

卓 話

『私の生業』（土地家屋調査士から）

卓話者 榊原 典夫



1. 不動産登記とは

(1) 不動産登記における表示の登記

権利の登記…所有権、抵当権等の権利の登記

表示の登記…表題の登記、権利の客体である不動産の物理的状況を明確に記録

申請義務が課せられた登記

表題登記…土地・建物を新たに形成したとき

表題変更登記…土地・建物の物理的状況が変更されたとき

※以上の登記においては、所有者が一个月以内に登記する義務があり、怠ると過料が科せられる。・・・今まで科されたことはない。

2. 地図との関わり

(1) 地図の種類

不動産登記法上の地図とは、国民の不動産に係る権利の範囲を表す地図であり、道路マップや住宅地図、都市計画図などの地形図とは違う。

地図…不動産登記法第14条第1項地図（区画整理等で新しく作成）この地図は、地図の精度の範囲で筆界復元が可能な図面として取り扱う。

公図…旧土地台帳附属地図（作られた年代、方法等で大別できる）改祖図、更正図、奈良図、耕地整理・土地改良等の換地図

(2) 地図作成の経緯

明治5年 地券発行（土地の所有権を認めた。地券による土地売買）

明治6年 地租改正（改祖図、国による初めての地図（公図）作成）

明治18年 地押調査（地籍編纂事業により土地台帳を備える）

明治20年 地図更正の件（更正図を作成）現在の公図のもと

明治32年 不動産登記法公布、施行規則制定

昭和35年 登記簿・台帳の一元化実施

昭和37年 国土調査事業による地籍調査が始まる。

平成17年 不登法一部改正（オンライン化による地図のデジタル化）

※現在の地図の50%以上が旧土地台帳附属地図（公図）である。

3、境界とは？（筆界と所有権界等）

（1）筆界は、地図に記載された地番境であり、筆（ふで）界ともいう。

不動産登記法には、「表題登記がある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をいう」とある。

※公法上の境であり私人間（当事者間）による協議で変更できない界

（2）所有権界は、私的所有権の範囲を表す境

「所有権と所有権がぶつかりあうところ」

（3）占有界は、事実的支配であるところ

「占有と占有がぶつかり合うところ」

※「占有界あるところ所有権界あり、所有権界あるところ筆界あり」

※他に、地上権界、借地権界、公物管理界、行政界、等々

4、境界線に係る紛争事件

（1）公的調停、私的調停（平成17年司法制度改革により裁判外調停解決制度創設、現在各種のADR機関が設立）にて和解による解決。

※土地家屋調査士会には、境界紛争解決センターが設立されている。

（2）調停による解決がかなわない場合には、境界確定訴訟、所有権確認訴訟などによる解決を選択することとなる。

※土地家屋調査士が境界鑑定の鑑定人（公的鑑定と私的鑑定）となる場合が多い

5、正確な地図（法第14条第1項地図）を備え付ける意義

（1）境界復元可能な地図を備え付けることは境界紛争の予防的効果があり、勿論、権利の範囲が明確となることで財産権の安全と安心のため欠くことができない資料となる。

（2）行政においては基盤整備の充実と推進のために、あらゆる場面（行政財産の取得、維持管理等）において必要となる重要な地図である。

（3）公図地区の地図整備は喫緊の課題であり、現在法務省において地図混乱地域の解消を図る大都市型14条地図作成作業や、国土交通省においては、市街地（DID地区）における地籍調査事業を行っている。

皆さんの大切な財産を守るため、法第14条第1項地図作成にご協力ください。

『杭を残して、悔いを残さず』