

自分の土地が他人に取られる？  
次世代に残してはいけない！  
敷地境界トラブル  
～測量士の選び方や注意点も解説します～

公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎 憲一

# 測量でなぜ紛争が起きてしまうのか

## 1) もともとの公図が不正確

測量技術が乏しい時代に作成された公図

課税のためのものの側面あり、昔は徴税される側が土地面積を過少

## 2) 境界は目に見えないもの

境界は直接には目に見えないため、お互いが勝手なことを主張  
自分の主張の誤りに気づかず、自分は正当であると考えたりする  
境界石らしきものが、動いていたとしても、それを絶対視してしまう

## 3) 土地へのこだわり

地価の高騰もトラブルの大きな原因

譲っても惜しくないような安いものなら、さほどトラブルにはならない



← 乗客 → 全席禁煙 Non-Smoking Seats Only 乗客 →

11 12 13

8 15

- かけ込み乗車は危ないのでおやめください。
- 携帯電話はマナーモードなどに切り替えてください。
- 不要物や持ち主のわからない物は、速ちに乗務員までお知らせください。

For your safety, do not rush for your train.  
Please switch your mobile phone to silent mode.  
Please notify the train crew immediately if you find any baggage here or abandoned baggage.

テーブルの重量制限 Load table: 15kg

← 乗客 → 全席禁煙 Non-Smoking Seats Only 乗客 →

11 12 13

8 15

- かけ込み乗車は危ないのでおやめください。
- 携帯電話はマナーモードなどに切り替えてください。
- 不要物や持ち主のわからない物は、速ちに乗務員までお知らせください。

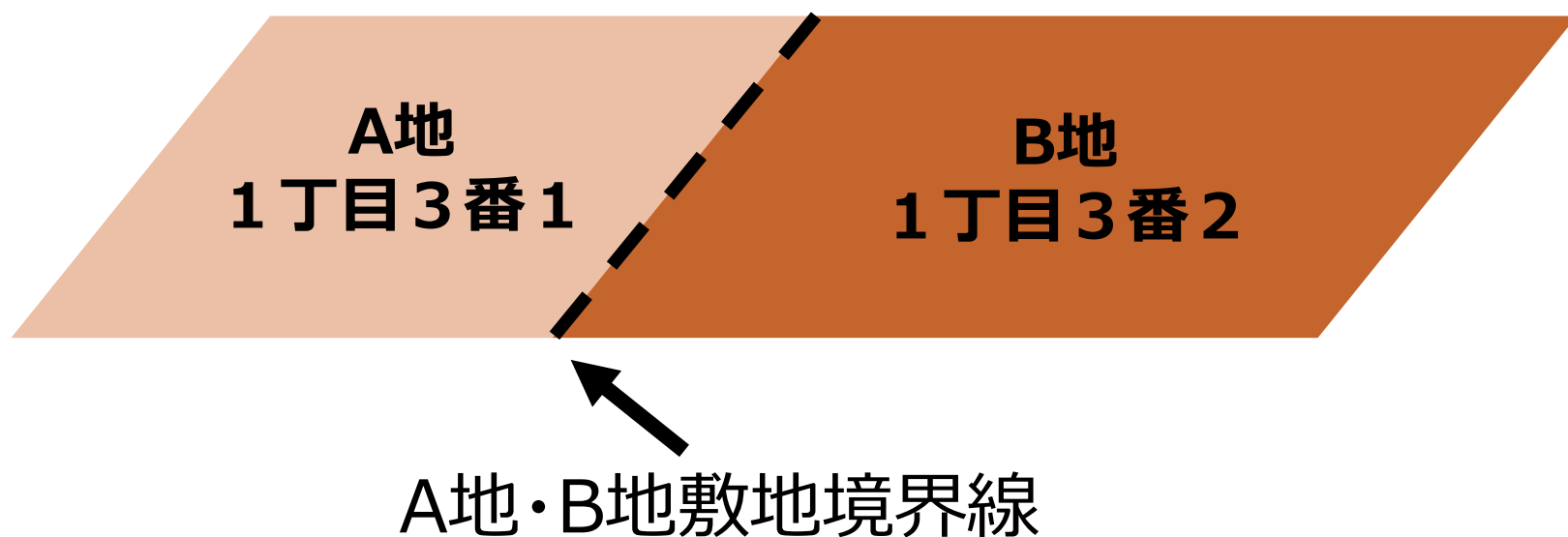
For your safety, do not rush for your train.  
Please switch your mobile phone to silent mode.  
Please notify the train crew immediately if you find any baggage here or abandoned baggage.

