

～境界確認書の意味するところ～

土地の確定測量の最終工程は、隣接土地所有者との間で、「境界確認書」の取交しを行うことである。それを担当する土地家屋調査士によって、「筆界確認書」や「境界承諾書」等、若干異なった題名が冠される場合もあるが、意味するところは同じである。

土地の分筆登記や地積更正登記の申請には、法定という訳ではないものの、原則として、すべての隣接地から取得した「境界確認書」を添付情報として申請する必要がある。そのため、時として少々厄介な作業である境界立会は、不可避の工程である。また、そのような登記を行わない場合であっても、土地の売買では買主の要望を反映し、売主の義務として、隣接地土地所有者と取り交した「境界確認書」を交付するというのが一般的だろう。買主は、取引に当たって、土地の境界に争いが無いことの確認を求めているのであり、「境界確認書」がその証としての役割を果たす訳である。

ここで、土地の筆界と所有権界（＝所有権の境）について、少し整理しておく。

まず、筆界については、私人（官有地との境で相手方が公共団体の場合を含む）間の合意によって動かさない、という特筆すべき性質がある。もし、隣接地との筆界点の世界測地座標系をはじめ不動の基準点に基づく座標系によって、登記上明らかにされているとすれば、筆界の位置について、もはや議論の余地はない。このとき、現地の境界標識がそれに符合していれば、客観的に、所有権界も筆界に一致しているものと極めて高い可能性として推定できる訳である（以下、このケースを「 α 」と略記）。

他方、そのような厳格な座標系によって表示されている訳ではなく、筆界が三斜や辺長のみによって表示されているとか、そもそも参考資料が公図しかないという場合（以下、このケースを「 β 」と略記）には、一般に、合理的に筆界の存在し得る”幅”の範囲内で、現地の占有の状態や境界標識を踏まえ、隣接地土地所有者との立会を経て（語弊を恐れずに記述するならば）筆界を決めることになる訳だ（ただし、取り交す文書の表現上は、筆界の特筆すべき性格に鑑み、筆界確認となる）。

逆に、所有権界については、隣接地土地所有者との相互の合意によって、如何ようにでも取り決めることができる。勿論、一般には、筆界＝所有権界である。もし筆界≠所有権界であるならば、そこは、境界紛争に発展する危険性が極めて高い地域といえるだろう。

さて、少々抽象的な記述になってしまったことを反省しつつ、本題となる境界確認書の意味するところは、 α では純粹に筆界の確認であり、民法でいうところの保存行為に近い類のものといえる。もし、不本意にも境界確認書の取交しが不調になってしまった場合でも、分筆登記や地積更正登記の申請が受理される余地は十分にある。

しかし、 β では、筆界の確認に加え所有権界の合意という側面がある。そのため、隣接地の処分権のある所有者全員連署の下に境界確認書を取り交わす必要があるといえる。

尤も、売買において買主が求めるのは、所有権界に争いが無いことに加え、言外に筆界＝所有権界であることの確認である。 α β を問わず、隣接地の権利者全員と境界確認書を取り交わすこと、すべての境界点を世界測地座標系で表示し、何かの登記申請を行うことによって地積測量図を登記しておくことはそれに叶うものであり、同時に、将来の紛争予防の点からも重要である。

