

札幌土地家屋調査士会

境界
紛争

ゼロ
宣言

さっちょう

2015 No. 234



【特集】

ほっかいどう地図・境界 シンポジウム2014

筆界特定制度と申請事件

札幌法務局民事行政部 不動産登記部門総括表示登記専門官 山本 伸一

さっぽろ境界問題解決センターの事例

さっぽろ境界問題解決センター長 小川 勝広

境界と時効と登記

北海道大学教授 松久 三四彦



トプコン史上最強の 自動追尾 PSシリーズ



PS

Power Station

PowerTrac × RC-5による 進化したリモートコントロール

- ・新しい高精度ノンプリズムEDMを採用
- ・LongLinkデータコミュニケーション
- ・先進の測角システム
- ・優れた耐環境性能IP65



TSshield

あなたのTSを守る
新しいソリューション

世界初!

多機能サポートシステム

TOPCON

株式会社 岩崎

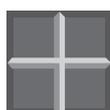
本社 〒060-0034 北海道札幌市中央区北4条東2丁目1番地
TEL: (011)252-2000 FAX: (011)252-2009

株式会社 トプコンソキア ポジショニングジャパン

札幌営業所 〒060-0034 北海道札幌市中央区北4条東2-1
TEL: 011-252-2611 FAX: 011-252-2614



1.	最近の登記行政について	P2
	札幌法務局長 高村 一之	
2.	年末にあたって	P4
	札幌土地家屋調査士会会長 桑田 毅	
3.	公嘱協会の今後の展望について ...	P6
	公益社団法人札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会専務理事 和田 正司	
4.	土地家屋調査士制度と政治について	P7
	札幌土地家屋調査士政治連盟会長 大場英彦	
	特集 ほっかいどう地図・境界シンポジウム2014	
5.	第一部 筆界特定制度と申請事件 ...	P9
	札幌法務局民事行政部登記部門総括表示登記専門官 山本伸一	
6.	第二部 さっぽろ境界問題解決センターの事例 ...	P16
	さっぽろ境界問題解決センター長 小川 勝広	
7.	第三部 境界と時効と登記	P23
	北海道大学教授 松久 三四彦	
8.	日高の山々とハンテイング	P32
	札幌北支部 菅野 貞一	
9.	岩手県相談員派遣の体験	P35
	札幌土地家屋調査士青調会会長 高田 洋人	
10.	札幌市と災害時における相談業務の応援に関する協定締結 ...	P38
	札幌地域災害復興支援士業連絡会	
11.	全国一斉 不動産表示登記無料相談会 in アリオ札幌 ...	P39
12.	法務局地方移管反対の要望書提出	P40
	札幌市議会	
13.	寄附講座	P41
	札幌工科専門学校	
14.	ポスター・パンフレット紹介	P42
15.	平成26年度 土地家屋調査士受験者アンケート配布 ...	P43
16.	境界標の世界	P44
17.	事務局紹介	P46
18.	全国一斉 法務局休日相談所	P47
19.	編集後記	P47





最近の登記行政について

札幌法務局長

高 村 一 之

本年4月に札幌市民の仲間入りをさせていただき、早いもので、半年が過ぎました。この間、札幌土地家屋調査士会及び会員の皆様には、民事法務行政、取り分け、不動産の表示に関する登記制度の適正かつ円滑な運営に御協力をいただき、心から感謝申し上げます。

現在、法務局では、国民の皆様の期待と信頼に応えるため、様々な取組を実施し、行政サービスの向上に全力で取り組んでいるところですが、その取組の一部について紹介したいと思います。

まず、地図行政の基盤となる「登記所備付地図の作成」についてです。

登記所備付地図作成作業については、政府の経済財政改革の基本方針に盛り込まれるなど、その重要性が広く認識されており、作業の進捗状況や成果に対する関心も高くなっております。当局においては、これまでに札幌市及び千歳市において7平方キロメートル以上の地図を作成してきており、本年度は、札幌法務局西出張所管轄の札幌市手稲区金山稲穂地区について作業を行っています。本作業は地域住民への貢献度の高いものですので、今後とも、会員の皆様の御理解と御協力をよろしくお願いいたします。

次に、「筆界特定制度」についてです。

平成18年1月の施行から8年が経過し、当局においては年々事件数が増加傾向にあります。本年7月末において、既に昨年とほぼ同数の事件数に到達しており、本制度が相当に定着してきたのではないかと考えられます。

会員の皆様には、筆界調査委員として、また、筆界特定の申請代理人として、御尽力をいただいているところですが、本制度の適正・円滑な運用は、登記所備付地図作成作業とともに、法務局に課せられた最重要課題と位置づけられていますので、今後とも、特段の御理解と御協力をお願いいたします。

次に、「登記のオンライン申請の利用促進」についてです。

平成26年度以降の新たな政府の計画として、「オンライン手続の利便性向上に向けた改善方針」が本年4月1日付けで決定されました。この改善方針は、昨年6月に閣議決定された「世界最先端IT国家創造宣言」に基づき決定されたものであり、引き続き「登記手続」は重点手続の一つとして位置づけられ、業務プロセス改革の対象とされています。オンライン利用率が業務プロセス改革の成果指標とされていることから、これまでと同様に、利用促進のための継続的な取組が必要となります。

法務省では、オンライン利用率の向上に向け、平成23年2月から「登記・供託オンライン申請システム」の運用を開始し、インターネットでの証明書請求を可能としたほか、同年4月からは、オンライン請求による登記事項証明書の窓口交付も可能としました。

登記手続全体のオンライン利用率は、皆様方の御協力のお陰で着実に向上しておりますが、全国的に見ますと、当局のオンライン利用率は必ずしも高いとはいえない状況となっております。引き続き、オンライン利用率の向上に向けて、オンライン申請の最大の担い手であります会員の皆様に、更なる利用促進についての御協力をお願いいたします。

次に、「土地家屋調査士・司法書士不在市町村の問題」についてです。

現在、北海道は、人口減少に加え、札幌市等への人口集中も進んでいるため、多くの市町村において過疎化、高齢化が進んでおり、土地家屋調査士、司法書士が不在である市町村も相当な数に上っております。これにより、過疎地域の住民、特に公共交通機関の廃止等により交通手段を持たない高齢者を中心に、登記手続等が困難な状況が

拡大しております。

本年5月に、このような、資格者不在地域において当局と調査士会・司法書士会が連携して行うサービスの提供についての意見交換会を実施したところです。

今後も、定期的に意見交換を行うとともに、具体的な取組についても実施していきたいと考えておりますので、引き続き、よろしくお願いいたします。

また、行政サービス向上の一環として、本年6月1日及び10月5日に「法務局休日相談所」を開設し、貴会及び多くの会員の皆様方にも多大なる御協力をいただきました。相談者のアンケートによれば、休日相談所開設の取組を高く評価する声がたくさん寄せられております。

休日相談所の開設については、地域住民の方々に対する行政サービスの向上につながるとともに、土地家屋調査士制度、司法書士制度等の周知・広報にも有効なものと考えております。今後も、地域住民のニーズに応えるため、開催を計画しておりますので、御協力をお願いいたします。

最後に、東日本大震災の被災地における法務局の取組を御紹介いたします。東日本大震災の発生

から3年半の月日が経ちましたが、被災地はいまだ復興の途上にあります。被災地の法務局においては、倒壊建物の職権による滅失登記、境界の復元・地図の修正作業等を実施しているところですが、復興に伴う登記事件も増加しております。復旧・復興のために法務局の果たすべき役割も重要性を増すとともに、より一層スピード感を持って対処することが求められており、現在、全国の法務局が一丸となって被災地の法務局を支援しているところでもあります。被災地における復興事業の実施に当たっても、表示に関する登記の専門家である皆様の御理解と御協力が不可欠であることはいうまでもありません。

私ども札幌法務局は、地域住民の皆様に対して、より質の高いサービスを提供できるよう様々な取組を行っていきたいと考えておりますが、そのためには、土地家屋調査士の皆様方とのより緊密な連携・協力関係が不可欠であります。これからも地域貢献のため、より積極的に諸事業を展開していく所存ですので、札幌土地家屋調査士会及び会員の皆様には、引き続き、御支援のほどをお願いいたします。





年末にあたって

札幌土地家屋調査士会会長

桑 田 毅

師走を迎え街中ではイルミネーションが目を楽しませてくれる季節となりました。会員の皆様には時節柄何かとお忙しい中ご健勝にてご活躍されていることと存じます。また平素より札幌土地家屋調査士会の会務運営にご理解とご協力をいただき心から感謝申し上げます。

本年を振り返ると東日本大震災から3年8カ月が過ぎ被災地支援が本格化しておりますが、そのなかでも地域差が大きいと伺っております。特に福島ではいまだ厳しい状況が続いており、さらに今後も長い道のりが予想されます。

また、台風や大雨等による自然災害も各地で甚大な被害をもたらしました。被害に遭われた方には心からお見舞い申し上げ早期の復興を心から祈念いたします。

このような各地の災害に鑑みて北海道における士業の「防災ネットワーク」を構築すべく、札幌土地家屋調査士会が札幌弁護士会と共に提案して「六士会」を構成している北海道税理士会、日本公認会計士協会北海道会、(公社)北海道不動産鑑定士協会、札幌司法書士会と連携し協議を続け、その後北海道行政書士会も加わり「札幌地域災害復興支援士業連絡会」として政令指定都市である札幌市と防災協定を11月に締結致しました。今後も士業それぞれが持っている職能を十分発揮して社会に貢献してまいりますと共に、活動範囲を北海道全域に広げる予定です。

国内経済は第二次安倍内閣において掲げた一連の経済対策(いわゆるアベノミクス)が一定の成果をあげているとして、さらなる経済対策と財政の健全化のために本年4月から消費税の増税が行われ、その後の動向が注目されていましたが、消費税引き上げ前のいわゆる駆け込み需要の反動減は出たものの、大企業における空前の経営黒字や賃金の大幅値上げ、また複数の業種における人手不足、輸出や設備投資の増加等景気は回復基調が

続いています。さらなる消費税の増税が注視されるところであります。

土地家屋調査士を取り巻く環境も、司法制度改革をはじめとするさまざまな制度の改革、またいわゆる電子政府の推進による不動産登記法、土地家屋調査士法等一連の改正により大きく変化しています。

当会では札幌市長に対して平成23年10月に札幌市が実施している「地図整備事業」区域の筆界未定地の解消に土地家屋調査士を活用いただくよう要望書を提出し実現を目指した事業が、一昨年初めて2箇所について受注する事ができ、本年もまた継続して受注し、本事業を通じて土地家屋調査士の職能をもって社会に貢献する事が可能となりました。

また裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律、いわゆるADR法の施行を受けて現在は全国50の各土地家屋調査士会すべての会に境界問題の解決のための機関が設置され活用されております。日本土地家屋調査士会連合会でもこのことを契機に「境界紛争ゼロ宣言」として発信し、土地家屋調査士が唯一「境界の専門家」として社会に於いて存在する意義を、官公署はもちろん国民全体に認知していただくべく11月に全国規模のシンポジウムが東京に於いて開催されました。

さらに法務省所管であります筆界特定制度における筆界調査委員として当会より51名がその職能を発揮しております。

今後は土地の境界をめぐる紛争を解決する事を目的とする両制度が互いの特徴等を踏まえて協力、連携する事でさらに利用者の利便性に依っていくものと考えます。

会員各位には今後も自然環境や社会、経済の状況を注視し、土地家屋調査士の制度また業務の環境にも常に国民の利益となるようしっかりと対応していかなければなりません。

また、会員一人ひとりが高い倫理観を持ちその職能を発揮し、有資格者として、また一人の人間として大きな夢と希望を持ち先人を敬い、人を愛し、後輩を育てる人間とならなければならないと考えております。

札幌土地家屋調査士会は土地家屋調査士制度の長い歴史に誇りを持つとともにより一層の研究、研鑽を重ね、高い倫理観のもと社会の期待でもあ

る「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」ことを目的としてさらに事業を推進してまいります。

結びに、会員の皆様には年末ご多忙の折ではございますが、お体にお気をつけて良き年をお迎えください。



公嘱協会の今後の展望について

公益社団法人札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会専務理事

和田 正 司

公益目的事業「不動産に関する権利の明確化推進事業」を旗印に公益社団法人札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会として新たなスタートを切って早1年7カ月が経過しました。公益社団法人としてのガバナンスとより高いコンプライアンスの確立、そして健全で効率的な組織運営をすべく鋭意努力しているところであります。

協会の運営は自主運営であります。その財政の源は受託業務にあり、安定した運営基盤は安定した業務の受託にあります。しかし、北海道の経済は厳しく、緊縮財政の中、未だ先を見通せない状況下です。協会においても大変厳しい運営を強いられている現状で、何とか安定した業務受託の確保を目指し、積極的な啓発活動の重要性を改めて感じているところであります。

平成24年度、25年度の啓発活動の一つとして、理事長が札幌法務局管轄全62市町村の訪問を実施しました。担当部署を回り、公嘱協会の業務、土地家屋調査士制度の啓発、そして各市町村の財産管理、処分、嘱託登記の実状等を調査してきました。大半の市町村において、土地家屋調査士業務（3条業務）に理解が薄く、用地確定測量も分筆測量も測量コンサルタントに委託するものだという残念な現状でした。

今年度の啓発事業として、官公署の担当者を対象とする講演会（北公連主催）を7月18日に札幌東急インにおいて開催しました。

『講演会』－正確な地図づくりを考える－

—不動産登記法の目的である「取引の安全と円滑に資すること」の実現を目指し、不動産登記制度における「土地」「建物」を詳細な調査・測量により、精度・正確さを保持した地図づくりは、不動産取引の安全を保障し、官民の皆様が安心して取引できるようにすることの基礎であると共に防災及び災害復旧への足掛かりともなります。現代的な測量技術に基づき土地の正確な位置・形状を表した「正式地図」、そして登記所へ提出される「地積測量図」。その正確な地図づくりを考えます。—という案内文で参加を呼びかけました。

第1部『地積測量図はだれ宛?』

講師 高見雅之（全公連理事）

第2部『国土調査法第19条5項の活用と嘱託登記業務』

講師 榊原典夫（全公連副理事長）

第1部では官公署の役人として、用地測量、地積測量図作成に携わった講師が当時の苦労話、経験談から正確な地図づくりとしての「地積測量図」の役割を話して頂きました。

第2部では今後の土地家屋調査士業務の拡大に大いに結びつく「国土調査法第19条5項」の業務を実際に担当した講師（岐阜協会理事長）からその活用についてと岐阜協会が作成した嘱託登記のマニュアル本の解説がありました。

この講演会の目的は官公署（国、北海道、市町村）に土地家屋調査士業務、公嘱協会の業務についてより理解を得て、業務拡大に結びつけることでした。

出席者は 国関係28名、北海道関係28名、市町村関係53名、その他1名、土地家屋調査士43名 合計153名で会場は満席状態となり今後の啓発活動に弾みをつける講演会となりました。

『正確な地図づくりは安全で安心な街づくり』であります。公嘱協会は公益社団法人として業務拡大により安定した運営を図り、今後とも専門職能を遺憾なく発揮して、公益事業、社会貢献事業としての市町村との「防災・災害に関する協定」締結も視野に入れて、『地図づくり、街づくり』に貢献してまいる所存であります。ご支援ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。





「土地家屋調査士制度と政治について」

札幌土地家屋調査士政治連盟会長

大場 英彦

札幌土地家屋調査士会会員、札幌土地家屋調査士政治連盟会員の皆様には、平素より政治連盟の活動に関しご理解とご協力をいただいていることに心より感謝申し上げます。

まず、土地家屋調査士政治連盟については、繰り返しお話していますが、特定の政党、政治家を応援するものではなく、土地家屋調査士の要望をスムーズに政策に反映してもらう事を目的としています。

土地家屋調査士政治連盟の規約でも、政治連盟の目的は「土地家屋調査士制度の充実・発展のための政治活動を行うことによって、土地家屋調査士の地位の向上を図るとともに不動産登記制度及び国民の権利擁護に寄与することを目的とする。」こととされています。

政治について少し考えてみますと、「政治」と表現すると、それはあまりにも漠然としていて分かりづらいものとなります。

ドイツ出身で第二次世界大戦中にアメリカ合衆国に亡命した政治哲学者のハンナ・アーレントは、『人間の条件』（1958年出版）の中で政治を自己とは異なる他者に対して言語を使って働きかけ、結合する行為であると捉えています。つまり政治とは人々が善い社会で生活することを達成するために、社会に対して働きかけることであり、また何が善いことかという判断に関する議論を伴うものであると言うことができる。と述べています。

「政治とは」となると、システム的なことが話題にされます。曰く、二大政党制度がとか、政治資金の関係とか、小選挙区制度がとかと言う話です。

政治の本質とは、最大多数の最大幸福の是非、内容を論議し、将来の社会的ビジョンを語る場で

あろうかと思えます。

1914年7月28日オーストリアがセルビアに宣戦布告をして第一次世界大戦開戦から今年100年にあたります。「新しい世界史が始まった」とされるこの戦争で、現在でも抱えるウクライナ紛争、中東・イスラエル問題もその原因はこの時に発生しています。

政治という事には、決して虫視眼ではなく鳥視眼で長期的な展望を持つことが必要でしょう。

我々、土地家屋調査士のような士業、専門サービス業にとってその制度は社会のニーズによって変化します。しかし、一般的な私企業のように純粋な利潤を追求したものではないことと、士業法に基づき運用されている個人の資格であるために、その営業項目を変更させるためには、法律の変更が必要となります。

土地家屋調査士に対する筆界特定の代理権やADR代理権の付与等が良い例です。社会的に大きな要望、国民のニーズがあっても、土地家屋調査士の営業項目を増やすためには、法律によって付加することが必要となってくると言うことです。

従って、社会のニーズに対応するためにも、立法権を持つ国会に関係する機関と情報交換は密に行う必要があります。国会議員にその業務の必要性を理解してもらう必要があります。なぜなら、不動産の登記は国家の根幹をなす重要な事項ですが、多くの人にとっては、一生のうちに数度しか関係しない事なので、あまり話題になることがありません。

これら立法に関する事は、主に、全国組織である「全国土地家屋調査士政治連盟」が担う内容となります。

一方、北海道、管区内の市区町村等の地方公共

団体との情報交換は、直接の接点となる「札幌土地家屋調査士政治連盟」の役割です。勿論、全国土地家屋調査士政治連盟との役割で、互いに補完する内容も含まれます。

現在、国交省で推進している地籍調査事業は、地方公共団体によって実施されていますが、それには、制度発足から培ってきた地図に関する専門的な知見、不動産登記法第14条地図作成で改めて評価されている土地家屋調査士の分野での経験が、大きな役割を果たすことになってきていま

す。

我々も、土地家屋調査士のみ可能な業務を、地方公共団体に理解してもらうように勉強会、情報交換会等を通じて常にアピールしています。

また、土地家屋調査士が関わる、社会にとって有用な情報の公開、便利な制度を推進してもらえよう絶えず要望しているところです。

政治も土地家屋調査士が関連する不動産の制度も、長期的なビジョンの上に成り立つものだと考え、土地家屋調査士政治連盟は活動しています。



境界紛争解決の道しるべ

筆界特定制度と境界の時効を考える

札幌法務局民事行政部登記部門総括表示登記専門官 **山本 伸一**

第一部講演「筆界特定制度と申請事件」

Part13 ほっかいどう地図・境界シンポジウム2014

境界紛争解決の道しるべ

筆界特定制度と境界の時効を考える

国民の皆様が所有する大切な土地・建物について、取引や次世代への引継ぎ等がなされる時問題となるのは、その不動産が健康な状態にあるかどうかということでしょう。特に土地にあっては、近年所有者の権利意識の高まりにより、境界線付近にある種々の構築物が設置していないか、相続等により受け継がれた土地の範囲が長い間に曖昧になっていないか、土地家屋調査士はこのような問題に、専門資格者として調査・測量をするに当たり、人と人之间に立つて解決の道しるべになりたいと考えています。