テーブルの重量制限 Load table: 15kg



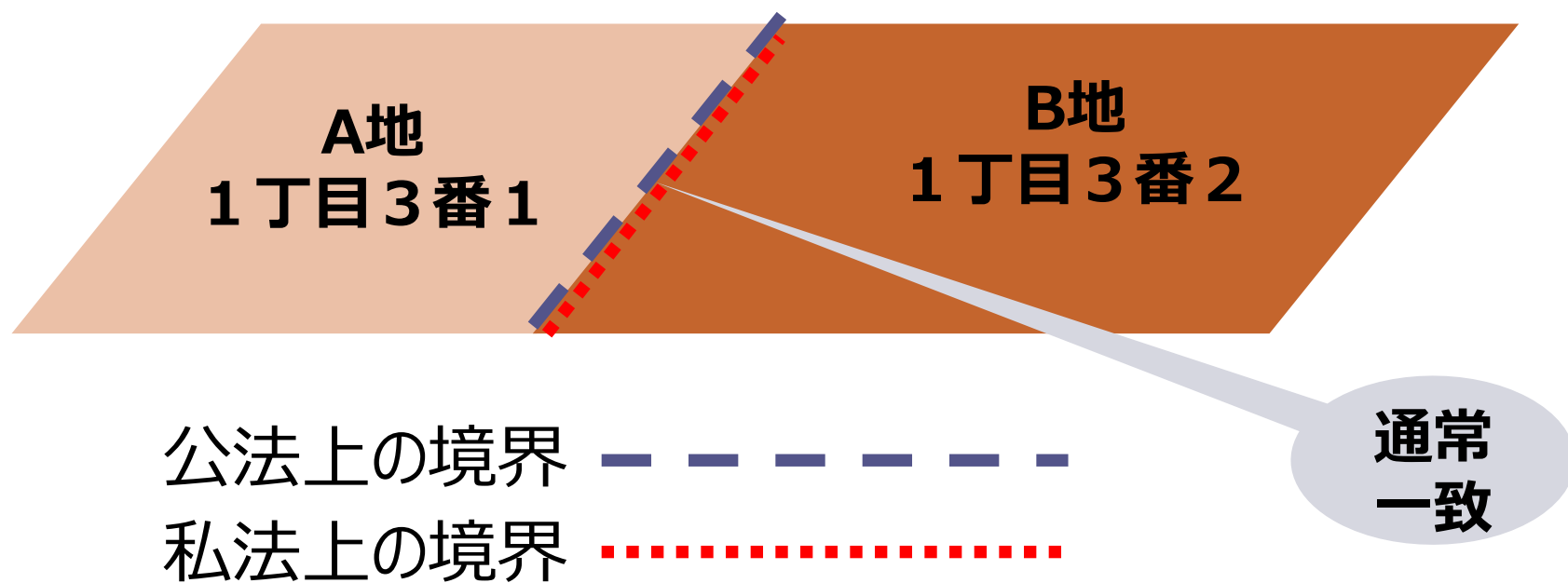
# 敷地の境界とは

敷地の境界には、  
「公法上の境界」と「私法上の境界」の 2 種類



# 公法上の境界と私法上の境界

「公法上の境界」と「私法上の境界」は通常一致





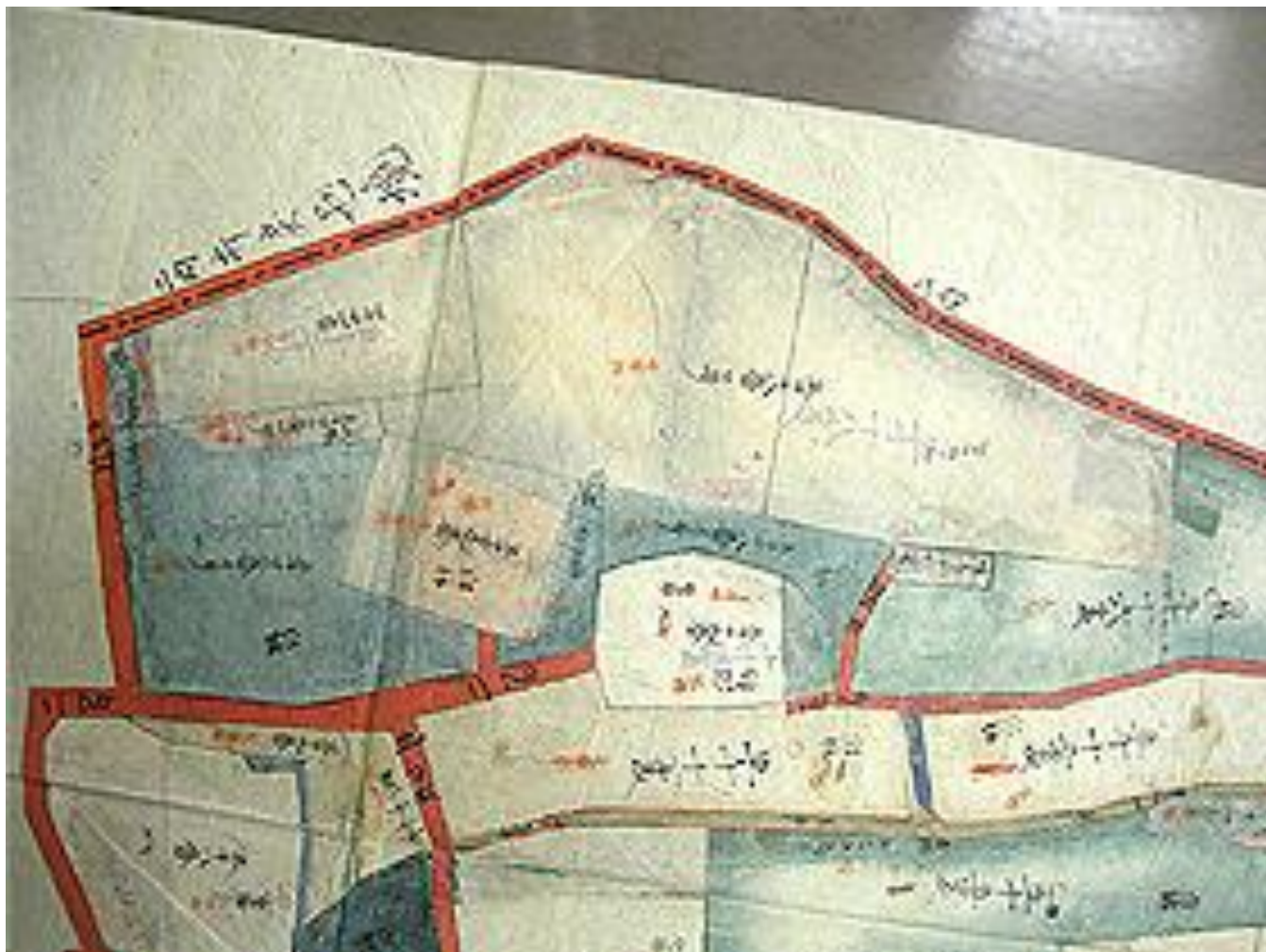
# 公法上の境界（筆界）の成り立ち

## 地租改正の目的は課税

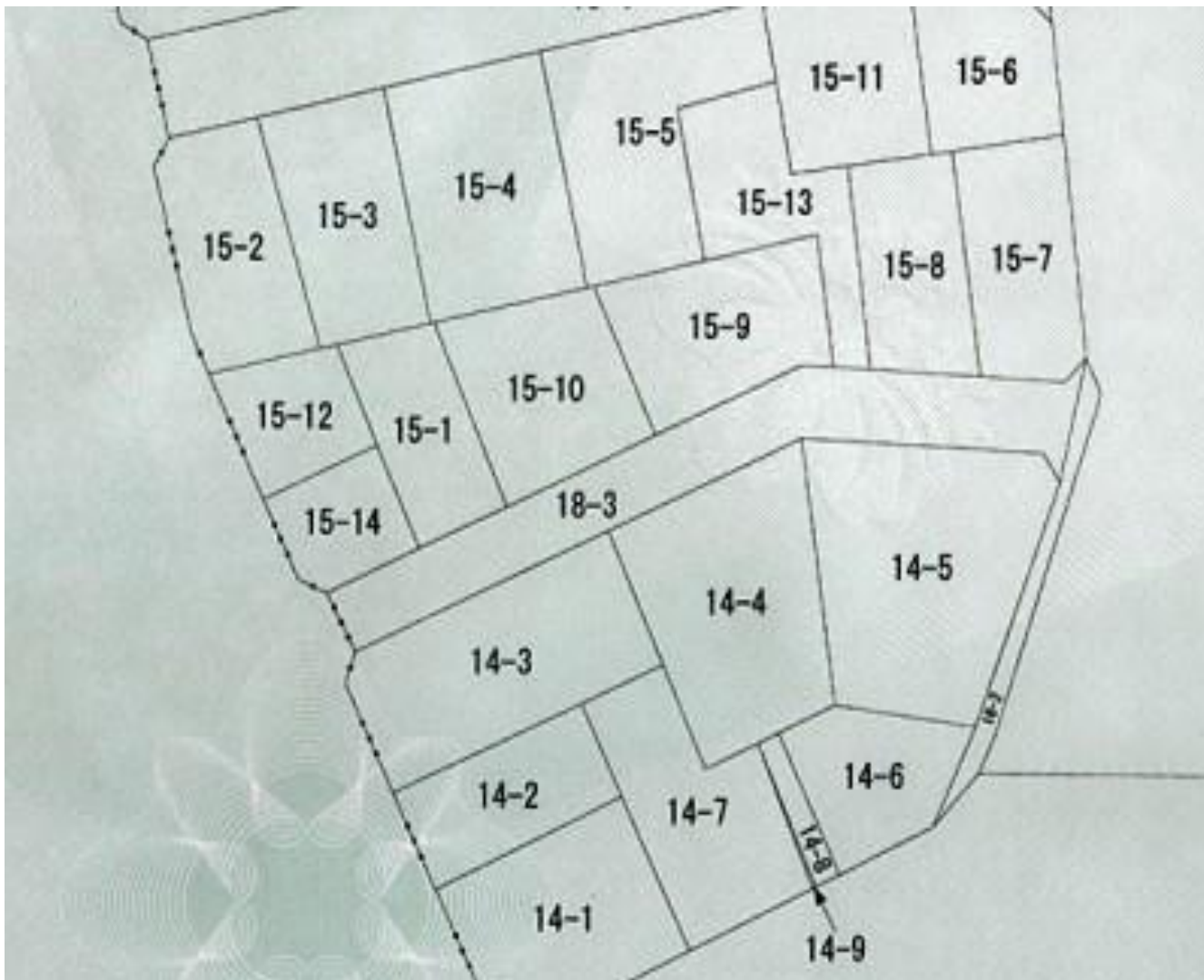


