

(2) 境界の争いに関する紛争

① 境界の合意

イ 境界は変動しないとするもの

【06- 56】

★最高判 昭31. 12. 28 民集10-12-1639, 判タ67-68

★福島地裁平支判 判決年月日不明 民集10-12-1648

★仙台高判 昭30. 5. 14 民集10-12-1649

Yは、昭和5年本件山林（175番）を隣接山林（160番4）とともに払下げを受け、昭和11年本件山林をAに売り渡し、昭和23年Xが取得して、登記を移転した。しかし、Yは、昭和26年本件山林に立ち入り、立木を伐採して、搬出した。Xは、Yに対し、立木伐採の禁止を求めた。

原審は、営林署の鑑定により、Xが勝訴した。Yは、本件山林を売り渡した際、隣接山林との境界線を指示して引き渡したと上告した。

上告審は、Yのいう境界は異筆の土地の間の境界であり、客観的に固有され、当事者の合意によって変更処分し得ないものであるから、境界の合意があっても、証拠によってこれと異なる客観的境界を判定することを妨げるものではないとして、Yの上告を棄却した。

【06- 57】

★最高判 昭42. 12. 26 民集21-10-2627, 判時507-29, 判タ216-126

★大分地裁中津支判 昭38. 8. 2 民集21-10-2632

★福岡高判 昭40. 10. 27 民集21-10-2636

買主X1は、昭和34年3月、売主X2から土地を買い受けた。契約の際、隣地との境界は、排水溝東側線（旧石垣の下へり）と説明を受けたが、隣地所有者Yらから、昭和33年9月にX2と境界線は排水溝の中央線とする合意がある、と主張された。X1、X2は、Yらに対し、境界の確認を求めた。

第一審は、土地の境界は旧石垣の下へりであるとして、Xらが勝訴した。

控訴審は、和解契約が成立した以上、当事者双方は和解契約の内容に反する主張は許されないとして、Yらが勝訴した。Xらは、各地番の地域は客観的に定まっており、当事者間の合意があっても、登記がなければ第三者に対抗できないとして、上告した。

上告審は、相隣者間において境界を定めた事実があっても、これによって一筆の土地の境界自体は変動せず、これのみによって境界を確定することは許されないとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

ロ 所有権移転の合意とするもの

【06- 58】

★大阪高判 昭57. 2. 9 判タ470-136

Xは、昭和45年その所有地（112番）と隣接国Aの所有地（111番）の境界線についてAと合意したところ、Aは、昭和46年111番の6の土地をYに売り渡した。Xは、Yが境界線を越えて建物を建築しているとして、Yに対し、建物収去土地明渡を求めた。

これに対して、裁判所は、「甲番地の土地の所有者と隣地の乙番地の土地の所有者とが両土地の境界線を合意した場合、特別の事情のない限り、右合意は右境界線をもって各所有土地の所有権の限界線を定めたものであり、合意による境界線と真実の境界線とが合致しないときは、両境界線にはさまれた土地の所有権を一方から他方へ譲渡する合意をしたものと解するのが相当」であって、Xは本件係争地の所有権を取得したとして、Xの請求を認容した。

ハ 所有権の限界についての合意とするもの

【06- 59】

★盛岡地裁一関支判 昭40. 7. 14 判時421-53

Xと隣地所有者Yとの土地所有権確認調停事件において、昭和38年調停が成立したが、Xは、その後、本件調停は地番の境界に関するものであるから無効であるとして、Yに対し、無効確認を求めた。

これに対して、裁判所は、土地の地番と境界は公法上のもので、関係当事者の合意で左右することはできず、当事者の任意処分は許されないが、当事者間に争いがある場合に、双方の土地所有権の限界について当事者が合意することは何ら差し支えないとして、Xの請求を棄却した。

② 境界確定訴訟と時効取得

イ 取得時効の主張

【06- 60】

★最高判 昭43. 2. 22 民集22-2-270, 判時514-47, 判タ219-84

★東京簡判 昭37. 3. 28 民集22-2-273

★東京地判 昭40. 9. 30 民集22-2-275

Xは、X所有地（3番の41）の隣地（3番の42）所有者YがX所有地の一部を侵犯しているとして、Yを相手として、境界の確定を求めた。

原審は、X主張の境界が両地の境界であるとした。Yは、Yが侵犯しているとしても時効取得しているとして、上告した。

上告審は、「境界確定の訴は、隣接する土地の境界が事実上不明なため争いがある場合に、裁判によって新たにその境界を確定することを求める訴であって、土地所有権の確認を目的とするものではなく、「取得時効の成否の問題は所有権の帰属に関する問題で、相隣接する土地の境界の確定とはかかわりのない問題である」として、上告を棄却した。