入場無料

平成26年 **2月21日** 金

13:00～17:00

ホテルライフオート札幌
札幌市中央区南10条西1丁目
TEL.011-521-5211

第1部 「筆界特定制度と申請事件」

札幌法務局 民事行政部 不動産登記部門 総括表示登記専門官 **山本伸一**

第2部 「さっぽろ境界問題解決センターの事例」

札幌境界問題解決センター センター長 **小川勝広**

第3部 「境界と時効と登記」

北海道大学法科大学院長 北海道大学 教授 **松久三四彦**

無料登記相談 同時開催

お問い合わせ先

札幌土地家屋調査士会 札幌市中央区南10条西1丁目5階501号 札幌法務局11階1108号
E-mail: sta001@sapporo-ssai.jp TEL.011-271-4593

めぐる紛争の解決に資するため、平成18年1月20日に施行され、すでに8年が経過し9年目を迎えております。その間、全国では、1年平均約2,500件、8年間で約2万件の申請があり、約1万1,000件の筆界を特定しております。北海道においては、道内4局で約500件の申請があり、約320件の筆界を特定しております。法務局が行う筆界特定制度は、公法上の境界、すなわち「筆界」の位置を現地において特定する制度であります。そして、専門家である筆界調査委員、弁護士さん、土地家屋調査士さん、司法書士さんの知識や経験を活用しまして、筆界特定登記官が、簡易・迅速に筆界を明らかにする制度であり、法務局保管の資料はもとより、他の官公署等が保管している資料をも判断材料として、筆界を探しております。



(1) 筆界特定を必要とする理由

筆界特定制度を活用するために必要な理由については、①筆界について隣接地の所有者との間で争いがあり、筆界を特定することができない、あるいは、②筆界を確定する際に隣接地の所有者の協力が得られない、あるいは確認を拒否された又は、③承諾を得ようとした隣接地の所有者が行方不明であるなどの理由により筆界が特定できない



1 筆界特定制度の概要

筆界特定制度は、裁判外紛争解決手続として、土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界を

い、あるいは申請人が所有する土地の筆界が記載されていない、すなわち筆界未定地となっているような場合に筆界特定制度を利用して頂くことになります。

ず、申請の際に、筆界特定の申請人は、政令で定めるところによって手数料を納付しなければなりません。手数料の納付がないときには、申請は却下されることになります。

筆界特定制度の概要(1)

筆界特定を必要とする理由

- ・ 隣接地の所有者との間で争いがある
- ・ 隣接地の所有者の協力が得られない
- ・ 隣接地の所有者が確認を拒否している
- ・ 隣接地の所有者が行方不明である

筆界特定制度の概要(4)

申請手数料

1区の場合

計算式: $50万円 + (1,000万円 + 800万円) / 2 \times 0.05$

別表に当てはめると申請手数料は: 4,000円となる。

(2) 申請人

申請人となれる人は、①所有権の登記がある場合は、土地の所有権の登記名義人又はその相続人その他の一般承継人ということになります。②所有権の登記がない場合については、土地の表題部所有者又はその相続人その他一般承継人ということになります。③表題登記もないという場合は、土地の所有者、すなわち、実質的な土地所有者が申請人になるということになります。また、④一筆の土地の所有権の一部を取得した方も申請することができます。

申請手数料は、双方の土地の固定資産税の評価価格を基準として、例えば、Aの土地の評価額が1,200万円、Bの土地の評価額が800万円としますと、評価額の合計、すなわち、評価額の合計×1/2×0.05ということになります。すなわち、1,200万円+800万円×1/2×0.05で、50万円が基礎額となります。なぜ評価額の合計を2分の1するかというと、申請人Aの方が申請しても、申請人Bの方が申請しても同じ申請手数料となるように1/2ということになっております。また、0.05掛けるのは、法務省令で定める割合が0.05ということで定められているからでございます。これで得た基礎額50万円について、登記手数料令の第8条第1項の表により算出することになります。

筆界特定制度の概要(3)

筆界特定の申請をするには、費用はかかるのですか？

筆界特定の申請に必要な費用

申請手数料

手続費用

登記手数料令第8条第1項

申請手数料別表

上	下	額
価額が100万円以下	200円	500円
価額が100万円を超え500万円以下	200円	800円
価額が500万円を超え1千万円以下	200円	1,500円
価額が1千万円を超え1億5千万円以下	200円	2,400円
価額が1億5千万円を超え5億円以下	200円	3,000円
価額が5億円を超え10億円以下	200円	3,000円
価額が10億円を超え50億円以下	200円	3,000円
価額が50億円を超え100億円以下	200円	3,000円

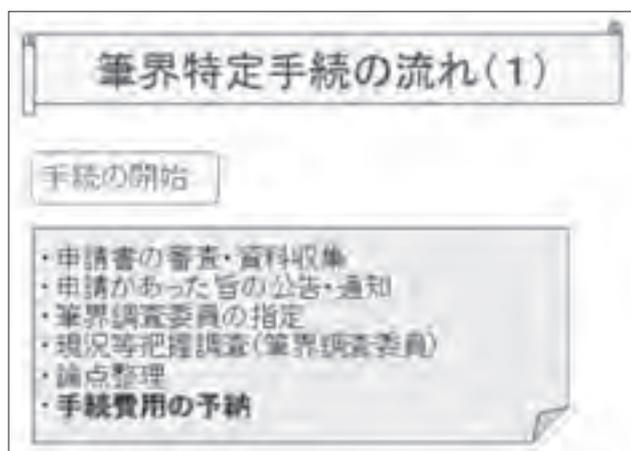
(3) 筆界特定申請の費用

筆界特定申請などにかかる費用については、①申請の手数料と②手続費用の2種類があります。申請手数料は必ず納付していただかなければなりません、手続費用につきましては、必要となる場合に収めていただくということになります。ま

手続費用は、筆界特定のための調査の際に、測量や鑑定のための費用を要する場合があります。

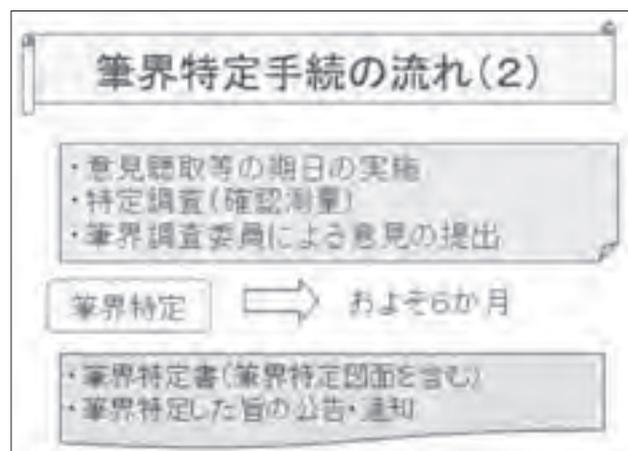
その費用は申請人の負担ということになっております。手続費用は、筆界特定登記官が査定した概算額を、あらかじめ納めて頂くことになります。

委託測量経費につきましては、申請人等が事前に測量を行っていて、その資料や成果の提出があったり、筆界調査委員及び法務局職員が確認測量を行った結果、その測量の範囲及び方法で問題がないと判断した場合については、外部に委託して測量を実施する必要がございませんので経費は不要になっております。ただし、測量を行っていない、測量が不十分であったという場合については、委託測量ということで外部の方に測量を依頼して経費が掛かることになっております。また、鑑定経費につきましては、調査において、地質や植生等の鑑定が必要な場合、そういう必要が生じた場合には、外部の専門家の方に委託することになります。その場合には経費が掛かるということになっております。



(4) 筆界特定手続の流れと調査方法について

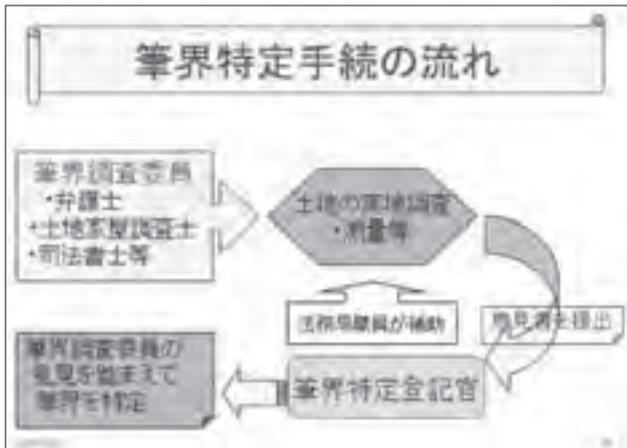
筆界特定の手続きの流れとして、筆界特定が申請されますと、上段にある手順で処理がなされます。一般的に筆界を特定する方法は、筆界特定の申請があつた場合、対象土地を管轄する登記所から申請土地、相手方の土地及び関係する一帯の土地の登記情報及び公図・地積測量図等の資料を収集します。筆界特定登記官と筆界調査委員は、申請の内容と添付された資料及びこれら収集した資料に基づき筆界特定の方法等について打合せを行い、更に必要となる場合には他の官公署等から資料も収集して、その資料を含めて検討することになります。これが、俗に言う公証資料による調査ということになります。



公証資料による検討をした後に、筆界特定登記官と筆界調査委員による期日を開催し、申請人、相手方及び関係人に対して、筆界についての意見及び資料を提出する機会を与えることとなります。これが、人証による調査ということになります。以上の調査に基づいて筆界調査委員による現況等確認測量又は委託測量を実施し、現地に埋設してある境界標等の地物を検証することになります。これが、物証による調査ということになります。筆界特定登記官は、以上の調査結果及び筆界調査委員の意見を踏まえて、特定した筆界点に座標を付した筆界特定図面を添付して、筆界特定書を作成することになります。そして、最後に、筆界特定をした旨の公告・通知をして完了ということになります。

(5) 筆界特定の処理期間について

筆界特定申請の処理期間につきましては、各法務局、地方法務局長が、申請から筆界特定までに通常要すべき標準的な期間、標準処理期間といいますが、これを定めて公にすることになっておりまして、その期間は、北海道の4局全局において6か月と定めて処理に当たっております。ただし、北海道の場合積雪期間がございますので、積雪期間中につきましては、測量などの調査ができないということから、処理期間が延びることについて、申請人の方にご理解を得て処理に当たっております。



筆界特定登記官が筆界を特定するには、筆界調査委員という専門家が、これを補助する法務局の職員と共に、土地の実地調査や測量を含むさまざまな調査を行って、筆界に関する意見書を筆界特定登記官に提出して、その意見を踏まえて筆界特定をしております。現在、北海道においては、筆界調査委員として札幌局63名、函館局12名、旭川局16名、釧路局24名の計115名の有資格者の方に任命させて頂いております。内93名が土地家屋調査士の方に筆界調査委員として御協力を頂いております。

(6) 筆界特定の結果について

筆界特定の結果につきましては、筆界特定は、新たに筆界を決めるものではないということです。登記された際に定められた筆界を探して、筆界特定登記官が、筆界点を座標値で特定する方法によって筆界特定をすることになります。従って申請手数料を支払い委託測量の経費を支払った申請人であっても、申請人の主張どおりの結果になるとは限りませんし、相手方の主張に近い結果になることもございます。これは、申請の際にも説明をさせて頂いて御理解を頂いております。また、筆界特定は、公的機関が筆界について適正な判断を示したものであり、証明力を有するといわれております。

筆界特定制度の概要(7)

筆界特定制度の活用について

- 筆界特定の結果により時効を主張
- 調停あるいは裁判の前提として筆界特定制度を活用
- 隣人を訴えることなく公的機関の判断により紛争等を解決
- 証拠資料収集の負担が大幅に軽減

(7) 筆界特定制度の活用について

筆界特定制度の活用につきましては、近年、筆界特定の結果をまって時効を主張するケースが増えてきております。さらには、結果を待って調停あるいは裁判の前提とするというケースもございます。筆界特定制度は、筆界に関する問題、紛争等を抱える土地の所有者からすれば、隣人を訴えるということではなく公的機関の判断を得ることが可能となります。しかも、公的機関が保管する資料の収集は、全て法務局が行うこととなりますので、申請人の負担が大幅に軽減されるというメリットがあると考えられます。

筆界特定制度の概要(8)

筆界特定の効力について

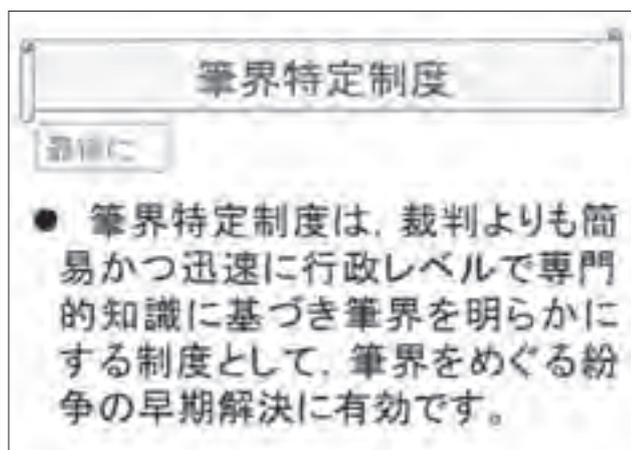
- 筆界特定登記官の行った筆界特定は、公的機関が筆界を判断する行為であり、行政処分としての効力はない。
- 筆界特定の結果に不服がある場合は、境界確定訴訟を提起する
- 境界確定訴訟の確定判決の内容が、筆界特定の結果と抵触する場合は、筆界特定は、当該判決と抵触する範囲内で失効する。

(8) 筆界特定の効力について

筆界特定の効力については、筆界特定登記官は、筆界特定書及び図面を作成することによりまして、筆界の位置を座標値で示すこととなりますけれども、筆界特定には行政処分としての効力は与えられておりません。よって、筆界特定の結果に対する異議の申し立ては認められてはおりません。筆界特定登記官の筆界特定の結果に不服のあ

る方は、境界確定訴訟を提起して頂くということになります。この境界確定訴訟の確定判決の内容が、筆界特定の結果と抵触する場合には、その抵触する部分について、筆界特定は、それ自体失効することになります。また、筆界特定の結果における、筆界特定書は管轄する登記所に保管され、該当する土地の登記記録に筆界特定があった旨が記録されることになります。ある一定の条件が整えば管轄する登記所の登記官が職権で地積更正・地図等の訂正の登記をすることもございます。

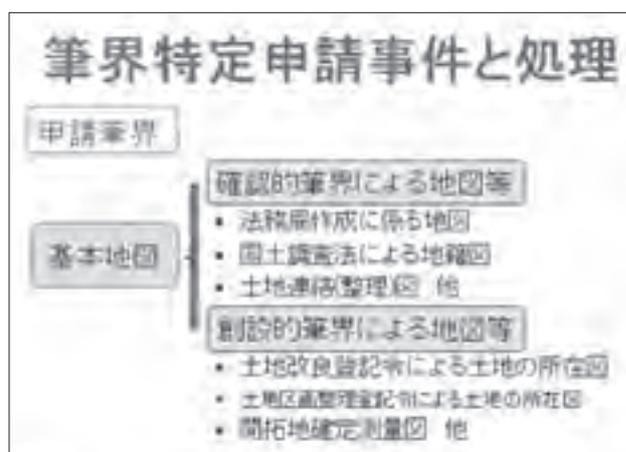
簡単に、どういう場合に職権で登記するかということでございますけれども、筆界特定の結果について、筆界特定登記官がこの筆界特定によって地図・地積の更正登記等を行うことが相当であるというふうに認めた場合は、意見を管轄登記所の登記官に伝えます。管轄登記所の登記官はその意見によってその筆界特定記録を調査して、それは登記が可能であるというふうに判断した場合に登記をすることになります。地積更正、地積に誤りがあるというふうに認めた場合については地積更正、地図について訂正が必要だという場合には、地図の訂正を管轄登記所の登記官がするという形になっております。



2 最後に

以上が筆界特定の概要ということになりますけれども、筆界特定制度は、筆界が創設された際の筆界の位置について、登記官の認識を公的に示すというものであります。繰り返しとなりますけれども、筆界特定制度は、裁判よりも簡易かつ迅速に行政レベルで専門的知識に基づき筆界を明らかにする制度として、筆界をめぐる紛争の早期解決に有効と考えております。しかし、筆界特定の結

果だけでは満足して頂けない場合があるのも事実であります。法務局としては、今後も、筆界特定制度と土地家屋調査士のさっぽろ境界問題解決センターとが連携することにより、筆界特定制度の利便性を向上させ、利用者の総合的な満足度を高めていくことが重要であり、申請人の立場に立った問題の解決方法を提供し、広く国民の皆様へ信頼され、活用して頂ける制度となるよう努力していかねばならないと考えております。



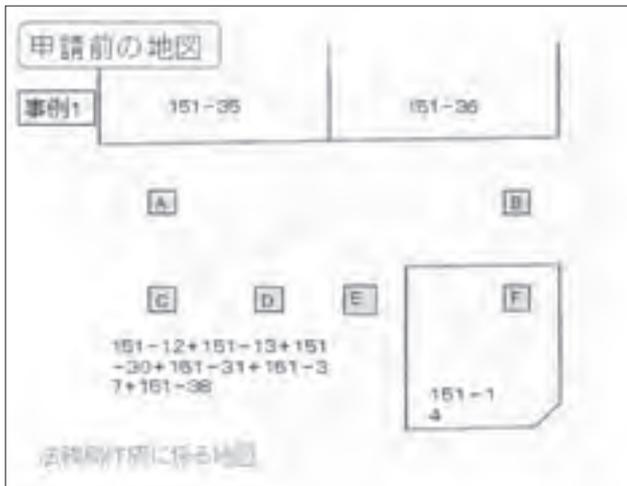
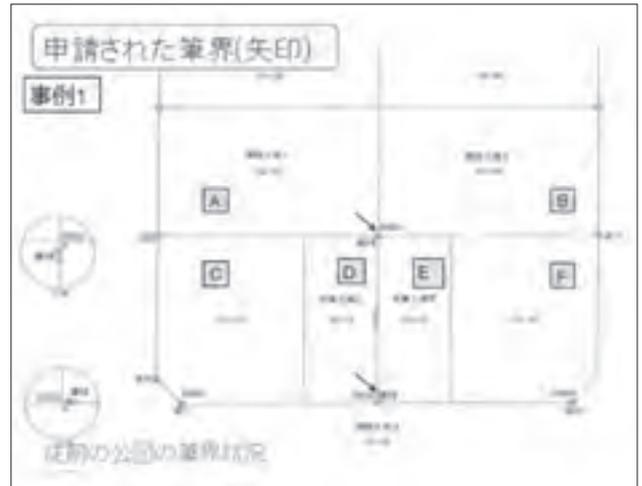
筆界特定申請事件と処理