# 旧公園

**明治6年の地租改正により、土地に番号をつけ墨で和紙に書いた**



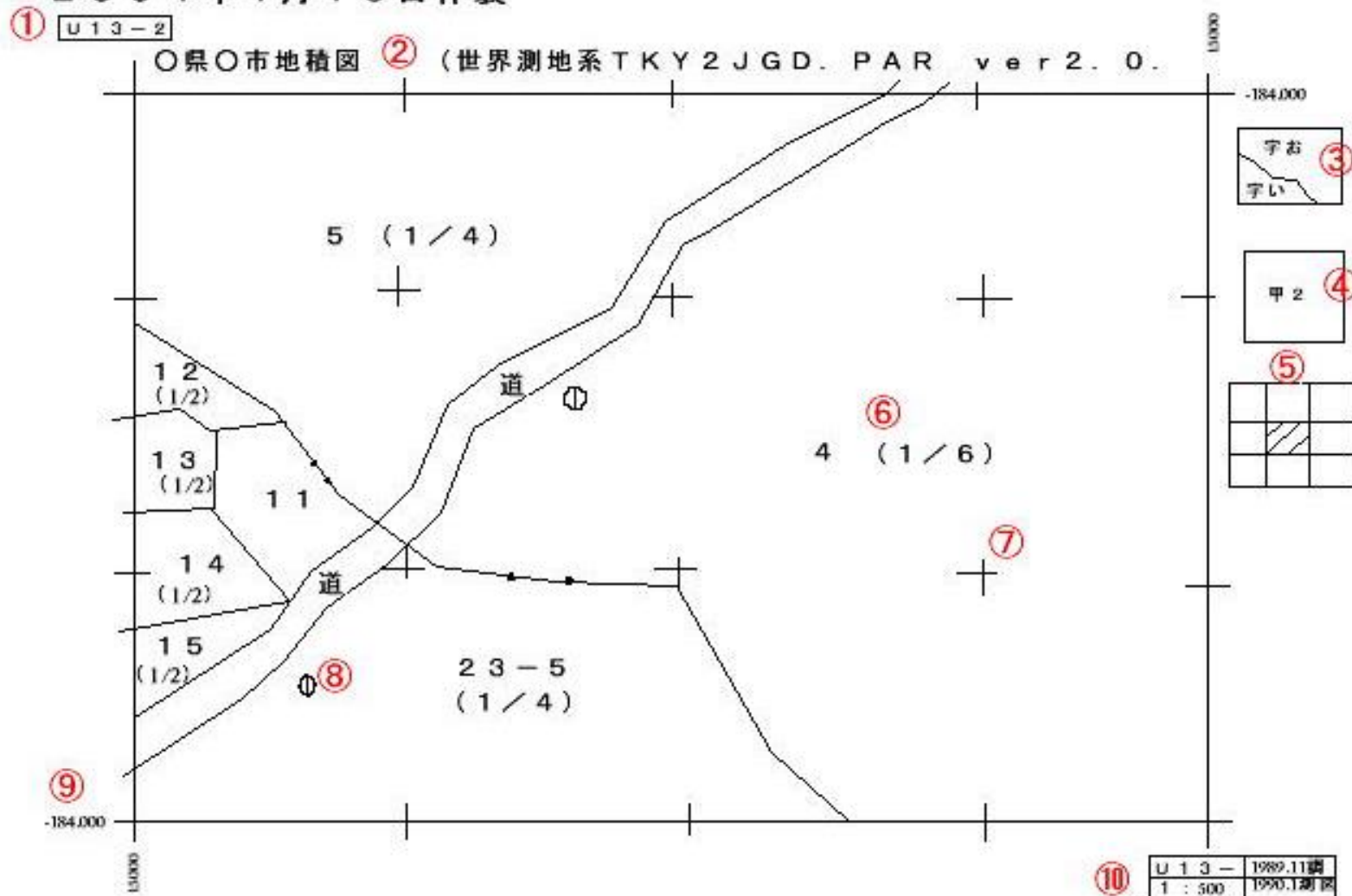
# 公 図 法務局に備え付けられている図面





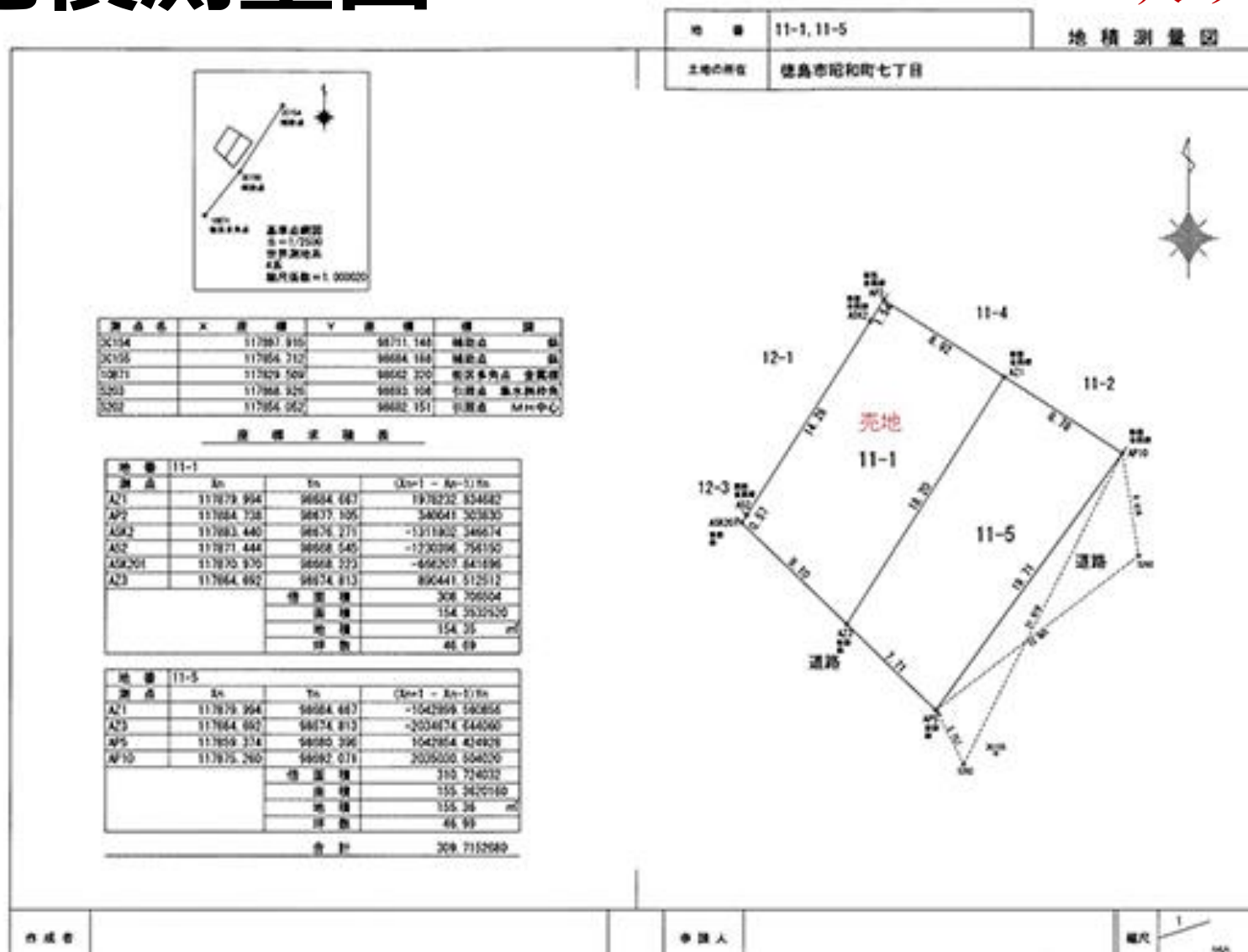
# 法第17条地図

2004年4月16日作製



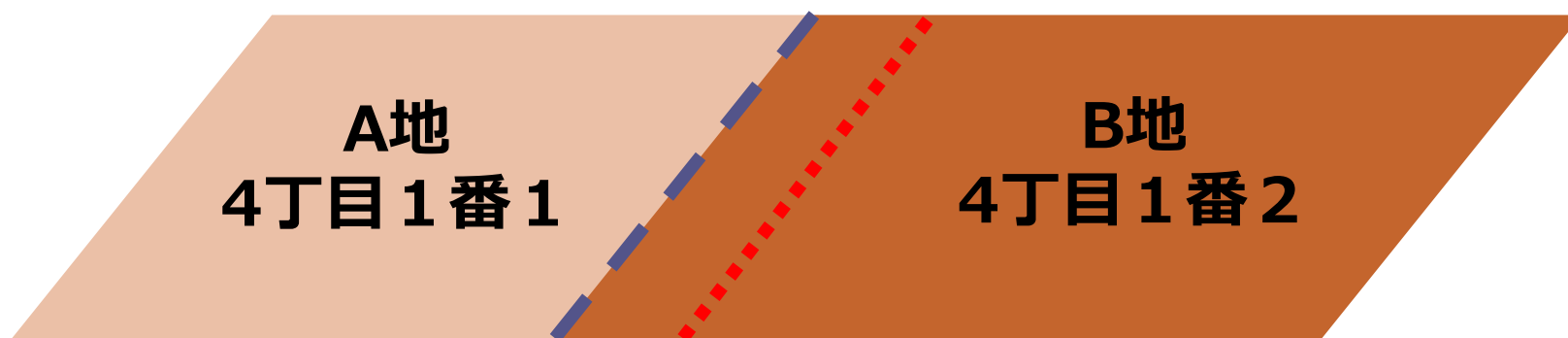
# 地積測量図

サンプル

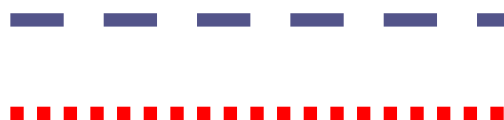


# 敷地境界のトラブルとは

公法上の境界（筆界）と私法上の境界（所有権界）が、一致していない場合は、トラブルになる可能性



公法上の境界  
私法上の境界



# 境界不一致やトラブルを次世代に残すと

## 売買の場合

- ✓ 購入者が現れない可能性
- ✓ 売買金額が相場より安くなる可能性
- ✓ 境界ラインを超えた主張される可能性
- ✓ 隣人の埋設管が越境している可能性
- ✓ 代替わりで隣人から協力が得られない可能性



