

SOS通信 vol. 3

～みなさんの「困った」ときに役立つ総合情報誌～

平成21年3月1日発行

発行元 杉並ワンストップ法務サポーターズ

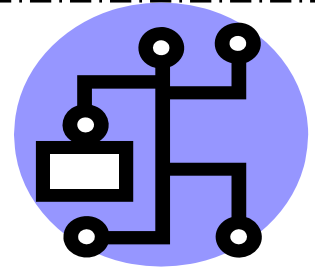
URL <http://www.suginami-sos.net/>

MAIL root@suginami-sos.net

ごあいさつ

複雑化・高度化していく様々の問題の解決を図るために、私たちは士業を構成員とする会を構築しています。私たちがこのような会の構築を行おうとしたのは、皆様方へ柔軟でよりわかりやすい「サービス」を提供できないものかと考えたことが発端です。

私たちの「心がけ」は、地域の皆様への貢献、そして皆様にとって身近な存在であること。これを実現すべく、**杉並区に事務所を構える弁護士・司法書士・税理士・社会保険労務士・土地家屋調査士・行政書士が集結連携**し、「杉並ワンストップ法務サポーターズ(SOS)」として活動しております。



杉並ワンストップ法務サポーターズ「SOS」は、みなさんの「困った！」ときにお応えする専門士業のネットワークです。

「どこに頼めばよいのか…」そんなときには SOS にご一報ください。

●ワンポイントコラム● 土地境界紛争解決の切り札 ～筆界特定制度～

平成18年1月から筆界特定制度という土地の境界を確定する制度が施行されました。この制度は、土地の所有者が、自分の土地の筆界がわからない場合に、法務局に所定の手続きで申請をすれば、法務局が筆界を特定してくれるというものです。

日本の土地は歴史的に土地所有関係が複雑で、東京23区などの都心部には正確な公図や地積測量図も整備されていない地域が多いのが現状です。政府が強制的に進めている国土調査も土地に対する権利意識の高い都心では遅々として進んでおらず、境界標識もきちんと見える場所にあることが少なく、潜在的に境界紛争の要素を抱えている土地が多いのです。たとえ数cmの違いでも、地価の高い都心では地価に換算すると高額になるため当事者間で境界に係る紛争事件が数多く発生しています。

これまでは、隣地との筆界が不明な場合は隣人を相手方として筆界確定の裁判をするしか方法がありませんでした。しかし、訴訟になると時間もかかるうえに(通常2年程度)、裁判での資料に限られているため、裁判官が明確な判断を行うことが難しい場合もあります。また、自分の主張する筆界が正しいことを裏付けるための証拠を提出する必要もあり、双方が提出した証拠だけでは判断がつかない場合には、裁判所が第三者に鑑定をさせるための費用が必要になるなど、負担がかさむという問題がありました。このようなことから、今回、不動産登記法を改正して、筆界紛争とならないまでも筆界が不明となっている場合に、法務局における手続で、迅速(標準処理期間6ヶ月から1年を予定)に、少ない費用で筆界紛争を解決するための制度を設けることになったものです。

筆界特定における手続きの概略は以下のとおりです。

- ①申請書類の提出(管轄法務局に提出、標準処理期間の確認)
- ②受付(申請の受理又は却下の判断、申請人・記録事項の審査)
- ③公告・通知(申請がなされた旨の公告掲示、関係人宛通知)
- ④実地調査・現況測量(申請人・関係人に実地調査を行う旨連絡)
- ⑤測量費用の予納(特定測量費用の予納告知、供託所に予納)
- ⑥特定測量(申請人・関係人に立会依頼通知、境界標等の再調査)
- ⑦意見聴取(申請人・関係人に期日通知・開催、意見書面等提出)
- ⑧筆界特定(申請人に筆界特定書写し交付、関係人に告知、公告)

⑨記録の保管・公開(筆界特定の旨を登記記録表題部に記録等)

申請にあたっての注意事項としては、申請の費用自体は筆界不明土地一筆につき固定資産税評価額の約1万分の2ほどですが、測量費用は別途必要となること、事案の内容によっては受理されない場合もあること等があげられます。

この制度を使用するに際し、法の定義する「筆界」と「所有権界」との違いを認識しておく必要があります。法の定義する「筆界」とはあくまで不動産登記簿上で「何番地の土地」として区分されている、一筆の土地と他の隣接土地との境であり、「所有権界」は所有権の範囲がどこまで及ぶのか(言い換えれば、どこまでが自分で使用できる土地であるのか)ということとは法律上は別の問題です。例えば隣地との筆界が今回の手続で決まっても、実際に隣地の構造物等がその筆界を越えて自分の土地を使用していることを解消させるためには別途民事訴訟を提起しなければなりません。