1 公証資料

筆界特定申請事件において公証資料を調査する上での基本的な考え方について、一部紹介させて頂きたいと思っております。筆界特定申請を受理した場合、筆界特定登記官は、対象土地を管轄する登記所から公証資料を収集することになりますが、重要なのが、申請があった筆界の基本となる地図が何であるかということになります。基本地図が何であるかということによって、申請があった筆界について、どこまで資料の収集が必要かということがほとんどの場合、決定されます。例えば、基本地図が法務局作成に係る地図、あるいは国土調査法による地籍図又は土地連絡（整理）図などの従前の筆界を確認するということによって作成された、いわゆる確認的筆界の場合につきましては、基本地図が作成される前から筆界が形成されていたことになりまして、その基本地図が不動産登記法第14条第1項の地図であっても、その基本地図の作成方法自体が正しかったかどうかという点も検証しながら判断しなければならないということになります。したがって、筆界が最初に形成された段階まで資料を収集する必要があります。

一方、基本地図が土地区画整理登記令による土

地の所在図、一般的に土地区画整理図、土地改良登記令による土地の所在図、一般的にいう土地改良図、又は開拓地確定測量図、開拓地実測図ともいいますが、このようなもの場合には、新たな筆界を形成したことにより作成された基本地図ということになります。いわゆる創設的筆界という場合は、筆界の形成はこの基本地図作成の時点ということになりますので、それ以前の筆界線は考えなくてよいということになります。したがって、創設的に形成された筆界と現地とが正しいかどうかの判断をすることになります。これらの考え方は、法務局が分筆等の一般の申請事件を調査する際も同様ということになります。



事例1

筆界特定申請事件の具体的な事例を紹介して、参考に供したいと思います。筆界特定申請のあった地域につきましては、法務局が作成した不動産登記法第14条第1項地図の備付けのある地域であります。このときに地図作成の際に、CとDこれを所有する所有者の方から承諾が得られなかったということによって、全て筆界がはっきりしていないという地図の一部です。道路とA・B・C・D・Eの土地の筆界が確定できない、すなわち筆界が未定となっている状態がこの状態であります。

そこで、EとFの土地を所有している所有者の方は、これは地図が作成される前にこういう筆界があったということで、EとFを所有する方が、地図に筆界線が記載されていないということで、DとEの筆界(矢印が書いてありますけれども)、地図に筆界線を記載してほしいということが希望で筆界特定の申請に及んだものであります。筆界特定の調査に当たっては、基本地図が確認的筆界に基づく地域であるということから、法務局が行った地図作成作業ですけれども、作業に誤りがあったかどうかを確認する必要があります。そこで、筆界調査委員は登記所保管の地積測量図の成果、あるいは従前の公図及び札幌市で管理している道路の中心成果などの公的資料等を精査し、筆界特定申請のあった街区を含む周辺街区の確認測量を実施した上で、当該地図作成作業に誤りがないかを確認しました。調査の結果、地図作成作業の際の調査・測量及び画地調整の結果に誤りがないということが確認できましたので、登記されている筆界点成果を含む各筆界点の整合を取りながら、申請があった筆界点の座標値を特定し筆界特定が完了しております。この筆界特定の結果によりまして、登記所の登記官は、このBとEの土地につきまして、ここここに筆界を入れて地図訂正と地積の更正の登記を職権で行っております。

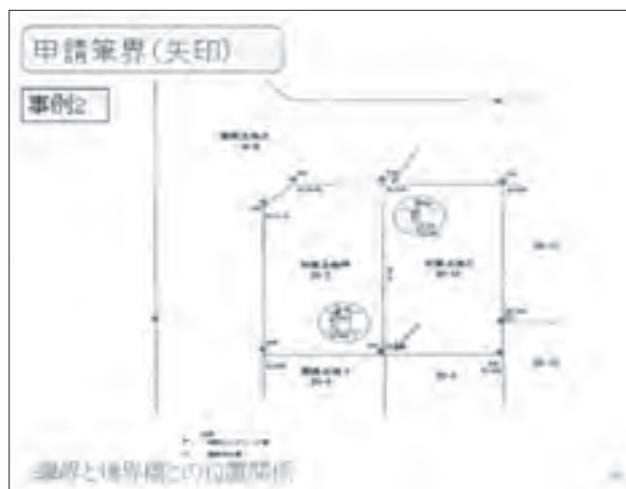


事例2

換地処分が実施された地域についての事例であります。申請のあった地域は、土地区画整理登記令による土地の所在図いわゆる土地区画整理図の備付けがある地域でありまして、昭和40年代に換地処分が行われ、不動産登記法第14条第4項に規定する地図に準ずる図面として管轄登記所に備え付けられております。本件筆界特定の申請があった筆界を含む街区及び地域につきましては、申請地域図のとおり、換地処分によって隣接して数街区の筆界が形成されております。この街区が、筆界特定申請のあったAの土地、その他の街区も、全てが土地区画整理法による換地処分によって筆界が形成されております。申請があった筆界を含む街区Aですけれども、ここにつきましては、当初は6筆で構成されておりました。その後分筆が行われ、現在の筆界がA土地の中に形成されております。筆界特定の申請があった場所は、この一筆地の中が数筆に分かれて、その中の一部に筆界特定申請がなされたということです。筆界特定の申請があった場所は、A土地の左側上部に位置しております。

筆界特定の調査に当たっては、筆界調査委員と法務局職員は、地域全体が創設された筆界であるということから、換地処分の成果、登記所保管の地積測量図の成果及び道路中心成果等の公的資料に基づいて、周囲の道路中心標、既設境界標等について現況等の確認測量を行いました。そして、申請があった街区と周囲の街区との整合について確認しました。結果、A土地以外については、占有状況及び境界標が概ね正しい位置にありました。結局、換地の成果、道路中心成果も全て現況とは一致しているということになって、この周り

にある既設境界標もほとんど正しい位置にあり、隣接の方も全てだいたい正しい位置に埋設されていたということでもあります。



しかし、A土地内の各筆界点、先ほどのA土地内の筆界点については、ほとんどの既設コンクリート標が、筆界点から大きく位置ずれを起しておりまして、特に申請があった矢印付近につきましては、最小で160ミリ、最大で550ミリ道路側に埋設されていた、そして、土地の所有者の方は、その既設境界標の位置が境界であるというふうに認識されておりました。

なぜ、この地域だけ既設コンクリート標と筆界が大幅に乖離していたかについては不明ではありますが、埋設状況から考えると、換地処分前から埋設されていた可能性がありまして、この境界標が換地処分後の筆界というふうに誤認されていたのではないかという可能性が考えられました。筆界特定においては、筆界が形成された際の現地における位置を特定するものでありますから、結果は、境界標の位置、申請人及び相手方双方の主張とは相違する点が筆界であるとして特定いたしております。

以上で、簡単ではございますけれども、事例の紹介を終らせて頂きますけれども、北海道においては、ほとんどの地域において、筆界が形成されたときが明確となる公証資料が存在しております。筆界特定登記官は、この公証資料と、人証、物証とを考慮して筆界を特定しております。

筆界についての争い等で悩んでいる方が、この制度を活用することにより、その悩みが、少しでも解消することができることを希望いたしまして、終わらせていただきます。

境界紛争解決の道しるべ

筆界特定制度と境界の時効を考える

さっぽろ境界問題解決センター長 小川 勝広

第二部講演「さっぽろ境界問題解決センターの事例」



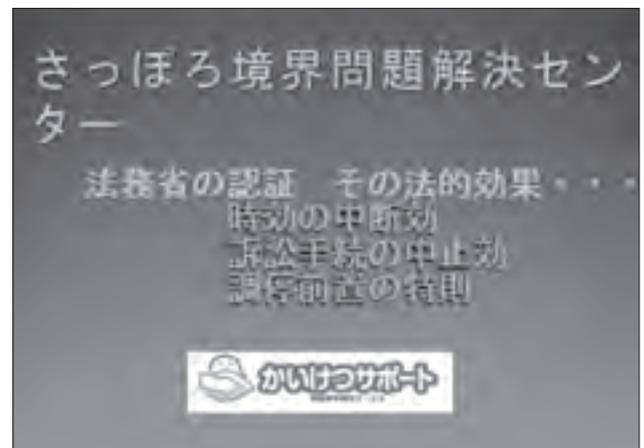
裁判外紛争解決機関の「さっぽろ境界問題解決センター」の概要の説明とセンターで取り扱った事件の一端をご紹介させていただきたいと思えます。

札幌土地家屋調査士会では、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」に基づき、平成17年に裁判外紛争解決機関、略してADR機関として「さっぽろ境界問題解決センター」を開設しております。平成25年に全国で125番目に法務省の認証を受けております。境界問題を抱えている方々の手助けの一助となるべく活動しております。札幌土地家屋調査士会ADRセンターは、北海道では、札幌会、函館会、旭川会、釧路会の全会で既にセンターを設置しておりますが、昨年6月に三重会において「境界問題相談センターみえ」が設置され、これを持ちまして全国の50の土地家屋調査士会すべてに「土地家屋調査士会ADRセンター」が設置されております。このことは、他の法律関連専門職種の中でも非常に突出したものとなっております。ちなみに、他のADR機関としては、弁護士会が設置しているもの、司法書士会が設置しているもの、社会保険労務士会が設置しているもの等があります。士業団体ではございませんけれども、「日本スポーツ仲裁機構」が認定を受けた第1号の機関であります。

それでは、今までADRという言葉を出してき

ましたが、英語で記載をしますと「Alternative Dispute Resolution」要するに英語の頭文字3文字をとって「ADR」というわけです。直訳すると、一番初めが「もう一つの」、「あるいは」、「代替的な」ということになるようです。二つ目が「紛争」、三つ目が「解決」となります。これが、「裁判外紛争解決」として訳されております。

今までは、紛争の解決の方法として、手段としては、裁判所における訴訟あるいは裁判所における調停しかありませんでした。もちろん、紛争当事者での話し合いでの解決を図られてきたこともあるでしょうけども、公正な立場で第三者が関わった解決手段はありませんでした。司法制度の改革の中で、裁判の迅速化、民意との隔離化は正等が研究されると同時に、裁判外での紛争解決手段があってもよいのではないかという話し合いから、アメリカで実績のあるADR制度の導入が決まったそうです。ちなみに、アメリカでは民事紛争の7割から8割がADRにて紛争解決に至っているようです。



日本では、平成16年に「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」が公布され、平成18年

4月1日より施行されております。この「裁判外紛争手続の利用の促進に関する法律」ADR法に基づき、認証の基準、要件等に合致すると、法務省の認証を受けることができますが、認証の法的効果はどのようなものがあるかという点、一つは、「時効の中断効」、もう一つは「訴訟手続の中止効」、「調停前置の特則」というものが挙げられております。

まず、調停前置主義ですが、これは家事事件に多く見られるものだと思っております。テレビなどで芸能人の離婚報道などで、離婚訴訟中という言葉は出てこないと思うのです。たいていの場合、離婚調停中ということを知ったことがあると思いますが、家事事件では、裁判所は家庭内、家族内のもめごとなどは、まず話し合い、調停で解決を試みてくださいます。それでもダメであれば訴訟で決めましょうという考えで、まずは調停になります。

民事事件の場合は、調停前置事件はないように聞いております。境界確定訴訟、所有権確認訴訟等では、調停を経ずにすぐに提起できると聞いております。ただ、裁判所において、一般の方がお隣との境界で揉めていることを相談に行くと、裁判所の職員は、裁判の説明ではなくて、調停で一度お隣と話し合ってみませんかということで、調停を勧めることになるとは思いますが、これは、前置主義ではないような気がいたします。裁判所は、揉めごとは裁判で解決を図るのではなく、当事者の話し合いにより解決を図るのが一番だと考えているからだと思います。境界を扱うADRでは、あまり前置主義に対する効能はないように思っております。

次に訴訟手続の中止、これは、紛争当事者間に、認証ADR手続によって解決を図る旨の合意があれば、両当事者の共同申立があった場合は、受任裁判所は一定の期間を定めて、訴訟手続を中断することができるとなっております。裁判の途中で双方が望むのであれば、認証機関であれば裁判とは離れて、話し合いで解決してもいいですよということだと思います。

最後に時効中断効ですが、認証事業者では調停を申し立て調停まで進み、結果的に話し合いが不調、調停不成立になったとしてもADRの終了後一か月以内に訴訟手続に移行すれば、ADRの手続の請求時に遡って時効の中断効が発生します。これはとても境界ADR機関にとっては一番

の効能かと思えます。裁判を起こすよりは、センターを利用した方が手続的に簡略ですので、時効が近いということであればセンターを利用いただいても結構だと思います。ただ、申立を行っただけでは時効中断効は発生しませんので、あくまでも、相手側が調停に出席し、ある程度話し合いが進んだときには、遡って中断効を認めるというものになっております。

紛争解決の手段		
裁判とADRセンターの違い（主なもの）		
	裁判	ADRセンター
実施主体	裁判官	専門家 土地家屋調査士・弁護士
秘密の保護	公開	非公開
手続の進行	民事訴訟法に従った手続	ニーズに応じた柔軟な手続進行が可能
費用	裁判所の訴訟費用	ADR機関に支払う費用
強制執行力	ある	なし

センターで当事者間の合意がなされれば、合意書に合った形で登記・地図・完成させ非訟的な解決が目標です。

先ほど、紛争解決の手段としては、以前は裁判、訴訟と、裁判所の調停しかなく、現在はADRセンターが加わったとお話しをさせていただきました。それで、主な違いを上表にしてみました。

1. 実施主体。裁判所の場合は裁判官。ADRセンターの場合は、土地家屋調査士と弁護士、他の機関であればそれぞれの専門家が担当します。裁判所の調停の場合は、一般の方々から選ばれて任命を受けた調停委員と裁判官が主任裁判官となって三名の合議体で実施していきます。

2. 秘密の保護。裁判は当然公開で行われ、ADRと裁判所調停は、非公開で行われる。この辺については、あまり大差はありません。

3. 手続の進行。裁判所は、民事訴訟法に則った厳格な手続で行われる。これもADRセンターと裁判所の調停はほぼ同じですが、ニーズに合った柔軟な手続が可能であり、進行も可能であります。ただ、裁判所の調停の場合は、民事調停法という法律がありますので、ある程度それにとらわれながら進めていかなければなりません。

4. 費用。裁判所は裁判の訴訟費用、裁判所の調停の場合も決められた訴額による費用がかかります。センターの場合はセンターに支払っていただきます。これからお話ししますけれども、訴額

や物件の大小にはあまり申立の時には関係してきません。裁判は通常弁護士さんをお願いしますが、弁護士さんを頼まないで裁判の申立ての費用はセンターよりはだいぶ安くなると思います。通常の場合、弁護士さんを雇われますので、費用はそれなりにかかるのではないかと思います。

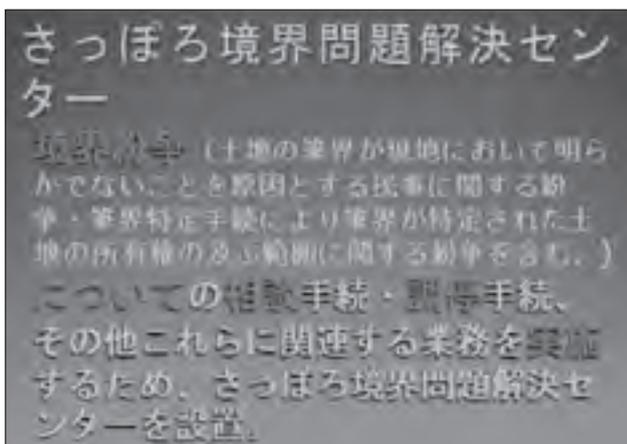
5. 強制力。裁判所は判決ということで出ますので強制力があります。センターは、強制力はありません。そこまでの力はないということになっております。裁判所の調停で調停が合意成立となれば、裁判所の和解と同一の効果があるといわれていますので、それに基づいての強制執行ができるということになっています。裁判所の関係では、強制執行が可能でありますけれども、紛争解決、境界紛争に関しては、判決・合意がなされても、地図・登記には裁判所自体では反映させてくれません。それは、あくまでもその後の当事者次第です。裁判でありますと、登記をしないままではなかなか判決を得られないのではないかと思います。境界で争った場合は、境界はここです、所有権界で争った場合は、所有権界はここですと、筆界と所有権界がずれた形で判決が出ますと、その後は分筆して移転登記をして最終的な問題解決になる。登記簿に反映させて問題解決になる。裁判所の方はそこまでは行いませんが、センターは、合意内容に沿って、登記・地図へ反映をさせて終局的な解決が図られるということになっております。通常そこまで面倒を見ていきたいと思っております。ADRセンターは、簡易性、迅速性、機密性、専門性、柔軟性があり、裁判よりも簡単に利用でき、早い紛争解決で、非公開でプライバシーを守れて、そして、専門家がお手伝いし柔軟に対応し、解決を図れる機関ということをご理解いただきたいと思います。

次に、「さっぽろ境界問題解決センター」ですが、境界紛争について、相談、調停を実施するために設置されております。言い換えますと、相談業務・調停業務が行える機関と言えると思います。境界紛争とは、土地の境界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争、それと、筆界特定手続きにより筆界が特定された土地の所有権の及ぶ範囲に関する紛争があります。前段の方は、要するに現地において筆界が明らかでない、分からない。お隣との話し合いがなかなかつかない。後段の方は、法務局の筆界特定制度によって筆界が特定されていますが、筆界は特定されていながら所有権の争いによって揉もめている。これらの相談・調停を行っているのが境界センターであるということになっております。

センターでは、扱える物件を原則、札幌法務局管内の土地ということで定めて活動しております。札幌法務局管内と旭川法務局管内の土地での争い、これは行政界になりますので難しいと思うのですが、そういう場合も、一応、センターの規則では相談も受けられて、調停もできることになっております。

それでは、センターの運営と相談・調停はどのように行っているかといいますと、運営・相談・調停それぞれ調査士と弁護士が共同して行っております。相談の前に、電話受付の窓口を設置しております。毎月、第二・第四の水曜日、土地家屋調査士が単独で電話を受けております。ここで、センターが扱える物件なのか、単なる相隣関係なのか、そこのお話を聞いて、助言を与えて、相隣関係であれば弁護士会を紹介しております。ちなみに本年度センターへの相談件数は32件。平成17年から始まっていますけれども、18年、19年ころはまだまだ多かったという記録が残っております。32件のうちセンターで扱える境界紛争の案件は、実際は2件になりました。電話の内容はほとんど、隣が塀を立てた。境界から出ているのではないかと不安だ、どうしたらいいだろうという内容や、うちの塀にお隣が勝手に物を立て掛けている、どうにかしてほしい。それと関連して、お隣が土を掘ってうちの塀に土を盛って盛り土をしたと、境界付近のことが非常に多いです。

当然、一般の方なので、境界問題解決センターという名称を見れば、境界の付近のことを電話してくるのが多いのですが、センターとしては、境界線の紛争、境界範囲の紛争しか扱えないというこ



とでありますので、そのことをお話しして納得していただくか、内容をお聴きして他の機関を紹介しております。電話相談でセンターの扱える物件ということであれば、次に来所相談に移行しております。相談は土地家屋調査士1名、弁護士1名が担当し内容をお聴きして、土地家屋調査士は境界のプロとして、そして弁護士は法律のプロとしての意見・助言等を相談者に行っております。

相談者は、相談員の意見・助言等を聞きそれで相談終了で終わる場合もあります。また、その内容を聞いて訴訟の方がいいだろうということで訴訟を考える場合もあります。その中で、相談員も相談者もセンターの調停で話し合うのが一番というようなことになれば、相談者がセンターを利用して、境界についてお隣と話したいという意思があれば、センターでの調停とセンターへの調停申立の提出ということになり、調停に移行していきます。

