

# 熊本県行政書士会 宇城支部研修会

## 筆界特定制度の基礎知識

平成19年9月29日

文責 吉本 功

### 1. 筆界の定義(不動産登記法 123 条第 1 号)

筆界とは、表題登記がある1筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、**当該1筆の土地が登記された時**にその境を構成するものとされた2以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。

「当該1筆の土地が登記された時」とは、

- ① これまでに、分筆又は合筆の登記がされた土地については、**最後**の分筆又は合筆の登記がされた時のこと
- ② これまでに、分筆又は合筆の登記がされていない土地については、当該土地が登記簿に**最初に記録された時**のこと

「最初に記録された時」とは、地租改正事業の際(明治初期)、1筆の土地として把握され、図面に公示された区画をなす現地の線が原始的な筆界ということになる。

但し、区画整理、土地改良、耕地整理事業は再編成された筆界(確定図扱い)。  
国土調査は、現況図扱いで、筆界確定図ではないことに注意。

### 2. 「筆界」に対して、「境界」とは

「境界」は所有権の範囲を示す線という意味で使用される場合もあり、その意味で「筆界」と「境界」が**必ず一致するとは限らない。**

(例えば、隣接する他人の土地の一部占有している状態)

### 3. 筆界特定の定義(不動産登記法 123 条第 2 号)

「筆界特定」とは、1筆の土地及びこれに隣接する他の土地について、「筆界」の現地における位置を特定すること。

その位置を特定することができないときは、その位置の範囲を特定すること。

筆界特定は、過去に定められた筆界を特定する作用であり、当該筆界の位置が不明である場合に、これを新たに形成する作用は含まない。すなわち、**筆界特定は確認作用であって、形成作用ではない。**そこで、事実の調査を尽くしても、当該の位置が不明であるときは、筆界の位置の範囲を特定することとされている。

#### 4. 筆界特定の申請人になれる人とは(不動産登記法 123 条第 5 号)

- ① 土地の所有権登記名義人又は表題部所有者
- ② 上記①の相続人その他の一般承継人

例外:一筆の土地の一部の所有権を取得したもの「例:時効取得、売買等」  
(不動産登記規則 207 条 2 項 4 号)

(代理人としては 土地家屋調査士、弁護士、司法書士に委任することもできる。)

#### 5. 筆界特定申請できる事由(不動産登記法 131 条 2 項 4 号)

[申請書における必要的記載事項]

- ① 土地分筆登記等をする為に、隣接土地所有者に立会いの依頼をしたが、協力してもらえない又は、隣接土地所有者の行方が不明など
- ② 筆界について争いがある。
- ③ 通常の筆界確認作業を行ったが、双方の認識している筆界線について大きく齟齬している。
- ④ 地籍調査等による、筆界未定地とされている。

etc

#### 6. 筆界特定の申請先(不動産登記法 131 条 4 項)

申請先は、申請地となる土地の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の筆界特定登記官に対して、申請することになる。 但し、対象土地の所在地を管轄する登記所を経由してすることもできる。(登記規則 211 条 7 項)

筆界特定登記官とは(不動産登記法 125 条)

- ・ 登記官のうちから、法務局又は地方法務局の長が指定した者

#### 7. 申請手数料「法務局に支払う手数料」(登記手数料令 4 条の 3)

申請手数料は、対象土地の固定資産課税台帳に登録された土地の価格に基づいて算出されます。

課税評価のない土地(例:道路、水路、無地番等)は、申請地の評価と同じ値として計算する。

計算方法

2筆の土地のうちの 1 筆界を特定する申請手数料は、申請者の土地の価格に相手方の土地の価格を加えて 2 で割り、それに 0.05(法務省令で定める割合 手数料規則 1 条 2 項)をかけて得られた額が算定基礎額になる。その算定基礎額に応じて、次により算出して得た額が申請手数料となる。

