



筆界特定制度とは

- 筆界特定制度は、筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等の申請により、申請人・関係人に意見及び資料を提出する機会(手続保障)を与えた上で、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の現地における位置を特定する制度。
- 筆界特定の事務は、対象土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局がつかさどる。
- 申請人は、申請手数料のほか測量が必要となった場合の測量費用を負担。

※申請手数料の算定の例: 土地A(2,000万円)と土地B(2,000万円)の筆界を特定する場合, 8,000円

「筆界特定」とは、「一筆の土地及びこれに隣接する他の土地について、この章(注:不動産登記法(平成16年法律第123号。以下「法」という。)第6章)の定めるところにより、**筆界**の現地における位置を特定すること(その位置を特定することができないときは、その位置の範囲を特定すること)をいう。」(不動産登記法第123条第2号)



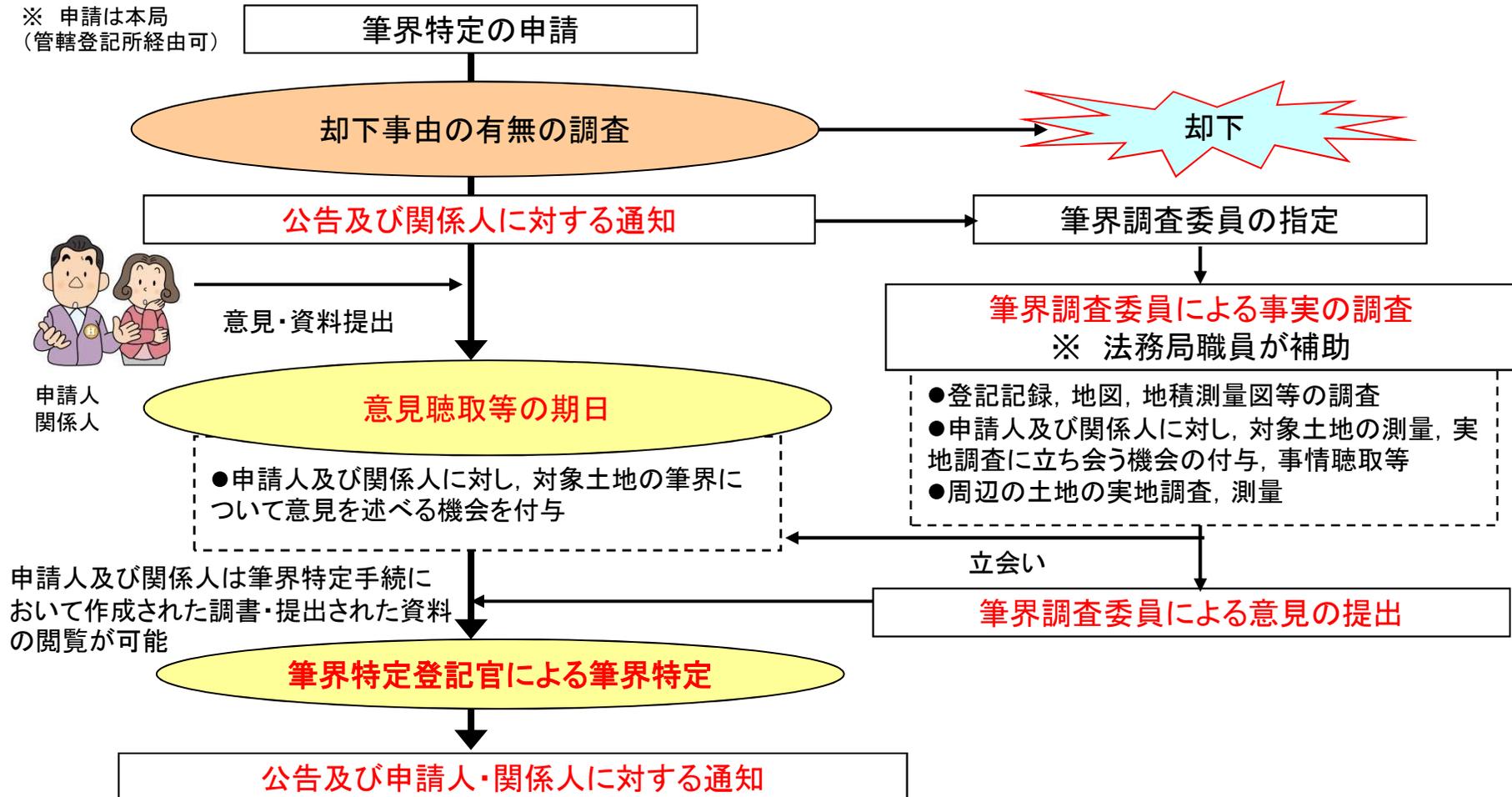
筆界特定制度の意義

- 裁判手続によることなく、行政手続として筆界についての適正な判断を迅速に示す(事実上の証明力)ことにより、筆界をめぐる紛争を予防し、又は早期に解決することを可能とする。
- 当事者からみれば、隣人に対して訴えを提起することなく、行政に職権で必要な調査を行ってもらい、迅速に筆界の位置についての公的機関の判断を得ることができる。