ロ 時効取得と原告適格

【06- 61】

★最高判 平 7. 3. 7 民集49-3-919, 判タ885-156

★東京地判 平 5. 11. 22 民集49-3-930

★東京高判 平 6. 5. 30 民集49-3-939

Xは、北軽井沢のX所有地（2032番603）の隣地（2032番604）所有者Yが、X所有地の一部を侵犯しているとして、Yを相手として、境界の確定を求めた。

第一審は、Yの時効取得を認め、本件訴訟はY所有地内の境界の確定を求める訴えに他ならないとして、Xの訴えを却下した。Xが控訴した。

控訴審は、Yの時効取得を認めたが、Xは境界確定の当事者適格を失わないとして、境界を確定した。Yが上告した。

上告審は、「甲地のうち境界の全部に接続する部分を乙地の所有者が時効取得した場合においても、甲乙両地の各所有者は、境界に争いがある隣接土地の所有者同士という関係にあることに変わりはなく、境界確定の訴えの当事者適格を失わない」として、上告を棄却した。

【06- 62】

★最高判 昭58. 10. 18 民集37-8-1121, 判タ524-210

★大阪地裁堺支判 昭53. 2. 27 民集37-8-1128

★大阪高判 昭56. 9. 29 民集37-8-1136

Xは、その所有地（193番）を隣地（191番の3）所有者Yが侵犯しているとして、Yを相手として、境界の確定を求めた。本件係争地は、Aが昭和42年時効取得して、昭和47年Bに売り渡し、Yが昭和48年Bから191番の3とともに買い受けたものであった。

第一審は、X主張の境界線をもって、境界と確定した。Yは、時効取得を主張し、予備的に所有権移転登記手続の反訴請求をして、控訴した。

控訴審は、Aの時効取得を認め、Xに対し、Aへの所有権移転登記手続を命じた。Xが上告した。

上告審は、隣接する甲乙両地の各所有者間の境界確定訴訟において、甲地のうち同境界の一部に隣接する部分につき乙地の所有者の時効取得が認められても、甲地の所有者は、同境界部分について境界確定を求める当事者適格を有するとして、上告を棄却した。

③ 境界確定の基準

イ 基本的考え方

【06- 63】

★東京高判 昭48. 8. 30 判タ719-41

XがYに対し、建物取去土地明渡訴訟を提起したところ、X所有の甲地とY所有の乙地との境界が問題となった。

原審は、甲地と乙地の境界はA電鉄の旧軌道の南側境界と同一であるとし、Aの作成した実測図に基づき、境界を確定した。Xは、甲地の公簿面積5.8坪が1.4坪となり、乙地は3.27坪が3.65坪になるとして、上告した。

上告審は、「境界確定の訴においては、裁判所はまず客観的に存在している境界線を発見することに努力し、それが不明な場合は、係争地域の占有状況、隣接両地の公簿面積と実測面積との関係、公図その他の地図、境界標識等を証拠によって確定し、それらの事実を総合して判断し、合理的な理由のもとに境界線を確定すべきものである」が、本件においては、占有状況や隣接地の登記面積と実測面積の相違を考慮するまでもなく、客観的に存在する境界を認定することができるとして、上告を棄却した。

ロ 実測面積と公簿面積との対比

【06- 64】

★東京高判 昭39. 11. 26 判時417-44, 判タ170-140

X所有の甲地と、Y所有の乙地との境界が、争われた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、境界線が明らかに定められるような場合を除いては、隣接地の実測面積と公簿上の坪数の関係は必ずこれを確定して、双方の関係を参酌して定むべきであり、甲地と乙地は同一地番の土地から分筆された比較的狭少な宅地で、分筆の際測量がなされたものと推測されるから、実測面積を算出して公簿面積と比較対照することは本件境界確定のために必要不可欠であるとして、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

