

# 実例 1

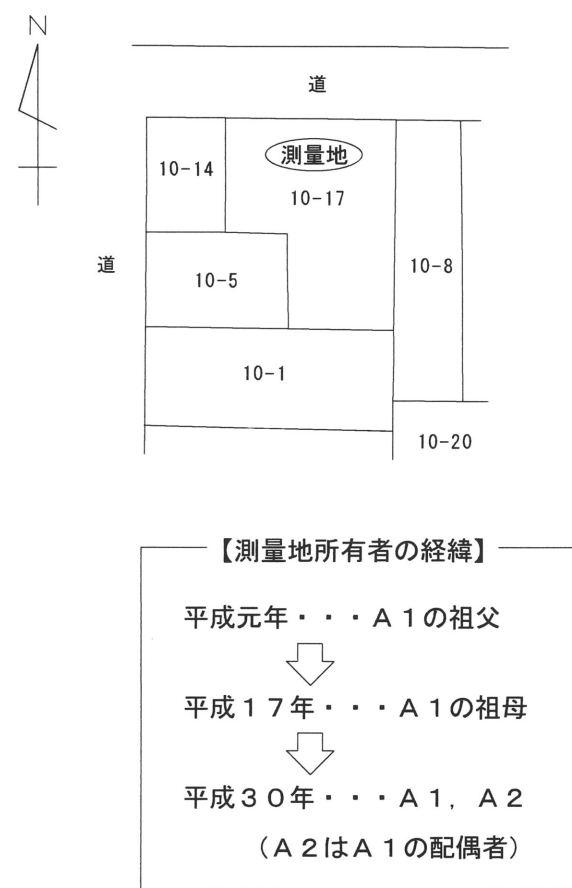
【受託内容】・・・土地境界確定測量、越境物に関する覚書、ブロック塀撤去に関する同意書

(測量地) 10-17

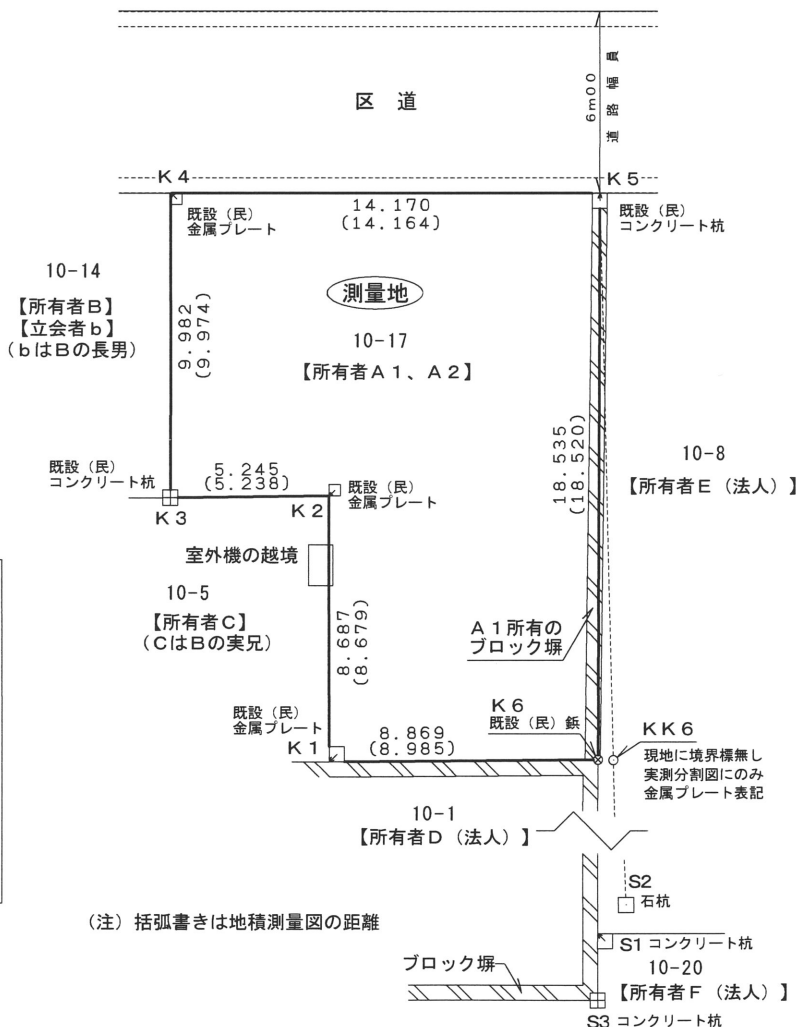
- 【測量地の情報】
- 所有者はA1とA2（持分各2分の1）であり配偶者の関係にある。
  - 平成元年当時の所有者は『A1の祖父』であり、平成17年当時の所有者は『A1の祖母』である。
  - 平成元年に『A1の祖父』により民境界確認測量が実施され、その後、分筆登記により10-1、10-17に分かれた。地積測量図（法務局備付）の求積方法は三斜求積で10-1は残地である。境界標の種類は分割点の1点（【参考図】記載の測点KK6）以外は全て表記され、現在の境界標と一致している。
  - 所有者A1は平成元年の実測分割図（10-1、10-17の2筆三斜求積）を保有している。この実測分割図には測点S2の石杭が表記され、測点K5と測点S2を直線で結んだ線上に測点KK6があり地積測量図とも一致する。また、地積測量図には記載のない金属プレートが測点KK6に表記されている。隣接土地所有者との境界確認書類は所持していない。
  - 測量地は月極駐車場として利用してきたが、この度売却しマンション用地として利用される予定である。