さっぽろ境界問題解決センター
運営・相談・調停・・・
土地家屋調査士と弁護士が協同して行っている。

電話相談受付 土地家屋調査士

相談(面談) 土地家屋調査士 1名
| 弁護士 1名

調停 土地家屋調査士 2名
| 弁護士 1名

調停は、土地家屋調査士が2名、弁護士が1名の合議体で、主任調停員を定めて行います。基本的には、当センターでは同席調停は行っておりません。やはり、問題を抱えておりますので、会いたくない、隣の話を知っているとかわず感情的になってしまうというのも考えられますので、原則的には別室の調停、30分なりの時間をおいて、呼出をかけております。ただ、話し合い、調停が進んでいく中で調停委員の方で同席でも大丈夫だろうと、その方が話がスムーズに進むというようなことがあれば、本人の同意を得て同席調停というのもやっていいのではないかと考えています。

基本的に調停の回数は6回を超えないようにということを考えております。6回を超えないように和解が成立することを目標に、調停委員は調停

を行っております。時間的には、1回の調停で4時間を超えないように効率的な進行を心掛けて行っております。6回を超えますと、調停というのは互譲の精神というものがあまして、それぞれ譲り合って、合意点を求めたい、6回までにだいたい話がまとまってこないとおそらくこれは不成立になるだろうということもあって、6回という数字を挙げております。1回の調停は双方から2時間、2時間ということで4時間、あまり長く聞いても調停以外の話に進んでいくことがありますので、4時間と決めております。

調停が進み合意が成立すると調停成立ということで、合意内容に沿った和解契約書が作成されます。先程も申しましたけれども、センターの場合は合意がなされた後、その後のフォローとして分筆が必要であれば分筆登記を行い、地図・地積更正があれば更正登記を行うと、そこまでやって最終的な解決を導こうとしております。

さっぽろ境界問題解決センター
費用について・・・

相談(面談) 相談手数料 1万円
基本調査費用 3万円以内

調停 申立手数料 1万円
期日手数料 2万円

測量・鑑定費用 概算額を提示

合意成立 成立手数料
固定資産税評価額の8%
20万円～50万円
(税別表示)

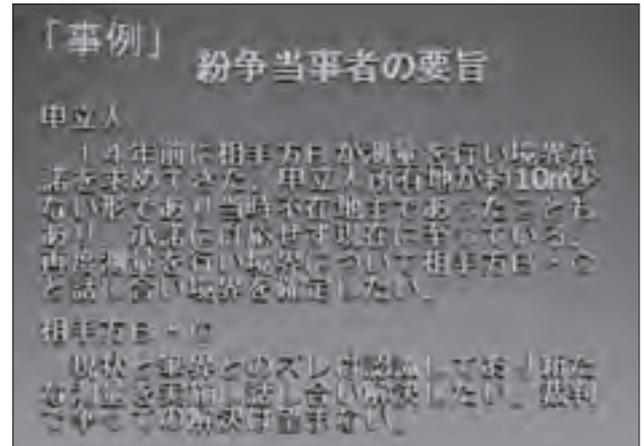
それでは、センター利用に当たっての費用的なことをお話しさせていただきたいと思います。電話受付を経て面談で相談ということで、弁護士1名と調査士1名で担当します。調停申立時、相談申立時に相談手数料ということで1万円の費用をいただいております。その下の基本調査費用ということで3万円以内という記載がありますけれども、相談を受ける際に、登記簿、地積測量図、地図、固定資産税の金額を知るために評価等々を本来であれば、相談者の方で集めていただいておりますが、それ自体もセンターの方で行っていただきたいという場合や、私は高齢なので分からないのでやっていただきたいということになれば3万円以内ということで費用をいただい

て実施しております。実費手数料は別としていただいております。

相談から調停に進む場合、調停のときに申立手数料として1万円、それと同時に第1回目の期日の手数料として2万円、申し立てるときに頂いております。ただ、申立時にこちらとして非常に気を付けているのは、申立と同時に3万円の費用を振り込んでいただくことになるのですが、相手に来ていただいて初めて調停が成立という流れになりますが、相手方は出てきてくれるかわからない、という案件もあります。運営委員としては、その辺の見極めを致しまして、本当に申し立てをしてもらっても大丈夫だろうか、結局3万円そのままかかってしまいますので、調停期日を決めて調停を開いても、相手方が出てこないとなれば、ただ3万円が無駄になってしまいますので、その辺は申立時に依頼者と話をし、本当に調停に持って行ける物件であることを見極めながら、調停の手続きに入るようにしております。

調停が進みまして、やはり測量しないとこれについては話がなかなか進まないということであれば、当事者の承諾を得て測量鑑定費用ということで、概算額を提示しております。これについても予納していただいて、実施するということになっています。調停が進み合意が形成されて合意成立となれば、成立手数料ということで固定資産税評価額の8パーセントをいただくことになっています。

これは最低が20万円で最高が50万円という限度をつけております。固定資産税評価額の8パーセント、札幌でいいますと非常に高くなるかと、1筆の土地が大きければ大きいほど高くなるかというように考えられると思いますが、あくまでも争っている範囲を算定しまして、その8パーセントということですので、ほとんどの場合が20万円という金額になるのではと考えております。

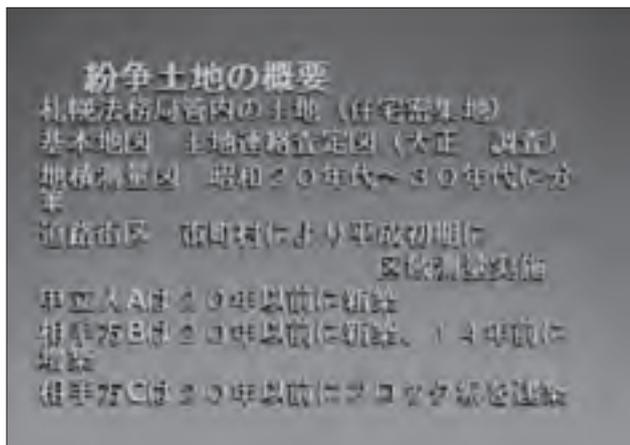


事例の紹介をさせていただきたいと思います。先ほどの流れのように、相談を経て調停に進み、最終的には合意まで至った。センターとしては一番いい案件でありました。

紛争の当事者（申立人）の方から14年前に隣接の相手方Bが、建物増築のために測量を行った。相手方から、境界承諾の書類が来たのですが、その内容には、申立人の所有地が登記簿の面積よりも約10㎡少ない形で承諾をいただきたいというようなものであった。その方は単身赴任で、そこには住んでいないが建物があった。たまに帰ってきてはいるというような状況で、忙しいこともあり、10㎡も少ないので、そのことについては承諾もしない、返答もしないということで放っておいた。時が流れて、こちらに帰ってきて住み始めた。申立人の方は、ずっとここに住み続ける気はあるが、今後のことを考えると、境界をはっきりさせておきたい。相続するにせよ、売るにせよ、処分の時には境界がはっきりしていた方がいいだろうということで相談がありました。

相手方B、Cがいます。Bが測量して境界がズれているということですが、BとCは、現状と境界のずれは既に認識しております。Dも違うお隣さんですけどもその地主さんで、きっとここは測れば違おうと認識はあったようです。

センターから、調停のお話を伝えましたら、わかりましたということで、調停に入ったのですが、測量を実施して話合いで解決したいということ、裁判で争っての解決は望まないということでした。三人ともなるべく穏便に済ませたいという意向がありました。



その土地の概要ですが、札幌法務局管内の住宅密集地で、基本地図は大正時代の連絡図が基本になっています。その後、分筆等々されていますが、分筆自体も、昭和20年から30年にほとんど終わっている。

調停に入ったわけですが、調停の中間に申立の方にもありましたように、測量してほしいということがありました。隣接相手方にもその話を致しまして、相手方Bは、一回本当は測量していましたが古いものですから、その精査図等も手に入りませんので鑑定測量ということで、センターで、札幌調査士会の方に依頼いたしまして鑑定測量いたしました。その結果、AとCの間にはブロック塀があるのですが、ブロック塀がまたいだような状態で、両サイドずつ向きが違う形で設置されている。AとBに対しては、既存の境界よりも1メートルほどB側に入った形で境界は鑑定された。三人とも境界がずれているという認識がありましたので、話は結構スムーズにいくような感じでした。

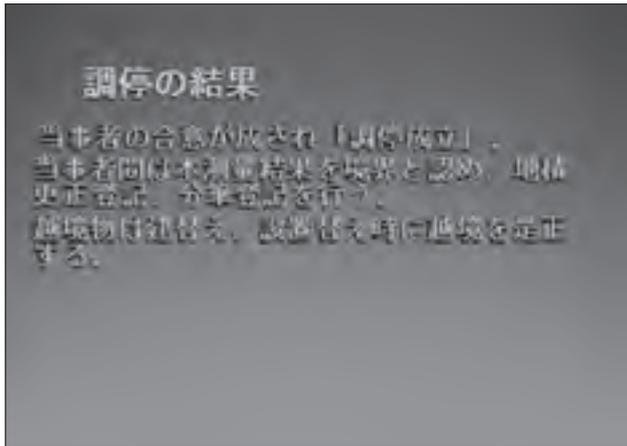
調停でも代理人というのは可能です。通常であれば、弁護士さんが代理人としてついてくる。B

の方は、代理人は立てておりません。ただ、Bの方は弁護士さんに相談をして助言を受けていながら調停に臨んでいる。Aの方は、調停を申し立てるときから認定調査士の方に相談をしております。認定調査士という制度がありまして、認定調査士と、弁護士さんと共同で受任して境界センターなどの申し立ての代理をできるという資格です。Aの代理人となるためには、認定調査士の方は、弁護士さんと共同受任しなければならないので、代理人にはならず、認定調査士の方は保佐人という制度があります。助言をするという制度です。許可があれば調停に出席をして発言もできるというような制度がありますので、認定調査士の方が保佐人ということで調停に参加しております。

Aの方の一番の言い分ですが、思ったとおりで、境界がやっぱり違うのではないかと、入っている境界石を抜いて正規のところにに入れてほしい。Bの方に対して、筆界を認めていただきたい。ただ、建物は越境しているが、これについては別段すぐ撤去してくれ、明け渡してくれというようなことは主張しない。ただ、境界線を認めていただきたいということでありました。

最終的に、今後ブロック塀を撤去する時、古くなって壊れた場合には越境しないように立て直すという合意を得ました。

Bの方は、14年前に測量して、筆界の確認を求めていたのに今更なんだと思いますよね。Bの方は弁護士さんに相談をしていますので、占有状況がおそらく20年以上経っていると思います。ただ、測量したときに越境していることは認識していると思います。弁護士さんと、調停委員の弁護士さんも入っていますので、そこで時効中断になるかというような話をしていましたけども、Bの方としては、時効を援用して時効取得をするというようなことはしたくない、お隣との関係もうまくいっていますのでそこまではしたくない。最終的に分筆登記は行って、一応線引きはする。移転登記はしない。越境状態、Aが売却をするときにはBに対して売るといような話が結果的にはついて、一件落着ということになりました。



先ほどから言っているとおり、それについて合意契約書を作って、それぞれの協力を得て、関与した土地家屋調査士が分筆登記を行いました。Aは分筆登記を行って、全点に座標がつき地積もきちっとした形で登記簿に反映される。CとBについて地積の誤差は、公差内なのですが地積更正の登記をして、今風の地積測量図を法務局に収めて現地を登記所に反映したということで、センター側としては一番いい物件でありました。

最後になりますけども、事例からもお分かりのように、筆界、所有権界、占有界が複雑に絡み合い境界の紛争となっている場合が多いと思われます。この中には、当事者の感情も入ってくると思うのですが、これらの紛争解決の手段として前段でお話ししたとおり裁判とADRがございます。裁判は、時間とお金がかかるとも言われてお

ります。裁判になりますと、原告と被告というような呼び方になってしまいます。どうしても一般の方は刑事事件をイメージし、気持ちのいいものではないと思っております。結果についても判決という形で一方の主張がとおり、他方の主張は退くという形となります。結果は必ず出ます。でも、後々にしこりが残りやすいのではないかと思っております。これからずっとお隣同士で暮らしていくのにしこりを残すのはどうかということも考えております。

しかし、ADRは、簡易、迅速であり、更に機密性、専門性が挙げられております。ADRによる話し合いでの解決は、当事者の互譲の精神に基づいてなされた合意であれば、多少の不満があったとしても、後々お隣との関係は良好に続くものと考えております。

私たち土地家屋調査士は、制度発足以来、ずっと境界を見つめて来ております。

こうした我々の能力を紛争解決に発揮し、境界紛争に悩まされている皆様のお役に立つべく「認定土地家屋調査士」があり、「さっぽろ境界問題解決センター」を設立しており、皆様に安心してご利用いただけるものと思っております。

最後になりますが、日本土地家屋調査士会連合会会長は、「境界紛争ゼロ宣言」を提唱されております。道内のADRセンターも境界紛争をゼロにすべく活動しております。

これからもよろしくお願いたします。

境界紛争解決の道しるべ

筆界特定制度と境界の時効を考える

北海道大学教授 松久 三四彦

第三部講演「境界と時効と登記」

講師紹介

北海道大学の教授であるとともに、現在、札幌土地家屋調査士会の学術顧問を務める。



講演

それでは、「所有権の取得時効の要件と立証責任」というところに入らせていただきます。レジメの〔設例1〕でございますが、Aは甲土地とその上に乙建物、まとめて本件不動産と呼ぶことにいたしますが、これを所有して登記している。Aがマンションを購入して引っ越すと、体調を崩して退職し療養中の弟Bが乙建物に居住するようになった。それから6年後Bが死亡し、Bを単独で相続した息子Cが引き続き居住し、さらに12年が経った。Bの占有開始から数えると18年、Cの固有の占有ないしは相続時点から数えますと12年、何れも10年以上たっているという設例でございます。Cは、転勤のため引っ越すこととなったが、その頃、Aが死亡し息子Dが単独で相続した。まもなく、DはCに対して、本件不動産は療養中のBを支援するために無償で貸したものであり、Dが相続したら明け渡してもらえばよいとAから言われていた。つまり、A、Bの兄弟の代では問題はなかったものだけれども、それぞれ亡くなっ

て、いとこの代になって紛争が顕在化したという設例でございます。しかし、Cが応じないため、DはCに対して、本件不動産の所有権に基づいて乙建物の明渡しと甲土地の返還を求めて訴えを提起した。これに対して、Cは、本件不動産はAがBに贈与したものであるとBから聞かされていた。仮に贈与が認められないとしても、Bの占有開始時又はCが相続した時から10年の短期取得時効によって、所有権を取得したと主張して争っている。なお、この間、BもCも、Aに対して本件取得不動産の所有権の移転登記を求めたことはなく、また、本件不動産の固定資産税はAが支払っていたことについては争いがない。こういう事実関係が認定できるというときに、Cの短期取得時効の援用が認められるためには、Cは、何を訴訟になると立証しなければならないのかということが一つ目です。二つ目は、DがBの本件不動産の占有は所有の意思のない占有であることを立証したというときに、Cは本件不動産の時効取得の主張が認められるためには何を主張・立証しなければならないか。

〔設例1〕

二 所有権の取得時効の要件と立証責任

〔設例1〕
 ① Aは甲土地とその上に乙建物（以下、本件不動産という）を所有し、登記している。Aがマンションを購入して引っ越すと、体調を崩して退職し療養中の弟Bが乙建物に居住するようになった。
 ② それから6年後、Bが死亡し、Bを単独で相続した息子Cが引き続き居住し、さらに12年が経った。
 ③ Cは、転勤のため引っ越すこととなったが、その頃、Aが死亡し息子Dが単独で相続した。まもなく、DはCに対して、本件不動産は療養中のBを支援するために無償で貸したものであり、Dが相続したら明け渡してもらえばよいとAから言われていた。つまりは乙建物を明け渡してほしいと申し出た。
 ④ さらに、Cが応じないため、DはCに対して、本件不動産の所有権に基づいて乙建物の明渡しと甲土地の返還を求めて訴えを提起した。
 ⑤ これに対して、Cは、本件不動産はAがBに贈与したものであるとBから聞かされていた。仮に贈与が認められないとしても、Bの占有開始時またはCが相続した時から10年の短期取得時効により所有権を取得したと主張して争っている。
 ⑥ なお、この間、BもCもAに対して本件取得不動産の移転登記を求めたことはなく、また、本件不動産の固定資産税はAが支払っていたことについては争いがない。
 ⑦ Cの短期取得時効の援用が認められるためには、Cは何を立証しなければならないか。
 ⑧ DがCの本件不動産の占有は所有の意思のない占有であることを立証したとき、Cは本件不動産の時効取得の主張が認められるためには何を主張・立証しなければならないか。

関係図はお手元のレジメにあるとおりでございますが、まずここで、関係する民法の条文を表にまとめてありますので、まず概観しておきたいと思います。(P.25掲載) 関係条文162条、185条、186条、187条でございます。162条の1項は、20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有したものは、その所有権を取得する。2項、この設例では、10年の取得時効が問題となっておりますので、ここにそれぞれの要件に番号を振ってございます。「①10年間、②所有の意思をもって、③平穩に、かつ、公然と、④他人の物を占有した者は、⑤その占有の開始の時に、善意であり、かつ、⑥過失がなかったときは、その所有権を取得する。」となっております。

次の185条ですが、次のような条文です。「権原の性質上」権原というのは、占有を開始した時の原因ですね。その性質上「占有者に所有の意思がないものとされる場合には、その占有者が、①自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表示し、②又は新たな権原により更に所有の意思をもって占有を始めるのでなければ、占有の性質は、変わらない。」この冒頭にあります「権限の性質上」といいますのは、売買契約によって占有を開始したが、その売買契約は無効であったとか、取り消されたというような場合には、最初から、所有権の取得を目的とする契約ですので、その買主の占有は所有の意思のある占有、自主占有であることになるわけです。

使用貸借ですとか賃貸借になりますと、所有の意思はないと、他主占有であることとなります。そういう場合に、途中から、他主占有から自主占有に変わる場合には、どういう要件を満たさなければならないのかというのが、この185条の規定であるわけです。

次に、この先ほどの取得時効の要件について、すべてを時効取得を主張する側が主張・立証しなければならないのかということ、そうではなく186条1項は、次のように規定しております。「占有者は、②所有の意思をもって、⑤善意で、③平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。」ほとんど推定されているんですね。無過失だけ推定されないで、10年間の取得時効を援用する者は、無過失の立証に努めるということになるわけです。2項は「前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。」とこうなっております。この設例

では、当初、父親Bが占有していて、相続によってCが占有している場合に、その占有を足すことができるのかということに関係しているのが、この187条でございます。「占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。」が、しかし、2項で、「前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する。」したがって、前の占有が他主占有であれば、その前の他主占有を足して主張する場合には、全体が他主占有になるという規定でございます。

そこで、〔設例1〕の問題から見ていきたくと思いますが、Cは本件不動産について、Bの占有開始時又はCが相続した時から、先ほどの162条2項の10年の短期取得時効これを援用しているということになります。今見ましたように、短期取得時効が認められるためには、10年間所有の意思をもって、すなわち自主占有で、平穩かつ公然と他人の物を占有することと、その占有の開始時に善意であって、かつ、過失がなかったことが必要だということになります。登記の占有者の方に移転しているということは要件となっております。ドイツ法などは、これが必要だということですが、日本はこれを要件としておりませんので、非常に取得時効が認められやすい、したがって、それでよいのかという問題もあるわけで、時効天国と呼ばれているというような一面もあるわけです。このうち、先ほどの要件②、③及び⑤の「善意」というのは186条1項で推定されている。また、④の「他人の」というところの要件ですが、これは厳密には要件ではないと一般に解されています。これは、自己の物の時効取得が認められるかということにもつながる問題なのですが、これはあとで触れたいと思います。

