



ネクストライフ てるまむ通信

VOL. 16

HPへアクセス

第16号のてるまむ通信では、「土地活用の選択肢」境界紛争 NO. 2の記事を紹介します。

第15号（以下前号）に引き続き、「土地活用の選択肢」境界紛争の続きを掲載いたします。

前号では、

1、これまでの境界紛争の解決法

2、「筆界特定制度」って？

以上、2点についてのご紹介を致しました。今回は、境界紛争と事項取得についてご紹介いたします。

「ネクストライフてるまむ」より

3月になりました当社も商戦期がやってきました。お預かりしている物件も移動（入退去）が増えてきております。今年は、世界的金融市場の影響により、賃貸市場の動きも逡巡してきているように感じます。今後も、入居率向上に向けて取り組んでまいります。

※確定申告は、無事終わられましたでしょうか？年に1度とはいえ結構時間を要し大変だった事と思います。お疲れ様でござい

《今月の気になる記事》

☆境界紛争と事項取得

3、「筆界特定制度」のメリット・デメリット。この筆界特定制度のメリットとデメリットを列挙すると、次の通りです。

○メリット

・法務局内での資料はくまなく活用される。
・裁判よりも短期（6ヶ月を目途）に決着する。
・弁護士報酬などが不要。
・裁判では、当事者が原告、被告の対立構造をとるが、この制度では隣人関係への悪影響が少ない。

○デメリット

・特定された筆界線に不服がある場合、一から境界確定訴訟をしなければならぬ。
・申請人側からすれば、費用が安いとは一概に言えない（相手側は費用を負担しない）。
・所有権に関する境界線には関与しない。
・特定される筆界が線でなく、範囲の場合もある。

隣地所有者が主張している境界は筆界ではなく所有者の主張範囲の境界（所有権界）なのです。そして、この所有権界についても筆界とは別の位置に認められることがあります。したがって、隣接地の所有権の存在する部分については当然ながら売買や物納において支障を来すこととなります。境界（筆界）の立会を要請した場合、大半の隣接地所有者は現地における自己の所有権の範囲を認識して立会をし、確認をしているのであって、筆界を認識した上で確認しているわけではないといえます。したがって、筆界確定訴訟に及んだ場合、その筆界を越えて隣接地所有者が所有権を主張している場合、特に占有が明確な場合隣地所有者側は必ず時効取得を援用して申し立てるでしょう。

4、時効取得について

イ、時効の援用（民法145）
時効は当事者が援用しなければ、裁判

所はこれによって裁判することは出来ない。

※土地の場合、境界（筆界）確定訴訟などに援用します。例えば被告側の反論「筆界は乙第〇号証の図面で示す点ハ、点ニを結んだ線上である。他の筆界を認めるものではないが仮に原告が主張する点イ、点ロを結んだ線が筆界であったとしても点イ、点ロ、点ハ、点ニを順次結んだ部分はすでに時効が成立している」等々・・・裁判において、筆界は原告の主張が正しいが、すでに時効が成立していると判断された場合、筆界を点ハ、点ニとするのではなく点イ、点ロ、点ハ、点ニを結んだ範囲を原告の所有地から分筆し、被告側に所有権を移転しなければなりません。この登記により法務局には新たな地積測量図が備わり、公図上に分筆線が記入され、筆界と所有権が整合されることとなります。つまり法理論上、筆界は所有者の意思で動かすことのできない境界なのです。

ハ、所有権の取得時効（民法162）

20年間、所有の意思をもって、平穩にかつ公然と他人の物を占有した物は、その所有権を取得する。10年間、所有の意思をもってかつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかった時は、その所有権を取得する。

※10年間、20年間のいずれも所有の意思をもってとされていきます。つまり、所有の意思がなかった（借りていたなど）、場合はたとえ50年間占有していたとしても時効は成立しないことになるでしょう。また、当職の関与した事例ですが15年前に建売住宅を取壊し、建物を新築した際ブロック塀を隣の土地にはみだして積まれてしまった。これは、建売住宅会社が分譲した時の地積測量図などが法務局に備わっていて境界標が一部現存しているなどの事実があったため、それを確認していないという過失が認められました。

（全国賃貸住宅新聞より一部抜粋）

ためになる「日本人のしきたり」

お彼岸 — この日に仏事を営むようになった経緯

三月の春分の日をはさんで、前後約三日ずつの1週間を「春のお彼岸」といいます。春分の日には昼夜の長さが同じで太陽が真西に沈むため、仏教で西方遥かかなたにあるといわれる極楽浄土にちなんで、この日に仏事をするようになりました。「彼岸」とは仏教用語で向こう岸という意味で、一切の悩みを捨て去って悟りの境地に達することをいいます。ちなみに、生死の苦しみに迷う現世が「此岸」です。この仏教思想に、日本古来の祖先信仰が合わさって、お彼岸行事が生まれました。この期間中、お寺では彼岸会という法要が行われ、読経・説法などをします。また、壇家の人たちはお寺で説法を聞いたり、祖先の墓参りをし、だんごやぼた餅を作って仏前に供えます。同じく「秋のお彼岸」は、九月の秋分の日をはさんだ前後約三日ずつで、春のお彼岸と同様、祖先を供養し、故人をしのびました。