

近隣と密接する住宅地が多い日本。近年、土地に対する所有者の権利意識が高まり、土地の境界をめぐるトラブルが増えている。ケースによっては訴訟となり金銭的な負担を強いられるほか、近隣とのいさかいは精神的にも大きなダメージを残す。大切な土地と平穏な暮らしを守るにはどうすればよいのだろうか。

境界をめぐる トラブルが増加中！ あなたの土地は大丈夫？

トラブルの大半は「境界不明」に起因

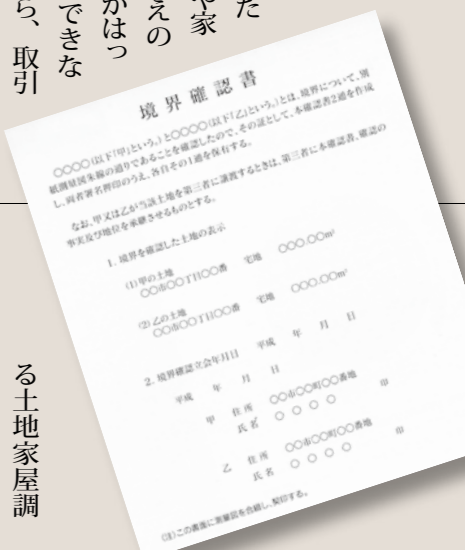
境界をめぐるトラブルのほとんどは、境界不明から起きている。「境界標」を明示した土地は全体の1〜2割に過ぎず、半数以上が樹木やブロック塀、溝などを目印に、あいまいなまま放置しているのが現状

だ。このため、売買や家の建て替えの際、境界がはっきり特定できないことから、取引や工事に支障が出ることになるのだ。

「うちは登記してあるから大丈夫」と勘違いしている人も多い。法務局にある登記簿には、土地の所在地と面積が記されているだけ。公図にも土地の間口や奥行きなどの距離は書かれておらず、境界は不明確なままだ。自分の土地を後々の代まで守るには、土地の境を明示する境界標を設置し、所有者が自分の手で維持・管理することが、いかに重要かということが分かる。

「境界確認書」で高まる安心感

境界トラブルの解決にあたるのが、国家資格である



土地家屋調査士や弁護士である。特に、土地に関する専門知識を持つ土地家屋調査士は、古い地図や航空写真、地積測量図など土地に関する資料のほか、現地の状況や関係者の意見などを参考に、当事者の立ち会いの下で境界を定め、それに基づいて境界標を設置する。

境界標の設置と同時に「境界確認書」の作成だ。境界確認書は、境界を記した測量図に当事者同士が署名、捺印して作成し、一通ずつ保管することで、後々のトラブルを予防し、世代がかわっても相続や取引を速やかに進めることができる。

事例2 隣家のフェンスが越境してきた

昔から隣家との境にあった古い板塀を、腐食がひどかったため数年前に撤去しました。ところが、最近になって隣家がフェンスを設置し、それが斜めに曲がってうちの敷地まで越境してきました。航空写真を取り寄せ、昔は直線だったと主張しても聞き入れてもらえず、とても気まずい隣人関係になってしまいました。板塀を壊す時に、境界標を入れておけばよかったと後悔しています。

事例1 境界が定まらず建て替えストップ

隣の家との間にあるケヤキを境界に、お互いに敷地を利用してきました。家の建て替えを機に境界標を設置しようと、隣人に立ち会いを求めたところ、「この木は四十年前、境界から二メートル入った自分の敷地に植えたもので境界ではない」と言い出しました。当時を知る父は既に亡くなっていて、自分としては納得がいけないので、建て替え計画も中断状態です。樹木を境界にしてきた不完全さを痛感しています。

あなたの身近でこんな境界トラブルが

境界問題でよくある質問

Q 境界トラブルを未然に防ぐにはどうすればいいですか？

A トラブル防止には、境界標の設置が何より有効な手段です。境界が現地で明確になっていれば、土地所有権の侵害を避けられます。

Q 境界標にはどんなものがありますか？

A 境界標にはコンクリート杭や木杭、石杭、金属製のプレートなどさまざまな種類があり、現地状況に応じて使い分けられます。

Q 境界はどのように決めるのですか？

A 隣接する土地の所有者に必ず立ち会ってもらい、現地で確認します。双方が納得の上で境界を決めたら、永続性のある境界標を固定します。さらに、境界を記した測量図と双方の確認印を押しした境界確認書を作成します。

Q 境界標がなくなってしまういました。どうしたらいいですか？

A 境界標は、道路工事や電柱工事、土砂崩れなどで動くこともありえます。定期的にチェックし、なくなっている場合は、境界確認書などの資料を元に復元します。まずは土地家屋調査士に相談しましょう。



境界を示す標識となる境界標。杭の頭部には点や線、矢印など、境界の位置を特定する印が付けられている

行列の出来る無料相談会

お知らせ
10月5日(日) 10時から16時
場所 大和香林坊店8階特設会場
9士業（土地家屋調査士、行政書士、公認会計士、社会保険労務士、弁理士、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士）が知恵を集めて皆様の問題解決をお手伝いいたします。

境界トラブルはADRを利用し円満解決を

石川県土地家屋調査士会を訪ね、万一、境界トラブルで困った時の対処などについて、会長の小林彦幸さんにうかがいました。

裁判は時間と費用がかさむ

境界トラブルの解決法には四つあります。まず、裁判ですが、膨大な時間と費用がかかる上、勝った負けたでその後の隣人関係にしこりを残す恐れがあります。二つ目の民事調停は、担当の調停員が土地に関する専門知識を持っていて、かどうかで、結論にばらつきが出るのが珍しくありません。

地域で異なる境界のとらえ方

四つ目が、土地家屋調査士会と弁護士会が協働して行うADR（裁判外紛争解決）です。ADRは隣人関係を損なわず円満解決に導くことを目的に、土地家屋調査士と弁護士が当事者間の話し合いのお手伝いをします。そして、境界標を埋設し、調停の合意内容に基づいて登記手続まで行います。金沢市内には、その拠点となる「境界問題相談センターいしかわ」があり、随時相談を受け付けていますので、お気軽にお問い合わせください。

三つ目に、法務局の登記官が境界を特定し、公の判断を示す「筆界特定制度」があります。これは、

とすることで、境界の特定で難しいのは、境界のとらえ方が地域ごとの慣習でしばしば違っていることです。この点、石川県土地家屋調査士会は地元の慣習を熟知した百八十余名の会員が県内すべての市町にいますので、まずはお近くの土地家屋調査士にご相談いただければと思います。



境界トラブルの解決法をアドバイスする石川県土地家屋調査士会長の小林彦幸さん



石川県土地家屋調査士会
境界問題相談センターいしかわ
〒921-8013 石川県金沢市新神田3-9-27
TEL 076-291-1125
受付 毎週月曜・水曜（祝日は除く）
10:00～16:00
http://kyoukai.ishicho.or.jp/