

地籍問題研究会の活動と地籍学会の課題

小柳春一郎・獨協大学名誉教授 20250315

本日の主題

- ①土地境界は難しい。土地所有権との関係が複雑
- ②日本法の筆界重視には積極面

比較法的検討

- ①外国法は日本法と異なるから無益
- ②外国法の解決が日本法にも有益＝同じ問題を別の角度から接近（例、隣接所有者不一致の場合の境界/筆界未定）

筆界の意義

- ①境界確定・地籍調査等で筆界が重要（法律だからでよいか？）
- ②筆界と所有権界とは別
- ③筆界の意義を種々の角度から検討

1

比較法の例/フランス地籍調査手法

2

- フランス
- ・当事者の合意があれば、そこが境界になる（★1←所有権調査）。
 - ・反対がある場合には、区画区分委員会が暫定境界案を定め、地図に乗せる（★2←乱暴か？の疑問）。

日本

- ・★1は、日本ではそのままは無理（悪しき現況主義との批判）。
- ・★2は、日本では不可能ではない。（筆界法理）。

こうした点を含め、筆界の概念を多角的観点から検討することが学会の重要な課題

2

所有権界と筆界

所有権界の重要性

- ①民法上は所有者界が重要
- ②土地所有者は所有権界情報希求
- ③フランス法は、所有権界探究：境界確定・地籍（但し、種々の問題）

3

筆界概念の有効性（課題）

- ①小柳は、研究当初は、筆界重視を疑問とし、所有権界重視に方針変更すべしと考へた。しかし、考へが変わってきた。
- ②所有権界は裁判所の管轄であり、地籍調査は行政調査であるから、筆界探究が有益である。境界確定訴訟でも筆界探索は所有権の証明責任問題を回避できる。そのうえで筆界のデメリット（当事者処分不可能）を可能なら回避したい

3

過去の活動と今後の課題

小柳の過去の研究

- ①ボワソナード民法（旧々民法）
- ②賃貸借⇒土地所有権⇒境界
フランス境界確定法理

4

地籍問題研究会代表幹事時代

- ①所有者不明土地問題への取組み
- ②地籍の歴史の検討⇒所有権界探求としてのフランス地籍



各年の最初の研究会

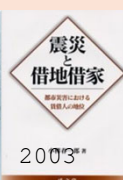
- 2017年3月18日（土）第18回定例研究会
・テーマ 官民境界の明確化による都市基盤の強化
- 2018年3月3日（土）第21回定例研究会
・テーマ 地籍調査における筆界未定地の発生を如何に防ぐか
- 2019年3月9日（土）第24回定例研究会
・テーマ 今後の地籍整備の方向性と現場行政の取組
- 2020年8月5日（水）第27回定例研究会
「国土調査法等の改正と新たな国土調査事業十箇年計画の概要について」
- 2021年7月17日（土）第29回定例研究会
・令和3年民法・不動産登記法改正～土地家屋調査士業務への影響を考える～
- 2022年3月26日（土）第31回定例研究会
・テーマ 改正国土調査法・地籍調査作業準則の展望

5

小柳の過去の業績

著書

仏日不動産法の現代的展開、成文堂
震災と借地借家、成文堂
日本の土地法（共著）、成文堂
原子力損害賠償制度の成立と展開、日本評論社



6

雑誌論文

中間試案における土地所有権放棄、ジュリスト
★フランス法における境界確定訴訟と土地所有権、民商法雑誌
区分所有建物被災、ジュリスト
★土地の公示制度の課題、論究ジュリスト



コンメンタール 立法関与

被災地借地借家法
日仏交流
取引事例研究
会宅建団体



2

日本法の境界訴訟法理⇒筆界重視

日本法は境界＝筆界 日本法では、境界確定訴訟は公法的存在としての筆界を定めるものとされる。メリットは、証明責任の適用がないことだが、デメリットとして、境界確定訴訟のままでは当事者の合意による解決が難しい（最判昭和31年12月28日民集10巻12号1639頁）。