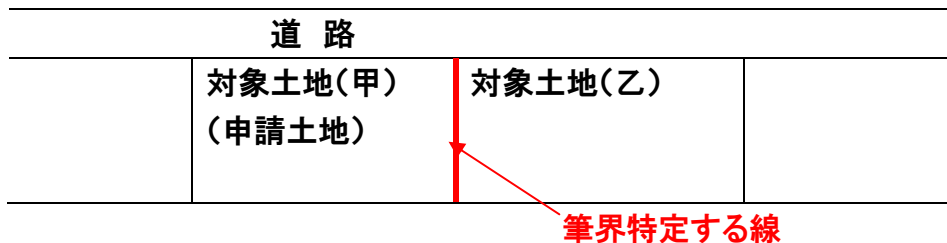
### 登記手数料令 第4条の3

基礎となる額	切り上げ単位	単価	基礎加算額	計算式	簡易計算式
100万円まで	10万円ごと	800円	0円	$X/10 \times 800$	$80X$
100万円を超え 500万円まで	20万円ごと	800円	8,000円	$(X-100)/20 \times 800$ +8,000円	$40X + 4,000$
500万円を超え 1,000万円まで	50万円ごと	1,600円	24,000円	$(X-500)/50 \times 1,600$ +24,000円	$32X + 8,000$
1,000万円を超え 10億円まで	100万円ごと	2,400円	40,000円	$(X-1,000)/100 \times 2,400$ +40,000円	$24X + 16,000$
10億円を超え 50億円まで	500万円ごと	8,000円	2,416,000円	$(X-100,000)/500 \times 8,000$ +2,416,000円	$16X + 816,000$
50億円を超える 部分	1000万円ごと	8,000円	8,816,000円	$(X-500,000)/1,000 \times 8,000$ +8,816,000円	$8X + 4,816,000$

「X」は「算定基礎額」を「切り上げ単位」の刻み額を単位として端数を切上げた額  
(例えば、算定基礎額Xが175万円であれば180万円を1万円を除した値)

#### 筆界特定申請の手数料額の算定例(1)

(筆界の特定を申請する土地が1筆1筆界で、他の対象土地が1筆の場合)



- ・申請土地(甲) (固定資産課税台帳に登録された土地の価格 3,000万円)
  - ・対象土地(乙) (固定資産課税台帳に登録された土地の価格 4,000万円)
- とする。

#### ① 基礎となる額(算定基礎額)の計算式

$$(3,000 \text{万} + 4,000 \text{万}) \div 2 \times 0.05 = 175 \text{万} \div 180 \text{万円 (切上単位 20万円ごと)}$$

$$X = 180 \text{万円 (算定基礎額)}$$

#### ② 手数料額の計算式

$$(180 - 100) / 20 \times 800 + 8,000 = \underline{\underline{11,200 \text{円}}}$$

上記例題の土地の筆界特定申請手数料は、11,200円となります。

## 筆界特定申請の手数料額の算定例(2)

(筆界の特定を申請する土地が1筆 2 筆界で、他の対象土地が 2 筆の場合)

道 路	
対象土地(甲) (申請土地)	対象土地(乙)
	対象土地(丙)

筆界特定する線

- ・申請土地(甲) (固定資産課税台帳に登録された土地の価格 3,000 万円)
  - ・対象土地(乙) (固定資産課税台帳に登録された土地の価格 4,000 万円)
  - ・対象土地(丙) (固定資産課税台帳に登録された土地の価格 5,000 万円)
- とする。

### ① 基礎となる額(算定基礎額)の計算式

$$(3,000 \text{ 万} + 4,000 \text{ 万}) \div 2 = 3,500 \text{ 万円}$$

$$X = 3,500 \text{ 万円} \times 0.05 = 175 \text{ 万円} \approx 180 \text{ 万円 (切上単位 20 万円ごと)}$$

(算定基礎額)