- 【隣接地の情報】
- 10-1所有者Dは境界立会に際し、平成17年の筆界確認書を持参した。その当時の立会・確認者はDの前所有者であり、測量地10-17の立会・確認者は前所有者の「A1の祖母」である。筆界確認図における測点K6は【ペンキ印（紙埋設予定）】と記載され、現在ある境界標（測点K6紙）と一致している。
  - 10-8所有者Eは平成28年に10-20所有者Fの測量により境界立会・確認をした。測点K6と測点S3を直線で結んだ線上の測点S1を境界点として確認した。測点S1にはコンクリート杭が新設された。測量地10-17との境界線は測点K5、測点K6の既設境界標の認識である。
  - 10-14所有者Bは、最初の立会時に、長男bと境界立会・確認をして欲しいと申し出た。
  - 10-14立会者長男bは、立会依頼方法・立会前のボーリング調査・事前の建築計画説明がない事に不満を訴えた。また、2年前に現況測量のみで二世帯住宅を自身で建築しており、今更確定測量する必要がない点、測量地にマンションが建って欲しくない点、測量に協力することのメリットがない点を訴えた。
  - 10-5所有者CはBと同じくbが同意すれば境界に同意する旨を話した。

【公 図】



【参考図】



【問題提起 1】

- ①直接の問題点・・・測点K1と測点K6を直線で結んだ距離が、法務局の地積測量図及び平成元年実測分割図より0.116短い。平成元年の図面に合わせて境界点を復元する必要があるのではないか？
- ②問題点が生じる理由・・・平成元年当時に測点K5と測点S2を直線で結んだ線を基準として、分割点KK6が計算されたのに対し、平成17年には測点K5と測点S3を直線で結んだ線を基準として、測点K6が計算された。その後、境界立会・確認を行い紙を設置したため相違が生じた。
- ③具体的な問題点（論点）・・・従前に境界立会・確認がなされ、法務局に地積測量図もある土地に対して、数年後、全く違う境界点を基準として境界立会・確認がなされ、近隣に新たな地積測量図が設けられた。

【問題提起 2】

- ①直接の問題点・・・10-14との境界線は、Bが平成元年に立会し確認している。また、現地の境界も当時のままである。境界自体に反対ではないのに、境界立会依頼の仕方やその後の建築計画などに不満を訴え、境界立会に何かメリットはありますか？と質問された。依頼者側の仲介不動産業者はこのメリットを金員の要求と捕らえ、金員の支払いを提示し測量協力費の名目で金員の支払いにより境界確認書の署名捺印を受領した。
- ②問題点が生じる理由・・・立会者bは不動産業者であり、近隣のマンション建設で境界確認に金員のやり取りがあった事を把握していた。そもそも境界確認に最初から協力する意思はなく、いろいろクレームをつけては境界確認に協力する見返りに、依頼者から金員の提供を引きだそうとしていたと思われる。
- ③具体的な問題点（論点）・・・隣接土地所有者との境界立会・確認において、メリットがないという理由で協力しない隣接土地所有者がいる。測量協力費の名目で金員を渡し、境界確認書を受領するのはおかしくないか？金員支払い以外に有効な解決手段は無いのか？

