

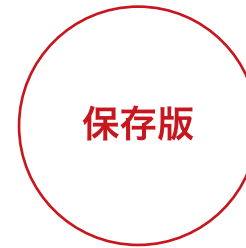


信頼のマーク

■土地家屋調査士の業務内容

- ・土地・建物の調査・測量
- ・表示に関する登記申請手続
 - 土地 境界の調査・測量・確認
 - 分筆・合筆・地目変更・地積更正登記等
 - 建物 新築・増築・取壊
- ・境界鑑定
- ・筆界特定申請
- ・境界問題等に関する裁判外紛争解決(ADR)

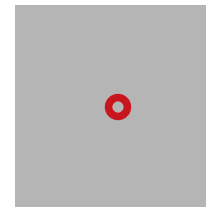
詳しいことは下記にご相談ください。



知って得する、境界標の「知識」



ちしき
広報キャラクター「地識くん」



目次

1. あなたの土地に境界標はありますか？
2. 境界標設置の意義
3. 土地を正しく管理する3本柱
4. 境界標設置の5つの効用
5. 境界標の条件
6. 境界標の基礎知識
7. 境界標の上手な設置
8. 境界標のあれこれ
9. 境界標は自分で管理
10. 境界標の取り扱いには注意が必要です
11. 境界標がなくて困った事例(1)
12. 境界標がなくて困った事例(2)
13. 境界標がなくて困った事例(3)
14. 境界標がなくて困った事例(4)
15. 境界標がなくて困った事例(5)
16. 境界にまつわる紛争解決に向けて
17. 新たな紛争解決の方向性を求めて
18. 境界標設置は土地家屋調査士の仕事です
19. 暮らしの基礎を支える土地家屋調査士



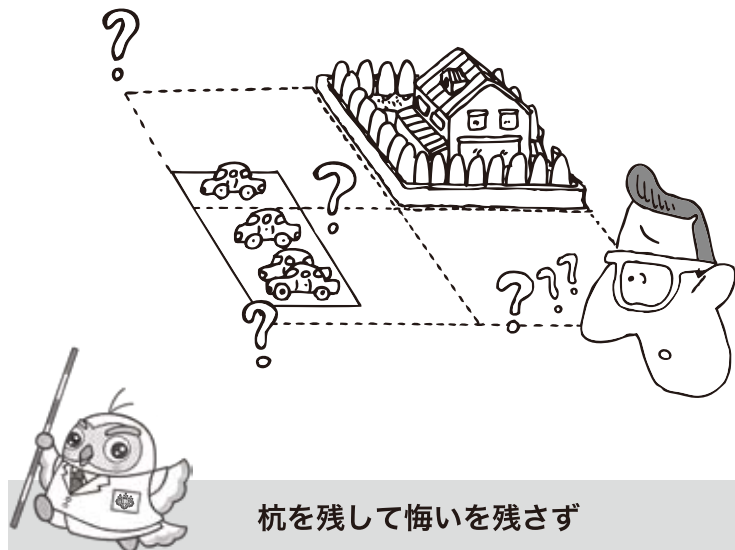
1. あなたの土地に境界標はありますか？

土地は、買ったり、相続したり、また贈与されたりして、自分のものになります。多くの人は、土地の権利証を手にするまでは、何かと心配りをされますが、その後の管理についてはあまり気をつけられていないようです。権利証があるから、図面があるから、登記をしているから安心と思いがちではないでしょうか。土地の管理には、まず境界がはっきりしていることが必要です。

あなたの土地には、境界をはっきりと示す標識(しるし)がありますか？

自分の土地は自分で管理することが原則ですが、たとえば境界を示す杭がなかったり、せっかくあった杭を動かしてしまったりして、どこからどこまでが自分のものかはっきりしていなかったら、管理するどころか、土地を自由に使うこともできません。場合によっては境界をめぐるいさかいの原因ともなりかねません。

