

事務所便り 第119号

～土地の境界確定と借地権者～

土地の確定測量を行う場合、専ら、隣接地を含め、土地の所有者同士が境界立会をして、その境界を確定するというのが一般的である。しかし、もしその土地が借地（いわゆる借地権の存在する土地）であったとしたらどうだろう。土地所有者が行う境界確定は、いわば、借地権の範囲を確定する行為であるともいえ、借地権者の同意なしには、有効に成立しないようにも思われる。

ところが、境界確定の実務の範疇^{はんちゆう}においては、本来重要な利害関係者であるはずの借地権者が登場することは、ほとんどない。土地の地積更正登記や分筆登記の申請に添付する「境界確認書」に借地権者の連署を求められるということはないし、そもそも申請地が借地であるかどうかは、全く問題ではないのである。

また、公道との道路境界確定についても同様である。一般に、道路管理者への申請適格を有するのは、土地の所有権登記名義人（又はその相続人）のみである。譬^{たと}え、実質的に土地価格の過半を超える借地権を有していたとしても、借地権者には、境界確定の申請を行う権原はない。もし借地権者の名義で境界確定を申請したとすれば、それが受理されることはないだろう。

このように、土地の境界確定においては、借地権者は、いわば蚊帳の外に置かれる訳である。しかし、土地所有者間のみによってなされた境界確定の結果、もし土地面積が借地契約面積と一致しないなら、それはダイレクトに借地権者に影響を及ぼすといえる。このとき、境界確定の作業に全く参加しなかった借地権者と土地所有者（土地賃貸人）とに軋轢^{いんりつ}が生じたとしても、自明という他ないのではあるまいか。

実際、実務を担当する土地家屋調査士が借地権者を交えて境界立会を行わなかった結果、後日にトラブルが発生した事例は散見される。

土地の境界線に沿って存在するブロック塀や万年塀等の囲障は、専ら借地権者によって、あるいは借地権者と隣接土地所有者等が共同で設置したものである。何十年もの間その土地に居住しているのは借地権者であり、土地の境界事情に詳しいのは土地所有者よりも、むしろ借地権者の方なのである。借地権者の全く関知しない土地の境界確定は、避けるべきである。

ちなみに、借地上の建物の登記を経て対抗要件を具備した借地権者には、所有権と同じように、固有の妨害排除請求権や圍繞地^{いざうち}通行権さえ認められている。自らが参加することなく、土地所有者間だけで行われた境界確定によって、借地権の範囲を狭められた借地権者には、法的に、何かそれを挽回する手段があるかもしれない。

詰まる所、借地の確定測量においては、可能な限り借地権者の参加のうえ、一定の同意を得て境界確定の作業をすすめることが望ましいといえる。