境界紛争の所有権確認訴訟では、通常は原告敗訴になる
⇔土地所有権の証明は容易でない（証明責任）

境界確定訴訟は、証明責任を軽減するべきだ

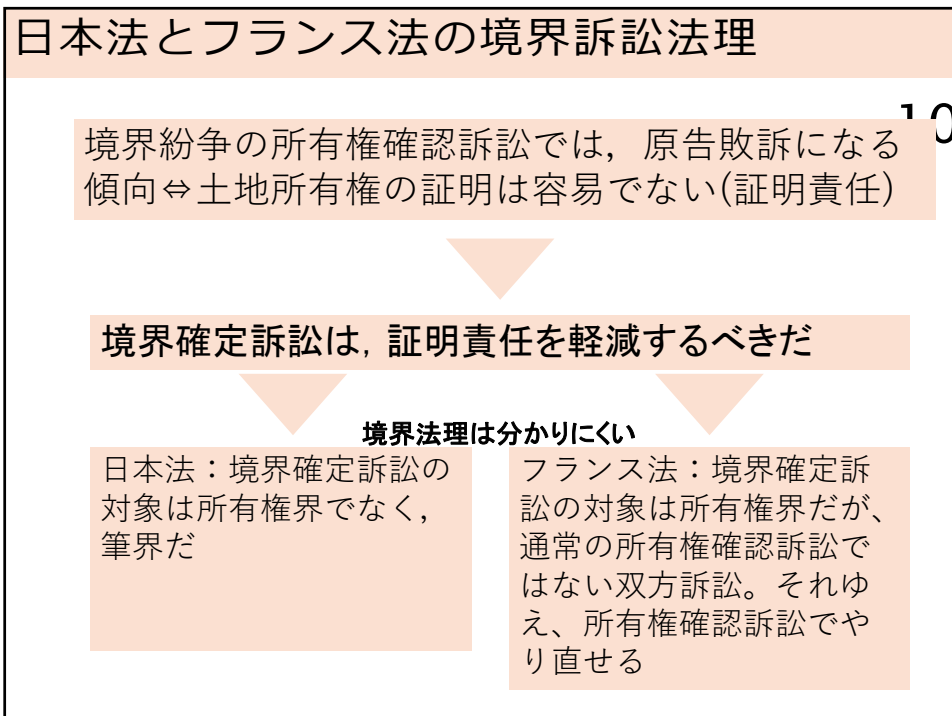
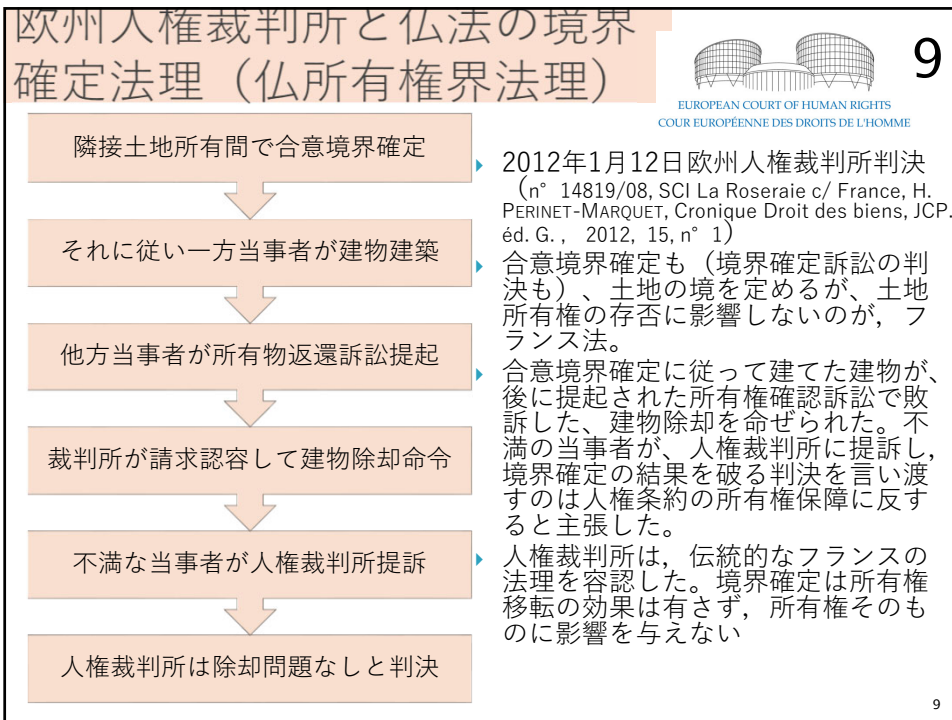
境界確定訴訟の対象は所有権界でなく、筆界だとの理屈

