



境界争いの対処方法

弁護士 青木 一雄

土地の境界争いは、土地の売買のための境界の確定、隣地付近の建物等の建て替えや新築、塀の新設等などの場面で起こります。境界問題は、原因が過去からの隣人関係にあり、いったん人間関係がこじれると数センチメートルのことでも激しく争うこととなります。

境界については公法上の境界と所有権の範囲を定める民法上の境界があります。境界という場合一般的には公法上の境界をいい、多くは所有関係と一致していますが、これにくい違いが生ずることがあります。

境界を決める基準として、次のような点が考慮されます。

① 境界杭、境界石

但し、いつごろからあるものなのか、双方の合意により決められたものなのか、石や境のどの位置が境界なのかなどの問題があります。これがはっきりしている場合は問題は起こりませんが、これがあいまいだったり、ない場合争いが起こります。

② 土地の占有状況

その土地の境界について、建造物があったのか、畑であったのか、塀があったのか、どちらがどのように使用占有してきたかなどの状況が、境界を決める上で最も重要です。これは過去の占有状況から問題になりますので古い写真等が一つの資料となります。

③ 公図、地図等

不動産登記法14条の地図があればよいのですが、これはまだ一部しか整備されておらず、多くは古い徴税の基礎資料だった公図が法務局に残っています。公図は不正確なものですが、土地の形状を知る上で重要な意味をもっています。

④ 公簿面積との関係

境界争いとなっている土地の広さが登記簿上の面積とどの位一致しているのか、またその面積と一致する場合の境界線はどの位置になるのかなどを示す測量図は重要な資料となります。すでにあればよいの

ですが、ない場合には新たな測量が必要であり費用がかかります。

- ⑤ 屋根、崖、谷などの自然地形の状況
- ⑥ 道路との位置関係、状況

以上のようなことが境界を決める資料になります。しかし境界争いで特に問題になるのは土地の時効取得です。過去において一方が隣地の同意を得ずに塀や柵その他建造物を作ったケースです。塀などを作ったケースです。塀などを作る際、他人の土地に侵入していることを知っていても20年間明らかな状態で占有を続ければ所有権を時効取得します。また、他人の土地と知らずに過失なく占有を続ければ10年で所有権を時効取得します。従って、隣地の建造物が自分の土地に食い込んでいることを知った時は早めに異議を述べておくことが必要です。

なお、境界争いが生ずると解決に時間がかかり、必要な時に間に合わないこととなりますので、問題が起こる前に境界の確認をしておくのが良いでしょう。