

弁護士・戸出健次郎の 困ったときの相談と転ばぬ先の杖

第11回



戸出健次郎 (とで・けんじろう)

平成12年 学習院大学法学部卒
平成19年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
平成22年 悠綜合法律事務所パートナー
平成22年 度第一東京弁護士会代議員
専門分野: 農業分野(法務、税務)、不動産関連業務

境界線をめぐる紛争の解決

【質問】

私は、祖父母の代から引き継がれてきた農地を耕作しているのですが、隣地を耕作している方と、農地の境界線をめぐってトラブルになっています。農地の境界線を確定するのがお互いのためだと思っております。話し合いがまとまらず困惑しています。このような場合、どのように対応すれば良いのでしょうか。

【回答】

まず、大前提として重要なことは、土地の境界線は公的な性質を有するものであり、隣地当事者間の話し合いによって自由に決めることができないということです。仮に、当事者間で合意をしたとしても、何ら公的な効力が生じないので、トラブルが再燃する恐れがあります。

そこで、公的な確定作業が必要となりますが、その手段としては、①筆界特定制度(以下「特定制度」といいます)、②筆界確定訴訟(裁判)(以下「裁判」といいます)の2つがあります。

【解説】

1 2つの制度の関係

かつては、土地の境界線を定めるために裁判をするしかありませんでした。しかし、一般的に裁判は時間

がかかること、当事者の費用負担が重くなりがちであること、日本人が裁判制度そのものに対して強い抵抗感をもっていることなどの理由から、特定制度が平成18年に新設されました。

どちらを選択するかは、当事者の自由ですが、裁判による決定を後で覆すことができないのに対し、特定制度による決定を裁判によって覆すことは理論上可能です。ただ、特定制度による決定及びその判断過程は裁判において重要な証拠となり、事実上覆すのは困難と言われています。そのため、原則的には、コスト的に安価で早期解決が期待できる特定制度をお勧めしていますが、当事者間の対立が激しく、特定制度による決定をしても、当事者のいずれかが裁判を起す可能性がある場合、最初から裁判を選択するべきと考えます。

2 特定制度の内容

筆界特定登記官(法務局の公務員)が、筆界調査委員(弁護士・土地家屋調査士・司法書士など)の意見をふまえて、土地の境界を決定する制度です。登記官や委員は、どちらの味方でもなく、専門家の視点で客観的は判断をします。

(1) 申請人

申請をするのは、原則として当該農地の所有者に限られます。賃借人や地上権者などは申請権者ではありません。

(2) 特定の方法

登記の記録、地図、昔の地図、当該土地の地形、地目、面積、形状、工作物、工作物設置の経緯等あらゆる事情を考慮した上で判断されます。場合によっては、これらの情報が乏しいこともあります。申請があつた以上は必ず結論を出すこととなります。

(3) 費用

特定制度の申請にかかる費用は、当該土地の価格に応じて定まりますが、個人の農家が所有している農地であれば、通常、数千円程度である場合がほとんどです。

ただし、境界線を特定する手掛かりが乏しい場合、土地の測量が必要となる場合があります。その費用は当事者が負担しなければなりません。そして、その金額は数十万円以上になることも珍しくありません。あらかじめ見積金額を出しておくとともに、両当事者間でどうするのかを合意しておくことが重要です。

なお、特定制度は裁判と異なり、弁護士に依頼しなくても容易に手続を進められるので、弁護士に対する報酬を想定する必要はありません。