【問題提起 3】

- ①直接の問題点・・・現地測量にあたり、10-5にある室外機が境界線を越境していることが判明し、『越境物に関する覚書』の取得を依頼された。また、10-8の境界線に跨がるブロック塀について、その所有の確認と撤去に関する同意書の取得も依頼された。
- ②問題点が生じる理由・・・確定測量の依頼に伴い、境界線と越境物の位置関係を把握でき、隣接土地所有者との面識もあるため、書類作成や署名捺印の取得を併せて依頼されるケースが多い。
- ③具体的な問題点（論点）・・・依頼内容にある確定測量以外の『越境物に関する覚書』や『ブロック塀撤去に関する同意書』等土地家屋調査士の本業とはいえない書類作成や署名捺印の受領について、報酬を得ることも含め法律上の問題点は存在するのか？

# 実例2

## 【受託内容】・・・ 民境界確認測量

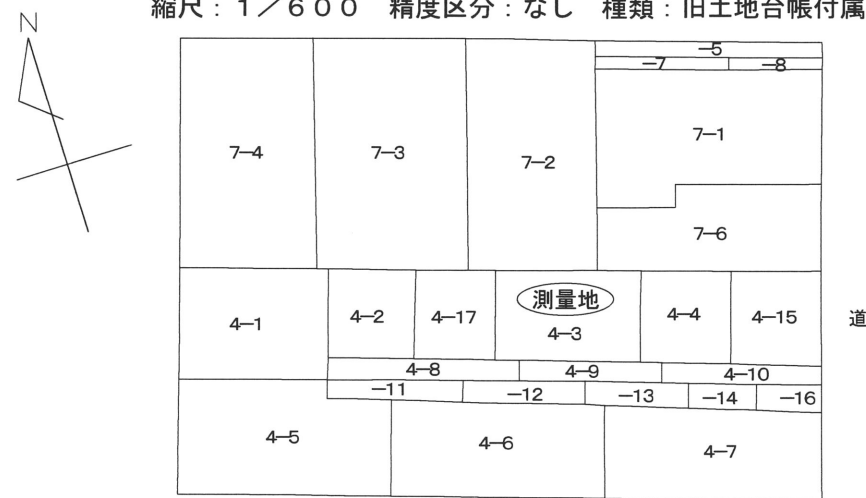
(測量地) 4-3

- (測量地の情報)
1. 所有者Aは土地(測量地4-3)と建物(昭和48建築の中古住宅)を昭和58年に購入した。
  2. 測量地には地積測量図(法務局備付)はない。(分筆年月日は昭和38年2月28日)
  3. 所有者Aはアパート建て替えに伴い、管理している不動産会社の提案により、実測することになる。
  4. 所有者Aは隣接土地4-2(分筆前の地番、現在は4-17)所有者との境界確認書(平成29年6月18日立会、29日確認)を保有している。また、測点K1、測点K2の金属プレートはこの時に設置された。境界確認した土地は、その後売買され2筆に分筆し戸建分譲された。
  5. 測点K3~測点K6の金属プレートは、今回の測量により現況で境界確認し、新設されたものである。

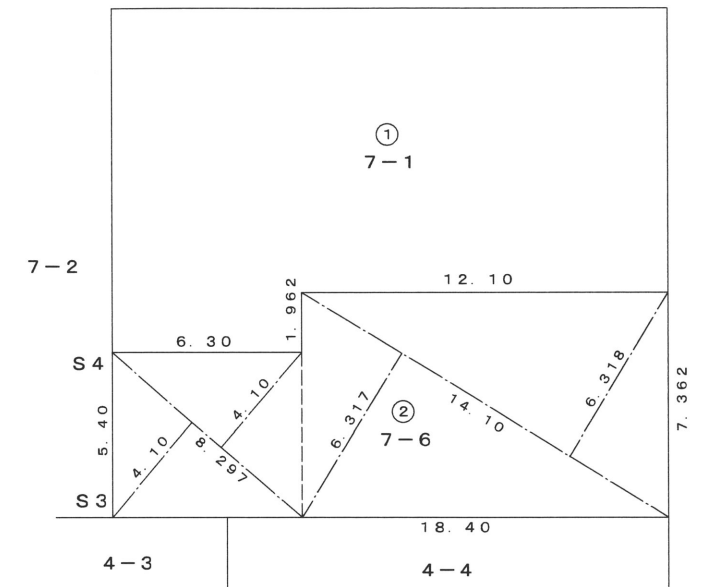
- (隣接地の情報)
1. 4-17は4-2から平成29年11月10日に分筆された土地である。測点K1、測点K2には既設の金属プレートがある。
  2. 昭和47年8月5日に4-4、4-15に分筆。【参考図②】測点S1には既設の鉄があり、測点S1から測点S2を直線で結んだ現況の距離は地積測量図と一致している。
  3. 昭和52年8月1日に7-1、7-6に分筆。【参考図③】測点S3から測点S4までの現況距離は地積測量図と一致している。
  4. 7-2に地積測量図はなく、所有者Cは平成26年に土地建物を売買で購入した。測点K2及び測点K7について、所有者Cは平成29年に当時の隣接土地者(当時の地番4-2)と立会し確認している。
  5. 所有者G(4-8)、所有者F(4-9)とは測点K1(金属プレート)と測点S1(鉄)を直線で結んだ線で境界立会いし確認した。