筆界特定手続の流れ

※ 申請は本局
(管轄登記所経由可)

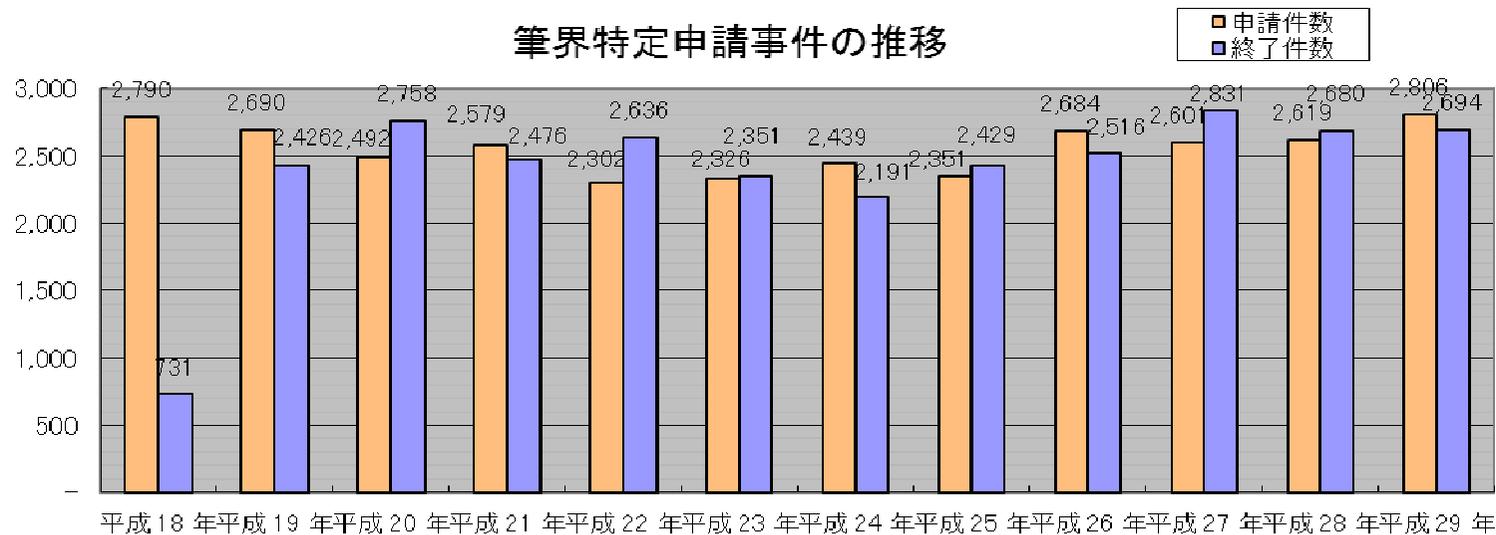


※ 筆界特定手続の記録は, 管轄登記所において保管・公開(不動産登記法, 個人情報保護法, 情報公開法)する。

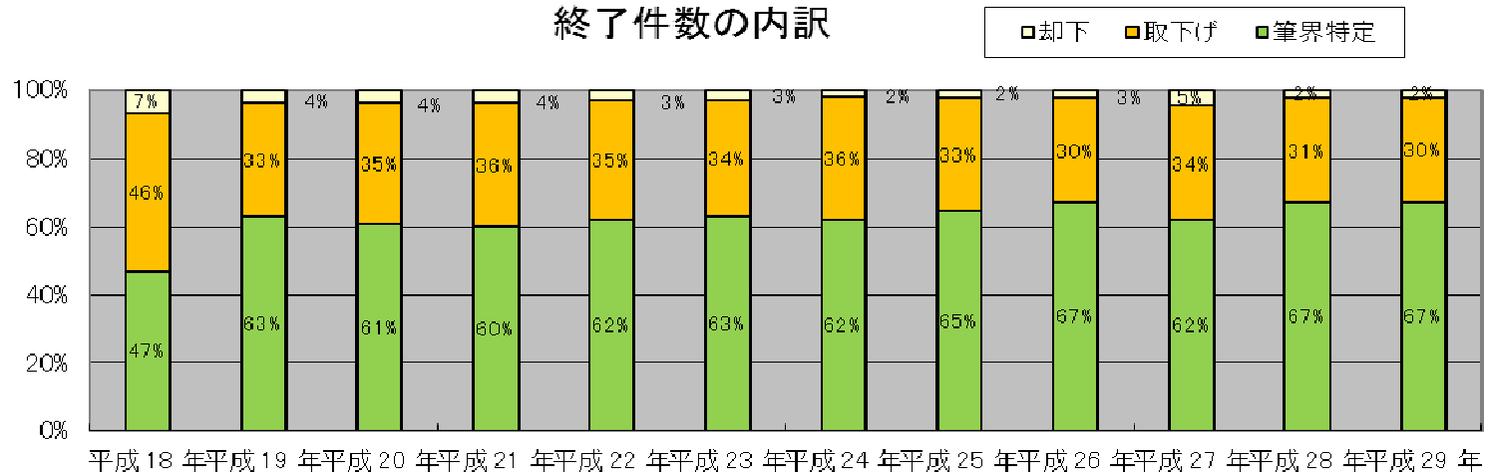


筆界特定制度の現状

筆界特定申請事件の推移



終了件数の内訳





不動産登記法上の「筆界」と「所有権の境界」

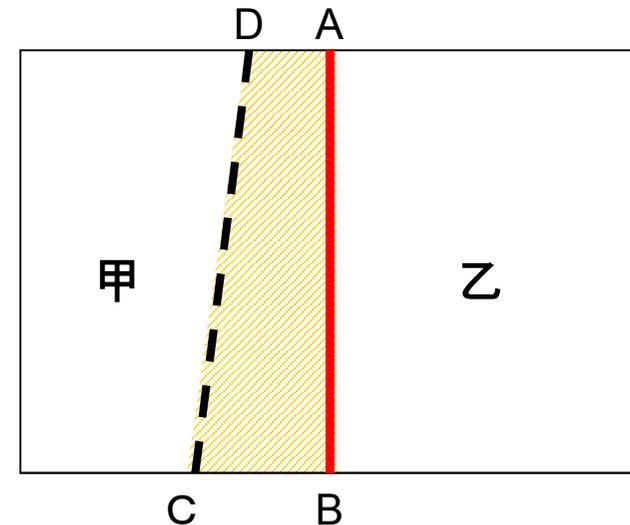
「筆界」とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた2以上の点及びこれらを結ぶ直線（不動産登記法第123条第1項）

・登記上一筆の土地として公示されている土地の客観的範囲を区画する線（いわゆる公法上の境界）

- 昭和42年12月26日最高裁（三小）判決（民集21-10-2627）
—「相隣者間において境界を定めた事実があっても、これによって、その一筆の土地の境界自体は変動しない」

・一方、「**所有権の境界**」とは、土地所有権の範囲を画する境、その移動は、隣接所有者間で自由に行われる（民法第176条、第206条）

- 昭和30年6月24日最高裁（二小）判決（民集9-7-919）
「一筆の土地といえども、これを区分して、その「土地の一部」を売買の目的とすることはできる。（略）売買に因りその「土地の一部」につき所有権を取得することができる。」



赤実線（点A、点B間）：特定された土地の筆界

黒点線（点C、点D間）：現況ブロック塀

仮に甲地と乙地との筆界が、点A及び点Bを直線で結んだ線であると特定されたとしても、乙地所有者が点A、点B、点C、点D及び点Aを順次直線で結んだ範囲の土地の所有権を取得（時効取得、売買、贈与等）していれば、所有権の境界は、点C及び点Dを直線で結んだ線である。



不動産登記実務における筆界の確認(1)

表示に関する登記，筆界特定の申請及び登記所備付地図作成作業の調査に当たっては，**所有者等の立会いを求めているところ。**

【表示に関する登記】

