

公図上に記載された土地に係る境界確定の訴えが認められた事例

(東京地判 平23・11・4 ウエストロージャパン)

隣接する土地（137番2と137番1）の境界の確定を求めた事案において、主張する境界が認められ、隣接する土地所有者の主張する別件判決における土地の存在を否定した判決の引用が否認された事例（東京地裁 平成23年11月4日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、137番2の土地（以下「137番2の土地」という。）を共有するXらが、137番1の土地（以下「137番1の土地」という。）を共有するYら及びXらのうち、Yらに対し、両土地の境界の確定を求めた事案である。

○ 前提事実：法務局に備えつけられている地図に準ずる書面（以下「公図」という。）において、137番1の土地は、西側で136番2の土地（以下「136番2の土地」という。）に接し、東側で137番2の土地及び137番3の土地（以下「137番3の土地」という。）に接しているように記載されている。

原告ら（X1、X2、X3）は、137番2の土地の持分各3分の1を有している。

被告Y1は137番1の土地の持分2分の1を、被告Y2は同土地の持分4分の1を、原告らは同土地の持分各12分の1をそれぞれ有している。

原告ら及び被告Y2は、被告Y1に対し、原告ら及び被告Y2が137番1の土地の一部（別紙図面1のP1、P2、P3、P4、P1の各点を順次直線で結ぶ線で囲まれた部分。以下「別件係争地」という。）を時効取

得したとして、別件係争地について所有権移転登記手続を求める訴訟を提起した。被告Y1は、同訴訟において、137番1の土地は公図に表示された位置には存在しないなどと主張して争っている。

○ 以上の前提事実に基づき、原告ら及び被告Y1は以下の2点を争ったものである。

争点① 原告らは、137番2の土地と137番1の土地は隣接地であり、原告らに訴えの利益はあるから、訴えは適法であると主張。被告Y1は、昭和63年の土地所有権確認等請求事件の判決（以下「別件判決」という。）において明らかにされたとおり、137番1の土地は、公図に表示された部分には存在せず、137番2の土地と137番1の土地は、互いに隣接地でない。従って、原告らと被告らには境界確定訴訟の当事者適格がなく、本件訴えは不適法として却下されるべきであると主張。

争点② 原告らは、137番2の土地と137番1の土地の境界は、別紙図面1のP3とP4の各点を直線で結ぶ線であると主張。被告Y1は、別件判決において明らかなおと、137番1の土地は、公図に表示された部分には存在しないと主張。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、原告の主張を認容して境界を確定した。

○ 証拠及び弁論の全趣旨から、137番2の土地には、原告らの所有する共同住宅が

存在し、同共同住宅の敷地として用いられている土地（以下「原告ら現況敷地」という。）の西側線は、南北方向に通ずる私道（以下「本件私道」という。）上に境界線として設置された万年堀（以下「本件万年堀」という。）の東側線まで及んでいる。即ち、別件係争地は原告ら現況敷地の一部であると認定できる。

○ 争点①について

認定事実によれば、137番2の土地と137番1の土地は隣接地であると認められる（別件判決との関係については、後記争点②(2)のとおり）。したがって、隣接する両土地の所有者（共有者）である原告らと被告らには境界確定訴訟の当事者適格があり、また、被告Y1は原告ら主張の境界線を争っており、原告らには訴えの利益があるといえるから、本件訴えは適法である。

○ 争点②（137番2の土地と137番1の土地との境界はどこか）について

(1) 認定事実によれば、137番1の土地の範囲は、土地家屋調査士D作成の意見書のとおり、別紙図面1のP6、P1、P2、P3、P4、P5、P6の各点を順次直線で結ぶ線に囲まれた部分であると認められ、これを覆すに足りる証拠はない。

(2) これに対し、被告Y1は、「別件判決において明らかにされたとおり、137番1の土地は、公図に表示された部分には存在しない。」旨を主張し、証拠として、別件判決を提出する。

しかしながら、別の当事者間の別件判決において、137番1の土地が公図に表示された部分には存在しない旨の判示があるからといって、そのことから直ちに本件訴訟において同旨の認定ができるわけではないところ、被告Y1は、証拠として別件判決を提出するにとどまり、別件判決の基礎となった資料を

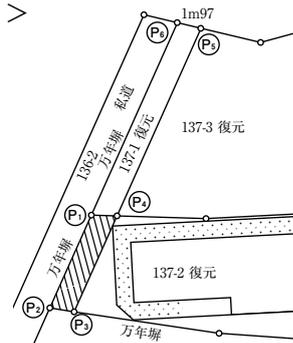
提出しないから、上記(1)の認定を覆すに足りる証拠はないというほかない。したがって、被告Y1の上記主張は採用できない。

(3) 以上によれば、137番2の土地と137番1の土地との境界は、別紙図面1のP3及びP4の各点を直線で結ぶ線であると認められる。

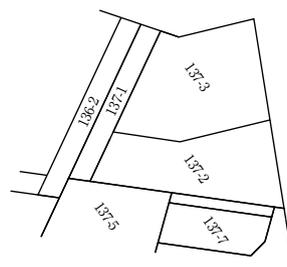
3 まとめ

相続等で承継された土地で、私道等に接した幅の狭い土地の境界や所有権をめぐる係争は少なくない。本件も、相続で継承した、幅が2m程度の細長い土地に係る公図上の地番の存在及びその土地との隣接地の境界の確定をめぐる判決例である。土地家屋調査士の作成した復元図をもとに、原告の主張が認められ、別件判決を単純に引用して、公図上の地番該当が実在しないとした被告の主張が退けられたものであり、事例として参考になる。