$$(3,000 \text{ 万} + 5,000 \text{ 万}) \div 2 = 4,000 \text{ 万円}$$

$$X = 4,000 \text{ 万円} \times 0.05 = 200 \text{ 万円 (算定基礎額)}$$

### ② 手数料額の計算式

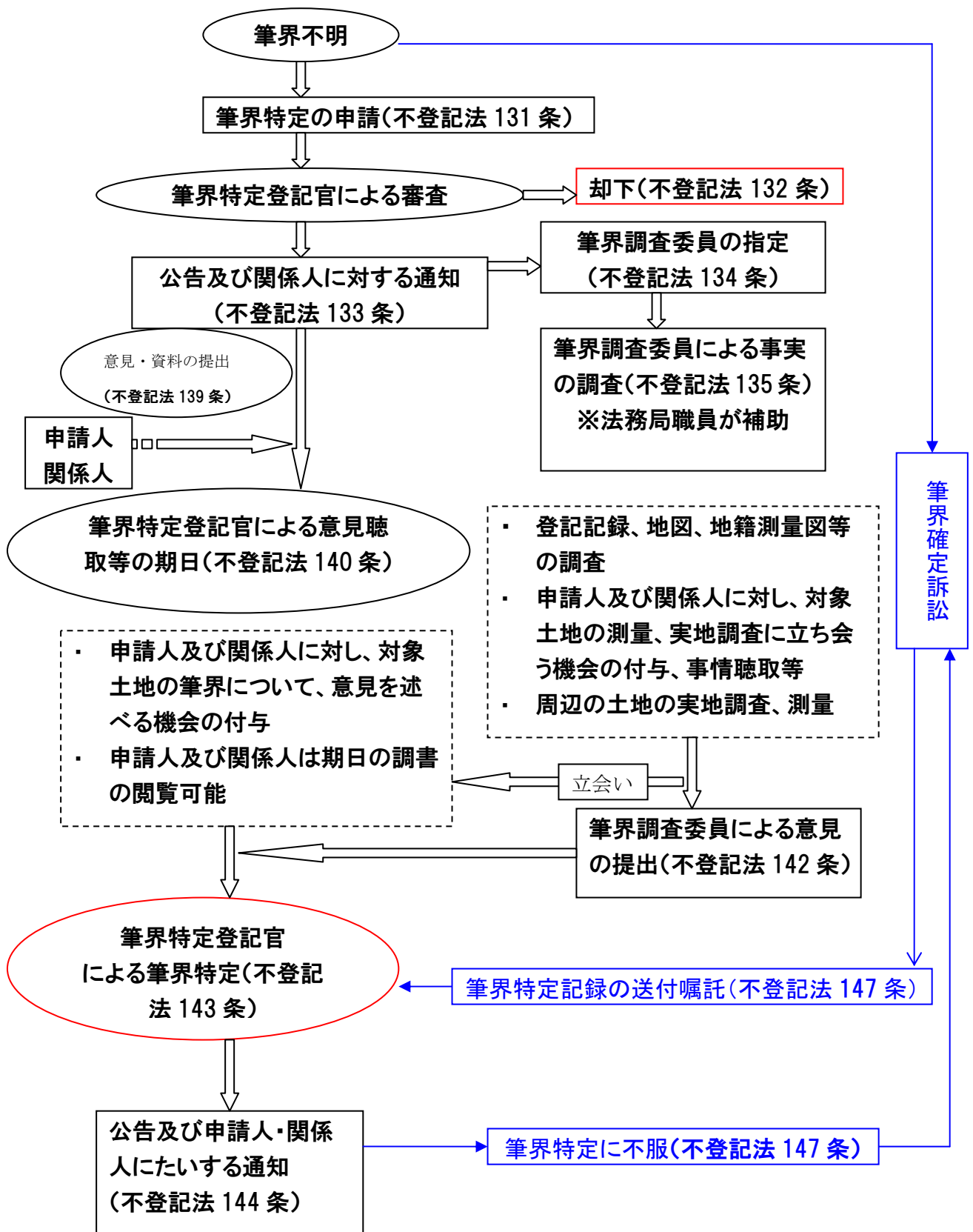
$$(180 - 100) / 20 \times 800 + 8,000 = \underline{11,200 \text{ 円}}$$

$$(200 - 100) / 20 \times 800 + 8,000 = \underline{12,000 \text{ 円}}$$

$$11,200 \text{ 円} + 12,000 \text{ 円} = 23,200 \text{ 円}$$

上記例題の土地の筆界特定申請手数料は、23,200 円となります。

## 筆界特定制度の手続の概略と筆界確定訴訟の関係



※ 筆界特定手続の記録は、管轄登記所において公開する。

※ 筆界特定は、筆界特定登記官の認識の表示であり、当事者を拘束する法定拘束力はない。

※ 標準処理期間は6ヶ月程度と予定(但し審査期間の上限を規定したものではない)

※ 筆界特定の審査で、測量が必要な場合の費用は、申請人の負担となる。(不登法 146 条)

8. 筆界特定に不服がある場合として(不動産登記法 147 条)

筆界特定がされた場合において、当該筆界特定に係る筆界について不服があるなら、**筆界確定訴訟**を提起することができる。

9. 筆界特定と筆界確定訴訟の判決との関係(不動産登記法 148 条)