登記官は，実地調査を行う場合には，**土地又は建物の所有者その他の利害関係人又は管理人の立会いを求め，なお必要があるときは，隣地の所有者又は利害関係人等の立会いを求めるものとする**(不動産登記事務取扱手続準則第61条第2項)。

【筆界特定】

筆界調査委員は，**対象土地の実地調査又は測量を行うときは，あらかじめ，その旨並びにその日時及び場所を筆界特定の申請人及び関係人に通知して，これに立ち会う機会を与えなければならない**(不動産登記法第136条第1項)。

【登記所備付地図作成作業】

一筆地調査は，調査図素図，筆界検討図等に基づき，おおむね土地の配列の順序に従い，各筆の土地について，**所有者等の立会いを求め，次の各号に掲げる事項を調査するものとする。**

(5) 筆界

(法務省不動産登記法第14条第1項地図作成作業規程(基準点測量を除く)第21条第1項)。



不動産登記実務における筆界の確認(2)

「筆界の確認」は、過去に登録された土地の筆界(不動産登記法第123条第1号)を対象として、客観的資料に基づき、その位置を明らかにするもの。

【筆界特定】

筆界特定登記官は、前条の規定により筆界調査委員の意見が提出されたときは、その意見を踏まえ、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、対象土地及び関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、対象土地の筆界を特定をし、その結論及び理由の要旨を記載した筆界特定書を作成しなければならない(不動産登記法第143条第1項)

【登記所備付地図作成作業】

計画機関職員は、登記記録、地図に準ずる図面及び登記簿の附属書類の内容、関係官公署及び所有者その他利害関係人が所有する書類等、土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、囲障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、筆界の確認を行うものとする(法務省不動産登記法第14条第1項地図作成作業規程(基準点測量を除く)第22条第1項)。