ハ 縄延びのある場合

【06- 65】

★最高判 昭33.10.21 判時166-79

Xは、その所有地とY所有の隣接地との境界に関し争いがあるとして、Yを相手として、境界の確定を求めた。

原審は、土地整理委員が村役場備付けの図面に基づき検地測量して確定した境界を、本件係争地の境界線とした。しかし、本件係争地には縄延びがあったが、土地整理委員の測量は、縄延びのないことを前提として行ったものであった。Xが上告した。

上告審は、「相隣接する土地の境界線が不明であり、これを両地の図面上の両側境界線の長さによって確定しようとするためには、先ず両地の反対境界線を確定し、その間の長さが図面表示の長さとは異なる場合には、他に特段の事情がない限り、その差異を図面上の両地の長さに按分して帰せしめ、もって右両地の境界線を確定すべき」であるが、本件測量はこのような方法でなされておらず、従って本件測量に基づいて境界を確定した原判決は違法であるとして、これを破棄し、原審に差し戻した。

④ 固有必要的共同訴訟

【06- 66】

★最高判 昭46.12.9 民集25-9-1457, 判時667-27, 判タ277-151

★福島地裁相馬支判 昭42.3.15 民集25-9-1462

★仙台高判 昭43.12.11 民集25-9-1467, 判タ232-189

Xらは、Xら及びA所有の山林（18番の1）を隣接山林（17番）の所有者Yが侵犯しているとして、Yを相手として、境界の確定を求めた。

第一審は、Xら主張の境界線をもって、境界と確定した。Yは、本件土地は共有であり、共有者の一人A（Yの弟）が訴訟参加していないから、不適法であるとして、控訴した。

控訴審は、境界確定の訴は固有必要的共同訴訟であるとして、原判決を取り消し、Xの訴えを却下した。

上告審は、「土地の境界は、土地の所有権と密接な関係を有するものであり、かつ、隣接する土地の所有者全員について合一に確定すべきであるから、境界の確定を求める訴は、隣接する土地の一方又は双方が数名の共有に属する場合には、共有者全員が共同してのみ訴え、又は訴えられることを要する固有必要的共同訴訟」であるとして、上告を棄却した。

⑤ 第三者所有地介在の場合

【06- 67】

★最高判 昭59. 2. 16 判時1109-90 , 判タ523-150

公簿上相隣接する二筆の土地の中間に第三者所有の土地が介在する場合、両地所有者間の境界確定の訴は、当事者適格を欠き、不適法として許されない。

⑥ 公道不存在確認訴訟

【06- 68】

★東京地判 昭56. 8. 28 判タ465-126

Xは、昭和54年、国Yに対し、X所有地にY所有の公道が存在しないことの確認を求める訴訟を提起した。本件訴訟は、XとA、Bとの間で生じている紛争解決のために、本件公道の位置を明確にする必要があるとして、提起されたものであった。

これに対して、裁判所は、本件訴訟によって公道の位置が確定するものではなく、XとA、Bとの紛争を解決するには、両名を相手として所有権確認又は境界確定の訴えを提起すべきであり、Yに対し消極的確認を求める本訴は、訴えの利益がないとして、これを却下した。

⑦ 登記簿の記載

【06- 69】

★大阪高判 昭31. 3. 10 訟月2-6-49

Xは、国Yに対し、本件土地の所有権確認、土地明渡しを求めた。

原審は、本件土地は登記簿上3.21坪であるが、実際はXが現に占有する2坪前後に止まるとした。Xが上告した。

上告審は、「不動産登記簿上の記載は必ずしも事実に吻合するわけのものではなく、裁判所はその記載どおりの認定をしなければならないものでないと同時に、その記載と異なる事実を認定するに妨げあるものではない」として、上告を棄却した。

⑧ 時効取得

【06- 70】

★最高判 昭46. 11. 25 判時655-26

X及びYは、売主Aから、A所有の土地（130番）を、50坪ずつ分割して、買い受けた。境界の確定にあたっては、測量士が公図を参照して、南側隣地（131番）の土地所有者から境界を聞いた上で測定した結果に基づき、Aの代理人、X及びYが立ち

会って、130番、131番の土地の間の境界を定め、同境界から北へ順次間口7.27m（4間ずつ）の土地を、X、Yがそれぞれ取得した。しかし、その後131番の土地との真の境界は、本件合意により定めた境界よりも、約0.91m（3尺）北にあることが判明した。Xは、Yに対し、本件係争地について所有権の確認を求めた。Yは、時効取得を主張した。

原審は、Yが勝訴した。

上告審は、Yが事前に公図を見たとしても、真の境界を知り得たかどうかは極めて疑わしい状況であり、Yが本件係争地を自己の所有に属すると信ずるにつき過失があったものと認めることはできず、Yは10年間所有の意思をもって本件係争地の占有を継続したとして、Xの上告を棄却した。

4 その他

(1) 袋地と囲繞地通行権

① 登記の有無

【08- 91】

★最高判 昭47. 4. 14 民集26-3-483, 判時667-25, 判タ277-140

★青森地裁弘前支判 昭41. 3. 18 民集26-3-487

★仙台高裁秋田支判 昭46. 3. 10 民集26-3-492

Xは、昭和34年1月、Aから袋地（5筆）を買い受け、4筆について登記を移転した。Xは、Y所有の本件土地を通行していたが、Yは、同年6月溝を掘り、Xの通行に困難を来すことになった。Xは、Yに対し、通行妨害の排除を求めた。

原審は、Xが勝訴した。Yは、Xが未登記であるとして、上告した。

上告審は、民法210条は相隣接する不動産相互間の利用の調整を目的とする規定であり、不動産取引の安全の保護を図るための公示制度とは関係がないから、Xは所有権取得登記をしていなくても、Yに対して囲繞地通行権を主張することができるとして、上告を棄却した。

② 土地全部の同時分割譲渡による袋地

【08- 92】

★最高判 昭37. 10. 30 民集16-10-2182, 判時322-19

★大阪地判 昭33. 7. 15 民集16-10-2187

★大阪高判 昭35. 8. 30 民集16-10-2192

Aは、昭和22年、141番の土地を9筆に分筆して、同時に分譲した。141番の2の土地は袋地であったが、同土地の西北側隣地（144番の6）所有者Xが買い受けた。Xは、昭和29年本件土地にアパートを建築し、同通路として、西南側隣地（146番）所有者Yの通路を使用した。Xは、囲繞地通行権があるとして、Yに対し、その確認を求めた。Yは、Xの通行の禁止を求めて、反訴を提起した。

原審は、XはYの土地を通行する権利はなく、X所有の144番の6の土地に通路を開設すべきであるとして、Xが敗訴した。Xが上告した。

上告審は、「土地の所有者が一筆の土地を分筆の上、そのそれぞれを全部同時に数人に譲渡し、よって袋地を生じた場合、民法213条2項の趣旨に徴し、袋地の取得者は、右分筆前一筆であった残余の土地についてのみ囲繞地通行権を有するに過ぎない」として、上告を棄却した。

③ 土地の一部譲渡による袋地

イ 数筆の土地の一部譲渡による袋地

【08- 93】

★最高判 昭44.11.13 判時582-65

Aは、昭和33年、174番の4の土地を174番の4、7、8に分筆し、さらに174番の8を174番の8、9に分筆した。174番の7（甲地）及び174番の9（乙地）の土地は袋地であったが、Xが買い受けた。Xは、残余地以外の土地の所有者Yに対し、圍繞地通行権があるとして、その確認を求めた。

これに対して、裁判所は、甲地及び乙地は、いずれも、土地の所有者がその所有に属する数筆の土地の一部を譲渡して袋地を生じさせた場合に当たるから、民法213条2項の適用により、Xは、同分筆買受前一筆であった残余の土地についてのみ圍繞地通行権を有するに過ぎないとして、Xの請求を棄却した。

ロ 地番、筆を異にするが、地続きの土地の一部譲渡による袋地

【08- 94】

★横浜地判 昭43.11.6 判時566-80

地番、筆を異にするが、地続きで同一人の所有に属する土地の一部（筆）が譲渡された結果、袋地を生じた場合にも、民法213条2項を適用して、同一部の土地を譲り受けた者は、残存している譲渡人の土地を通行して公路に通ずることができる。

