

2015年(平成27年) 7月6日号
NO.2687 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

CFネット流 大家実践塾

154

筆界特定制度と筆界確定訴訟

境界紛争の解決のための
制度はいくつか設けられて
いる。その一つが、06年に
始まった筆界特定制度。

名前からすると、この制
度を使えば境界標が設置さ
れ、争っている当事者間の
境界が確定するようになら
れるかもしれない。ところが
実際は、境界標は設置され
ず、争っている当事者間
の境界が確定するわけでも
ないのだ。

なぜなら、筆界特定制度
とは、さまざまな資料を調
査して、すでに存在してい
る「公法上の境界」を明示
する制度であるからだ。

公法上の境界とは、ある
地番の土地と、その隣の土
地との間に存在する境界で
ある。土地の所有者がど
う思っているかと、関係な
い。ところが、争う当事者
としては「公法上の境界が
どこにあるか」よりも、自
分の所有権は土地のごま
で及んでいるのか、という
「私法上の境界がどこにあ
るか」に関心があるのが普
通である。それを決めてく
れると期待して、筆界特定
制度を使っても、この制度

自体では所有権の範囲は決
定しないのだ。

「私法上の境界」を決め
るためには、別途所有権確
認訴訟、または裁判外紛争
解決手続(ADR)を利用
することが必要になる。こ
の2つの制度の大きな違い
は、訴訟が裁判所による判
決で問題を解決するのに対
して、ADRは当事者間で
和解させることで問題を解
決することにある。

問題解決方法の違いが大
きな違いをもたらすのであ
る。

「ニーズは「私法上の境界」
隣人付き合いからADR活用を

境界の問題の特徴は、争
う当事者が今後も「お隣さ
ん」としてずっと付き合っ
ていかなければならないこ
とが多いことだ。

一度法廷で争った相手
と、「お隣さん」として仲
良くやっていける人は少な
いと思われる。境界問題は
解決できたとしても、気ま
ずい生活を送らなければな
らないのでは、何のための
裁判だったか分からない。

一方、ADRは、土地
家屋調査士・弁護士といっ
た境界・法律の専門家が当
事者の意見を聞いて、お互

いに納得できるように調整
する制度だ。

話し合いで解決するた
め、裁判と違って大きなし
こりは残りにくい。和解が
成立すると、境界標の埋設、
登記手続まで完了させるこ
とができ、当事者の望む実
効性のある問題解決を得る
ことができる。

訴訟の場合、最終的な判
断を下すのは裁判官であ
る。法律の専門家ではある
が、必ずしも土地境界の専
門家ではない。法律に則っ
て判決を下さなければなら
ず、「お隣さん」
同士が今後仲良く
やっていけるよう
にするころまで
配慮することはで
きない。

このような点でもADR
は境界紛争を上手に解決で
きる手段である。

CFネット 不動産コン
サルタント 小林雅裕(土
地家屋調査士・CPM・宅
建主任者)

小林による不動産投資
セミナーの紹介

「損しない！不動産を使
った相続対策」7月19日
(日)東京にて無料開催

詳しくはホームページを
ご覧ください。<http://www.cfnet.co.jp/>