場合、表示登記に基づいた地番をもってこれを特定することが多いところ、これら地番ごとに特定さ

れる土地は公法上の境界ないし筆界（以下「筆界」という。）によって区画されるものであるから、このような場合に用いられる「境界」とは、本来、筆界を指すものと解される。かかる筆界は、国家が形成した公的な性質を有し、これを変更するには合筆・分筆等の手続きを行うことが必須であって、私人の合意等によって自由に変更することは出来ない。

他方、筆界とは区別されるものとして、所有権などの私権の境目としての土地の境界を指す私法上の境界（以下「所有権界」という。）がある。かかる所有権界は、一筆の土地の一部について所有権が処分され、あるいは時効取得の完成によって、合筆・分筆等の手続きの無いまま変動することがあり得ることから、必ずしも筆界と一致するとは限らないし、法的ないし論理的には筆界と区別されるものである。しかし、所有権界は元々は筆界と一致していたし、一致することが望ましいと考えられる上、実際に一致する例も多いこと、法的にはともかく、一般にはこれらを明確に区別する考え方が普及しているとも言い難いことなどに照らすと、売買契約等にいう「境界」とは、本来は筆界を指すものの、筆界と一致するはずの所有権界をも併せて示す用語として用いられていることが多いものと解される。

② 売主が隣接地所有者等との協議をして境界について合意をしても、それは所有権界についての合意であり、筆界を定める効力を有するものではないものの、上記のとおり、筆界と所有権界とは一致することも多いこと、仮にかかる合意によって定められた所有権界と筆界が相違していても、特段の事情のない限り、所有権界と筆界とに挟まれた土地は一方から他方へ譲渡されるとの暗黙の合意をしたものと認められることから（大阪高裁昭和38年11月29日判決）、隣接地所有者等との紛

争予防に有効な方法として採用されているものと解される。

ただし、売買対象物たる土地が、あくまでも筆界（あるいはこれと一致する所有権界）によって画される範囲の土地として特定されている以上、売主においては、筆界に一致する所有権界を合意することが予定されているのであって、買主の承諾があるなどの特段の事情のない限り、筆界とは明らかに異なる所有権界を合意し、売買対象物たる土地の範囲をいたずらに変動させることまで認められているものとはいえない。

(2) 本件売買契約における「境界」の意義

本件売買契約が、Xに対し、隣接地所有者等との協議によって所有権界を明らかにする方法によって境界を明らかにすることを認めていても、その範囲には自ずと限界があり、本来の筆界に沿った所有権界を合意することが予定されているといわなければならない。

南側境界線を後退ラインとした場合、分筆登記を行わなければ、北側部分の所有権移転登記手続きを行うことも出来ないと考えられることからすると、かかるラインで合意することが売主たるXに与えられた裁量の範囲内で処理できるものであるとは言い難い。

(3) 以上によれば、Xは、本件売買契約の売主としての本件土地の所有権移転登記義務の履行を怠ったものと認められる。

3 まとめ

本判決は、筆界と所有権界の異同をわかりやすく論じたものである。

旧測量図と新測量図で境界線が大きく異なりそうな場合は、売主は、買主に早めに報告し、トラブルを避けることが必要である。

（調査研究部調査役）