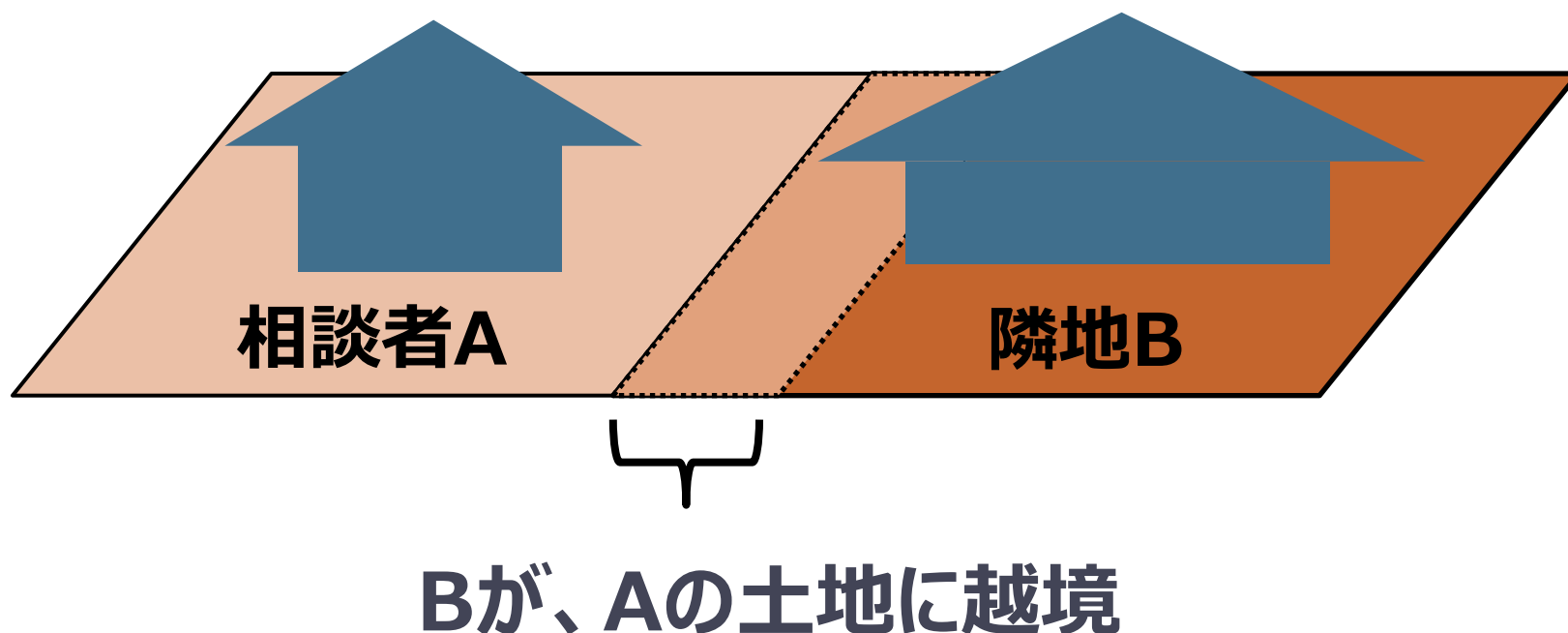
# 境界トラブルを次世代に残すデメリット

## 建築する場合

- ✓ 塀を建て替えることができなくなる可能性
- ✓ 建築計画が進められない可能性
- ✓ 建築後にも隣地がクレームを言ってくる可能性
- ✓ 水道管など埋設管が越境している可能性

## ケース1 時効取得されるリスクのある土地境界

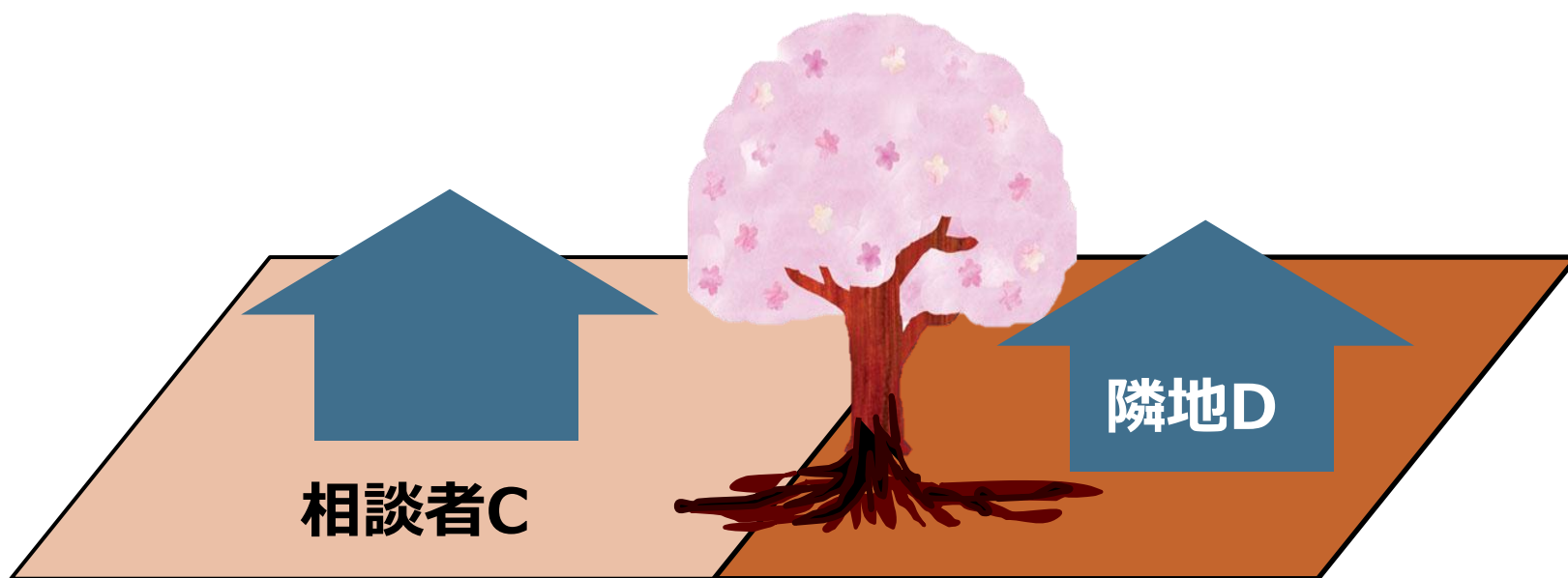
- Aは父から相続、建て替える計画
- 父が存命中にBは家を建て替え、その屋根がA敷地の上空で越境（10年前）
- いつの間にか、Bは越境部分に木を植えたりして自分の庭のように使用
- 境界塀はありませんが、法務局に測量図があります