時効制度は当事者に真の権利関係の実証を求めることなしに、事実状態をそのまま権利状態に高めるものであるからわざわざ、この土地は他人のものだということを、時効を援用する側で立証する必要はないですよという趣旨のものでございます。したがって、短期時効取得を援用するCとしましては、所有の意思をもって、平穩・公然、善意に占有していたことを主張・立証する必要はない。ただ、占有の初めに無過失であったこと、すなわち、所有権が自分に属すると信ずべき正当な理由があったこと、及び10年間の占有のみを主

張・立証すればよいこととなります。この10年間の占有継続については、先ほども言いましたように、186条2項で、「前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。」となっているわけです。

〔設例1 関係条文〕

(所有権の取得 時効) 民法162条	1項	20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。
	2項	①10年間、②所有の意思をもって、③平穩に、かつ、公然と④他人の物を占有した者は、⑤その占有の開始の時に、善意であり、かつ、⑥過失がなかったときは、その所有権を取得する。
(占有の性質の変更) 民法185条		種類上の占有者に所有の意思がないものとされる場合には、その占有者が、①自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表明し、②又は新たな種類により更に所有の意思をもって占有を始めるのでなければ、占有の性質は、変わらない。
(占有の繼續等 に関する推定) 民法186条	1項	占有者は、①所有の意思をもって、②善意で、③平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。
	2項	前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。
(占有の承継) 民法187条	1項	占有者の承継人は、その譲渡に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。
	2項	前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する。

そこで、〔設例1〕の(2)のところの問題でございしますが、186条1項で自主占有というのは推定されます。また、判例はこのレジメの一つ目の「・」の所にありますように、(後掲)次のように述べております。「所有の意思は、占有者の内心の意思によってではなく、占有取得の原因である権原又は占有に関する事情により外形的客観的に定められるべきものである。」したがって、相手方がこの推定をくつがえすためには、「占有者がその性質上所有の意思のないものとされる権原に基づき占有を取得した事実が証明されるか」大事なのは次でございします。または、「占有者が占有中、真の所有者であれば通常はとらない態度を示し、若しくは所有者であれば当然とるべき行動に出なかったなど、外形的客観的にみて占有者が他人の所有権を排斥して占有する意思を有していなかったものと解される事情」これを、この文章が最高裁の平成7年の判決ですが、その中で、この判決はこの事情を「他主占有事情」と言っております。これを証明しなければならない。最初の「 」で引用している文章は昭和58年の最高裁判決からとってきたものですが、その事情というのを平成7年には、「他主占有事情」と呼んでおります。

賃貸借とか使用貸借っていうのは、これを他主占有だということを申し上げましたが、賃貸借ですと証拠は残りやすいのですが、使用貸借ということになりますと証拠が残りづらい。近親者間でなされるというようなことになると、後日、

特に設例のようにその相続人が時効だということを言いますと、いやあれは使用貸借だった、贈与ではなく使用貸借だった、ということ立証しなければならない、これは大変なことです。思わぬところに、落とし穴があるといいたいでしょうか、もし、実態が使用貸借であったとしますと贈与だというふうに贈与と認定されなくても、少なくとも他主占有であったということを立証に失敗するという危険もあるわけです。そこで、判例は、「他主占有事情」をもってこの自主占有の推定を覆すこともできると言っている。これは非常に重要な点でございます。そうしますと、BもCもAに対してこの土地の所有権の移転の登記を求めたことではない。また、本件不動産の固定資産税はAが支払っていたと、まあこういうことですから、これらは「他主占有事情」に当たりそうです。もっとも、判例は、レジメの今度は二つ目の「・」のところにありますように次のように述べております。「占有者が所有権登記手続きを求めないことは、基本的には占有者の悪意を推認させる事情として考慮されるものであり、他主占有事情として考慮される場合においても、占有者と登記簿上の所有名義人との間の人的関係等によっては、所有者として異常な態度であるとはいえないこともあり、また、占有者が固定資産税を負担しないことについては、固定資産税の納税義務者は『登記簿に所有者として登記されている者』であるから、他主占有事情として通常問題になるのは、占有者において登記簿上の所有名義人に対し固定資産税が賦課されていることを知りながら、自分が負担すると申し出ないことであるが、これについても所有権移転登記手続きを求めないことと大筋において異なるところはなく、当該不動産に賦課される税額等の事情によっては、所有者として異常な態度であるとはいえないこともあるので、この二つ①②の事実は、他主占有事情の存否の判断において占有に関する外形的客観的な事実として意味のある場合もあるが、常に決定的な事実であるわけではない。」とこうも言っているわけです。

この判例に従って事案を分析しますと、AとBは兄弟でありまして、Aは経済的に豊かそうですが、Bは楽でないというのでAがBに本件不動産を贈与するというのもありうるわけです。そして、もし、本件不動産が贈与されたのであれば、しばらくはAが固定資産税を負担するとか、Bは贈与されたとはいえ、直ぐには、Aに対して登記

の移転を求めにくくのびのびになってしまうということも考えられないではありません。

しかし、Cの主張によれば、AはBに対して本件不動産を無償で贈与しながら、18年も固定資産税を負担し、この間、BもCもAに対して本件不動産の所有権の移転登記を求めたことがないというのですから、やはり不自然な感は否めないようにも思われます。したがって、自主占有の推定を覆し、AB間の法律関係は贈与ではなく使用貸借であるとういうふうに認定されることもありうる事案ではないかと思われます。

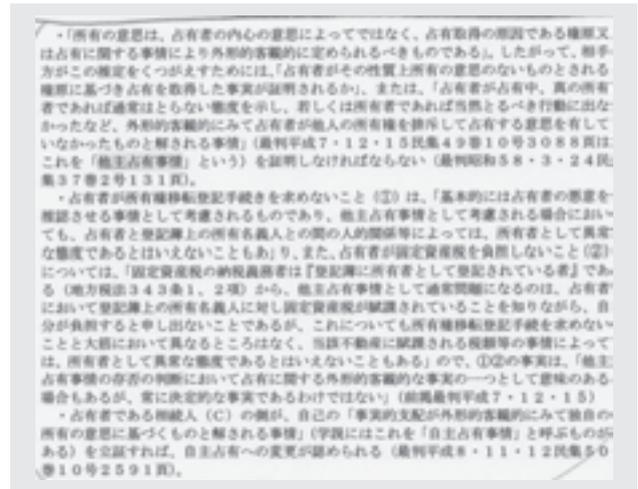
そこで、問題文にありますように、DがBの本件不動産の占有は他主占有であることを立証できたときを考えますと、今度は、Cが時効取得を認めてもらうためには、Bの占有開始時点からではなく、つまり、もうBの占有開始時点から他主占有ということで、Dの方の立証が成功したということになりますと、もうこれはあきらめて、今度は自分が相続した時点から10年間の時効取得これの立証に努めなければならないということになります。そのためには、相続の場合の自己固有の占有が認められる必要があります。そして、判例は、昭和37年の最高裁判例ですが、これを認めまして187条の適用を肯定します。つまり187条というのは占有を足してもいいし自分だけの占有を主張してもいいといっているのですが、これは不動産を譲り受けた場合には疑えませんが、相続の場合もそういえるのか、これは考え方の分かれうるところであったわけですが、相続の場合も自分が相続した時点からの相続、これを別個に主張することができることを明らかにしたわけです。

そこで、次にCは、自分の固有の占有を主張することができるということですので、Bの方の占有は他主占有であったのですから、Cは、相続後の自己の占有は、自主占有であるということと無過失を立証しなければなりません。占有の性質が他主占有から自主占有に変更するには、その占有者が、自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表示し、又は新たな権原によって更に所有の意思をもって占有を始めるものでなければならないということ、先ほど185条で見たところでございます。

判例は、かつて、相続というのは、この新しい権原には当たらない以上、相続があっても自主占有には変更されないんだ、というふうにしていましたが、しかし、現在の判例・通説は、一定の要

件の下で他主占有から自主占有に変更を認めております。すなわち、現在の判例は、レジメの三つめの「・」にありますように、次のように述べております。すなわち、占有者である相続人Cですね、この設例では、Cの側が、自己の「事実的支配が外形的客観的にみて独自の所有の意思に基づくものと解される事情」これを自主占有事情と呼ぶことがございます。他主占有事情に対して自主占有事情ですね、これを立証すれば自主占有への変更が認められる。平成8年の最高裁判決はそういうふうに言っているわけです。その平成8年の最高裁判決を見ますと、自主占有事情としては、登記済証を所持して、固定資産税も支払っていたというような事情が考えられるわけです。しかし、この〔設例1〕では、そのような事情はありませんので、Cが相続開始時点からの取得時効を主張するのは難しいのかなとこういうことになろうかと思いますが、このように、自主占有か他主占有かということをもぐって、事案によっては非常に微妙なケースというものがあろうのだと、条文には、はっきりした要件が書いていますが、その要件の立証をめぐって他主占有事情、自主占有事情というようなことが判例でそこを補う形で出てきているということ、ここで紹介させていただきます。

〔設例1 関係判例〕



それでは、所有者対所有権の時効取得者の問題でございます。まず、レジメにあります〔設例2〕と関係条文でございます民法177条、それと判例の原則を見ていただきたいと思います。〔設例2〕、Aは所有する丙不動産をBに売却し、代金と引き換えに引渡したが、登記は移転しないままで

あった。Aは、Bが丙土地の占有を開始してから8年後に、丙土地をCに売却し登記も経由した。二重譲渡ですね。実際には、これ簡単にAと書いていますが、Aの相続人が、今度、Cの方に売ってしまったというこういうようなケースが多いわけですね。それから3年後に、丙土地の登記がCに移転していることを知ったBはCに対して、丙土地の取得時効を援用して登記の移転を求める訴えを提起した。Bの請求は認められるかという設例でございます。不動産に関する物権変動の對抗要件を規定しております177条は、「不動産に関する物件の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」ということで、このような〔設例2〕の事案は取得時効と登記の問題としてよく知られたところでございます。それに対する判例の結論といましようか、考え方、常則、原則と表記してございますが、第二原則についても、それ自体はよく知られているところでございますが、もう一度見ておきたいと思っております。

この図で、第二原則、第三原則と書きましたが、これは下のところにまとめてございますが、この第二譲受人の登場が、この第一譲受人の時効完成、時効の完成といえますのは時効期間の満了が前か後かで、前であればそれは当事者、後であればそのCは第三者ということで、当事者間では登記は問題にならないが、第三者に対しては、これは登記がなければ勝てませんよ、時効取得も同じですよ。簡単に言うとそういうことでございます。今一度、第一原則か、第二原則かを見ておきたいと思っておりますが、これ当事者間では、時効取得者は登記なしに時効取得を主張できるというのは、そもそも条文が登記を要件としておりませんので当たり前のように思われるわけで、ここでは五つ全部書いておきました。

第二原則というのは、「AがBの時効完成前に甲をCに譲渡した場合は、Bは登記なしに時効取得をCに対抗できる。」というものです。これは、Cの登記がBの時効完成後になされた場合も変わりません。次、第三ですが、「AがBの時効完成後に甲をCに譲渡した場合は、Bは登記がなければ時効取得をCに対抗できない。」というものです。さらに第四原則ですが、AがBの時効完成後に甲をCに譲渡した場合に、BはCの譲受後に時効が完成するように起算点をずらして、時効取得を主

張することはできないというものです。これは、第二原則のような考え方をする以上は、起算点をずらして現在から遡って、時効取得を主張することができるというものと、すべて第二原則が適用されるということになってしまいますので、第二、第三の原則を分けた意味がなくなりますので、この第四原則は必要になってくるというものでございます。第五原則は、AがBの時効完成後に甲をCに譲渡して登記も経由したというときには、第三原則で、CがBに優先するのですが、その場合に、このCの登記後新たに時効が進行し、再度時効が完成しますと、Bは登記なくして時効取得をCに対抗できるとこういう考え方でございます。

〔設例2 関係条文、判例〕

所有者 vs. 所有権の時効取得者

〔設例2〕
Aは所有する丙不動産をBに売却し、代金と引き換えに譲渡したが、登記は移転しないままであった。Aは、Bが丙土地の占有を開始してから8年後に、丙土地をCに売却し登記も経由した。それから3年後に、丙土地の登記がCに移転していることを知ったBはCに対して、丙土地の取得時効を援用し登記の移転を求める訴えを提起した。Bの請求は認められるか。

（不動産に関する物権の変動の対抗要件）
不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成16年法律第123号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

原則	当事者間	第三者間
〔第1原則〕	当事者間では（BはAに対し）登記なしに時効取得を主張できる（大判大正7・3・2民集24巻423頁）。	
〔第2原則〕	時効完成前の第三取得者との関係	AがBの時効完成前に甲をCに譲渡した場合は、Bは登記なしに時効取得をCに対抗できる（注、裁判昭和41・11・22民集20巻9号1901頁）。これは、Cの登記がBの時効完成後になされた場合でもかわらない（裁判昭和42・7・21民集21巻6号1653頁）。
〔第3原則〕	時効完成後の第三取得者との関係	AがBの時効完成後に甲をCに譲渡した場合は、Bは登記がなければ時効取得をCに対抗できない（裁判昭和33・8・28民集12巻12号1943頁）。
〔第4原則〕	起算点	AがBの時効完成後に甲をCに譲渡した場合に、BはCの譲受け後に時効が完成するように起算点をずらして時効取得を主張することはできない（裁判昭和35・7・27民集14巻10号1871頁）。
〔第5原則〕	再度の時効完成	AがBの時効完成後に甲をCに譲渡し登記も経由したため〔第3原則〕によりCがBに優先する場合に、Cの登記後新たに時効が進行し再度時効が完成するとは登記なくして時効取得をCに対抗できる（裁判昭和36・7・20民集15巻7号1903頁）。

・時効に因り不動産の占有者が其所有権を取得するは、其時効完成の時期に在りて一方に占有者が所有権を取得するの結果其時期に於て目的たる不動産の所有若しは者の所有権消滅するものなるを以て、時効完成当時の所有権は其取得者に対する関係に於ては物も従来取得に對する当事者たる地位に在るものと看做すべきものとす。従て時効に因る不動産の所有権の取得に對しこれを第三者に對抗するが爲めに登記を必要なるものとす。時効完成の時期に對する占有者たりしものに対しては完全に所有権を取得するものにして取て登記を必要とすることなきものとす（前掲大判大正7・3・2）。

ここでなぜ、この時効完成の前後で区別して考えるのか、時効完成前に登場したCであれば当事者の関係、時効完成後に登場したCであれば第三者だというのはどこから来るのかということですが、最初の「・」をご覧いただきたいと思っております。判例は次のように述べております。「時効に因り

不動産の占有者が其所有権を取得するは、其時効完成の時期に在りて一方に占有者が所有権を取得するの結果」ここで、「時効完成の時期に在りて一方に占有者が所有権を取得するの結果」と言っているところに注目していただきたいと思います。「其時期に於いて目的たる不動産の所有者たりし者の所有権消滅するなるを以て、時効完成当時の所有者は其取得者に対する関係に於いては恰も伝来取得に於ける当事者たる地位に在るものと看做すべきものとす。従て時効に因る不動産の所有権の取得に付き之を第三者に対抗するが為に登記を必要なるものとするも、時効完成の時期に於ける所有者たりしものに対しては完全に所有権を取得するものにして敢えて登記を必要とすることなきものとす。」と大正7年の大審院判決が言っているわけです。

このように判例は、時効完成の時点で占有者は所有権を取得するので、Bの取得時効完成前にCが登場していれば、Cは、CとBは物権変動の当事者になるので、あたかも、BはC所有の土地を時効取得したことになって、Bは時効取得の登記がなくてもCに優先するんだと、しかし、Bの取得時効完成後にCが登場したときは、BとCは、あたかもAからの二重譲受人のような関係になるので民法177条の対抗問題となって、登記を先に経由したものが優先すると、考えていることになりそうです。これは、時効が完成した時点で、時効の効果が発生するという確定効果説を前提とした考え方です。民法の起草者の考え方は必ずしもはっきりいたしません、確定効果説をとっていたようにも思われます。しかし、最高裁は、消滅時効の事案で民法145条「時効は当事者が援用しなければ裁判所はこれによって裁判することはできない。」という条文。146条「時効の利益はあらかじめ放棄することはできない。」という条文で時効による権利消滅の効果は、当事者の意思をも考慮して生じさせることとしていることが明らかであるから、時効による債権消滅の効果は、時効期間の経過とともに確定的に生ずるものではなく、時効が援用されたときにはじめて確定的に生ずるものと解するのが相当であるといいたしまして、不確定効果説をとりました。昭和61年の最高裁判決です。最高裁は、不確定効果説をとる理由を時効一般の通則であります民法145条、146条に求めておりますので、この最高裁判決の射程は、取得時効をも含む時効一般に及ぶものと考えられ

ます。

学説には立法論も含まれますが、取得時効については確定効果説でよいと考えるものもあります。先ほどの最高裁判決についても、取得時効にまで及ぶと直ちに言えないのではないかというものもありますけれども、私は、筆界が特定されて自分の方がはみ出しているということが分かったならば、筆界は所有権界とは異なる概念とはいえ、その所有権界を認識する基準ですから、時効などとは言わずに引き下がると、こういう人がいればそれはそれで結構なことだと思います。時効という利益は、それを望む人にだけ与えればよい、時効の利益の押し付けは望ましくないという考えますので不確定効果説が妥当であると考えております。61年の最高裁判決の考え方は、時効一般に及ぶものと解すべきと考えているわけです。

取得時効と登記に関する判例の考え方には種々の批判がありますが、私は、特に問題だと考えますのは、この第一譲受人Bが売買などによって占有を開始した時点では、所有権がBに移転している、取得時効を認めている点です。つまり、この自己の物の時効取得を認めているというところに、私は、大きな問題があると考えております。Bに所有権が移っていても、それを立証できないときに取得時効を援用するというのはこれはまあ差支えない、そういう意味で先ほどの162条の「他人の物」という要件は特に要件と考えるなくていいというのは、その限りにおいて妥当すると考えますが、しかし、所有権の取得時効はあくまで所有権の取得を認めるにすぎず、対抗要件まで取得させるあるいは対抗要件不要とするものではありませんので、既にこの所有者であることについて争いのない者に取得時効を認めるというのは、理屈に合わないと考えております。

そこで、判例は考えて、最高裁とは違う考え方をとる下級裁判所の裁判例もあるわけで、それをまた最高裁がひっくり返すわけです。そこで何か説明が必要ですので最高裁はどう言ったか、これも大変苦しいと思うんですけど、最高裁は、AからB、AからCと、二重譲渡のときの第二の買主Cの登記の時にその所有権は売主Aから第二の買主Cに直接移転するのだという訳です。売主Aからいったん第一の買主Bに所有権が移転し、第一の買主Bから、この第二の買主Cが登場して登記がCにいくと、このBのところから所有権がCにいくというのではなくて、このCが登場して登

記をして、BC間が177条の対抗問題でCが勝つとなったときには、第一の買主は、当初からまったく所有権を取得しなかったことになるのだと、遡及的に所有権を失うのだと言うわけです。しかし、これは民法177条によって第一の買主Bが登記を経由した第二の買主Cに負けた時から、他人の物を占有したとなるのが素直な解釈だと思いますので、私は、この最高裁の判例もおかしいと考えております。