フランス法の境界訴訟法理

民法典646条は境界確定請求権規定「所有者は、その相隣者に対して、土地の境界確定を請求することができる。境界確定の費用は、共同の負担とする。」（←日本民法は境界標設置権規定「第223条 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。」）

フランス法は、境界＝所有権界 フランス法の境界確定訴訟は、土地所有権界を定めるものであり、証明責任はやはり存在しない。また、当事者により境界を定める合意境界確定（bornage amiable）も可能（←所有権だから）

フランス法の境界と所有権の関係は複雑・不可解 フランス法は、通常の所有物返還訴訟があり、境界確定訴訟（action en bornage）の確定判決があっても、その既判事項の権威は所有物返還訴訟（action en revendication）提起を妨げない。また、合意境界確定があったとしても、その後所有物返還訴訟を提起しうる。（おかしな理屈という印象もある）



境界確定法理の伝統：証明責任軽減 →通常の所有権確認訴訟と異なる

11

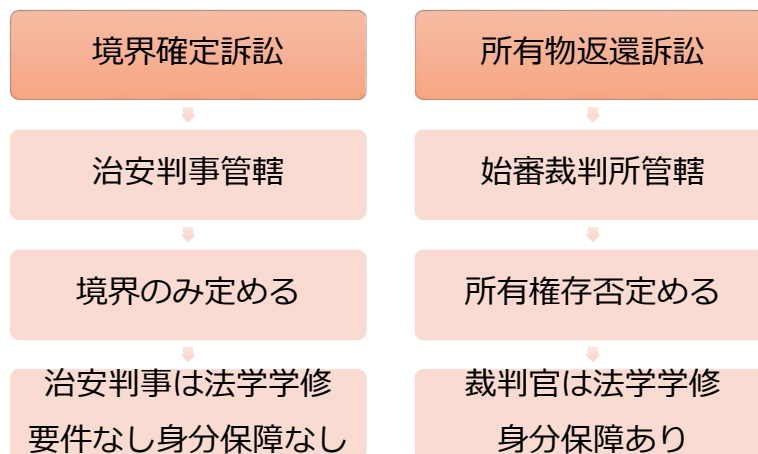


- ①R. J. POTHIER, *Œuvres de Pothier*, t. IV, 1847, n° 231 (*Traité du Contrat de société*) 「これは、ある隣人がもう一方の隣人に土地の境界を定めることを求める権利である。.....この訴訟（訴権）は、いわゆる双方訴権の一つである。.....その性質上、各当事者が請求をなした者であれ、請求を受けた者であれ原告であると同時に被告であるという双方的訴権である。」
- ②破毀院予審部1856年7月29日判決Cass. Req. 29 juillet 1856, S.57.1.655 「境界線を明らかにする訴訟においては、いずれの当事者も、原告であると同時に被告であり、証明もまた双方の当事者がなすべき」
- ③H. PERINET-MARQUET, *Droit des biens: chronique*, JCP, 2007, I, 117 「境界確定訴訟は、土地所有権そのものには何の効果も有さない。破毀院第1部1960年7月13日判決は、境界確定の審理は所有権について判断しないと判示した。」

11

境界確定法理と治安判事（19世紀）

12



「土地所有権は、大事だから、きちんとした裁判官（除く治安判事）が判断する。」

・1958年司法制度改革で治安判事を廃止する。小審裁判所設置（複数判事設置可能、身分保障、学修義務）⇒被告の所有権取得時効の主張があっても、小審裁判所が審理できる。

12

フランス境界確定法理は自己矛盾か？

13

- ▶ 所有権の範囲と所有権の存否を区別できるというフランス法は、背理に見える。日本法は、2つはともに所有権に関わると考える。
- ▶ 日本法にも土地所有権に関し背理に近い理屈がある。民法176条で、《所有権は意思表示のみで移転する》としながら、177条は《不動産に関する所有権（物権）の得喪変更は、登記をしないと第三者に対抗できない。》
- ▶ フランス法の境界法理は、背理のようだが、妥当な具体的解決が得られる。
- ▶ フランス法もそうしたものの根拠は、訴訟法であるが。
- ▶ 日本法にこの考えを持ってくるのは容易でない。筆界概念が適当か？