- 時効取得を主張された場合、  
Aの一部敷地をBに取られてしまう可能性
- Bは敷地の一部を使用していることを認め、  
筆界と所有権界を一致させ、  
ブロック塀を立てることを了承
- また越境をしているBの屋根については、  
今後Bが建て替える場合には、  
屋根を敷地内に収めて建築する旨の  
**覚書**を交わすことに

## ケース2 枝や根の越境

- 隣地との境界近くに、隣地Dが所有する木があります
- 木の枝がCの敷地の上空で越境している
- 枝葉を切るように内容証明を送りつけても良いのでしょうか？

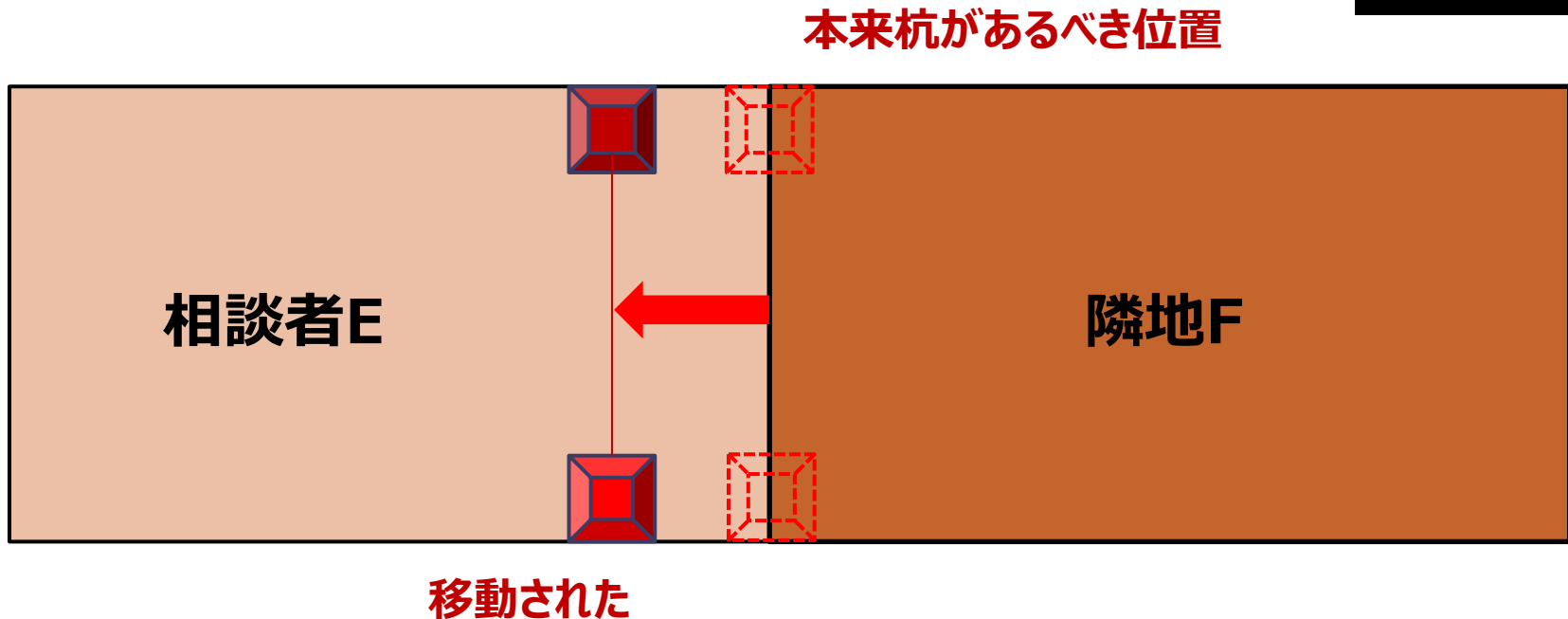


- 民法：木の根が越境については規定  
承諾を得ることなく切り取っても良い
- 木の枝は承諾なしに伐採できる規定ない  
越境分の伐採請求し自主的な伐採促す
- いきなりの書面送付は、相手も硬化  
きちんとお話をした上で、  
合意を取り付けてから書面化