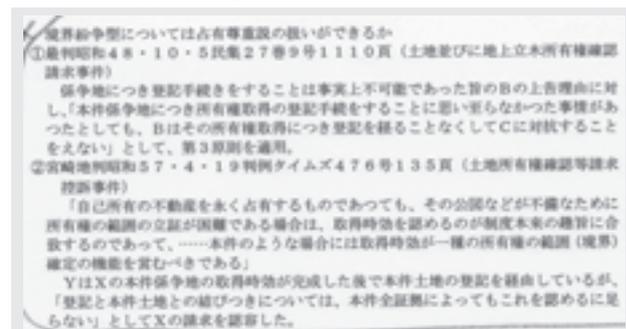
じゃあ、時効取得と登記の問題、二重譲渡型をどう考えるのかというと、これは基本的には、177条の問題で登記を取得した方が勝つんだと、占有だけして、第一の買主はいくら占有してても第二の買主が登記をしたら負けるということで、私はいいのだと、第一買主がいつから占有開始しているかどうかというのは、第二買主にはわかるものではない、基本的に物件の対抗問題、その秩序は177条によるのだと、したがってこの第一買主が占有してても保護されないのですから、そういう第一買主ではないですね、売買などの有効な権原なしに占有を開始したそういう時効取得者との関係において、やはり、これは登記で決着をつけるということでもいいのだと考えます。これは民法の大家である我妻榮という大先生が、よく読んでみるとそう言っていたという考え方であるわけで、こういうふうを考えるべきではないかと、取得時効と登記の問題が複雑でわかりにくいということの、そのつまずきの素は、所有権があることははっきりしている、誰も争っていないのに、そこに所有権の時効取得を認めているところが全ての問題の出発点になっているようにも思われるわけです。

そこで、次に境界紛争型については、この特別な扱い、すなわち、占有を重視して先ほどの判例の考え方というのはいわば、占有尊重説と登記尊重説の折衷説のようなものですね。時効完成の前ところで登場した者に対しては占有尊重、時効完成後に登場した者との関係では登記尊重で、登記を取得した者の方が勝つと言っているのですが、境界を誤認して隣の土地の一部を自分の土地と誤信して占有している、こういう人はもともと、自分の土地だと思って占有しているわけです。ですから、この時効を援用して、分筆登記を請求するということは考えつかずに時間が経過していることになります。そこで、境界紛争型では、常に占有者、時効取得を主張する者を勝たせ

るべきだということの考え方が学説では非常に有力となっております。

しかし、判例はこの考え方を否定しております。最高裁の48年の判決ですが、レジメにございますように、これは、係争地につき登記手続きをすることは事実上不可能であった旨の、Bの上告理由に対して、「本件係争地につき所有権取得の登記手続きをすることに思い至らなかった事情があったとしても、Bはその所有権取得につき登記を経ることなくしてCに対抗することをえない。」として第三原則を適用した、すなわち、境界紛争型がありますが、その土地を、その時効取得完成後の譲受人との紛争において、譲受人の方、登記を取得した者の方が勝つんだと言ったわけで、境界紛争型を特別な扱いとしては、優遇しないということが最高裁の立場であるわけです。

〔設例2 関係判例〕



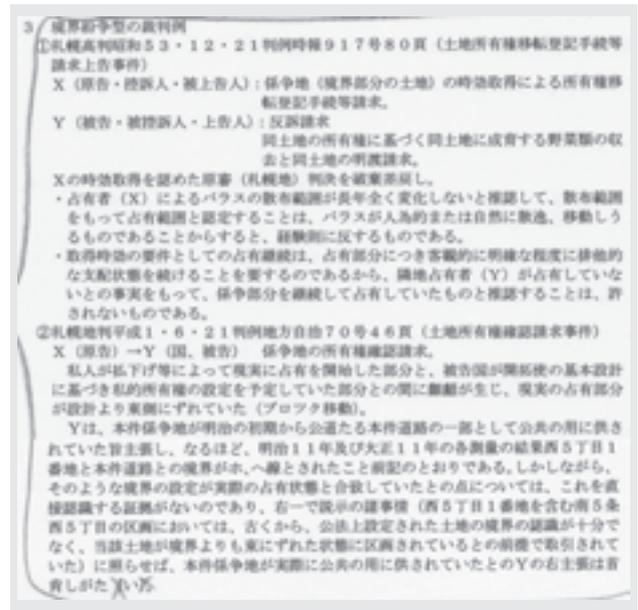
しかし、そのような中であって、次のような下級裁判所の裁判例があるということが注目されます。これは「自己所有の不動産を永く占有するものであつても、その公図などが不備のために所有権の範囲の立証が困難である場合は、取得時効を認めるのが制度本来の趣旨に合致するのであって、本件のような場合には取得時効が一種の所有権の範囲（境界）確定の機能を営むべきである。」と言っております。YはこのXの本件係争地の取得時効が完成した後で本件土地の登記を経由しているけれども、「登記と本件土地との結びつきについては、本件全証拠によつてもこれを認めるに足らぬ。」としてXの請求を認容した、とこういう事案でございます。

私は、やはり、この最高裁の言うように物権変動は登記を対抗要件するとしつつ、宮崎地判昭和57年のように所有権の範囲の立証が困難であるという場合には例外として、占有尊重説をとって時効取得者を優先するというのが妥当であると考え

ております。

境界紛争型の裁判例ですが、この境界紛争で取得時効が争われた裁判例は東京地裁のものが圧倒的に多いわけですが、札幌の地裁、高裁で扱った事案というものを二つここで紹介させていただきました。一つは、Xの方が境界部分係争地になっておりますが、これの時効取得による所有権の移転登記手続を請求していると、これに対して、被告の方はその土地の所有権に基づきまして、この土地の上に生育する野菜類の収去とその土地の明渡し請求をしたということで、もうこれは後戻りできない程にこじれたというケースでございます。地裁は、Xの方の時効取得を認めたんですが、高裁は破棄・差戻しといたしました。これは、この占有しているXの方がバラスをどうも散布しておいて、そこが自分の占有している範囲だと時効所得の範囲だといっているわけですが、この散布範囲が長年まったく変化しないと推認して、散布範囲をもって占有範囲と認定することは、バラスが人為的または自然に散逸、移動しうることからすると、経験則に反するものであると言っております。取得時効の要件としての占有継続は、占有部分につき客観的に明確な程度に排他的な支配状態を続けることを要するのであるから、隣地占有者Yが占有していないとの事実をもって、係争部分を継続して占有していたものと推認することは、許されないものである、占有部分について、客観的に明確な程度に排他的な支配状態を続けていることが必要だと言っておりますので、そうなってきますと、先ほどのセンターの事例紹介の中に、ちょっと遠慮してというかこちら側に寄せて塀を立てたというようなとき、相手方はただ、こちら側を隣人側が勝手に引っ込めて立ててくれたことによって、こっちがその何センチかの分を客観的に明確な程度に排他的な支配状態を続けてたと言えるのかどうかということも、このような判例、裁判例などを持ち出してさらにその実態をいろいろ分析すれば、それぞれの立場で言えるということも、出てくるのかもしれないということを、考えさせる裁判例ではないかと思えます。

【境界紛争型の裁判例】



二つ目は、平成元年の札幌地判のケースでございますが、私人が払下げ等によって現実に占有を開始した部分と被告の国が開拓吏の基本設計に基づき私的所有権の設定を予定していた部分との間に齟齬が生じ、現実の占有部分が設計より東側にずれていた。いわゆるブロック移動のケースです。先程のセンターの事案で紹介いただいたものもきれいにずれている。このずれ方によって、その同じ幅ではみ出している、それを時効だということになると、最後の所の人がさらにそのはみ出された部分を、持って行き場があればいいんですが、そうでないと最後の方がその分割を食うというようなケースでございます。「Yは、本件係争地が明治の初期から公道たる本件道路の一部として公共の用に供されていた旨主張し、なるほど、明治11年及び大正11年の各測量の結果、西5丁目1番地」という、番地が出てきて紛争が生じ、当事者には失礼ですけども、イメージがしやすくなります。けれども、その土地と「本件道路との境界がホ、へ線とされたこと前記のとおりである。しかしながら、そのような境界の設定が実際の占有状態と合致していたとの点については、これを直接認識する証拠がないのであり、先に説示した諸事情（西5丁目1番地を含む南5条西5丁目の区画においては、古くから、公法上設定された土地の境界の認識が十分でなく、当該土地が境界よりも東にずれた状態に区画されているとの前提で取引されていた）」まあこれに照らせれば、「本件係争地が実際に公共の用に供されてい

たとのYの右主張は首肯しがたい。」と言ったんですね。

ここでは、公共の用に供されていたかどうかどうかということをめぐる争いになっておりますのは、公物の時効取得は公用廃止となっている、公共の用に供されなくなっていることが必要であると解されているために、この点が争われているということになるわけです。

土地の境界は、所有者等によるこの土地の占有範囲と一致するのが通常ですが、境界争いが起こるケースでは、土地の占有範囲と一致しないことも少なくありません。しかも、その状態が長い間続いているということも稀ではありません。そのため、取得時効の主張が、直接、一次的に、あるいは第二次的になされるということも少なくないわけです。

境界紛争は、隣人訴訟でもありますので、その土地を離れない限りは、紛争当事者は顔を合わせ続けますので、生活環境に大きく影響する深刻さをはらんでおります。多くの事案では、筆界特定ないし確定されますと、当事者はそれが所有権の境だと考えて解決が図られるものと思います。

幸いなことに、筆界特定制度が導入され、ま

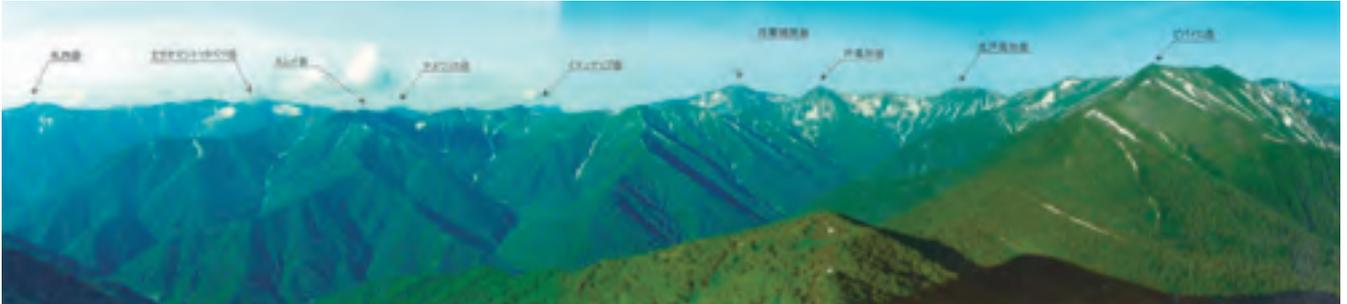
た、各地の境界問題解決センターとの連携の下で、この制度は、時間とコストのかかる境界確定訴訟に代わりまして大変大きな役割を果たしておるところは、本日のご講演の中でも明らかに示されているところがございます。ちなみに、筆界特定制度による特定に不服の場合は、行政訴訟であります「筆界特定訂正の義務付けの訴え」によることはできないと、こういう裁判例が出ております。平成22年8月20日の長野地裁判決ですとか、平成21年3月23日の金沢地裁判決がございます。そこで、不服がある場合は、民事訴訟である境界確定訴訟によることとなりますが、民事訴訟でくつがえされるような事案はかなり考えにくく、境界紛争は、ほぼ全面的に筆界特定制度によって解決を見ていくことになるのではないかと思います。

したがって、この制度の中心的な担い手であります土地家屋調査士の先生方が果たす役割には、ことのほか大きいものがあると言えます。

皆様方の今後のご活躍と土地家屋調査士会のご発展を心から祈念いたしまして、本日のお話を終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

日高の山々とハンティング

札幌土地家屋調査士会北支部 土地家屋調査士 菅野 貞一



許可番号第10104870007号、石狩第0236号、これらは其々私の「猟銃・空気銃所持許可証」の番号と「狩猟免許」の番号です。銃を持ち狩猟をするためには北海道公安委員会から銃所持と弾購入の許可を得て、北海道から狩猟免許を得、さらに狩猟地での狩猟者登録という手続きを踏む必要があります。また3年毎の更新時講習や射撃技術を維持するための技能講習にパスすることが求められます。銃・銃弾の保管にも厳重な管理が求められます。規制する法律も銃所持は銃刀法（警察省）、銃弾購入は火取法（経産省）、狩猟は鳥獣保護法（環境省）と多岐にわたります。

下図は一般的なライフル（左）と、散弾銃（右）の弾薬の断面図です。



散弾は散弾の大きさ数により鳥用、鹿用などに分かれます。ライフル弾はカートリッジの形状・口径などにより多数の種類があります。世界で最も普及しているカートリッジの一つとして30-06（サンマルレーロク）があります。これはアメリカ陸軍で開発され1906年に制式採用されたものです。100年以上にわたり他のカートリッジとの競争に打勝ち現在でも広く使われています。30は口径を（0.3インチ）、06は制式年度を表しています。他にNATO軍の旧制式カートリッジ308（サンマルハチ）があります。これも広く使われています。（写真30-06左と308右）



現在は銃刀法の改正により散弾銃を10年以上所持しなければライフルを所持できません。これは、ルネサンス佐世保事件など許可された猟銃を使った凶悪事件が頻発し、これらに対応したものです。猟銃所持に当たり所持条件の厳格化や精神科医の診断書の提出を義務づけるなど銃を持つ環境は厳しさを増しています。

(写真は銃ロッカーと弾ロッカー)



私が初めて銃を手にしたのは中学生のころだったと思います。阿寒町（現釧路市）徹別で育った私にはごく自然の成り行きでした。50年前の当時でも銃刀法、鳥獣保護法はあったはずですが、山の中の一軒家、父親の村田銃で畑のカラスを追い払うのはいわば私の仕事。違法などという感覚は全くありません。

いつかは、自分の銃をもち猟をしたいという気持ちをずっと持っていました。30代半ばで念願の銃を持ち25年以上がたちました。猟の対象は主に蝦夷鹿です。この写真は豚の解体ですが、鹿猟でも現場で解体をして残滓は埋め、肉は持ち帰ります。

鹿猟には主にマキ、忍び、流しと呼ばれる猟法があります。マキは勢子が獲物のいる山から鹿を追い出しマチと呼ばれる射手が撃つもの。忍びとは文字通り鹿に気づかれないよう足跡を追いかけて撃つもの。流しは車をポイント、ポイントに走らせ鹿を発見し撃つものです。一人の時は忍び、二名以上で行くときには流し猟です。いずれも鹿に発見される前にこちらが撃つ体制を作れるかが成否を握っています。スコープを覗きレチクルを獲物に合わせたときの気持ちは子供のころ釣竿から伝わってくる魚の感触にドキドキしたのと同じです。発見から発射まで、ほんの数秒で勝負は決まります。大体は相手に見つかり逃げられてしまうのですが、しかし、日高山々に抱かれての山歩きはそれだけで心を楽しくしてくれます。紅葉の中を歩くのも、雪の中をあえいで歩くのも。



北海道における蝦夷鹿捕獲数は許可捕獲約8万頭、狩猟捕獲約6万頭で毎年14万頭が捕獲されているにも係わらず生息数は増え続けています。蝦夷鹿による農林業の被害も増え続け平成23年度は60億円以上といわれています。蝦夷鹿の生息数は約60万頭と言われているから、一頭当たりの被害額は一万円になる計算です。

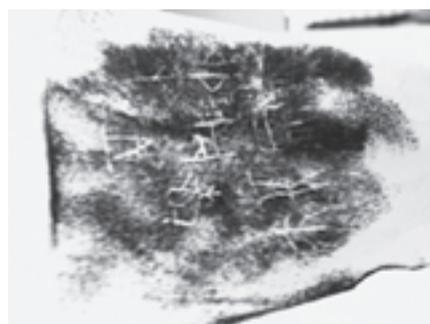
(写真は鹿による食害と侵入防止柵)



ハンターの高齢化が言われている一方、最近では若い方の新規登録や女性のハンターグループの活躍も目立ちます。また、単に捕獲するだけではなく貴重な食肉資源として活用する動きも出始めています。一般に食肉として普及する日も近いことでしょう。蝦夷鹿を含む野生動物と農林業、そしてハンターとの良い関係が築き上げられることを期待したいと思います。

最後に北海道教育大学岩見沢校の卒業論文に掲載された甲骨文字について報告いたします。鹿の肩甲骨などに文字を刻む甲骨文字は中国・殷の時代の漢字書体の一つです。卒論に必要ということで鹿の肩甲骨を依頼されました。標茶町立病院のS先生、北大水産学部研究員のK氏に協力を仰ぎ提供した肩甲骨に刻まれた甲骨文字です。少しは学問にも貢献できたようです。

銃や猟に興味のある方は(株)小宮銃砲火薬店を覗いてみて下さい。世界の銃器があり見るだけでも楽しいものです。コーヒーを飲みながら社長が親切に手続き等をアドバイスしてくれます。それでは皆様のご健勝を祈りつつ失礼いたします。



※カートリッジ、食害の写真等ネット上で公開されている資料写真を一部使用していることをお断りします。

岩手県相談員派遣の体験

札幌土地家屋調査士青調会会長 高田洋人

私達、札幌土地家屋調査士青調会（以下青調会）では7月4日（金）から7月6日（日）の三日間にわたり岩手県大槌町の仮設住宅へ巡回相談員を派遣しましたので、実際に見て感じたことを皆さんにお伝えしたいと思います。きっかけは私達の隣接士業である札幌青年司法書士会（以下青司会）の総会で、青司会では岩手県の仮設住宅を対象に毎月相談員を派遣していることを知り、さらに土地家屋調査士に関係する相談もあると知ったことが始まりです。

あの甚大な被害をもたらした三年前の東日本大震災以後、私たち青調会では、土地家屋調査士として被災地へ貢献出来ることを模索してまいりました。青司会のお声がけもあり、土地家屋調査士として少しでも被災者の力となれるよう、まずは一人でも二人でも派遣することが重要であるということで役員会では満場一致で相談員を派遣することを採決しました。



こうして青調会から相談員を派遣することになったわけですが有り難いことに本会、三支部連合会には今回の活動に御理解を頂き御支援も賜り最終的には相談員として三名派遣できることとなり諸先輩には本当に感謝致します。

出発は飛行機の関係で青司会の皆さんよりも一便早い便で岩手県花巻空港に到着しレンタカーを

借りて被災地に向け出発したわけですが、花巻空港は内陸部だからなのか全く震災の爪痕などは見られませんでした。一般道と高速に乗りながら向かっていくと復興支援道路なる看板がでてきて徐々に被災地に向かっているんだなと実感しました。最初についた街はラグビーで有名な釜石市でした。釜石市市街地に入り周りを見渡しましたが、最初の印象は何処が被災しているのか分からないくらい復興は進んでいました。青司会との到着の時間差があったのでとりあえず釜石市市街地の状況を見てみようと思い釜石市役所に向かいました。そこで見たのが庁舎の壁に取り付けられた「津波浸水深ここまで」の看板です。有に5m位はあったかと思えます。市役所の庁舎があるところは高台にあるため津波の被害は免れたようですが街全体がこの高さまで浸かったかと思うと本当に恐ろしいです。庁舎に入ると玄関には七夕が近いのか短冊が飾られていたのですが短冊には「みんなの願いがかないますように」と飾られていました。私達も被災した全ての人が一日も早く普通の生活に戻れることを願わずにはられません。

