



## 土地の境界のおはなし

一般財団法人下関21世紀協会 会員 山田 篤志

土地の境界を表すものとして、地図が法務局に備わっており、誰でも手数料を支払えば閲覧したり写しをもらったりできます。一般的に地図と聞きますと、方位や標高、地形、地物、地名などが記載されたものを思い浮かべられると思います。ところが、法務局の地図においては、ほとんどが所在、方位、境界を表す線、地番(番号を付けて管理しています)しか記載されていません。これを見て、瞬時に現地のここが境界だとわかる方はいらっしゃらないでしょう。土地の売買の時に、初めて見るものかもしれません。ところが、この地図ですら備わっていない(境界の地図が無いのです!)地区も山口県には存在します。



これを見て、瞬時に現地のここが境界だとわかる方はいらっしゃらないでしょう。土地の売買の時に、初めて見るものかもしれません。ところが、この地図ですら備わっていない(境界の地図が無いのです!)地区も山口県には存在します。

さて、土地の売買がされる時、境界はどこなのだろうということになります。例えば、仲介の宅建業者において、境界越境物がある場合は重要説明事項となるため、境界を確認する必要性が生じます。この事実を説明せず、買主に損害を負わせてしまった場合、損害賠償請求をされる可能性が有ります。また、お隣がブロック塀を勝手に設置したけど、境界線上に正しく設置しているのだろうか、自然に生えた木が大きくなって切りたいのだが、私の敷地内だろうか、ひょっとしてお隣の木だろうか、などと悩ましい状況に遭遇するかもしれません。隣地との境界線には、都市部であれば境界ブロック塀やフェンス、道路側溝など、境界が推定されるものが多いですが、ちょっと田舎になりますと、法面が境界かな、くらいで特にはっきりしていないのが現状です。

境界を現地で表すものとして、境界標と呼ばれる標識(杭等の目印)があります。これは、民法上、共有物と推定されますので、隣地の所有者の承諾無しに勝手に動かしたり壊したりしてはいけません。こうした境界標が、隣地の所有者に「境界」として認識があればよいですが、そんなものは知らない、設置した覚えはないということもあります。

境界に対する意識は千差万別です。思ってもいない境界トラブルに巻き込まれる方も少なくありません。長年我慢してきた感情が、さあ境界をお互い確認しましょうとなった時に、爆発してしまうことがあります。

それでは、どのようにして境界を確認したらよいで

しょうか。境界は、隣地の所有者と確認しなければなりません。境界標やブロック塀など、境界が推定できる工作物があれば、そこに争いが無ければスムーズに確認ができます。しかし、確認ができて、法務局に備わっている地図と合致しているかという問題があります。法務局の地図は、公法上の境界を表していますので、これと違う形状になってしまっていたなら、法務局は認めてくれません。もし、土地の境界に関する登記申請を法務局にするのであれば、なぜ違うのか、説明しなければならないのです。公法上の境界は、関係当事者の合意により動かないものとされているからです。そのため、境界確認の前に、現地の状況に対し過去の境界に関する資料(歴代の法務局地図、古いものは明治作製です)やその土地の沿革、土地の利用の推移を調べる必要があります。隣地との境界線にブロック塀が設置してあり、お互いが境界と認識していても、先代の所有者たちの話し合いで、利用しやすいよう土地を交換しているかもしれません。こういった変更は、登記申請をしなければ法務局にて公示されませんので、第三者に対抗できないこととなります。土地の利用形態の推移は、戦後からの空中写真を見るとわかることがあることがあります。インターネットにて、国土地理院のホームページで閲覧ができますが、解像度が低いので、ご希望に添えるかはわかりません。必要であれば、より鮮明な空中写真を購入することができます。



境界確認とは、なんて手間がかかるのだと思われたでしょう。場合によっては測量が必要になることもあります。となれば、専門家の登場です。専門家であれば、その知識と技術を用いて、場合によっては関係当事者の間に入り説明をし、問題を解決することができます。私は、ライフワークとしてこの作業に取り組み、さまざまな経験をさせていただいております。人と人を繋ぐ、この小さな出来事の積み重ねの先に、下関の活性化と発展があると思っております。私の経験が、どんな形であれ、下関21世紀協会に役立つ、皆様と共に良い下関市にしていけたらいいなと願っております。