## ケース3 境界標が移動されていた

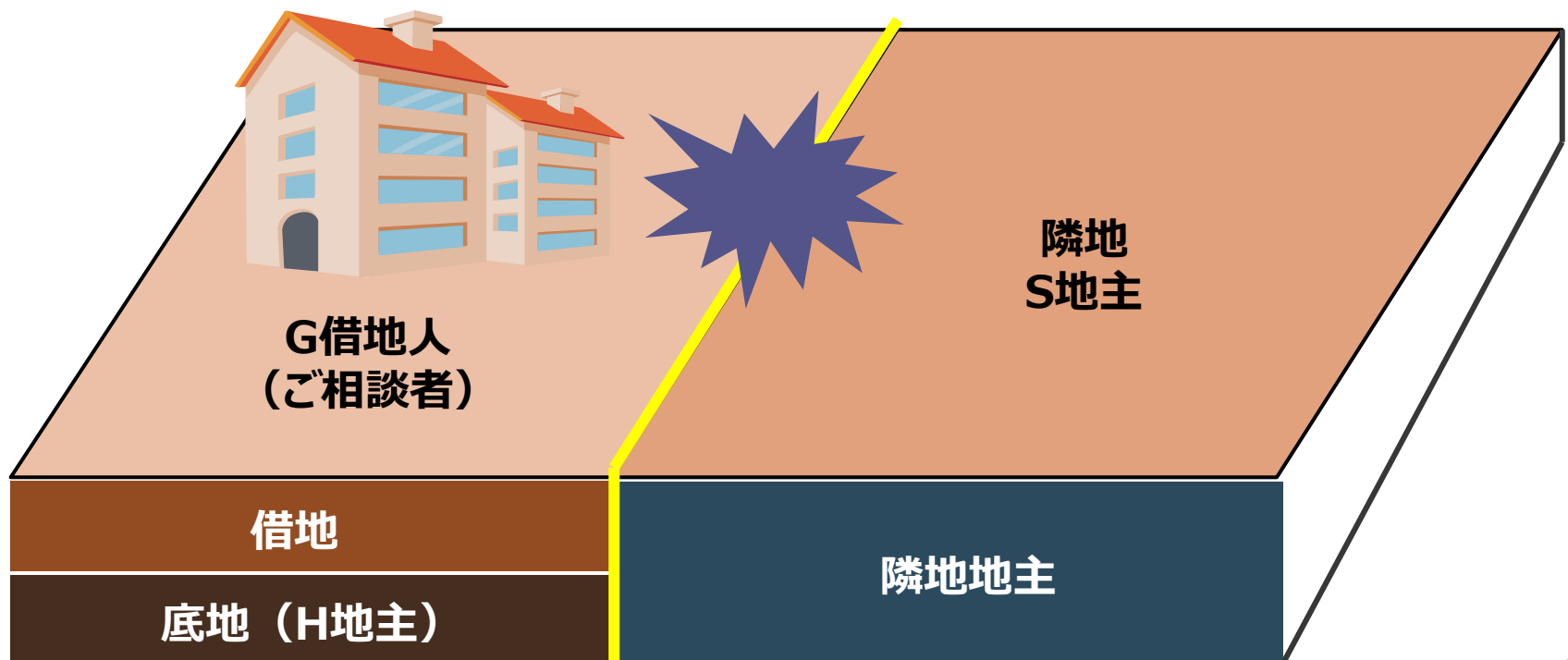
- 父が亡くなった後、土地を見にいったところ境界杭が移動されていた
- Fに問い合わせたところ、Fは埋め直したところが正しいとの一点張り
- どのように対処したらよろしいでしょうか



- 境界標の外し・移動は刑法で重く処罰
- まず境界を確認（土地家屋調査士）  
筆界位置は元々の場所でした
- 測量過程でFは少し土地を分けてほしい
- 境界損壊罪で告訴可能だが、  
Eはそこまで揉めたくない  
適正相場で、  
もめることなく一部敷地を売却

## ケース4 借地権の売却（地主と隣地が境界トラブル）

- Gは老朽化したアパート付きの借地権を相続
- なんと親が地代を2年以上滞納しており、借地権解除をHから仄めかされた
- 地元業者に売却相談、隣地地主と境界ラインで揉めているので売却できない
- このまま地主に借地権を無償で返還するしかないのでしょうか



- 借地を売るには、地主との円満交渉必須  
地主に未納地代を全額支払う  
譲渡承諾料支払いを認めてもらう
- 入居者付老朽アパートのため、  
一般ユーザー購入は難しいと判断  
有力な戸建業者に購入を打診
- 戸建業者の条件は、測量して借地権の  
有効宅地面積を出すこと
- 地主Hは、境界ラインはもっと隣地に  
入り込んでいるはずだと隣地Sと揉める