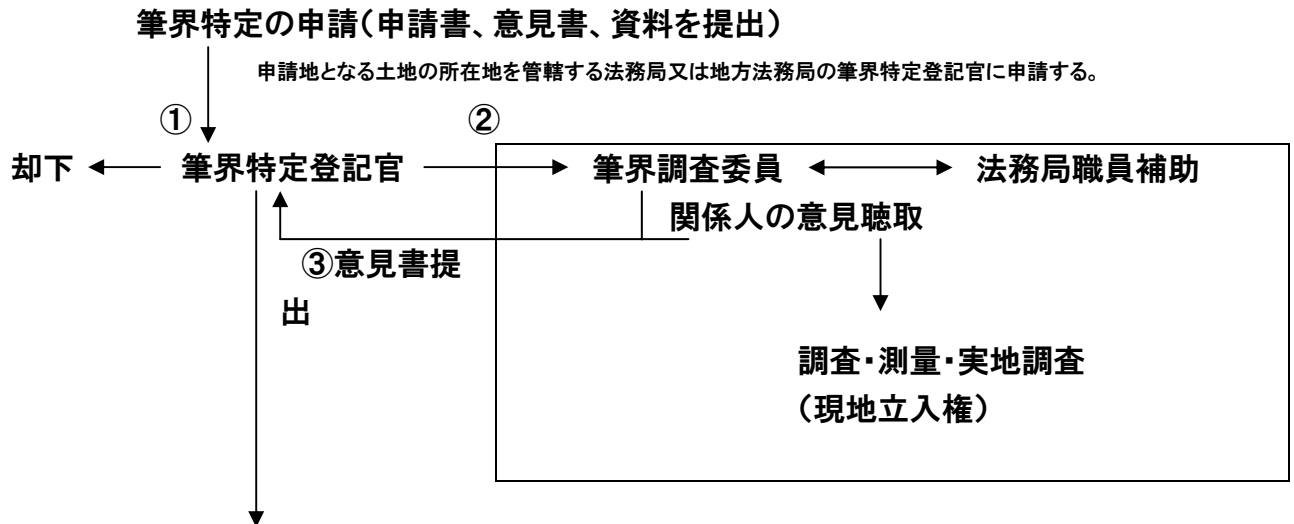
筆界特定がされた場合において、当該筆界特定に係る筆界について民事訴訟の手続により筆界の確定を求める訴えに係る判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において、その効力を失う。

- ① その裏返しとして、筆界確定訴訟の確定判決をえた筆界を、筆界特定制度では覆らない。
- ② 筆界確定訴訟の確定判決をえた筆界は、例え誤った筆界だったとしても民事訴訟法 338 条(再審の事由)に該当しない限り、不服申し立てできない。

筆界特定、筆界確定訴訟、土地所有権確認訴訟、ADRとの対比

	筆界特定制度	筆界(境界) 確定訴訟	土地所有権 確認訴訟	ADR
根拠法	不動産登記法	民事訴訟法	民事訴訟法	ADRの手続きの利用の促進に関する法律
手続きの性質	筆界の現地位置についての認識を表示する行為	実質は非訴、形式的には形成訴訟	確認訴訟	話し合いによる紛争解決
	非公開	公開	公開	非公開
争いの対象	筆界 (公法上の境界)	筆界 (公法上の境界)	所有権界(私法上の境界) (時効取得を含む)	筆界の確認及び筆界が不明であることによる所有権界
主体	法務省法務局	裁判所	裁判所	民間ADR機関など
判断者	筆界特定登記官	裁判官	裁判官	(法務省認定)土地家屋調査士と弁護士 の共同
手続の構造、関係者の手続保障	当事者対立構造を採らない (職権主義)資料・意見の提出機会の付与	当事者対立構造を採る (原告・被告)	当事者対立構造を採る (原告・被告)	話し合いによる解決 (申請人・相手方) <b>問題点:相手方の出頭義務なし</b>
手続開始の端緒	当事者の申請のみ (職権ではできない) (共有者の一人からでも申請できる)	訴えの提起 (固有必要的共同訴訟) <b>共有者全員で提起が必要</b>	訴えの提起 (固有必要的共同訴訟) <b>共有者全員で提起が必要</b>	申立による ( <b>相手方の合意が必要</b> )
当事者適格	所有権登記名義人等	実質的な土地所有者	実質的な土地所有者	所有権登記名義人等
公示手続の有無	有(公告・通知)	無	無	無
資料の収集	筆界調査委員が職権でも収集	当事者が収集(原則職権探知は不可)但し、 <b>筆界特定の結果活用が可能</b>	当事者が収集 (弁論主義)	当事者の収集が原則
専門的知識の活用	筆界調査委員 鑑定人	専門委員 鑑定人	専門委員,鑑定人, 専門調停委員	調停委員,鑑定人, 弁護士
事実調査を尽くしても、当該位置が不明のとき	筆界の位置を範囲で特定(新たに、筆界を形成できない)	必ず、どこかに筆界位置を確定させる。 (新たに筆界位置を形成させることができる)		

## 筆界特定申請してからの流れ



### ④筆界特定書 公告 通知(不動産登記法 144 条)

- (ア) 申請人に筆界特定書の写しを交付
- (イ) 関係土地の所有権登記名義人へ通知
- (ウ) 所在不明の場合が法務局又は地方法務局に掲示
- (エ) 筆界特定の公告

- ・ 標準処理期間は 6 ヶ月程度と予定(但し審査期間の上限を規定したものではない)
- ・ 筆界特定の審査で、測量が必要な場合の費用は、申請人の負担となる。