<別紙図面1>



<公図>



土地の境界確定において、地積測量図には現況に復元できるだけの信用性がないとした事例

(東京地判 平24・8・8 ウエストロー・ジャパン)

土地所有者らが、隣接土地の所有者に対し、境界の確定を求めた事案において、土地所有者らが依拠する昭和49年作成の地積測量図は現況に復元できるだけの信用性がないとして、隣接土地所有者の主張する境界を境界と確定した事例（東京地裁 平24年8月8日判決（控訴棄却）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件事案は、X 1 及びX 2 並びにX 3（原告、以下「Xら」という。）が、所有地（以下「X土地」という。）の東側に隣接するY（被告）の所有地（以下「Y土地」という。）との境界の確定を求めたものである。なお、X土地とY土地（以下「本件2土地」という。）の南側は公道、X土地西側は水路、Y土地東側は私道（位置指定道路）である。

本件2土地及び周辺土地を所有していた土地売主A（訴外）は、所有地を数次にわたって分合筆し、昭和49年11月の分筆により、本件2土地及び他の2つの土地の公簿面積等は、本件事案提訴時の状態となった。

昭和49年11月（前記(2)の12日前）、X 1 及びその配偶者は、X土地を売買によりAより取得した。なお、本件2土地の間及びX土地と西側水路の間には万年堀があり、本件2土地間の万年堀（以下「XY堀」という。）にはY土地側、水路側の万年堀（以下「水路堀」という。）にはX土地側に控え柱が付いている。

昭和58年9月、Y土地の元の所有者と地方公共団体の間で、南側の公道に関する官民境

界の確認（以下「官民確認」という。）が行われ、本件2土地の境界線の端点には刻印と赤ペンキが入れられた。また、確認の結果作成された現況求積図のX土地には「立会済」の記載がされた。

平成20年9月、X土地は、X 1 の配偶者の死亡により、X 1 並びにX 1 らの子のX 2 及びX 3 が相続した。平成22年頃まで、Y土地は所有者を何度か変えたが、XらとY土地所有者との間では境界に関して争いはなかった。同年4月頃、Xらは、Y土地の前所有者から境界確認を求められたことをきっかけに、前記(2)の分筆時の地積測量図（以下「分筆測量図」という。）を見つけた。

平成22年6月、Yは、売買によりY土地の所有権を取得した。

平成23年1月、Xらは、Yに対して、本件2土地の境界は、分筆測量図に基づいて決められるべきで、地方公共団体の調査によって判明しているX土地の水路側の境界を起点として分筆測量図を重ね合わせて再現した直線であるとして、XY堀のY土地側であると主張した。また、Xらは官民確認に立ち会っておらず、Yが主張する位置が境界の端点であると確認したことはないと主張し、境界を確定することを求め提訴した。

これに対し、Yは、次のように主張した。

① 通常、万年堀を立てるときは、所有者側に控付柱を立てる慣習があり、XY堀はY土地側に控付柱（いわゆる脚）がある。したがって、XY堀はY土地の所有者が所

有していたもので、塀の底地もY土地に含まれる。

② 官民確認の際に、X 1 及びその配偶者との間でも境界の確認が行われており、XY塀のX土地側に刻印等が入れられ、Xらは、長年、XY塀のX土地側を境界線と認識していた。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Yの主張する直線が境界であることを確定した。

- (1) Xの主張に基づくと、Y土地北側の土地が、現在公道となっている土地にはみ出してしまう。
- (2) Xらが依拠している分筆測量図の作成年月日は昭和49年10月25日で、基点の表示もなく、現地復元性がない図面であって、分筆測量図を現況に反映させると、誤差とはいえない齟齬が生じ、その齟齬を合理的に説明しうる証拠はない。
- (3) 分筆測量図が作成されたのは40年近くも前であって、当時の測量技術等を考慮すると、分筆測量図に記載された土地の辺の長さや角度に基づいてこれを現況に復元できるだけの信用性はないというべきであって、分筆測量図に基づいたXらの主張は採用できない。
- (4) XY塀は昭和49年当時からすでに存在していたことに加え、Y土地側に控え柱が付いていたこと、平成22年ころまでは境界について特に争いがなく、X 1 らは、X土地を取得するに当たり、Aから境界について特段のことを聞いておらず、境界については万年塀の存在以外に格別の認識はなかった。
- (5) 以上の各事実を考慮すると、境界は、Yが主張するとおり、万年塀のX土地側であると認めるのが相当である。

3 まとめ

本事案では、昭和49年作成の測量図について「作成は40年近くも前であって、当時の測量技術等を考慮すると現況に復元できるだけの信用性はない」としたが、本件測量図は売買対象地の分筆予定の内容を明示しただけの図面であり、設置済みの境界杭等のポイントを測量の基準点としていないものであったため、現地復元性がない図面と判断されたと解するのが適切であろう。

本事案は、取引に関与する宅建業者（媒介業者）に対して、取引の安全の確保及び紛議の防止のためには、対象土地の明示に際して、塀の形態及び当事者間の紛議の有無だけでなく、境界線とされる端点の表示及び官民確認の内容等を確認する必要があることを示したものと理解すべきであろう。

なお、境界の特定に関する紛議の解決方法としては、境界確定の訴えの他に、筆界特定登記官が行う「筆界特定制度」（不動産登記法第123条～150条）がある。