この制度は行政の処分行為ではないため、筆界確定訴訟との相互関係においては、境界確定訴訟を提起する前にこの制度を必ず利用しなければならないわけではなく、当初から境界確定訴訟を提起することも可能ですし、この制度により筆界が特定された後に、境界確定訴訟を提起することも可能ですが、逆に筆界確定訴訟により筆界が確定した部分についてはこの制度を使用して筆界を特定することはできません。あくまでもこの制度により確定された筆界は筆界確定訴訟の確定判決と抵触しない部分についてののみ効力を有するものであり、筆界確定訴訟の有効な証拠の一部となるものの、それにより最終的に筆界が確定されるものではありません。

しかし、筆界確定訴訟と比べるとメリットとしては、前述のとおり確定に要する費用と期間の圧縮のみならず、ご近所同士で原告と被告という当事者対立構造をとる必要がなく、特定された筆界は法務局で特定された(いわば「お上が決めた」というお墨付きのものである)ものであるため、隣人関係に及ぼす悪影響が少ないことである。普段は近所づきあいのあるご近所同士であっても、いざ筆界の問題で対立構造をとると「隣地の樹木の落ち葉が自分の土地に落ちてきていつも掃除が大変だ」等の積年の不満・感情が爆発し、なかなか解決しないケースも多いのです。

(土地家屋調査士 上原敏市)

杉並ワンストップ法務サポーターズ(SOS)構成員

- 弁護士…塩澤彰也【東京弁護士会所属】(塩澤法律事務所:杉並区上荻)
税理士…笹岡奈穂美【東京税理士会所属】(笹岡奈穂美税理士事務所:杉並区梅里)
司法書士…阿部亮介【東京司法書士会所属】(阿部・大河原合同司法書士事務所:杉並区成田東)
大河原泰輔【東京司法書士会所属】(阿部・大河原合同司法書士事務所:杉並区成田東)
行政書士…中田正幸【東京都行政書士会所属】(行政書士中田正幸事務所:杉並区今川)
社会保険労務士…本山恭子【東京都社会保険労務士会所属】(本山社会保険労務士事務所:杉並区成田東)
土地家屋調査士…上原敏市【東京都地家屋調査士会所属】(上原登記測量事務所:杉並区阿佐谷南)

記事についてのご質問・お問い合わせはこちらまで

Email: root@suginami-sos.net

～SOS「異業種交流会」開催のお知らせ～

杉並ワンストップ法務サポーターズ(SOS)による「異業種交流会」を開催いたします。
業種・役職・年齢・性別などのあらゆる状況や立場の枠を超えて様々な人たちと情報交換しながら、幅広い人脈作りと新しいアイデアやビジネスチャンスの発見などを起こすためのコミュニケーション・名刺交換会です。堅苦しい雰囲気ではなく、お酒を飲みながら和気藹々とした雰囲気での交流会となりますので、お気軽にご参加ください。
士業集団「SOS」による、法律・税金・各種届出等のご相談にも対応いたしますので、併せてご利用ください。

●日 時： 2009年4月22日(水) 19:00～21:00

●場 所： JR阿佐ヶ谷駅近辺居酒屋（右地図参照）
『海鮮食楽部 阿佐ヶ谷本店』
杉並区阿佐ヶ谷南 3-34-13 第2更科ビル 1F

●参加費： 4,000 円程度(20名様限定、先着順)

●ご参加申込方法

- ①FAX でのお申込み: 下記の参加申込書にご記入の上 FAXにてお申し込み下さい。
- ②Eメールでのお申込み: root@suginami-sos.net に お名前・参加人数・連絡先をお知らせ下さい

●申込締切日: 2009年4月15日

●お問い合わせ: 行政書士中田正幸事務所 TEL:03-5310-5910 FAX:03-6314-8243



SOS「異業種交流会」参加申込書

お名前 _____

ご住所（任意） _____

電話番号 _____

FAX番号 _____

参加者

氏 名	TEL (任意)	住 所 (任意)
通信欄（HPやEメールアドレス、ご質問などご自由にお書き下さい。）		

送付先 行政書士中田正幸事務所 FAX 03-6314-8243

※お申込にかかる個人情報、杉並ワンストップ法務サポーターズにおいて厳重に管理し、原則として本お申込者の把握以外に使用・開示および提供することはありません。ただし次回以降のセミナーや勉強会・交流会開催等のご案内に使用させていただく場合がございます。予めご了承下さいますようお願い申し上げます。