

第I編

『境界問題が、土地利用に与える阻害要因』

土地家屋調査士 修士（不動産学） 花 上 康 一

CASE.1

『土地売買』

境界が不明な場合は、土地売買は行えないのか？

Answer 境界が不明な場合でも、土地売買を行うことができます。

⇒法律では境界明示義務はありません。

但し、土地売買契約の条項で「境界設置や立会い承諾書の取得」が条件となっている場合がほとんどです。

以下、土地売買契約書での境界明示条項の一例です。

(境界の明示・実測図の作成)

- ・甲は乙に対して、本件土地を引き渡す時まで、現地において隣地との境界を明示する。
- ・甲は隣地所有者等の立ち合いを得て、測量士や土地家屋調査士に標記の土地について実測図を作成させて、引き渡す時まで乙へ交付する。

この条項の例のように、土地売買において境界明示の法的義務はないが、売買契約で義務としている場合が多い。引き渡し時までには境界明示が完了しないと、売主の債務不履行となるので要注意！

また、境界明示をしないで売買を行い、購入後に宅地分譲等を行おうとした場合において、何らかの原因で境界明示が行うことが出来なかった場合は、土地分筆登記が原則行えないため、宅地分譲等が出来なくなってしまうことがあります！

Point 境界明示には長期間を要する官民境界確定が必要になる場合もあります。また、近年増加している所有者が不明な土地もあり、民々境界立会いも長期決戦となる場合もあるため、契約書に定める引き渡し時期は、担当する土地家屋調査士とも相談の上設定してください。

CASE.2

『相続登記』

境界が不明な場合は、相続登記は行えないのか？

Answer 境界が不明な場合でも、相続登記を行うことは出来ます。

⇒相続の登記は、「所有権移転登記」であり、この権利に関する登記では、地積測量図の提出は不要の為、境界明示の必要はありません。

但し相続税の納税に替えて、土地を物納する場合は境界確定が必要となります。以下、国税庁の物納制度の抜粋です。

国税は、金銭で納付することが原則ですが、相続税については、延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合には、納税者の申請により、その納付を困難とする金額を限度として一定の相続財産による物納が認められています。

管理処分不適格財産 次に掲げるような財産は、物納に不適格な財産となります。

・ 境界が明らかでない土地

相続登記においては境界明示の必要はありませんが、相続税納付の為、土地を物納や売却しようとした場合には、境界明示が必要になります。しかし、CASE1「土地売買」でのPointで述べたように、境界明示には長期間を要する場合があります。結果、期日に間に合わず物納や売却が出来ない事態にもなりかねません。

Point 相続等不測の事態に備えて、いつでも直ぐに土地売却が行えるように、境界明示や土地地積更正登記等の準備をしておくことがBestです。

CASE.3

『建築行為』

境界が不明な場合でも、建築をすることは可能か？

Answer **境界が不明でも、建築をすることは可能です。**

⇒建築確認において、建築敷地を明確にする必要はあるが、それは任意の敷地であり、境界（筆界）と同一のものである必要はありません。

但し、隣地立会いをせずに設定した敷地で建築した場合、外構設置等後々の境界トラブルに発展することが多々あります。以下民法での境界に関する条文の抜粋です。

第 234 条（境界線付近の建築の制限）

建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。

2. 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から一年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

建築においては境界明示の必要はありませんが、境界明示をせず建築した場合、外構の隣地への越境や、建物そのものが隣地へ越境することになる場合もあります。また、民法第 234 条のように建物そのものが隣地へ越境していなくても、損害賠償の請求対象になってしまう場合もあります。

Point 建築計画をする場合、現況測量を行います。境界確定測量まで行うことが望ましい。

CASE.4

『開発行為』

境界が不明な場合は、開発行為は行えないのか？

Answer 境界が不明な場合は、開発行為は原則行えません。

⇒申請において、開発区域を明確にする必要があり、工事完了時の検査で境界標識の設置が必要です。

また、公共施設の帰属等がある場合、帰属する土地の土地分筆登記をし、境界標識の設置及び境界確定図面の作成を行わないと検査済証の発行がされません。

Point 開発の基準は行政によって大きく違います。特に公共施設の移管には、その仕様や手続き、期間に特殊性があるため、折角工事が早く終わっても、完了に手間取り、結果無駄な金利を支払うはめになることもあります。開発時の測量にあたっては、その行政に精通した測量業者や土地家屋調査士事務所に発注することがよいでしょう。