### 【公 図】

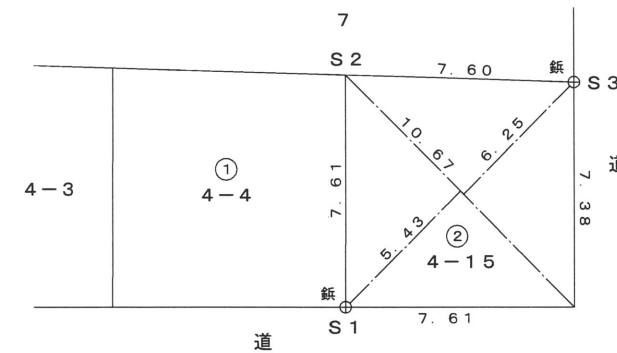
縮尺：1/600 精度区分：なし 種類：旧土地台帳付属地図



【参考図③】



【参考図②】

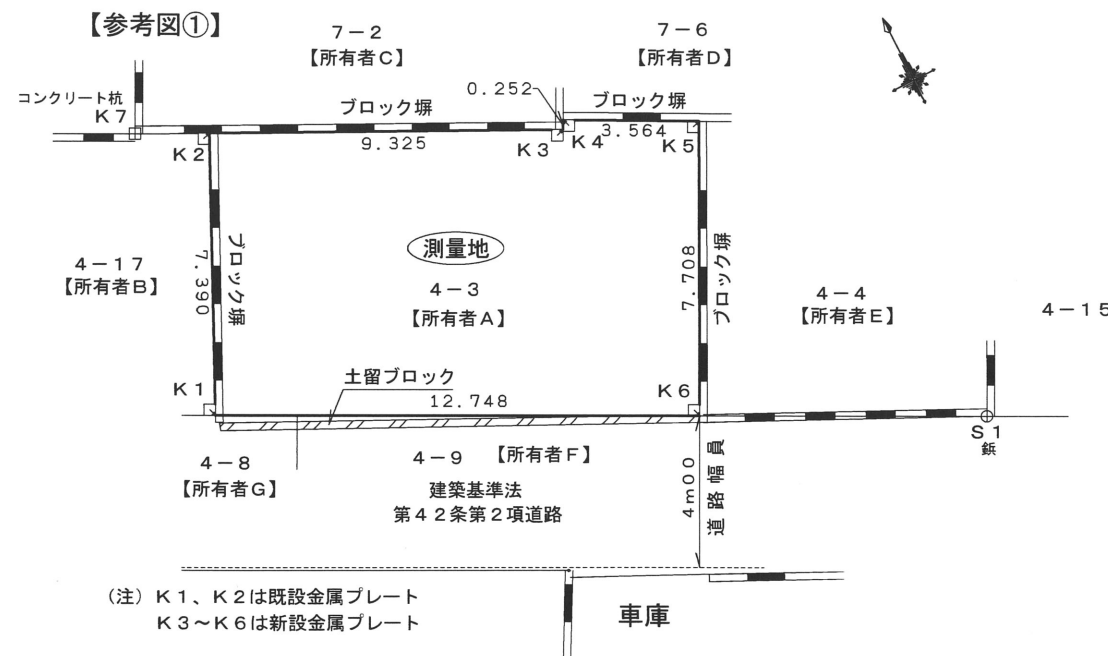


### 【問題提起1】

- ①直接の問題点・・・測量地と隣接土地7-2、7-6の間には0.252の段差が生じている。公図の成り立ちから考えると原始筆界に段差が生じるはずはない。しかし、参考図②、③から地積測量図と現況は一致している。なぜ段差が生じたのか？
- ②問題点が生じる理由・・・4の土地は昭和38年2月28日に分筆された。その時点で段差はあり得ないと思われる。その後、境界確認をせずに各々ブロック塀を築造し、そのブロック塀を基に地積測量図が作成されたのが段差が生じた原因ではないか。
- ③具体的な問題点(論点)・・・原始筆界と現地の工作物が相違し、周囲の地積測量図と現況工作物等が一致していた場合において現況を境界線として確認せざるを得ないのか？その時に残る問題点は何か？