まずは、ご自分の土地に、杭などの境界を示す標識(しるし)があるかどうか、それが簡単には動かないようになっているか確認してみてください。



杭を残して悔いを残さず

2. 境界標設置の意義

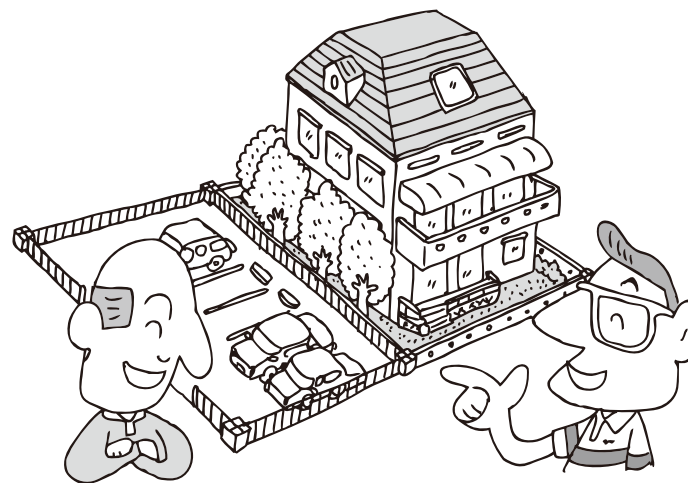
境界標とは目に見えない境界点を現地で示す標識(しるし)です。

境界標は御影石、コンクリート、プラスチックなどの材質でできた杭で頭部に十字や矢印によって筆界点を示すものや、十字や矢印を刻んだ金属プレート、金属釘などのことです。

境界標が明確になっていないために、今まで平穏だったお隣さんとの関係が悪化したり、更には殺人事件に発展するなど、悲しい事件が後を絶ちません。

また、土地は代々相続されますので、自分だけが境界を知っているのではなく、第三者にも分かるようにしておくことは、子や孫に対する責任でもあります。

大切な財産である土地の管理は、「境界標の管理」から始まります。



記憶は消えても境界標は残る

3. 土地を正しく管理する3本柱



境界標の確認・設置

自分の土地に境界標が設置されているかどうか確認しておきましょう。

土地の取得や管理には、自分が利用できる範囲が明確である必要があります。図面等があっても、現地に境界標がなければ、第三者には境界が分からず、トラブルの原因になることもあります。

地積測量図の作成

土地家屋調査士が作成した「地積測量図」を保存しておきましょう。

境界標は何かの原因により移動、亡失、破損などをきたし、境界が不明になることがあります。そのような場合、地積測量図があれば土地家屋調査士に依頼して境界標をもとの位置に復元することができます。

登記

境界標があり地積測量図を保管しているだけでは、十分とはいえません。

現地の状況(地目・地積など)と登記されている記録と異なる点がある場合には、きちんと登記を申請して、現況と登記の記録を一致させておくことが大切です。

登記とは、どこにどんな利用をされている土地や建物があり、その面積などがどれくらいか、所有者は誰なのか、所有権以外の権利の有無などを他の人に公示するための制度です。

あなたの土地は境界標が守る

4. 境界標設置の5つの効用

(1) 境界問題の予防になります。

境界標によって境界が明確であれば、境界問題は生じません。

(2) 財産の侵害防止になります。

境界標によって、自分の土地の範囲が第三者からもわかるようになっていれば、侵害の予防になります。

(3) 売買や相続が迅速に行えます。

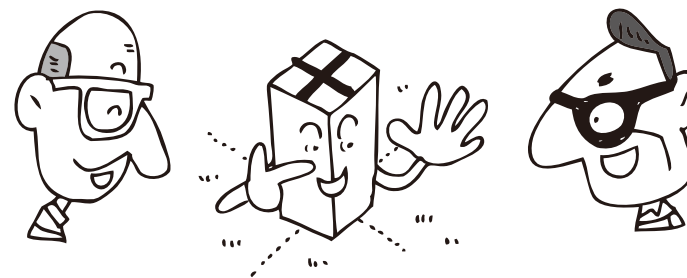
境界標によって土地の形状や面積が明確であれば、売買や相続を迅速に行うことができます。

(4) 正確な地図の基礎となります。

境界標を設置することは、登記所の地図に自分の土地を正しく表示する基礎になります。

(5) 不動産登記制度の充実につながります。

境界標の設置は、正しい登記、正しい地図の基礎となり、不動産登記制度を充実させ、安全な不動産取引につながります。



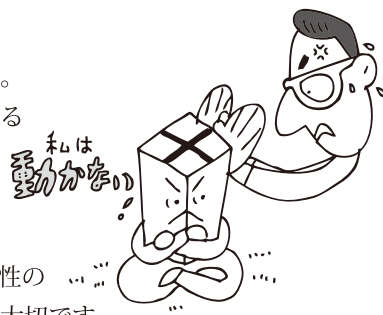
境界標設置に勝る防御なし

5. 境界標の条件

境界標は、あなたの大切な財産である土地を守ります。土地の管理の第一歩は、境界標の管理から始まります。

(1) 不動性

境界標が簡単に移動しては問題です。
簡単に移動しないよう堅牢に設置することが大切です。



(2) 永続性

100年くらいは風雪に耐えうる耐久性のある堅固な境界標を設置することが大切です。

(3) 視認性

境界標が誰から見てもわかるように、ペンキを塗るなど明瞭にしておくことが大切です。

(4) 特定性

自分の土地の境界標は、設置状況を写真撮影するなどして、位置を特定できるようにすることが大切です。

(5) 証拠性

境界標を設置した場合は、境界を確認した経緯が分かるように、関係者間で境界確認書などを保管して、証拠性を高めることが大切です。

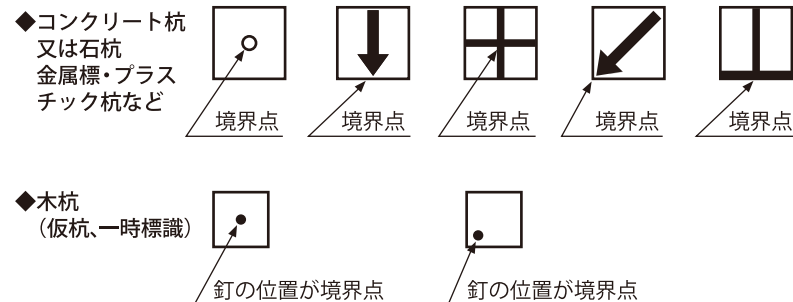
(6) 管理性

現地の状況(地目・地積など)と登記されている記録とに異なる点がある場合には、現況と登記記録を一致させておくことが大切です。

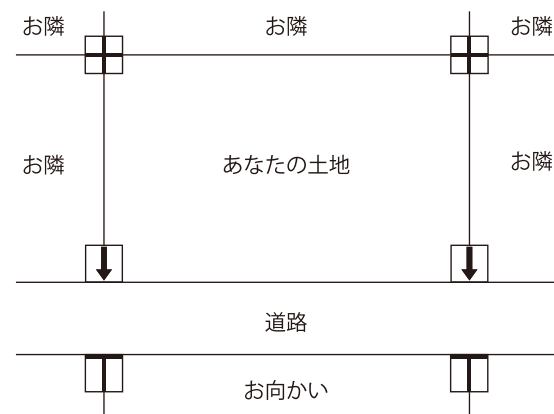
境界標は土地のガードマン

6. 境界標の基礎知識

境界標は、境界の点や線の位置を表すための標識(しるし)です。
境界標の頭部には、境界点の位置を特定するしるしが付いています。



◆金属鋳、金属標もコンクリート杭に準じて作成され、種類もたくさんあります。



安心のしるし、境界標



7. 境界標の上手な設置

よくない例



◆ 境界標はできる限り境界線の真中(中心)に入れるのが重要です。

よい例



◆ 境界標が傾斜している場合は、何らかの事情で移動していることも考えられますので一度、お近くの土地家屋調査士に相談することをお勧めいたします。

境界標の設置に関しては、民法で次のように定められています。

【民法】

(境界標の設置)

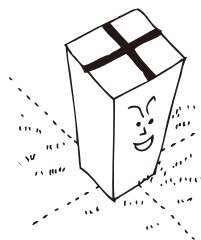
第二百二十三条 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。

(境界標の設置及び保存の費用)

第二百二十四条 境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。

(境界標等の共有の推定)

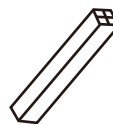
第二百二十九条 境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。



境界標は重力方向に垂直に



8. 境界標のあれこれ



コンクリート杭

一般的に永続性のある境界標として最も多く使用されています。



石杭

御影石や花崗岩などでできた境界標で美しくて堅く最も優れた永続性があります。



プラスチック杭

加工が簡単のため、様々な形状のものがあります。軽くて安易に設置することができますが、コンクリート杭や石杭のような永続性はありません。



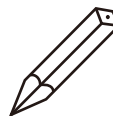
金属標

真鍮(しんちゅう)、ステンレス又はアルミなどでできたプレート状の標識でアンカーピンを設置することで堅牢に設置することができます。



金属釘

金属製の境界標でコンクリートやブロックの側壁などにドリルで穴をあけ、金属釘を打ち込み固定します。



木杭

サイズは様々ですが1~2年程度で腐食しますので耐久性に欠けます。仮杭又は一時的な杭として使用します。

木杭ひととき、石杭末代

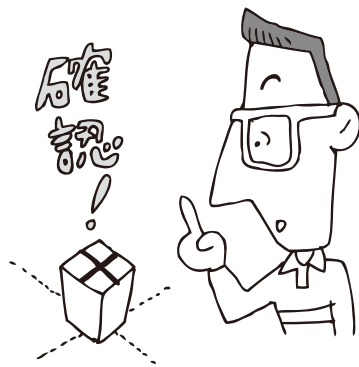
9. 境界標は自分で管理

【境界標が無くなってしまふ事例】

- ・傾斜地などで土砂崩れなどによって移動したり無くなってしまふ場合。
- ・道路工事や電柱工事又はブロック塀の築造によって無くなってしまふ場合。
- ・盛土などによって直接確認できなくなる場合。
- ・車などに踏まれることによって移動、破損する場合。
- ・境界標の頭部が破損することによって矢印や十字印が分からなくなる場合。
- ・経年変化、腐食などによって破損する場合。

管理の一例として、自分の誕生日、元旦といった特定の日に境界標の状況を再確認する習慣をつけましょう。

また境界標付近で工事などが行われるときは、境界標が移動したり、無くなってしまったりしないように、事前に工事責任者に確認するなどの注意をすること、万が一移動した場合には、もとの位置に復元できるよう地積測量図(の写し)などを保管しておき、「もしも」のときに備えておくことが大切です。



いつもみている、境界くん

10. 境界標の取り扱いは注意が必要です

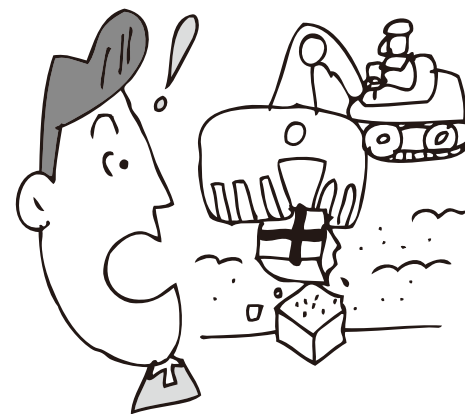
境界標の取り扱いについては、刑法に次のような定めがあります。

【刑法】

(境界損壊)

第二百六十二条の二 境界標を損壊し、移動し、若しくは除去し、又はその他の方法により、土地の境界を認識することができないようにした者は、五年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

境界標を損壊、勝手に移動、撤去することは処罰の対象になりますので境界標の付近で工事等される場合には十分注意してください。



知らなかった?! 境界損壊罪

11. 境界標がなく困った事例(1)

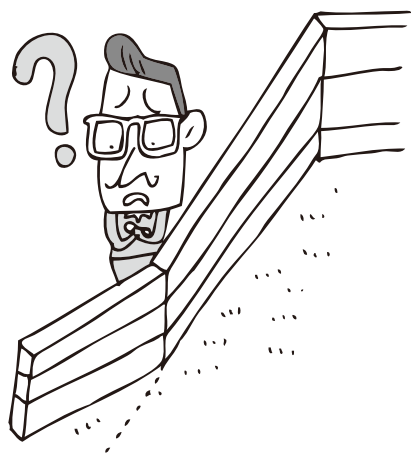
《事例1》

お隣さんとの境に木造の古い板塀がありました。10年ほど前に腐食が激しいので撤去しました。

ところが、最近になってお隣さんが、フェンスの垣根を作りました。以前は、直線であったのですが、私の敷地に越境しているようなので改善するよう申し入れましたが、対応してくれません。

そこで、航空写真を取り寄せ、昔は直線であったことを主張していますが、一向に解決いたしません。

板塀を取り壊す前に、境を確認して境界標を設置しておけばと、悔やんでいます。



信頼を支える境界標がある



12. 境界標がなく困った事例(2)

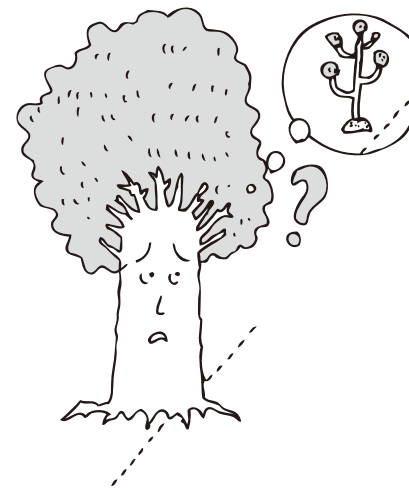
《事例2》

お隣さんとの境に境界の目印として父の代からけやきの木が植えてあり、お互いに、この木を中心に何の不安もなく敷地を利用してきました。

家の建替えを機に境界標の設置を考え、お隣さんに立会いをお願いしたところ、「けやきの木は、境界より6尺下がって植えたのだから境界はそちら側に6尺寄ったところにある」と主張されました。

当時を知る父はすでに他界しています。今となっては、けやきの木を植える前の境界はどこだったのか知るすべがありません。

境が決まらないので、いまだに家も建て替えられないで困っています。境界は樹木のようなものではあてにならないことが、身にしみて分かりました。



思いこみに負けない境界標

13. 境界標がなくて困った事例(3)

《事例3》

昨年、父が亡くなり相続財産の分割をするため、畑の分筆登記が必要になりました。

分筆登記には、お隣の土地との境界の立会、確認をしなければなりません。私は、会社勤めで畑のことはよく分からず、また、生前父から畑の境界について特に聞いていませんでした。

お隣さんとの境界立会に関して自信がなく、父が生きている間に聞いておけばよかったと悔いが残り、悲しい思いをしました。

境界は、自分で分かっているだけでは十分ではなく、永続性のある境界標を設置することで世代が変わっても対応できるようにしておく必要があることがよく分かりました。



世代変われど境界変わらず

14. 境界標がなくて困った事例(4)

《事例4》

家の新築をするため、境界の立会いをお願いしたところ、3軒の方は、快く応じてくれましたが、残りの北側の家では、私が家を建築すると日影になるため、なかなか応じてくれません。

境界のことで仲たがいで、一生お隣さんと付き合いがうまくいかないことになるのは、夢にも思っていませんでした。

こんなことなら早く境界標を設置しておけばよかったと、情けなく思う日々です。

後悔先に立たずとはよく言ったものですね。



後悔先に立たず、笑顔をつなぐ境界標

15. 境界標がなくて困った事例(5)

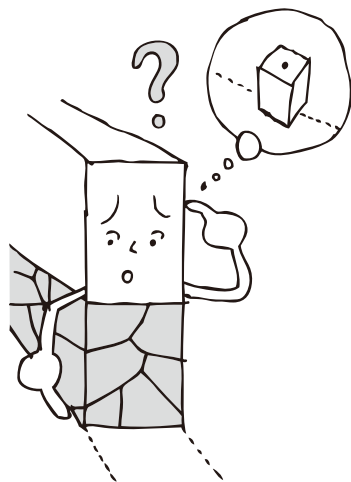
《事例5》

市役所から、「道路の境界を明示するから立ち会ってほしい」という通知を受け取りました。

当日立会いをしたところ、市の担当者から「お宅の塀が道路に出ています。」と指摘されました。

土地を取得した際、境界標があり、それにそって塀を作ったはずだと主張しましたが、市の担当者は取り合ってくれませんでした。

10年前の道路工事の際に撤去された可能性があります。せっかく設置してあった境界標を管理していなかったために、とんでもないことになったことを反省しています。



お悩み解決、境界標

16. 境界にまつわる紛争解決に向けて

境界問題でお困りの方へ

境界問題を解決する制度をご存じですか？
悩む前にまず相談してみてください。

筆界特定制度

土地所有者等の申請により、法務局の筆界特定登記官が筆界を特定(公の判断を示す。)する制度です。その結果は登記記録に残ります。

詳しくは、法務局・地方法務局またはお近くの土地家屋調査士会、土地家屋調査士にご相談ください。

土地家屋調査士 ADR

筆界が現地において明らかでないことに起因する所有権争いや民事紛争などを解決する裁判外紛争解決手続の制度です。

境界問題相談センター(名称は各土地家屋調査士会によって異なります。)は、筆界の専門家である土地家屋調査士と法律の専門家である弁護士が協働して運営しており、境界にかかわる問題解決のお手伝いをいたします。

詳しくは、お近くの土地家屋調査士会にご相談ください。



トラブル発生、まず相談



17. 新たな紛争解決の方向性を求めて

境界がはっきりしないことによる紛争解決の制度として、訴訟や裁判所の調停などに、「筆界特定制度」と「境界問題相談センター」が加わりました。

「筆界特定制度」は専門の登記官が、「筆界」という土地の区画線を特定する制度であり、「所有権界」について判断を下すものではありません。「境界問題相談センター」は土地の境界に起因する様々な紛争・問題を抱える当事者が、専門家とともに話し合いを行い、相互に歩み寄り、共通の認識、理解を重ね、双方の合意による解決を目指しています。

これらの制度は、扱う紛争の内容や解決方法、法的な効果等に違いがあります。それぞれの特徴を理解した上で、ご利用されることが大切です。

また「筆界特定制度」と「境界問題相談センター」が連携して、筆界や所有権界、民事の紛争を解決する方法もあります。

新たな紛争解決の手段として、「筆界特定制度」、「境界問題相談センター」を利用することにより、土地所有者のみなさまが笑顔で、安心して暮らせることを願っています。



話し合い、認め合うことが解決の近道

18. 境界標設置は土地家屋調査士の仕事です

「土地家屋調査士」は、不動産に関する国民の権利を現地において明確にするために、依頼を受けて不動産の表示に関する登記に必要な土地又は建物の調査・測量をして、登記所へ申請手続をする仕事をしています。近年では、筆界特定制度における筆界調査員、測量実施員として制度を支え、不動産所有者に代理して問題解決に貢献しています。

また、土地家屋調査士法に規定する民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると法務大臣が認定した土地家屋調査士は、ADR認定土地家屋調査士としての資格が与えられます。ADR認定土地家屋調査士は、弁護士との共同受任により代理人となって、ADRによる境界問題の早期解決に貢献しています。

現在、全国には、約17,600人の土地家屋調査士が、それぞれの地域において活動しています。

土地家屋調査士は、法律的判断と高度な技術を必要とし、常に厳正中立な立場から公正で適正な仕事をしています。土地家屋調査士の使命は、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といった極めて公共性の高いものです。その使命を果たすための基本姿勢を「土地家屋調査士倫理規程」として制定しています。

特に境界を確認するときは、地域の境界に関する慣習に精通することもとより、関係する資料の収集、現地の状況、関係人の意見、地図や協議書等を参考に常に公正・中立な立場で業務を行っています。



公正、公平は土地家屋調査士の信条

19. 暮らしの基礎を支える土地家屋調査士

日常生活を快適に過ごすためには、様々な生活環境が整っていません。中でも、お隣さんとの楽しい付き合いは最も大切な条件のひとつといえるのではないのでしょうか。

境界に関するトラブルでお隣さんと険悪な関係になるといった事例はたくさんあります。場合によっては殺人事件へ発展するなどといった悲しいケースもあります。

土地は、国民生活の基盤であって、宅地造成、道路や橋を構築する公共事業の場合もすべて、境界を確認することから始まります。

美しい建物や橋は目に見えますが、それを支える境界標は目に見えない縁の下の力持ちのような役割を果たしています。

私たち土地家屋調査士の仕事は、土地活用のすべての原点をなす境界標設置から始まります。

境界紛争や境界のトラブルの事前防止、取引の安全、公共事業の促進、土地、建物という財産の保全など、暮らしの礎である土地の境界を安定させることが私たち土地家屋調査士に与えられた使命であります。

土地や建物又は境界に関して分からないことがありましたら、お近くの土地家屋調査士または土地家屋調査士会へ気軽に御相談ください。



近くにいます土地家屋調査士

土地家屋調査士会

札幌土地家屋調査士会	011-271-4593	石川県土地家屋調査士会	076-291-1020
函館土地家屋調査士会	0138-23-7026	富山県土地家屋調査士会	076-432-2516
旭川土地家屋調査士会	0166-22-5530	大阪土地家屋調査士会	06-6942-3330
釧路土地家屋調査士会	0154-41-3463	京都土地家屋調査士会	075-221-5520
宮城県土地家屋調査士会	022-225-3961	兵庫県土地家屋調査士会	078-341-8180
福島県土地家屋調査士会	024-534-7829	奈良県土地家屋調査士会	0742-22-5619
山形県土地家屋調査士会	023-632-0842	滋賀県土地家屋調査士会	077-525-0881
岩手県土地家屋調査士会	019-622-1276	和歌山県土地家屋調査士会	073-421-1311
秋田県土地家屋調査士会	018-824-0324	広島県土地家屋調査士会	082-567-8118
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178	山口県土地家屋調査士会	083-922-5975
東京土地家屋調査士会	03-3295-0587	岡山県土地家屋調査士会	086-222-4606
神奈川県土地家屋調査士会	045-312-1177	鳥取県土地家屋調査士会	0857-22-7038
埼玉県土地家屋調査士会	048-862-3173	島根県土地家屋調査士会	0852-23-3520
千葉県土地家屋調査士会	043-204-2312	香川県土地家屋調査士会	087-821-1836
茨城土地家屋調査士会	029-259-7400	徳島県土地家屋調査士会	088-626-3585
栃木県土地家屋調査士会	028-621-4734	高知県土地家屋調査士会	088-825-3132
群馬土地家屋調査士会	027-253-2880	愛媛県土地家屋調査士会	089-943-6769
静岡県土地家屋調査士会	054-282-0600	福岡県土地家屋調査士会	092-741-5780
山梨県土地家屋調査士会	055-228-1311	佐賀県土地家屋調査士会	0952-24-6356
長野県土地家屋調査士会	026-232-4566	長崎県土地家屋調査士会	095-828-0009
新潟県土地家屋調査士会	025-378-5005	大分県土地家屋調査士会	097-532-7709
愛知県土地家屋調査士会	052-586-1200	熊本県土地家屋調査士会	096-372-5031
三重県土地家屋調査士会	059-227-3616	鹿児島県土地家屋調査士会	099-257-2833
岐阜県土地家屋調査士会	058-245-0033	宮崎県土地家屋調査士会	0985-27-4849
福井県土地家屋調査士会	0776-33-2770	沖縄県土地家屋調査士会	098-834-7599

(平成22年9月1日現在)