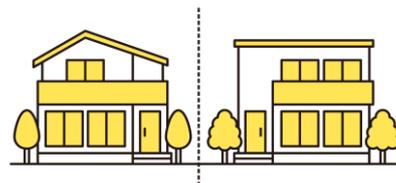


URBAN-REPORT

不動産売買における「境界」について

私は、コンサルティング事業部に所属しております「山田」と申します。日々の業務は「不動産売買」、「相続コンサルティング」、「建築提案」「造成計画提案」、「外構工事提案」、と不動産、建築に関わる総合的な「コンサルティング業務」を主としています。



その内「不動産売買」の中で、最近、土地の「境界確定（確定測量）」がスムーズに進まない事が多くなっています。

●スムーズに進まない理由とは

- ①そもそも人に会うこと自体を避けている。
- ②登記上の住所と現住所が異なり通知自体が送れない。
- ③そこには住んでおらず、現住所へ通知は届いているのに一切無視している。
- ④過去に先代通していざこざがあり、今でも語り継がれており一切協力してくれない。

昨今の土地、建物の不動産売買では必ずと言っていいほど、この「確定測量」を売主様が完了させることが条件となっています。

●「確定測量」とは

全ての隣接地との筆界について隣接所有者と立会を行い、合意後は「筆界確認書」に署名捺印を貰い、正確な面積を確定させる測量のことをいいます。

土地の境界を確定させていないと、過去の事情を知らない買主様が、隣接所有者より「いわゆる先住権」により、不利な条件を呑まざる得なくなってしまうトラブルが発生し、そもそも売買契約自体の履行自体に影響が出てしまいます。

従って我々不動産業者は、万が一の事に備えて測量作業を行う事を条件に入れて売買を行っています。中には売却に出す前に土地を確定しないと進められないケースもあります（私道を含む場合など）

「確定測量」は「不動産」という財産を確定させる事や、将来のトラブルを防止する上で必要な内容です。ご存知の方もいらっしゃるかとは思いますが、改めてこちらの場をお借りして、用語の説明と具体的な事例をご紹介させていただきます。（あくまでも不動産売買を前提として、分かり易い説明を前提で記載しています）

まず初めに土地の境界には、「筆界（ひっかい）」と「所有権界」とがあります。

「筆界」とは、土地が登記された際に、その土地の範囲を区画するものとして定められた線をいい、所有者間の合意などによって変更することはできません。

一方、一般的にいう「境界」は、この筆界と同じ意味で用いられるほか、所有権の範囲を画する線（所有権界）という意味で用いられることがあり、その場合には筆界とは異なる概念となります。

筆界は、所有権界と一致することが多いですが一致しないこともあります。

筆 界

- ・土地の区画を示す先（公法上の境界）
- ・分筆や合筆等の登記によらなければ、筆界は変更することができない

所有権界

- ・所有権の範囲を示す線（私法上の境界）
- ・所有者間の合意などによって、変更することができる

土地の一部の売買や贈与、時効による取得などの後、分筆の登記がされていないなどの特別な事情がなければ「筆界」と「所有権界」は一致しています。

●筆界と所有権界が一致していないことによるトラブル

- ①確定測量時において、法務局等の資料とは異なる形であるにも関わらず、構造物や既存境界標基に境界確認書の取り交わしを行ってしまい、その後建築物を建築した結果、隣地上に建築してしまったケース
- ②筆界から判断すると自己所有地であるけれども、隣地が利用してしまっており、その状態を長年放置したことにより、隣地所有者から時効取得されてしまったケース

●「確定測量」のメリット・デメリット

「確定測量」に協力をすることのメリット

- ①将来、隣接所有者自身が土地の売却や分筆などを行う場合に、既に実施されている部分以外の立会で済む場合が多い為、時間と費用が圧縮されます。
- ②隣接所有者の費用で、その側だけでも財産を確定して貰うことができます。
- ③越境物の有無の確認。またその内容を書面で取り交わし、将来のトラブルを未然に防げる。
- ④筆界を確定させることで土地の正確な価値を確定させることができる。

特に最近多いのは、相続で取得した隣接所有者が協力を渋るケースが目立っています。住所変更登記を行わず現住所が不明である場合や、そもそも「筆界」を確定するという意味を理解していないケースです。

<事例①>

隣地の内1軒の方が相続登記を放置しており所有者が分からない状況でした。測量士と手分けして近隣への聞き込みを行ったが相続人は不明。そこでその隣接所有地の閉鎖謄本を取得し、従前名義人の住所を手分けして現地訪問、調査するも、従前所有者の住所地は既に第三者の表札で、近所へ聞き込みするも手掛かりは掴めない。その中で1ヶ所だけ住宅では無く、珍しい事に広くもない土地にタワーパーキングだけが建っている土地がありました。そこにも管理人や管理会社などは一切記載されておらず手掛かりは掴めませんでした。ふと「もしかしたらその住所地で登記されている商業登記がされているかもしれない！」との考えが思い浮かび、取得を試みると隣接所有者の苗字を冠に名乗る法人がヒットしました。これをきっかけに代表者住所への手紙と訪問で無事に「筆界」確認を行うことができました。

<事例②>

隣接所有者に後見人（弁護士）が立てられておりスムーズに進むかと思いきや、その後見人が不動産業務に対する知識が乏しいこと、また忙しいことを理由に中々現地に来てくれない。後見人の実の息子さんも、「この後見人は今回だけでは無く、他の事でも相談しても余り話を聞いてくれず、殆ど家には来ない。お金を支払っているのに、後見人とはこんなもんなんだろうか？」と呆れており、今回の境界確認については当社にも同情してくれておりました。そこで、待っているだけでは仕事は進まない為、その弁護士事務所に近い所にある測量事務所に事情を話してセカンドオピニオンとしての業務を依頼して説明に行き、貰いました。当社側の測量士とセカンドオピニオンの測量事務所との説明に相違が無く、「筆界確認書」に押印してもリスクやデメリットは無い事を理解して貰い、ようやく「筆界」確認を行うことができました。

最後に、「確定測量」による境界立会の協力は将来、ご自身も必要になる事である為、相互協力というお気持ちで望んで頂ければと思います。今回の「土地の境界」に関わることは勿論、不動産、建築、相続に関してはお気軽に弊社担当までご相談下さい。