### 【問題提起2】

- ①直接の問題点・・・私道部分の隣接土地4-8、4-9との境界線について、測点K1と測点S1を直線で結んだ線で所有者G、所有者Fと立会し確認した。その結果、測量地の土留ブロックは道路部分に越境している。本来の道路部分の境界線は現況の土留ブロックとも考えられないか？
- ②問題点が生じる理由・・・4-8、4-9の私道部分の分筆は昭和38年当時で、法務局備付の地積測量図はない。現況の利用状況よりも、近隣の地積測量図を基に確定済みの測点K1と測点S1の鉄を基準に境界を確認したため。
- ③具体的な問題点(論点)・・・私道部分が複数の地番に分筆された土地で、分筆時期が古いため地積測量図等の有効となる資料が存在しない場合、どのような方法で境界を確認するのか？



## 実例 3

【受託内容】・・・土地境界確定測量、地図に準ずる図面の訂正の申出、地積更正登記（平成19年）

※実例3の概要については、当日スクリーンでご説明致します。

### 【問題提起1】

- ①直接の問題点・・・・・・・・・・隣接土地所有者Xと境界立会を行い、境界について異議無く確認した。確認した境界点には新設の金属プレートを設置し、境界確認書に署名捺印（実印・印鑑証明書付）を頂き受領した。その後、測量地の所有権が移転され分譲業者が所有者となった。分譲業者が既存ブロック塀（測量地所有）を撤去し、新設ブロック塀の説明を行うと、Xは境界が違うから工事を止めるよう主張した。
- ②問題点が生じる理由・・・・・・・・・・隣接土地所有者Xは境界確認時の既存ブロック塀がなくなり、境界標とブロック塀の位置関係が混乱し、境界標が動いたと誤認したのではないか。
- ③具体的な問題点（論点）・・・境界立会で境界について異議無く確認し、境界確認書にも署名捺印をした。しかし、境界周辺の工作物に変動が生じると、境界について納得できないので撤回したいと主張した。一度承諾した境界確認書は、本人の意思の撤回によりどのように扱われるのか？

### 【問題提起2】

- ①直接の問題点・・・・・・・・・・隣接土地所有者Xは分譲業者が行う外構工事に協力せず、工事の妨害をしていた。分譲業者は外構工事が進まず困ってしまい、原告となり隣接土地所有者Xを訴えることにした。分譲業者は土地家屋調査士に、間違いなくXが境界立会し確認したことを、証人として証言して欲しいと願い出た。
- ②問題点が生じる理由・・・・・・・・・・土地家屋調査士は今まで証人として法廷に出廷したことはなく、証人として出廷することでどのような影響があるのか不安であった。土地家屋調査士は原告側弁護士とともに陳述書を作成した。
- ③具体的な問題点（論点）・・・土地家屋調査士が原告側の証人として裁判所に出廷する場合、注意すべき点は何か？また、土地家屋調査士の専門家責任とはどのような事か？

## 実例 4

【受託内容】・・・土地現況測量、民境界確認測量（平成19年）

※実例4の概要については、当日スクリーンでご説明致します。

### 【問題提起1】

- ①直接の問題点・・・・・・・・・・隣接土地との境界線上には沢山の資材が積まれていた。容易に運搬できる状態ではなく、測量が困難であった。そのため、隣接土地所有者の同意を得て、隣接する土地の民境界確認も行い観測できない境界点については計算点で確認することになった。
- ②問題点が生じる理由・・・・・・・・・・隣接土地との境界線上にある資材について、独自の判断で移動できないと判断してしまった。依頼者に資材を移動しないと境界確認が出来ない事を積極的に告げるべきだった。
- ③具体的な問題点（論点）・・・境界点が現地の建物や工作物等で確認することが出来ない場合、隣地も含めた実測図により計算点として境界確認することは問題ないのか？

### 【問題提起2】

（内容証明郵便を送られ、土地家屋調査士会に提訴するとFAXされた案件）  
※当日スクリーンでご説明致します。