13

日本法でも筆界と所有権界の関係について柔軟な解釈：民法改正・隣地使用権での「境界」は、所有権界だが筆界調査も可能

14



- ①所有権界⇒所有権の境
②筆界⇒登記された土地の境
①と②は一致が原則だが取得時効等で異なりうる

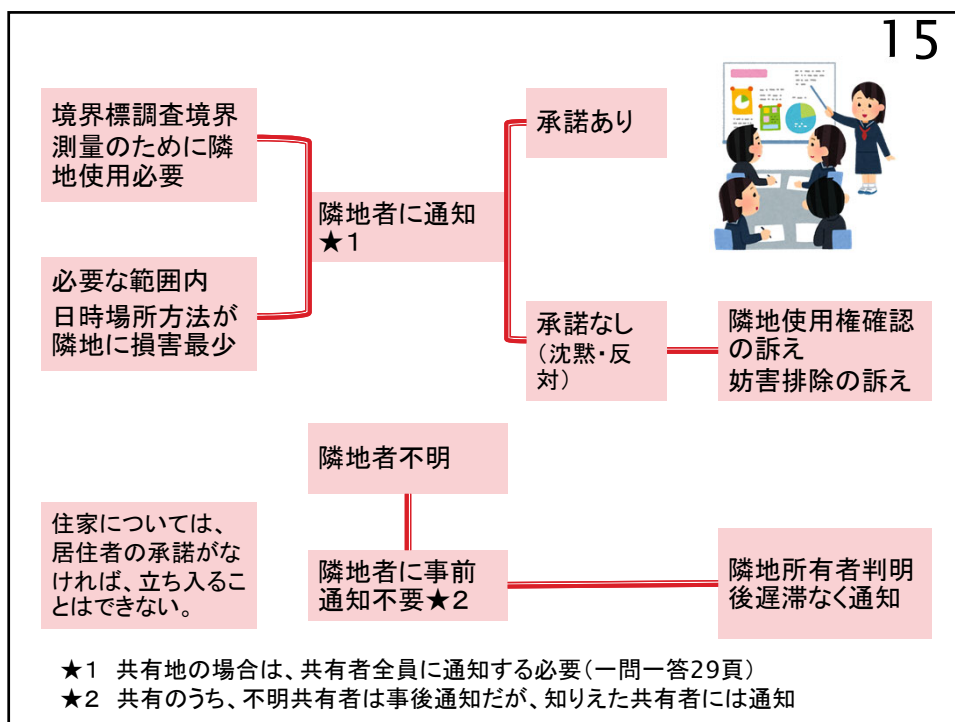
境界標の調査や境界に関する測量の作業は、不動産に関する社会経済活動を支えるものとして重要である。しかし、境界標の調査等の作業を行うためには、隣地の使用が不可欠であることも少なくないにもかかわらず、現行法では、隣地の使用の可否は法文上明らかでなかった。

そこで、一部改正法では、境界標の調査又は境界に関する測量の目的で隣地を使用することができることとされている（新民法209条1項2号）。

この「境界に関する測量」は、所有権の境界を確定するための測量を指しているが、所有権の境界は筆界と一致することが多く、また、両者が異なっていたとしても、所有権の境界を特定するためには筆界の調査も必要になることが多いため、筆界の測量のために隣地を使用することも通常は可能であると解される。

なお、事案に応じて判断されることではあるが、境界標の調査のために隣地の表土を掘り起こす必要があるケースでは、その必要性が認められる限度で掘り起こしが許容され得る（注2）。

15



日本の地籍調査＝筆界調査の利点 16

- ▶ 「たまたま国土調査に際し土地の境界を誤った事実がかりに存したとしても、その為に真実の権利者が権利を失うものではなく、逆に相手方が権利を取得するものでもない」（福島地判昭和39年9月24日行裁集15巻9号1874頁）。最高裁も、最判平成3年3月19日判時1401号40頁判タ770号156頁で同様の判断

二 国土調査法に基づく行政庁の行為が行政処分にあたるか（行政処分性）について判断された裁判例としては、国土調査法に基づく地籍簿及び地図の作成行為は、単純な事実行為にとどまり、それらの記載によって国民の権利自由が侵害される余地はないとして、抗告訴訟の対象となる行政処分には当たらないとしたもの（福島地判昭和39・24行裁集一五巻九号一八七四頁、甲府地判昭和58・1・17判地自一〇九頁、岡山地判昭和59・3・21判タ五三四号二〇頁（右判決は、控訴審である広島高岡山支判昭和60・6・27、上告審である最判昭和61・4・4により維持された。詳解一八七頁）があり、また、国土調査法に基づく地籍