ハ 残余地の特定承継

【08- 95】

★最高判 平 2.11.20 民集44-8-1037，判時1398-60，判タ768-62

★東京地判 昭55.10.9 民集44-8-1046

★東京高判 昭60.10.31 民集44-8-1057

Aは、昭和35年9月、その所有地を1510番の2と1510番の5の土地に分筆して、同月29日1510番の2の土地（袋地）をXに売り渡し、登記を移転した。翌36年4月、Aは、1510番の5の土地をBに売り渡し、登記を移転した。Xは、1510番の2の土地は袋地であり、その通行のためには、Y所有の通路を通行する以外に方法はないとして、Yに対し、通行権の確認を求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、「共有物の分割又は土地の一部譲渡によって袋地を生じた場合、袋地の所有者は、民法213条に基づき、これを圍繞する土地のうち残余地についてのみ通行権

を有するが、同条の規定する囲繞地通行権は、残余地について特定承継が生じた場合にも消滅するものではなく、袋地所有者は、民法210条に基づき残余地以外の囲繞地を通行し得るものではない」として、上告を棄却した。

ニ 競売による袋地

【08- 96】

★最高判 平 5. 12. 17 判時1480-69, 判タ834-67, 金商941-3

★鹿児島地裁鹿屋支判 平 3. 12. 25 金商941-7

★福岡高裁宮崎支判 平 5. 3. 8 金商941-6

Aは、一団の土地である甲地（袋地）及び乙地並びに丙地を所有していたが、担保権の実行としての競売により、昭和62年6月Xが甲地を競落し、次いで同年12月Y1が乙地及び丙地を競落し、Y1は、平成元年8月丙地をY2にショールーム用地として譲渡した。Xは、平成2年、Y1、Y2に対し、幅2mの囲繞地通行権を取得したとして、その確認を求めた。

原審は、Xの請求を認容した。Yらが上告した。

上告審は、民法213条2項は、同一人の所有に属する数筆の土地の一部が譲渡されたことによって袋地が生じた場合にも適用され、担保権の実行としての競売によるものであっても異なることなく、同囲繞地通行権は残余地について特定承継が生じた場合にも消滅するものではなく、袋地所有者は、民法210条に基づき残余地以外の囲繞地を通行し得るものではないとして、上告を棄却した。

④ 外形上の袋地

イ 隣接所有地を通行すれば公路に至る場合

【08- 97】

★最高判 昭43. 3. 28 判時516-39, 判タ221-128

Aは、986番の1の土地を、986番の1、4、5に分筆し、986番の5をXに、また、986番の4をBに売り渡して、Bのために甲通路（986番の1の土地の一部）について通行地役権を設定した。986番の5の土地は公路に面していなかったが、Xは同土地に隣接する989番の3の土地を所有していた。989番の3の土地は、989番の1の土地の分筆による袋地で、乙通路（989番の1及び2の土地の一部）について通行地役権が設定されていた。Xは、その後986番の5及び989番の3の土地上の建物を取り壊し、アパートを建築しようとしたが、乙通路では建築確認が得られないため、甲通路について囲繞地通行権があるとして、甲通路の所有者Yに対し、その確認を求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、Xは986番の5に隣接して989番の3の土地を所有し、乙通路を経て公路に至るのであるから、986番の5は袋地でなく、囲繞地通行権は発生しないとして、上告を棄却した。

⑤ 路地状部分で公路に通じている土地

イ 幅員不足により確認を得られないもの

【08- 98】

★最高判 昭37. 3. 15 民集16-3-556

★東京地判 判決年月日不明 民集16-3-563

★東京高判 昭34. 8. 7 高民12-7-289

Xは、昭和30年7月、その所有地にダンス教習所兼アパートを増築するため、建築確認の申請をしたところ、A建築主事は、同土地は路地状部分（幅員2.28m、長さ20.45m）で公路に通じているが、都建築安全条例により4mの幅員が必要であるから、確認できない旨の通知をした。Xは、隣地所有者Yに対し、本件土地の囲繞地通行権の確認を求めた。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、Xの主張する囲繞地通行権は、「土地利用についての往来通行に必要、欠くことができないからというのではなくて、その主張の増築をするについて、建築安全条例上、その主張の如き通路を必要とするというに過ぎない。いわば通行権そのものの問題ではない」から、民法210条の囲繞地通行権は発生しないとして、Xの上告を棄却した。