

最近の判例から (15)－境界確定－

土地の境界確定において、地積測量図には現況に復元できるだけの信用性がないとした事例

(東京地判 平24・8・8 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

土地所有者らが、隣接土地の所有者に対し、境界の確定を求めた事案において、土地所有者らが依拠する昭和49年作成の地積測量図は現況に復元できるだけの信用性がないとして、隣接土地所有者の主張する境界を境界と確定した事例（東京地裁 平24年8月8日判決（控訴棄却）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件事案は、X 1 及びX 2 並びにX 3（原告、以下「X ら」という。）が、所有地（以下「X 土地」という。）の東側に隣接するY（被告）の所有地（以下「Y 土地」という。）との境界の確定を求めたものである。なお、X 土地とY 土地（以下「本件2 土地」という。）の南側は公道、X 土地西側は水路、Y 土地東側は私道（位置指定道路）である。

本件2 土地及び周辺土地を所有していた土地売主A（訴外）は、所有地を数次にわたって分合筆し、昭和49年11月の分筆により、本件2 土地及び他の2 つの土地の公簿面積等は、本件事案提訴時の状態となった。

昭和49年11月（前記(2)の12日前）、X 1 及びその配偶者は、X 土地を売買によりAより取得した。なお、本件2 土地の間及びX 土地と西側水路の間には万年堀があり、本件2 土地間の万年堀（以下「XY堀」という。）にはY 土地側、水路側の万年堀（以下「水路堀」という。）にはX 土地側に控え柱が付いている。

昭和58年9月、Y 土地の元の所有者と地方公共団体の間で、南側の公道に関する官民境

界の確認（以下「官民確認」という。）が行われ、本件2 土地の境界線の端点には刻印と赤ペンキが入れられた。また、確認の結果作成された現況求積図のX 土地上には「立会済」の記載がされた。

平成20年9月、X 土地は、X 1 の配偶者の死亡により、X 1 並びにX 1 らの子のX 2 及びX 3 が相続した。平成22年頃まで、Y 土地は所有者を何度か変えたが、X らとY 土地所有者との間では境界に関して争いはなかった。同年4月頃、X らは、Y 土地の前所有者から境界確認を求められたことをきっかけに、前記(2)の分筆時の地積測量図（以下「分筆測量図」という。）を見つけた。

平成22年6月、Y は、売買によりY 土地の所有権を取得した。

平成23年1月、X らは、Y に対して、本件2 土地の境界は、分筆測量図に基づいて決められるべきで、地方公共団体の調査によって判明しているX 土地の水路側の境界を起点として分筆測量図を重ね合わせて再現した直線であるとして、XY堀のY 土地側であると主張した。また、X らは官民確認に立ち会っておらず、Y が主張する位置が境界の端点であると確認したことはないと主張し、境界を確定することを求め提訴した。

これに対し、Y は、次のように主張した。

① 通常、万年堀を立てるときは、所有者側に控付柱を立てる慣習があり、XY堀はY 土地側に控付柱（いわゆる脚）がある。したがって、XY堀はY 土地の所有者が所

有していたもので、塀の底地もY土地に含まれる。

② 官民確認の際に、X 1 及びその配偶者との間でも境界の確認が行われており、XY塀のX土地側に刻印等が入れられ、Xらは、長年、XY塀のX土地側を境界線と認識していた。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Yの主張する直線が境界であることを確定した。

- (1) Xの主張に基づく、Y土地北側の土地が、現在公道となっている土地にはみ出してしまう。
- (2) Xらが依拠している分筆測量図の作成年月日は昭和49年10月25日で、基点の表示もなく、現地復元性がない図面であって、分筆測量図を現況に反映させると、誤差とはいえない齟齬が生じ、その齟齬を合理的に説明しうる証拠はない。
- (3) 分筆測量図が作成されたのは40年近くも前であって、当時の測量技術等を考慮すると、分筆測量図に記載された土地の辺の長さや角度に基づいてこれを現況に復元できるだけの信用性はないというべきであって、分筆測量図に基づいたXらの主張は採用できない。
- (4) XY塀は昭和49年当時からすでに存在していたことに加え、Y土地側に控え柱が付いていたこと、平成22年ころまでは境界について特に争いがなく、X 1らは、X土地を取得するに当たり、Aから境界について特段のことを聞いておらず、境界については万年塀の存在以外に格別の認識はなかった。
- (5) 以上の各事実を考慮すると、境界は、Yが主張するとおり、万年塀のX土地側であると認めるのが相当である。

3 まとめ

本事案では、昭和49年作成の測量図について「作成は40年近くも前であって、当時の測量技術等を考慮すると現況に復元できるだけの信用性はない」としたが、本件測量図は売買対象地の分筆予定の内容を明示しただけの図面であり、設置済みの境界杭等のポイントを測量の基準点としていないものであったため、現地復元性がない図面と判断されたと解するのが適切であろう。

本事案は、取引に関与する宅建業者（媒介業者）に対して、取引の安全の確保及び紛議の防止のためには、対象土地の明示に際して、塀の形態及び当事者間の紛議の有無だけでなく、境界線とされる端点の表示及び官民確認の内容等を確認する必要があることを示したものと理解すべきであろう。

なお、境界の特定に関する紛議の解決方法としては、境界確定の訴えの他に、筆界特定登記官が行う「筆界特定制度」（不動産登記法第123条～150条）がある。