金子順一・判例タイムズ821号294頁(平成4年度主要民事判例解説)

16

筆界概念のメリットとフランス法 17

- ▶ フランスの地籍整備の特徴は、①所有権界調査を目的とし、②土地所有者の合意を重視するが、③合意が得られない場合等について、区画区分委員会の形で上からの区画区分を行いうることであり、その背景にあるのは、④地籍そのものは土地所有権を決定しないとの法理の存在であった。④の法理ゆえに、地籍境界に不満な当事者は、隣接所有者と新たに合意をするか（合意境界確定）、または、訴えによる境界確定訴訟により新たな境界を得た場合には、成果の修正を求めることができる。
- ▶ こうしたフランス法の法理は、当事者の確認が得られない場合の、「上から」の筆界案提示が日本法でも不可能でないことを示唆させる。
- ▶ 日本の地籍調査も所有権を定めるものでなく、筆界を探索する以上、フランス法の同様の上からの境界案の設定をより、調査を行うことは十分可能であると考えられる。
- ▶ 筆界は、裁判所によらない暫定的境界として大きな意義を持つとの評価も可能

17

フランス・ナポレオン地籍 18

功績・近代地籍
国家単位地籍
国費公務員平板測量

ナポレオン地籍は、測量について、国費支弁の専門家（公務員）組織に基づき、平板測量を国家的単位で行い、欧州諸国の地籍整備のモデルとなった。
「近代地籍」（小林茂，古関大樹）の源流

欠点
作製時・作製後

- ・地籍図作製時において、三角測量は市町村単位のものであり、隣接市町村とすら連携がなかった。
- ・地籍図作製後の維持管理において、地籍図は、作成時のままに固定され、分合筆が頻繁な土地の現状と乖離した⇒地籍図修正

議論が分かれる点：
所有権との関係

フランスの地籍は、不動産税課税のための税地籍であり、境界紛争等解決の民事法的効果は限定的。

- ・行政的手続による地籍調査が私的所有権の範囲を決めることは、私的所有権に対する正当化できない干渉と考えることも可能（フランス学者・コンビ）

<https://www.youtube.com/watch?v=TppkZGWZFHW&t=222s>

Comment Napoléon a conquis (et perdu) l'Europe (Le Monde) より

19

①



②



③



④



3帝会戦アウステリッツ 1805年

ナポレオンは 地図・測量重視

ナポレオンの特徴①技術、
②軍事組織、③兵士、
「地理学は戦争の道具」
説(ラコスト)

ナポレオン地籍作製マニュアル1811

20



Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France, 1811.

ナポレオン地籍では、数学・テクノロジー(測量器具)・組織が重要

序文	I号からXIX号(全19号)
第1章 地籍の原理	1号から24号(全24号)
第2章 組織	25号から46号(全22号)
第3章 地籍整備準備	47号から63号(全17号)
第4章 測量	64号から316号(全253号)
第5章 評価原則	317号から410号(全94号)
第6章 鑑定評価	411号から683号(全273号)
第7章 所有者連絡	684号から755号(全72号)
第8章 小郡集会	756号から797号(全42号)
第9章 集計表と課税帳簿	798号から841号(全44号)
第10章 変動	842号から900号(全59号)
第11章 課税土地の変化	901号から931号(全31号)
第12章 支出と会計	932号から1048号(全127号)
第13章 通信	1049号から1086号(全37号)
第14章 監査	1087号から1106号(全20号)
第15章 要約	1107号から1144号(全38号)

地籍法令体系総覧(地籍総覧)は詳細、地図の活字まで指定、メートル法普及もねらう。各国の地籍整備のマニュアル原型⇒日本との関係？

測量士と測量器具(再現ビデオ)

21

Histoire du cadastre en vidéo (1/2)