少し街を散策してみようと思えば足延ばすと隣に神社がありました。神社は少し標高の高いところにあるのですが鳥居は少し低いところにありその横に「津波到達の地」なる碑が建っています。よく見ると今回の震災でここまで津波が到達したとのことでわずかに高いところにある神社は被害を免れたようです。街をよく見渡すと神社や墓地などはみんな高いところにあります。聞くところによると、ここ三陸は過去にも二度津波を経験しているようで、きっと過去に津波を経験している先人たちが御先祖様や神様が津波の被害に遭わない場所に祭った、まさに先人の知恵だと思いました。さらに歩くと建物に不思議な記号がありました。建物の壁にバツマークがついているのです。後から聞いた話によれば建物の所有者がこの建物は壊さないでほしいと言う意味の記号らしいです。



こうして釜石市市街地を散策し今回お世話になる山田町のビジネスホテルに向かい移動したわけですが途中、今回巡回する仮設住宅がある大槌町を通り見える光景に愕然としました。何と一見原野のように見える草むらの中に建物の基礎があるではありませんか！

そうです！全て津波で建物が流されたのです！釜石市はかなり復興していましたが

町民数の少ない大槌町はほとんど復興していませんでした。いまさらながらここは被災地だと言うことを痛感させられました。

一夜明けた朝、大きな余震がありました。宿泊先の山田町で震度4、隣の宮古市で震度5弱、巡回場所の大槌町で震度3だったようです。住民によると、久しぶりの大きな余震だったらしく一部開通した三陸鉄道も止まるほどの揺れでした。即注意を促す放送が町全体に流れ津波の心配は無いとのアナウンスでしたが札幌では地震もめったにないのでとても驚きました。

仮設住宅を訪問する前に私達は初めてということで山田町役場の目の前にある復興事業案内所に行き、まず復興状況を勉強しました。復興計画を3D操作で知ることができるパネルや震災前後の様子、津波到来時の映像、今後の復興予定映像を見ることができ常駐職員による説明を聞くことができるため、この先どのように復興事業を進めていくかととても分かりやすく札幌でも、月一の青司会の勉強会に出席していましたがより深く学ぶことが出来ました。じつはこの案内所も仮設でこのあたりは2～3メートルほど盛土をする地区らしく数年後には移動するとのことでした。

このあと山田町の復興状況、港の復興状況を視察し大槌町に向かい、町長以下職員も大勢亡くなった大槌町役場庁舎を視察しました。周囲は原

野そのものに見えましたが道路や建物基礎があり、此処が市街地であったことが伺えます。大槌町の役場は屋上まで津波にのまれた様子で廃墟と化していました。献花台が備えられており亡くなられた方の御冥福を祈り役場を後にしました。

こうして被災地の状況を視察した後、いよいよ大槌町の仮設住宅の巡回相談がスタートしたわけですが最初にお話しをした被災者が「親族の半分以上、津波に飲まれ死んだ。建物の基礎に引っかかり無残な姿となった遺体も見た。今でもときどき朝、目が覚めるとこれは夢なのかと思う時がある。」というお話しをされました。被災した経験の無い私達にとっては、相槌さえ難しい生の声です。遺体を見たときはどんな思いだったのでしょうか。

私達には想像を絶する大変な経験をされたのでしょうかね。今回の相談のほとんどは先行の見えない明日への不安や一向に進まない行政への不満、就職先が地元にはない等、目途の立たない今の生活への不安のお話しがほとんどで相談と言うよりは誰かに聞いてほしかった思いを私達に話してくれたという印象を受けました。仮設住宅は玄関と隣の棟の居間がとても狭く仮設なため壁も薄くてプライベートを保つのが大変難しいところです。また様々な地区から入居しているため隣人と話することも出来ず孤立して生活している方々も結構います。そのようなところですので誰かに話したい相談したいのに話せないようなことも、私達には話しやすいのかも知れませんね。そんななか集会所に集まっている方々がいましたので声をかけたら、お茶を出してくれました。お話を聞くと皆これからの不安がありながらもたくましく前向きに生きて行こうという思いが感じ取れました。

土地家屋調査士の分野の相談としては今回巡回した仮設住宅では公共事業による高台移転や盛土、またこれからも津波被害が予想されるような海岸により近いところは町が買い上げるなどの地区の出身者が多かったのであまり相談はありませんでしたが「地目が雑種地の土地を持っていて、そこに家を建てたいと思い行政に相談したら道路を設けなければ家を建てるのが出来ないとされたがどうすればいいのか。また、盛土の計画の有る地区だが、そのような地区でも家を建てることのできるのか」など自力で再建しなければならない地区に住んでいた被災者にとってはこれから土地家屋調査士が必要になると思いました。

最近はめっきり震災関連のニュースも減り大震災があった記憶も薄れつつあるのが現状ですが被災された方々にとっては今もお震災直後と言ってもいっくらい復興は遅れています。公共事業により復興出来る地区はいいですが特に自力で何もかも再建しなければならない地区の復興には間違いなく土地家屋調査士の力が必要だと思いました。



こうして二日間に渡って訪問した仮設住宅を後にして一路北海道に帰る帰路についたのですが帰りに司法書士会の大槌町司法書士相談センター（巡回相談事業の本部）に寄りました。ここでは私達が仮設住宅で配布したチラシの無料相談を平日に行っているとのこと。土日に配布したチラシを見て結構相談に来るようなので例え巡回時に相談がなかったとしても私達が回ったことはここで実っています。帰路の途中で釜石市の海岸部の地区である平田地区を視察しましたがこの地区では盛土の計画高を示す赤白の板が設置されていました。釜石市では市が盛土をする前でも計画高

まで個人で盛れば家を建てるのが可能とのことですが個人で数メートルも盛るのは費用も掛かるだろうし、盛る高さによっては通常の宅地程度の広さで計画高まで盛土するのはきっと困難でしょう。

最後に行政も特例措置を設けるなどして早期復興に向け頑張っている様子はいかがでしたが、現実には3年たった今も当時のままであまり復興が進んでいるようには見られませんでした。

「いつまで今の生活を続けなければならないのか」「いつになったら元の生活に戻れるのか」と先の見えない漠然とした不安が住民から痛いほど伝わってきました。

今回初めて巡回相談に参加しましたが次回参加するときは土地家屋調査士もチラシがあると話をし易いと思いました。おそらくほとんどが土地家屋調査士を知らない方だと思うので、どういうことを業としてやっているのかが分かれば、また違うお話も聞けたのではないかなと思います。専門的な話にはあまりなりませんでしたが実際に足を運び今、困っていることや、悩みを聞くことにより、いつも誰かが気にしてくれているんだなと思っていただければ幸いです。この度の私達の活動は土地家屋調査士の「使命を自覚し、国民が利用しやすい司法制度の発展に寄与し、その使命にふさわしい公益的な活動に参加、実践し、公共の利益の実現に努める」という理念によりふさわしい活動であったと確信しています。土地家屋調査士のさらなる発展と未来を担う人材の育成を願う主旨にふさわしい活動だったと確信し今後も継続事業として続けて行けたらと思います。

◎札幌地域災害復興支援士業連絡会

「札幌市災害時相談業務の応援協定書」調印

平成26年11月5日（水）午前11時から、札幌市役所本庁舎10階 市長会議室において「札幌市との災害時における相談業務の応援に関する協定締結式」を行いました。



協定書署名



上田札幌市長

札幌地域災害復興支援士業連絡会の構成は六士会+1である札幌弁護士会、北海道税理士会、公益社団法人北海道不動産鑑定士協会、札幌司法書士会、日本公認会計士協会北海道会、札幌土地家屋調査士会、北海道行政書士会となっており、本部は札幌弁護士会館に設置されております。

東日本大震災の甚大な被害を目の当たりにし、北海道においても様々な災害が想定される中、士業に携わる各団体が協力体制を敷き、災害緊急時とその後の相談業務のケアに協力して行政、市民に対する支援をするものです。

当日は上田文雄札幌市長、渡邊光春札幌市市長政策室長をはじめ、広報部長、市民の声を聞く課課長、広聴係長等にご列席いただき、札幌地域災害復興支援士業連絡会からは伊藤考一連絡会会長（札幌弁護士会）、桑田毅札幌土地家屋調査士会会長他、17名が出席しました。

上田市長と伊藤会長による協定書調印取り交わしのあと、市長からはより良い町づくりに貢献できれば良いですね、共に頑張りましょうとのご挨拶をいただきました。

また、伊藤会長挨拶では市民に対する様々な相談に専門家がワンストップサービスで答えることが出来ることの、士業連絡会結成の経緯を述べられ、調査士会 桑田会長挨拶では2年前からこの日を目指して協議を積み重ねてきたこと、連携することによってチカラを何倍にも出来ることが述べられました。



伊藤士業連絡会会長



桑田土地家屋調査士会会長



記念写真撮影

◎ 「全国一斉 不動産表示登記無料相談会」

平成26年8月2日（土）午前10時から午後5時まで第5回となる表記相談会が開催されました。

今回は札幌市東区「アリオ札幌」の2階フードコート前に会場を設定し、週末の土曜日に多数の来客を対象に土地家屋調査士による社会貢献並びに制度広報がなされました。

皆様ご存じのように7月31日は「土地家屋調査士の日」ということで、この日を中心に日本土地家屋調査士会連合会の企画により全国一斉に無料相談会が行われているものです。

この相談会は市民に対する社会貢献はもとより、筆界特定制度と土地家屋調査士会ADRの連携及び登記所備付地図整備の促進、不動産登記制度の重要性について、広く効果的な周知を図ることができていると考えられております。

会場では、このような催しに対応すべく新しく作成した「札幌土地家屋調査士会」「土地・建物登記相談会」を記したのぼりを掲げ、さらには「地面のボタンのなぞ」DVDを放映して相談者を迎えました。

フードコート前ということもあり、様々な年代のカップル、家族連れ等が訪れており、札幌土地家屋調査士会のオリジナルティッシュや本年度の新しいパンフレットを配布して土地家屋調査士のPRを多数の方に可能とするものでした。

全国一斉 第5回
不動産表示登記
無料相談会

土地家屋調査士が不動産に関する
いろいろなご相談にお応えいたします。

- ・お隣との境界がわからず
- ・自分の土地の面積を知りたい
- ・相続や贈与などのために土地を2つに分けたい
- ・所有している土地の地味を1つの敷地にまとめた
- ・山・林などを宅地にしたい
- ・建物も改装・増築したが登記が必要かどうかわからない
- ・跡地を取り壊したが、その手続がわからない
- etc

日時 8月2日（土）10:00～17:00
場所 アリオ札幌 2階フードコート前会場
札幌市東区北7条東9丁目2番20号
お問い合わせ:011-271-4593

主催 札幌土地家屋調査士会

開催日時、場所など、詳しい情報はWebでご確認ください。

お問い合わせ: 土地家屋調査士 無料相談会



「札幌市議会議長へ法務局地方移管反対の要望書を提出」

札幌土地家屋調査士政治連盟

平成26年11月6日札幌市議会議長室において、高橋克朋札幌市議会議長に「法務局が担う登記の事務及び権限を地方に移管することに反対する要望書」を提出し、札幌市議会において協議いただくようお願いしました。この要望書は札幌土地家屋調査士会長、札幌土地家屋調査士政治連盟会長の連名で、また、司法書士会からも同様に要望書が提出されました。

北海道議会においては、我々の働きかけにより、移管反対の採択が平成24年に既になされております。

今回、札幌市議会への要望書の提出者として、札幌土地家屋調査士政治連盟から大場会長、阿部相談役、北方幹事長が、札幌司法書士会から猿田会長、河合札幌司法書士政治連盟会長が出席しました。

高橋克朋議長の他に、札幌土地家屋調査士制度推進議員連盟から三上洋右会長、五十嵐徳美幹事長も同席され内容についての説明をさせていただきました。

要望書の内容は、地方分権改革推進のため国から地方への事務及び権限の移譲等について検討が進められている中で、法務局の事務及び権限は、国民の財産の保全、不動産取引の安全に寄与するため極めて高い信用性、公共性が現行のまま維持される必要があること、全国統一的・体系的に運用される事が必要であるとしています。

全国統一的な登記制度を維持することは、国民のためだけではなく、土地家屋調査士の業務の確保にもつながると考えております。



高橋議長、三上議連会長、五十嵐議連幹事長（右から）



高橋議長、阿部政連相談役、大場政連会長、河合司法書士政連会長、猿田司法書士会会長（左3人目から時計回り）

◎寄 附 講 座 開 催

平成26年9月17日、24日、2回にわたり午後4時より「札幌工科専門学校」において土地家屋調査士の業務を紹介する寄附講座が開催されました。

昨年に引き続き2年目となるこの講座には、24名の出席があり、講義内容は土地を購入してから、建物を新築するまでに、土地家屋調査士がどのように関与するかをわかりやすく紹介したものです。

講座終了後にアンケートを実施しましたが、その一部をご紹介します。



熱心に講義を受ける受講者



講師の小川副会長

Q 1 講義内容はわかりやすかったですか？

- ・わかりやすかった。(受講者24人全員)

Q 2 講義を終えての土地家屋調査士の印象を教えてください。

- ・業務知識だけでなく人とのコミュニケーション能力を必要とする職業だと思いました。
- ・資格を取ることは大事、でもその後仕事で信頼を得ることができなくては意味がないということが印象に残りました。

Q 3 その他受講して感じたことをご記入ください。

- ・測量業に従事している者ですが、登記の書類には普段からお世話になっております。1枚の書類にもドラマがあると感じました。(書類1枚に歴史が刻まれています。)
- ・測量士補の資格を取得して土地家屋調査士の資格にチャレンジしてみたいと思いました。

最後に土地家屋調査士という職業を一言で言いますと、「自分の人生を記憶だけではなく、記録に残すことができる職業があります。それが土地家屋調査士です」。



講義に熱が入る講師

札幌土地家屋調査士会オリジナルポスター、パンフレットのご紹介

隣人と土地のことでモメないために、私たちを活用ください。

境界紛争は、
犬も食わない。

札幌土地家屋調査士会
札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8階
TEL:011-271-4593 FAX:011-222-4275

親しみが湧くポスターです

登記の申請、土地の調査・測量のことなら、私たちにお任せください。

土地が守られ、今がある。

札幌土地家屋調査士会
札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8階
TEL:011-271-4593 FAX:011-222-4275

札幌市の古地図ポスターです

土地家屋調査士とは?
不動産の状況を正確に登記記録に反映することによって、不動産取引の安全の確保、国民の財産を明確にする、極めて公共性の高い国家資格です。

お問い合わせ先
札幌土地家屋調査士会
〒064-0804
札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ればれビル8階
☎ 011-271-4593
E-mail: sta001@mb.snowman.ne.jp

http://www.saccho.com/
札幌土地家屋調査士会

主な業務内容
1 不動産の取引に関する登記について代理人となること。
2 境界特定の手続きについて代理人となること。
3 上記について必要な土地、家屋の調査・測量・立会業務を行います。

土地家屋調査士
不動産の登記・調査・測量のおはなし

札幌土地家屋調査士会

Q&A コーナー
実際にどんな事をやっているのか、様々な疑問にお答えします。

Q1 建物の登記はどのタイミングでするのですか?
A1 建物を新築した時は建物完成登記を、増築や一部を壊した時は床面積の変更登記をします。また全部を壊した・火災で壊滅した時は建物滅失登記をします。リフォーム等で使用目的を変えたり、屋根の小さな替えで材料が変わった時には、種類や構造の変更登記をします。

Q2 土地の登記はどのタイミングでするのですか?
A2 融資を受けて建物を建てる時等、大きな敷地の一部に担保を設定したい場合、建物の敷地部分として土地の分筆登記をします。また登記の前として、土地の調査・測量・境界線の調査作業をします。

Q3 登記は司法書士の業務では?
A3 登記記録の表題部についての申請代理は土地家屋調査士のみ出来ること法令で定められています。

Q4 測量は測量士に依頼しても良いのですか?
A4 登記を前提とした調査測量は土地家屋調査士の専門業務です。土地の売買等で敷地を測量し、面積に一定の範囲を超えて誤りがある時は、地籍更正登記(大きさを数字で誤り)となりますが、申請代理人として調査測量が出来るのは、土地家屋調査士です。

Q5 土地の境界(境界線を含む)が不明の場合、どこに頼ったら良いのですか?
A5 職業別登記簿に「土地家屋調査士」の欄がありますので、最寄りの調査士にお問い合わせください。また、お隣と境界について揉めていたり、認識が違うのでハッキリさせたい場合に札幌土地家屋調査士会が主催する境界紛争相談センターへお問い合わせいただけますので、こちらの方にもお気軽にお問い合わせください。

Q6 登記や測量の費用はいくらぐらいかかりますか?
A6 自家となる費用は札幌土地家屋調査士会のホームページでご覧いただけます(札幌土地家屋調査士会で検索)。地域によって条件が様々に異なりますので、あくまでも目安としてご覧ください。

ほかにはこんな質問も
1 亡くなったおじいちゃんが残った家が登記していない私の名前で登記出来ますか?
2 買った土地に壊した建物の登記が残っていないけど、家の所有権がわかりません。どうすればいいですか?

さまざまな問題解決のお手伝いをいたします!