# 境界トラブルの予防

もともと境界は曖昧なものと捉える

境界確認書の作成・署名捺印

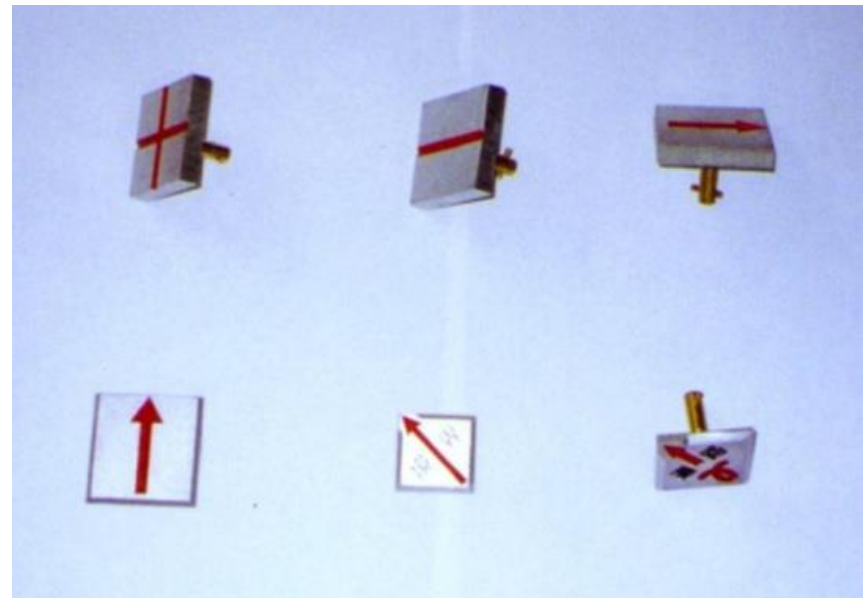
「杭を残して悔いを残さず」

# 境界杭の種類

## コンクリート杭

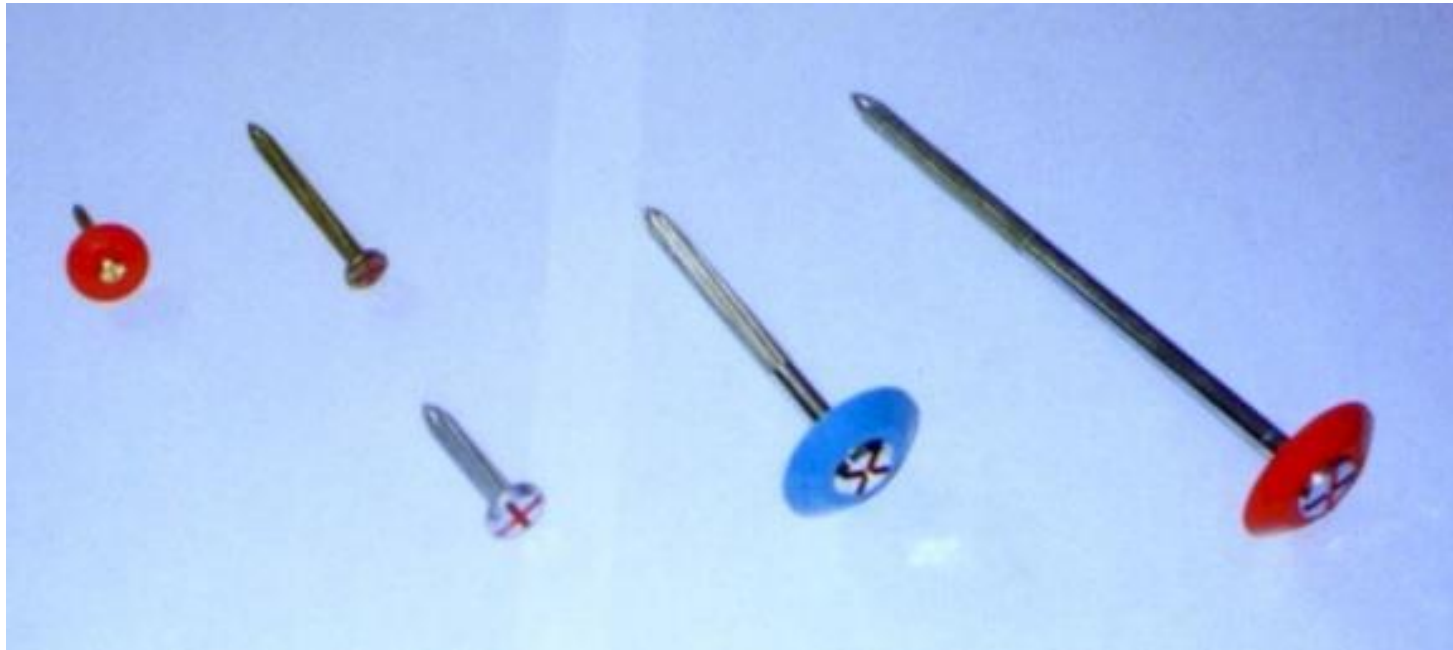


# 金属標 (プレート)





# 金属鉚



# 境界トラブル予防・解決法

**(1) 先ずは、土地家屋調査士等に依頼する**

**(2) 問題が起これば・・・筆界特定制度を利用して解決**

平成17年、不動産登記法等の一部改正する法律が成立し公布

**(3) ADR法による解決（裁判外の紛争解決手続き）**

裁判所の民事調停でなく、紛争解決機関（境界問題相談センター）を利用  
解決する。東京土地家屋調査士会境界紛争解決センター 03-3295-0022

**(4) 筆界確定訴訟（境界確定訴訟）による解決**

公法上の境界が、不分明な場合に、これを解決するための訴訟

# 測量士と土地家屋調査士

・・・両方とも測量ができるが・・・

お互いの領域に踏み込んだ仕事はできない

## ■測 量 士（技術者として基本測量や公共測量に従事）

※合格率8%程度 国交省所管）

測量士は、測量作業の主任者として測量計画作成まで担当（測量士補は、測量士の作成した計画に従って行う測量業務に限定される）

**登記をおこなうことができない**

## ■土地家屋調査士（土地の境界のスペシャリスト）

※合格率5～6%程度 法務省所管）

土地や建物の所在・広さなどを登記簿上に明らかにする仕事ができる

土地・建物の所有者に代わって、表示に関する登記の申請手続きや調査・測量をする

**登記をおこなうことができる**

# 測量費用の相場は、 条件によって大きく異なる

1.どの程度まで測量が必要か

2.その土地の特徴（大きさ、地域、隣地など）

測量は、必要に応じて3種類に分けられます。

**現況測量**：その土地の状況をありのままに測量すること

**境界測量**：境界を調査・測量、境界の位置を特定する

**確定測量**：隣地と立会い同意、境界を確定させること

費用の差は、

(1) 現況測量 < (2) 境界測量 < (3) 確定測量



# 現況測量の目安

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| ● 100m <sup>2</sup> 以下  | ～120,000円～ |
| ● 200m <sup>2</sup> 以下  | ～150,000円～ |
| ● 300m <sup>2</sup> 以下  | ～180,000円～ |
| ● 400m <sup>2</sup> 以下  | ～195,000円～ |
| ● 600m <sup>2</sup> 以下  | ～225,000円～ |
| ● 800m <sup>2</sup> 以下  | ～255,000円～ |
| ● 1000m <sup>2</sup> 以下 | ～285,000円～ |
| ● 2000m <sup>2</sup> 以下 | ～375,000円～ |

# 確定測量費用の目安

東京23区内

| 現況測量費     | 前頁参照           | + 消費税 |
|-----------|----------------|-------|
| 隣接地       | 隣接地の数×30,000円  |       |
| 道路・水路査定   | 150,000円       |       |
| 境界設置数     | 境界設置の数×18,000円 |       |
| 地積更正・分筆登記 | 150,000円       |       |
| 調査郵送料     | 実費             |       |
| 日当        | 45,000円×時間×人数  |       |

## 「相場や目安に幅があるのはなぜ？」

### 「ケースによってそんなに費用が違うの？」

- **土地の面積**・・・面積が増えるごとに少しずつ増える程度  
※大きいと、隣地の所有者が増え、費用が高くなりがち
- **土地の形状**・・・四角い土地、入り組んでいる土地は差
- **隣地所有者の数や種類**・・・  
隣地の数が増えれば作業や労力も増え費用が高く  
隣地は個人ばかりではなく、会社、団体、役所も  
それぞれに違った対応が必要なので、費用も高くなる
- **地域性**・・・役所によって違う  
A市は道路境界確認を申請すると手配も費用も負担  
一方B区では、道路の測量も申請者側が負担  
C市は隣地数名の共有でも代表者の印でOK  
一方D区では共有者全員からの署名捺印を要求



# 注意点とポイント

- ◆ 日頃からの近所付き合いは円満に
- ◆ 近所からの境界立会には積極的に協力する
- ◆ 不明な場合は即断を避けて土地家屋調査士と相談する
- ◆ 時効取得に注意（過失ない場合10年、悪意20年）
- ◆ 現況測量・民々査定・官民査定の違い
- ◆ 建築の場合は、現況測量でOK
- ◆ いずれ売るかもしれない土地は早期に確定測量すること
- ◆ 越境されている場合は「越境確認書」を
- ◆ ルーズな測量士が意外と多い（納期を必ず確認）
- ◆ 事情を知る人が生きているうちに解決すること

人間力のある交渉上手な、  
土地家屋調査士（測量士）に依頼すること！

ありがとうございました。