①



②



③



④

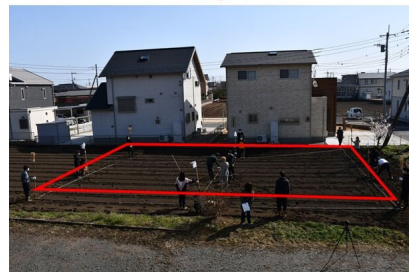


<https://www.youtube.com/watch?v=46boMnkqVa0>
 Histoire du cadastre en vidéo 0.55分-1.55分

江戸時代検地・地租改正の再現

22

面積・評価が重要(形状は大事でない)
 村⇒字⇒一筆地の順でなく一筆地⇒字
 一筆地について、形状でなく、十字測量



<https://www.ibaraki.ac.jp/news/2021/04/16011196.html>
 江戸時代の検地の再現に教育学部の学生たちが挑戦

筆の概念(所有と利用の同一性)

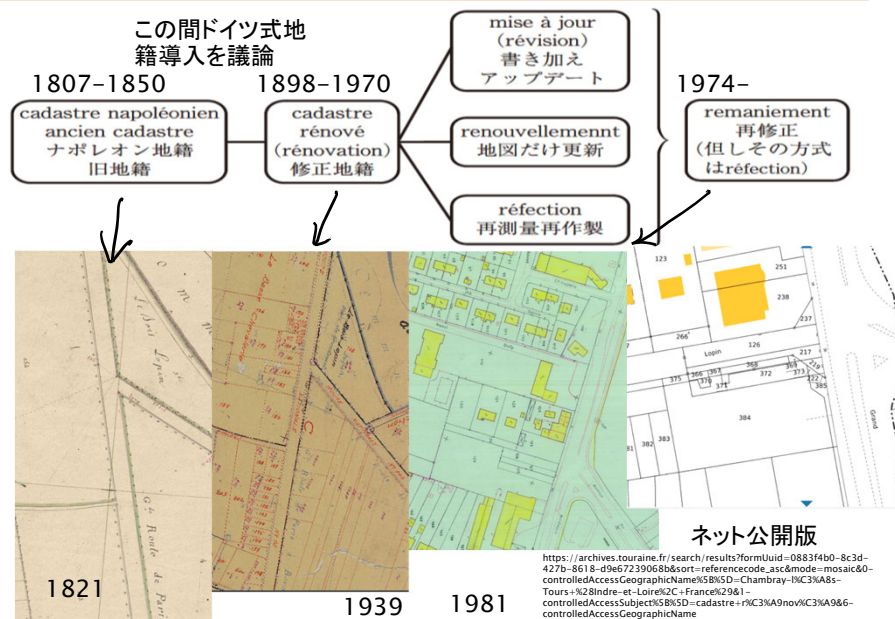
23

フランスの筆＝評価と課税の単位で税地籍の役割に対応
日本＝本田武夫23頁「地籍調査の対象物である法的土地登録単位を一筆地という」，「法律的定义は与えられていない」，「自明の普通名詞としての扱い」

- ▶ 測量士は、三角網及び所有者のアルファベット順リスト（164号参照）を作製した後に、筆地図（plan parcellaire）の作製に進む（128号）。筆地図とは、市町村を区分して正確に再現するものである（129号）。
- ▶ 「筆（parcelle）とは、大小一定の大きさの地片（une portion de terrain）であって、同一の小郡（canton）、区分又は通称地名（lieu-dit）に所在し、同一の利用・耕作方法及び同一の所有者に帰属するものである。」（130号）。
←筆の財政法的特徴
- ▶ 「かくして、ある土地の利用・耕作方法が同一であっても、それが10人の所有者により、分割されているならば、10の筆になる。」（131号）。
- ▶ 「ひとかたまりの土地があり、一人の所有者によって所有されていても、しかし、10の部分に分割され、それぞれ、隣接する土地と全く異なる形で利用・耕作されている場合には、それらは、異なる評価に服するから、10の筆となる。」（132号）。
- ▶ 同一の所有者に属し、同一の耕作方法のもとにある土地であっても、障壁、大きく深い溝、公道、川で隔てられている土地は、別の筆になる（134号）。
- ▶ 日本の原始筆界も同様と考えられる。地租の債務者及び地租額の決定が重要であったから、所有者同一、利用同一が重要。（現在では、一筆の土地の一部に取得時効等があるから、筆は所有者同一にはならない）

フランス地籍図の歴史

24



現在のフランス地籍調査

25

- ