

# 土地の表示に関する登記事務の取扱について

(昭和 63 年 3 月 17 日 松山地方法務局登第 67 号)

不動産の表示に関する登記、とりわけ、土地の表示に関する登記については、登記行政上困難な問題が生起しておりますが、なかでも、登記所備付の地図の不備を理由に、その紛争の解決を当局に持ち込むケースが、徐々にではあるが増えている現状にある。

表示登記に関する登記事務の充実・強化及び地図の維持管理に関する方策は、登記事務のコンピューター化と同様に法務局が真剣に、しかも、早急に取り組まなければならない課題になっておることは、既に御承知のとおりである。

折しも当局では、本年度不動産登記法第 17 条地図作製作業を実施することになり、これを機会に、当該作業を研修の一環として位置づけ、多勢の職員を動員し、また、昨年 10 月には、各登記所から 9 月中に提出の地積測量図の写しを取り寄せ、その中から支局単位に、任意土地を抽出して現地に赴き、当該土地と、その地積測量図とを対査するなどして、今後の指導法について検討を行ったほか、更に 11 月には、2 回にわたって、登記官事務打合わせ会が開催され、地図の整備等の在り方について、協議を重ねたところである。

その結果 ①境界確認の在り方 ②境界の明示方法 ③分筆登記(更正登記を含む)に係る実地調査の要領 ④地積測量図作製要領の可否及び⑤図根点の維持管理についての見直しを図り、もって、土地表示に関する登記事務の適正・円滑な処理に努めなければならないことが痛感されたところである。

今更申すまでもなく表示に関する登記事務の充実・強化を図るためには、職員の日頃の研さんに負うところが大きく、にわかにその実を挙げる特効薬的なものが存在する筈はなく、そのためには、下記事項について職員一人ひとりがその認識を新たにし、自覚して誠実に職務を執行し、もって、関係者の登記行政に対する信頼をより一層高めるよう、各段の御配慮をお願い申しあげる次第である。

おって、このことは、不動産の表示に関する登記事務取扱要領（昭和 52 年 8 月 1 日松山地方法務局長訓令第 26 号以下「要領」という。）改正の是非にかかわらず、土地の表示登記に関する基本的問題であるので、念の為申し添える。

## 記

### 1. 境界の調査について

- (1) 登記官が土地の実地調査に当たっては、事前調査を十全に行い（昭和 52 年 9 月 3 日法務省民三第 4473 号民事局長通達「不動産登記事務取扱手続準則」（以下「準則」という。）87 条 2 項、要領 25 条）、とりわけ、分筆登記、地積更正登記の各申請に伴う調査では、特にこの点について細部にわたり事前準備を怠らないこと。
- (2) 登記官は、現地において事前調査に基づき、細心の注意を払い、積極的に次の要領によって調査を行い、申請に係る土地に筆界及び範囲を明らかにする。

- ア 所有者、隣地所有者(事案によっては、その他の利害関係人)の立会
- イ 各筆界の位置等の質問
- ウ 各筆界点の位置、境界標の設置状況(又は恒久的地物の適否)
- エ 土地の位置、形状

(3) 隣接所有者等の立会(要領39条4項)

一般的には現所有者であるが、次のような場合には、形式に流れることなく、慎重に対処する。

- ア 所有者が変更している場合の前所有者
- イ 会社等の所有地は、社長又は、支社(店)長、営業所長等で、代理権を有する者
- ウ 共有の場合、相続人が数人いる場合、全員の承諾書の提出
- エ 管理人
- オ 隣接地が道路、河川、里道、水路敷等の公共用地である場合には、所管庁の担当職員立会を求め、所管庁の発給した境界確定通知書又は、明示指令書の提出を求める。

(農道、水路が国有地である場合、いわゆる法廷外公物の所管庁は、建設省の部局長である県知事であるので、この点注意を要する。(国有財産法9条2項、建設省設置法3条、建設省所管国有財産取扱規則2条、3条、4条)

2. 境界標について

地積測量図は、土地の求積関係を明確にするとともに土地の筆会を現地で特定するという機能を持つものであるところから、①遠き将来まで当該土地を特定することが可能となり②境界紛争を未然に防ぎ③机上分筆の防止に役立ち、④一般国民の地積測量図に対する信頼を裏切らないためなどの理由から必然的に地積測量図には次のことが求められている。

(1) 地積測量図に境界標の記載を義務付け(不動産登記法施行細則(以下「細則」という。)42条の4、2項)ている。

境界標は、永続性のあることを要し、単なる木杭、根巻き等の施されていない杭等は、永続性のある境界標とは認められない(昭和52.9.3民三4472号通達)。

予定杭のことについては後述する。

(2) 境界標の材質は、耐久性を有するものであることを(細則98条、要領5条2項)。

(3) 境界標の埋設は、コンクリート根巻をするなど容易に移動しない不動性を有するものであること。

(4) コンクリート杭予定点(木杭)いわゆる予定杭について

このことについては、昭和52年10月27日付け用第286号をもって愛媛県土木部用地課長から、登記課長あてに照会があり、同年11年4日付け登第185号でもって回答が成された事案であるが、照会では、あくまでも「木杭は従来から工事完了時には必ず同地点にコンクリート杭に打ち変えられることになっているので、登記申請書提出の際の境界杭は木杭(幅杭)の標識」で差し支えないかと問うているのであって、囑託登記に係るすべてのものを指しているのではない。

工事上厳に止むを得ない場合に限り、当局が認めているものであって、係る場合の地積測量図には、要領 5 条に定める記載があるかどうかについての点検を行い、実地調査によってその事実を確認するよう、極力努めること。

また、いわゆる予定杭の表示ある土地については、各庁の創意工夫によって、追跡調査を行うことも再考すること(細則 42 条の 4、2 項、準則 98 条、要領 1 条、同 5 条、同 31 条)

### 3. 地積測量図について

(1) 地積の測量図とは、各筆の土地について方位、地番、隣地の地番並びに地積及び求積の方法を記載したものをいい(細則 42 条の 4、1 項)、様式及び規格は原則として 250 分の 1 の縮尺により墨を用い、0.2 ミリメートル以下の細線で鮮明に作製し、その年月日を記載して申請人及び作成者が署名押印しなければならないとされている。(細則 42 条の 4、1 項、4 項、準則 96 条)。

(2) 土地の筆界に境界標があるときは、それを記載しなければならない(細則 42 条の 4、2 項、要領 5 条)が、記載に当たって留意すべき事項は、前述したとおりである。

(3) 測量の方法は、登記法上特に規定はないが、申請に係る土地が登記されているものである場合は、少なくとも、当該登記されている地積が求められたときの測量精度が、低下するような方法によるべきではない。

例えば、松山市鷹子地区における地図は、国家座標に基づいて作られるものであるため、今後、当該地域内での地積測量図は国家座標に基づくものが要求される。

国土調査法(昭和 26. 6. 1 法律 180 号)に基づく実施調査についても同様である。

(4) 地積測量図の作製は、図面に表示された土地について、実際に測量した者が作成者として署名押印すべきであるが、このことは、官公署の職員であると私人であると問わない扱いとなっている(細則 42 条の 4、4 項、昭和 61. 9. 29 法務省民三 7271 号民事局長通達)ので、登記官は本趣旨を十分理解し、適正な処理に当たらなければならない。

(5) 準則 123 条ただし書きの規定の運用について若干ふれることにするが、土地の境界は、所有者はもちろんのこと、取引関係者にとっても重要なものであり、また地積は、取引価格等に大きな影響を与えるものであるから、残地だからといって、現地を反映しない図形により、不正的な地積を公示することは、表示登記に対する国民の信頼を失うことになる。

そこで今回は原則として、不登法 17 条地図若しくは、これに準ずる地図の備付がないため、公図によって表示登記を処理する地域にあつては、初めから分割する土地の分筆登記の申請書には、一筆地の全部を測量した結果に基づいて作製した地積の測量図の添付を求めるよう、申請人側の、費用の負担の軽減を配慮しながら、行政指導を行い、もって表示登記の充実を図る必要がある(法 81 条の 2、2 項、昭和 37. 3. 12 民甲 671 号民事局長通達)。