

# 筆界特定制度

筆界特定制度とは、土地の所有者として登記されている人などの申請に基づいて、筆界特定登記官が、外部専門家である筆界調査委員の意見を踏まえて、現地における土地の筆界の位置を特定する制度です。

筆界特定制度を活用することによって、裁判をしなくても、筆界を特定することができます(ただし、裁判のような強制力はありません。)

筆界紛争当事者の一人が話し合いに応じてくれない場合でも、一方の土地の所有者から筆界特定申請をすることができます。そのため、この制度で特定された筆界を基に分筆等の登記を申請することができるので、隣接地所有者が筆界確認に協力してくれないために分筆・地積更正登記等ができない場合の問題解決に役立ちます。

ただし、仲介や調停を行うことはできません。

詳しくは最寄りの法務局までお気軽にお問い合わせください。

## 《筆界特定制度に関して、よくあるご質問》

### Q1 筆界特定制度の対象となる「筆界」とは何でしょうか？境界とは違うのですか？

A

「土地の境界」には、二つの意味があります。1つは「筆界」であり、もう1つは「所有権の及ぶ範囲を区画する線＝所有権界」です。

「筆界」とは、法務局に登記されている土地とその隣の土地とを区画する線(地番と地番との境)のことを言います。

「所有権界」は、土地の所有権(占有権)の範囲であり、隣接する土地の所有権の境を言います。

両者は、もともとは一致していましたが、土地の一部についての所有権移転や時効取得がされるなどして、所有権の及ぶ範囲のみ変動し、「筆界」はそのままの場合、両者に不一致が生じることがあります。

筆界特定制度は、筆界特定登記官が、不明となった「筆界」について特定をする制度ですから、「所有権界」について申請することができません。

### Q2 「境界問題解決センターとくしま」とは何ですか？

A

「境界問題解決センターとくしま(徳島県土地家屋調査士会館内)」は、土地家屋調査士と弁護士との協働による民間紛争解決機関です。

土地家屋調査士と弁護士が調停人として当事者の間に入り、境界問題の解決をお手伝いします。

「境界問題解決センターとくしま」とは？

**Q3 筆界特定登記官は、どのようにして筆界を特定するのですか？**

A

筆界特定登記官は、筆界調査委員から提出された意見を踏まえて、土地台帳、登記記録、地図又は地図に準ずる図面及び登記簿の付属書類の内容、対象土地、関係土地の地形、地目、面積及び形状並びに工作物、困障又は境界標の有無その他の状況及びこれらの設置の経緯その他の事情を総合的に考慮して、筆界を特定します(不動産登記法第143条第1項)。

申請人や関係人の主張どおりに筆界を特定するものではありません。

**Q4 筆界特定の申請は、誰でもできますか？**

A

筆界特定の申請は、筆界特定の対象となる土地の「所有権登記名義人等」が行うことができます(不動産登記法第131条第1項)。

「所有権登記名義人等」とは、所有権の登記がある土地は所有権の登記名義人、所有権の登記がない土地は表題部所有者、表題登記がない土地は所有者をいい、所有権の登記名義人又は表題部所有者の相続人その他の一般承継人を含みます(不動産登記法第123条第5号)。

実体上所有権を取得していても所有権移転登記をしていなければ申請をすることはできません。ただし、土地の一部の所有権を取得した場合は、その取得について証明ができる場合は、所有権移転登記を経なくても申請をすることができます。

所有権に関する仮登記名義人、用益権者(地上権者、地役権者)や担保権者は申請をすることができません。

**Q5 筆界特定の申請の代理業務を行うことができるのは誰ですか？**

A

筆界特定の代理業務を行うことができるのは、土地家屋調査士、弁護士及び法務大臣の認定を受けた司法書士です。

**Q6 標準処理期間とは何ですか？また、徳島地方法務局における標準処理期間は**

A

標準処理期間とは、筆界特定の申請がされてから筆界特定登記官が筆界特定をするまでに通常要すべき標準的な期間のことです(不動産登記法第130条)。

徳島地方法務局における標準処理期間は「6か月」となっています。

※事案によっては、伸張又は短縮もあります。

**Q7 境界確定訴訟により対象となる筆界が確定されていても、筆界特定の申請をすることはできますか？また、既に筆界特定のされている筆界について再度申請することはできますか？**

A

対象となる筆界が、既に境界確定訴訟の判決で確定しているときは、当該申請は却下の対象となります(不動産登記法第132条1項6号)。

また、既に筆界特定のされている筆界について再度申請があった場合も、原則として、当該申請は却下の対象となります(不動産登記法第132条1項7号)(既にされた筆界特定の結論が誤っていたことが明らかになった場合など「更に筆界特定をする特段の必要があると認められる場合」には、再度の申請を認めることもあります。)

つまり、既に境界確定訴訟の判決で確定しているときや筆界特定がされている場合は、その筆界について、原則として筆界特定の申請をすることができません。

**Q8 筆界特定後、境界確定訴訟が提起され、筆界特定とは違う判決が出た場合、どうなるのですか？**

A

筆界特定には、境界確定訴訟のように法的に筆界を確定する効力はない上、公の機関が示した判断としての証明力しかないので、境界確定訴訟の判決が筆界特定の判断とは違う内容で確定したときは、筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において、その効力を失います(不動産登記法第148条)。

#### Q9 筆界特定の申請は、どのような方法で行うのですか？

A

筆界特定申請情報を記載した書面(以下「申請書」といいます。)をその土地を管轄する法務局の窓口へ提出する方法、書留郵便等により申請書を送付する方法(不動産登記規則第212条)、インターネットを利用したオンラインにより申請する方法(不動産登記法第131条第4項)、筆界特定申請情報を記録した磁気ディスクを提出する方法があります。

※ただし、オンラインによる申請及び磁気ディスクを提出する方法は現在のところ利用できません。

#### Q10 筆界特定の手続において申請人が負担すべき費用にはどのようなものがありますか？また金額はいくらですか？

A

申請人が負担する費用には、①**申請手数料**(不動産登記法第131条3項)と②筆界特定の手続における**測量に要する費用**(不動産登記法第146条1項)があります。

①**申請手数料額**は、筆界特定の対象となる筆界と隣接する**全ての土地の評価額**×1/2×0.05によって算定された額を下記の登記手数料令第8条の表に当てはめて算出します。

申請手数料は、最低800円です。

登記手数料令第8条 表

対象土地の評価額合計×1/2×0.05		単 価
100万円までの部分	10万円までごと	800円
100万円を超え500万円までの部分	20万円までごと	800円
500万円を超え1000万円までの部分	50万円までごと	1600円
1000万円を超え10億円までの部分	100万円までごと	2400円
10億円を超え50億円までの部分	500万円までごと	8000円
50億円を超える部分	1000万円までごと	8000円

②**測量に要する費用**とは、筆界特定登記官が相当と認める者に命じて行わせた測量、鑑定その他専門的な知見を要する行為についてその者に支給すべき報酬及び費用です(不動産登記規則第242条)。

手続費用額については、現地を確認し、どのような測量をすべきか、事案や地形等の条件を勘案した上で決定するので、申請の段階ではわかりません。なお、現況の測量成果の提出があったときは、手続費用を要しない場合もあります。

また、国又は地方公共団体が職務上筆界特定の申請をする場合でも、いずれの費用も納付しなければなりません。