平成26年新作パンフレット

◎平成26年度 土地家屋調査士試験会場で アンケートハガキを配布しました

平成26年8月24日（日）札幌法務局において土地家屋調査士試験が行われました。現在の調査士試験は、午前の部として調査・測量に関する知識及び技能（測量士補、建築士などで免除）について、午後の部として土地家屋調査士に必要な知識、技能の試験を行います。全ての試験が終わる15時30分頃より試験会場の敷地外（敷地内は許可されていません）で日本土地家屋調査士会連合会連から要請のあったアンケートハガキの配布を行いました。

今回の配布は、札幌青年調査士会会員の方々と互いの配布物を一緒に配ることにし、180名弱の受験者に対して103名に渡すことが出来ました。

土地家屋調査士試験出願者は年々減少傾向にあり、今年はずいに6,000人を割り5,754人と近年より減少幅が大きくなっています。札幌会場は昨年より若干増加しているとの情報がありましたが、全体として減少していることは間違いなくこのアンケート結果の集積と分析及び対策により減少に歯止めがかかることが期待されます。



境界標の世界（世界の境界標）

私たち土地家屋調査士にとって常日頃お世話になっている境界標には様々なタイプがあります。皆様ご存じのとおり、コンクリート杭、金属標（プレート）、金属鋌（タック）石杭、プラスチック杭等ですが、日本をはじめ海外の境界標識にはどんなものがあるでしょうか。少しだけ杭探しの旅に出してみました。



アメリカの州境にある杭です。マサチューセッツ、コネティカット、ロードアイランドの3州の境目を表示しています（左）

イギリス ハンプシャーの海軍省にある杭です。錨のマークが象徴的です（右）



ポーランドにある三角点の標識です。標識上に説明が入っています(左)

ポーランドとスロヴァキアに跨る山の頂上にある杭です。国境を表示していると思われます（右）



イギリスのペンジという所にある杭です。

鉄製のように、サイドに浮き出しの表示が見えます。

上部のデザインがなかなか日本にはないものです（左）

プレート状の標識は地面の下にコンクリートのベースを埋設した上に設置されているものがほとんどです（日本のD I D地区街区多角点のように）。

プレート上には詳細な説明の刻印がされたり、(下)のようにマークや東西南北、イラストが表示されているものも多いようです。



アメリカの様々な標識です(上)

北海道（札幌市）



①市内中央区の創成川通にて三つ並んでいる境界標らしきものを観ました。

一つはよく見慣れた、境界標。もう一つの、グリーン色のプレートは地下埋設物標です。

一番大きいのは、旧陸軍が設置したと見られる境界標です。

文献などで調べてみますと、横に陸軍の文字が刻まれ、更に下には用地の文字が刻まれているはずですが。

この辺は昔、軍用地だったことが察させられます。

頭部は少し破損しているせいか刻みや十字は見当たりませんが大変に珍しい境界標で私も初めて観ました。

②地下埋設物標には、ガスや水道電気などが有り、埋設物の種類や位置（高さ）を示しているそうです。

③岩手県の内陸の町、北上市では市との境界は境界標に番号を付け管理しているそうです。

北海道（札幌市）

②



岩手県（北上市）

③



札幌土地家屋調査士会 事務局のご紹介

いつも札幌土地家屋調査士会の会務運営を支えています、事務局をご紹介します。

盤石な事務局あつての、調査士会会務運営ということで、いつも激務をこなし頼りにしている皆さんです。お立ち寄りの際は気軽に声をかけてくださいね。

- ・事務局長 西下昭一（写真中央） 長沼町出身の勤務4年目です。ゴルフと日本酒を友人としております。
- ・事務局職員 井上麻希子（同右） 札幌市出身の勤務7年目です。音楽、ドライブ、睡眠を友とし、オムライス、お菓子等お子様メニューと仲良くしております。
- ・事務局職員 佐藤逸美（同左） 恵庭市出身の勤務1ヶ月（湯気が立っています）。本の虫だそうで、天ぷら、デザート全般（全部?）、甘い飲み物（甘酒ではなく）と仲良くしているそうです。

少し質問をしてみました（ランダム掲載）

Q：事務局の仕事で最も難しい・苦慮していることは？

A：300名の会員の顔と名前の照合。個人情報や会費を扱う注意力。初めての事を覚えるのに必死です。

Q：仕事の中で興味深い、面白いと思ったことは？

A：何もかもが新鮮。正しい事務処理、新しい業務を覚えたときのヤリガイ。土地家屋調査士の名称と業務内容があまり知られていない事（意外でした）。会長はじめ理事者役員の会務量が膨大です。

Q：職員として発信したいことは？

A：調査士の存在をもっと皆さんに知って頂けるよう、会員の皆さんと共に努力したい。皆様が求める情報を正しくお知らせしたい（日々努力!）。早く一人前になれるよう頑張ります。



Q：最後に一言

A：札幌土地家屋調査士会の“縁の下の力持ち”としてこれからも頑張っまいます、また10月から職員が1名替わりましたので、慣れるまでの間宜しく願いいたします。



事務局上空から

近時の法改正や実務の動きを踏まえた最新の内容！

Q&A 表示登記実務 マニュアル

すいせん 日本土地家屋調査士会連合会
編集 表示登記制度実務研究会
代表 西本 孔昭 (日本土地家屋調査士会連合会顧問)

- 実際の相談事例をもとに実務上起こりやすい諸問題について、図面・書式例を掲げながら、Q&A形式により詳しく、わかりやすく解説しています。
- オンライン申請手続、地図整備、筆界特定制度、ADRなど、変革期にある不動産の表示登記制度をめぐる今日的な問題を数多く取り上げています。

加除式・B5判・全2巻・ケース付・総頁1,806頁
本体価格 11,000円+税 送料実費

本書はオンライン書籍も発売しています。
年間利用料 本体価格 12,000円+税



事例式 境界・私道トラブル 解決の手引

編集 境界・私道紛争事例研究会
(代表) 山崎 司平 (弁護士)

適切・迅速な紛争解決の実務指針！

- 境界・私道をめぐるトラブル事例を幅広く取り上げ、詳しく解説！
- 紛争の法的な問題点を明らかにしながら、具体的な対応策・解決方法をアドバイス！

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,392頁
本体価格 10,500円+税 送料実費

本書はオンライン書籍も発売しています。
年間利用料 本体価格 9,600円+税



新日本法規出版

☎ 0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

新日本法規 Web で 検索

E-mail eigy@sn-hoki.co.jp

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

明日来るから
アスクル
確かめてみませんか?

トータル
39,300
アイテム

オフィス用品からインテリアまで
アスクルの商品

39,300のアイテムで
オフィストータルをサポートしましょ!!

簡単に注文
当日お届け
送料無料で
返品OK!
便利な支払い

(※)一部の地域、商品・サービスを除きます。

カタログ無料配布中

FAX送信先 0126-22-5370

会社名 (店舗名または個人名)	電話番号
御住所	FAX番号

株式会社 文明堂

ASKUL AGENT
アスクルエージェント

当社はアスクル加盟販売店です。

〒068-0029 岩見沢市9条西1丁目1-3 TEL 0126-22-4333 FAX 0126-22-5370 http://www.bunmeidoh.com/Affiliate/askul_top.html

【特別価格・送料無料】 好評図書のご案内

筆界特定登記官の実務に関するプロセス・留意点ができる！

「申請人及び関係人の主張及び根拠～筆界の検討～結論」に至る実務の流れを紹介



筆界特定事例集2

東京法務局不動産登記部門地図整備・筆界特定室 編著 2014年2月刊 B5判 340頁 定価3,672円→特価3,300円

- 第2巻では、複雑な事案が増えている現状に対応するための新たな15事例を収録。

筆界特定事例集

東京法務局不動産登記部門地図整備・筆界特定室 編著 2010年11月刊 B5判 284頁 定価3,024円→特価2,720円

- 制度運用開始から5年間に蓄積された厳選24事例を収録。

類書の乏しい分野の登記実務を詳しく解説！不動産登記記録例も多数収録！

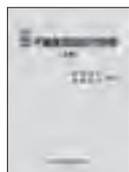


土地区画整理の登記手続

五十嵐徹 著 2014年4月刊 A5判 272頁 定価2,700円→特価2,430円

- 土地区画整理事業における登記手続に特化した解説書。
- 事業の流れに沿って、図表や記載例、Q&Aを用いながら、関係する登記実務を解説。
- 主要条文及び関係法令を細かに引用しているため、根拠をすぐに確認できる。

登記官や実務家に信頼され続ける解説書！



新版 精解説例 不動産登記添付情報(上巻・下巻)

新井克美・後藤浩平 編著 (上巻) 2007年11月刊 A5判上製箱入 800頁 定価8,208円→特価7,390円

(下巻) 2008年3月刊 A5判上製箱入 732頁 定価7,668円→特価6,900円

- 複雑で多種多様な添付情報を網羅し、添付の要否とその理由等について解説。
- 事務処理を進める上で疑問を抱きやすい具体的事例を掲げ、書式や先例・判例を交えながら一問一答形式で解説。

「416問のQ&A」で必要知識を網羅



Q&A 農地・森林に関する法律と実務 登記・届出・許可・転用

末光祐一 著 2013年5月刊 A5判 616頁 定価6,048円→特価5,440円

- 実務で直面する「実践的な設問」をまとめた一冊。
- 先例・判例を多数収録。申請書・契約書のひな形も収録。
- 農地法、森林法のみならず関連する都市計画法、道路法、建築基準法等についても解説。



FAX注文書

FAX 03-3953-2061

特典コード 203163

(価格は税込)

FAXの送信間違いには、十分ご注意ください。※商品のお届け方法は郵送となります。

書名	特価(税込)	部数	書名	特価(税込)	部数
筆界特定事例集2 40538 筆界集2	3,300円	冊	新版 精解説例 不動産登記添付情報(上巻) 40148 精添上	7,390円	冊
筆界特定事例集 40415 筆界集	2,720円	冊	新版 精解説例 不動産登記添付情報(下巻) 40149 精添下	6,900円	冊
土地区画整理の登記手続 40547 土地区	2,430円	冊	Q&A 農地・森林に関する法律と実務 40509 農地森林	5,440円	冊

フリガナ お名前	
ご住所	〒 E-mail: TEL: FAX:

※ご記入いただいた個人情報は、ご注文いただいた商品の発送、お支払い確認などの連絡および弊社からの各種ご案内(刊行物のDM・アンケート調査など)以外の目的には利用いたしません。



日本加除出版

〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号

営業部 TEL(03)3953-5642 FAX(03)3953-2061 <http://www.kajo.co.jp/>

営業時間: 月～金(祝日は除く) 9:00～17:00

日本土地家屋調査士会連合会共済会取扱

損害保険ご紹介

数々の危険からあなたをお守りしたい
桐栄サービスの願いです

職業賠償責任保険

会員または補助者が業務遂行にあたり法律上の賠償責任を負い、損害賠償金を支払わなくてはならないときに役立ちます。

団体所得補償保険

保険期間中に病気・ケガによって就業不能となった場合、1か月につき補償額をお支払いする制度です。(最長1年間)

団体総合生活補償保険

保険期間中、国内外を問わず
1) 日常の生活におけるさまざまな事故によるケガを補償します。
2) 病気による入院を日帰り入院より補償します。

測量機器総合保険

会員が所有し管理する測量機器について業務使用中、携行中、保管中等の偶発の事故を補償します。

団体扱自動車保険

会員皆様の自動車はもとより補助者の方のマイカーも加入できます。

損害保険代理店

有限会社 桐栄サービス

〒101-0061 東京都千代田区三崎町1-2-10 土地家屋調査士会館6階

TEL : 03-5282-5166

FAX : 03-5282-5167

上記のものは各種保険の概要をご説明したものです。詳細は弊社までお問い合わせをお願い致します。

土地家屋調査士【2015】通信教育

新 最短合格講座

基礎力養成編/受講期間6カ月

毎月1日開講!!
入学随時!

選べる2タイプ

DVD付タイプ
WMV映像ダウンロードタイプ



レクチャー/カ石 洋平
ADR認定土地家屋調査士・測量士
本学院専任講師

短期合格のためには、本試験で問われる最重要項目を、繰り返し何度も学習することが必要です。

本学院では長年にわたる土地家屋調査士講座の指導経験をもとに、初学者が最も効率よく学習できるよう工夫を凝らしたオリジナル教材「択一攻略ノート」と「書式攻略ノート」を作成しました。本講座は2015年8月の合格を目指した初学者向け通信教育です。『短期集中プログラム』に基づいた『新・最短合格講座』は、これまでの最短合格講座以上に、豊富な教材群で短期合格をサポートしていきます。

すべては“短期合格”が一番のテーマ

土地家屋調査士は不動産に関しての調査、測量を行い、登記所への申請代理を行う資格です。弊社「新・最短合格講座」は土地家屋調査士試験の中でも「午後の部」を対象とした基礎力養成講座となります。

土地家屋調査士資格取得には「条文等の法律知識」と「作図・求積の技術」という2つの面での学習が必要です。試験対策学習においてはこの2面を関連付けることが効果的です。本講座ではオリジナル専用テキスト「攻略ノート」を中心に学習を進め、過去の本試験問題を収録した問題集での演習を通じて知識の確認をします。また、教材には質問票がついていきますので疑問点の解決に利用してください。単元ごとの学習の最後には提出課題で習熟度を確認することで、土地家屋調査士試験に向けた知識を網羅することができます。

●本学院オリジナルの教材がポイント

学習に使用する教材の選択は、その後の学習計画の全てを左右する大切な部分です。本学院では、受験指導校としての実績をもとに余分な箇所を削り、本当に必要な部分のみで構成した画期的教材「択一攻略ノート」等を配付します。教材選択時の不安や、時間的ロスをなくした上に、学習進行中や本試験直前の見直しにおいても、かなりの威力を発揮することでしょう。

●初学者にも納得できる教材で、確かな理解

土地家屋調査士の業務の対象は「人」。それゆえ土地家屋調査士として依頼された仕事を成功させるためには、暗記ではなく、確かな理解と正確な判断力が要求されます。したがって、本講座では、「納得しながら、効率的、かつ確実に合格を」が指導コンセプトです。

《使用教材》



▲土地家屋調査士 最短合格講座(通信)教材

- ・学習ガイドブック … 1冊
- ・学習ガイダンスDVD … 1枚
- ・入門 六法の読み方 … 1冊
- ・2015年版 調査士受験必携六法 … 1冊
- ・平成26年度 調査士本試験問題と詳細解説 … 1冊

- ・テキスト 択一攻略ノートⅠ～Ⅶ … 7冊
- ・調査士試験に必要な数学 … 1冊
- ・測量・面積計算&図面作成(第4版) … 1冊
- ・テキスト 書式攻略ノートⅠ～Ⅲ … 3冊
- ・新版 択一過去問マスターⅠ・Ⅱ … 各1冊
- ・新版 書式過去問マスターⅠ・Ⅱ … 各1冊
- ・提出課題問題編/解説編 … 全8回分 各1冊
- ・確認テスト問題編/解説編 … 各1冊
- ・解説DVD … 35枚《DVD付タイプ》
- ・解説映像ファイル … 35個《ダウンロードタイプ》
- ・質問票 … 6回分
- ・縮尺定規「すいすい君、すらすらちゃん」 … 1組 (直角二等辺三角形(2枚)+直定規のセット)
- ・全円分度器 … 1個
- ・関数電卓の基本操作方法/テキスト … 1冊
- ・補助教材一式

(※) 2015年版(最新版)の「調査士受験必携六法」につきましては、最短合格講座にお申込みの方には発刊され次第、手数料・追加学費なくご送付いたします。

本誌をご覧の方は、
特別減免学費で
お申込みできます。

30%OFF

■学費(税込)

新・最短合格講座2015

基礎力養成編/DVD付タイプ

- 一般学費 272,600円
- 特別減免学費 190,820円

基礎力養成編/ 映像ダウンロードタイプ

- 一般学費 236,600円
- 特別減免学費 165,620円

高実績と信頼 大人が選ぶ LICENSE SCHOOL
東京法経学院
★ホームページ <http://www.thg.co.jp>

〒160-0003
東京都新宿区本塩町2-1
ラボ東京ビル8F
TEL. 03(6457)8541
FAX. 03(5362)0280



通信教育



メディア通信

資料請求



応援します！ 公共事業の円滑な推進

協会は、公共嘱託登記を受託処理できる唯一の公益法人です。



**私たち公嘱協会は、境界確認のプロ集団
として社会に貢献しております。**

公益社団法人

公共嘱託登記手続は専門家へ



札幌公共嘱託登記土地家屋調査士協会

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目8番地 晴ばれビル8F

TEL(011)232-5040

FAX(011)232-5044

e-mail:satu@koushoku.jp URL:http://www.koushoku.jp/

ホームページが
リニューアルしました。

URL <http://www.si-kk.co.jp>

しるし一点と点を・道と道を繋ぐ、人のくらしに欠く事の出来ない存在一

取扱商品

- ・境界石標各種
一般境界標から土現・支庁・市町村他
- ・木杭各種
軽く割れにくい木材を選定しております。
- ・プラスチック杭
徹底した軽量化。
使いやすさと耐久性を両立
- ・強度アップしたカールコン登場！！
・軽量コンクリート
開発局の仕様で大活躍！
- ・鋼管ポール
用途に合わせて様々な製品を
ご用意しております。
- ・その他測量資材各種



測量用製品専門メーカー

 株式会社白石工業

本社・工場

〒003-0029

札幌市白石区平和通15丁目北8-20

TEL 011-861-2173 FAX 011-861-2229

Email : wabmaster@si-kk.co.jp

営業所：旭川・函館・道東・北見



フィールドデザインで日本の未来を創る

測量計算CADシステム「BLUETREND XA」

豊富な測量計算機能と、それに連動した専用CADで、
「都市部」「平野部」「山間部」などあらゆるフィールドの測量業務に迅速に対応。

BLUETREND XA NEW!
2015
測量計算CADシステム【ブルートレンド エグザ】

フィールドワークからオフィスワーク、
データの管理・活用・連携まで、
測量業務をフルサポート!



軽快なフィールドワークを担う!



X-FIELD

新登場!

現場端末システム【クロスフィールド】

現場仕様の抜群の操作性! 情報収集・集約もこの1台!
さらに成果に直結! 現況観測はもちろん、縦断観測・横断観測も!



どこでも観測

— アンドロイド スマホアプリ —

Google™
地図を背景に

測る! 撮る! 収集!
現場で手軽に軽快に!

現地調査ツール 建物調査ツール くい打ちツール 電子野帳ツール



2014年8月上旬リリース予定《無料!》



各種データを一元管理。調査士業務全般をワンパッケージでサポート。

TREND REGIC

土地家屋調査士事務支援システム【トレンドレジック】

不動産表示登記業務に必要な各種書類の作成(登記申請書・委任状・筆界確認書等)から、事件管理・顧客管理・立会の管理に至るまで、調査士業務の飛躍的な効率化と省力化をワンパッケージでサポートする「土地家屋調査士」専用のアプリケーションです。

福井コンピュータ株式会社

本社 / 〒910-0297 福井県坂井市丸岡町磯部福庄5-6

札幌・青森・盛岡・仙台・水戸・宇都宮・高崎・新潟・長野・埼玉・千葉・東京・横浜・静岡・名古屋・岐阜・福井・京都・大阪・神戸・岡山・高松・松山・広島・山口・福岡・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄

●製品に関するお問い合わせは **0570-550-291**

カスタムサポートセンター【受付時間】9:00~12:00 / 13:00~18:00

※土曜、日曜、祝祭日、弊社指定の休業日は除きます。
上記ナビダイヤルは福井県坂井市に着信し、着信地までの通話料はお客様のご負担となります。また、通話料金につきましてはマイラインの登録に関わらず、NTTコミュニケーションズからの請求となります。携帯電話からのご利用の場合は20秒ごとに10円の通話料がお客様のご負担となります。

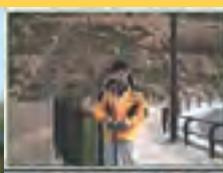
●製品の詳しい情報、カタログのご請求は

福井コンピュータ

検索

<http://const.fukuicompu.co.jp>

Trimbleの最新機器で更なる作業効率化へ



レンズで視準している視野をリアルタイムに表示します。



任意の点をタッチするだけで、その位置に自動旋回が可能です。

サーボトータルステーション

Trimble S6 DR Plus

今よりも格段に作業効率化が図れます

磁石の力で超高速・超静音の
自動視準/自動追尾

左記のようなイメージングモデルや
人気のオートフォーカスも搭載可能



軽量/コンパクト

新技術と新機能

操作性の追求

統一させたインターフェイス

マニュアルトータルステーション

Trimble M3 DR2/DR5

もうTSを重いと感じさせません

業界最高クラスの軽量化を実現した
高精度とノンプリ等の機能面も備える

DR2：測角精度2" **4.2kg** (クランプ方式)
DR5：測角精度5" **3.8kg** (クランプレス方式)



Trimble R10 GNSS

さらなる生産性の向上へ
GNSSを越えた
まったく新しいシステム

Trimble NetRS

高精度GNSS

Trimble R6 GNSS

GNSSにも対応
さらに移動力アップ

GNSS測量機

Trimble Rシリーズ

New Model追加で、より加速するGNSS

New Model追加により一体型の現行製品全機種が
準天頂衛星とGPS L2C信号に対応になりました。

GLONASSやデジタル無線も勿論対応！
今GNSSで旬なワードは全て揃えております
長く使えるGNSS測量機だからこそ良い物を



株式会社 ニコン・トリムブル

〒144-0035
東京都大田区南蒲田2-16-2
テクノポート三井生命ビル
TEL：(03)5710-2596 FAX：(03)5710-2604
Web：http://www.nikon-trimble.co.jp

お問い合わせはコチラ

ANNAKA

株式会社 アンナカ北海道販売

〒065-0008
札幌市東区北8条東8丁目2番1号八条ビル5F
TEL：011-733-3577 FAX：011-721-3233
E-mail：ans001@pop02.odn.ne.jp
Web：http://shop.annaka-h.com

ASS

株式会社 旭川システムサービス

〒078-8217
旭川市7条通19丁目左8号
TEL：0166-33-3900 FAX：0166-33-5201
E-mail：asserve@tiara.ocn.ne.jp
Web：http://www.asspythagoras.com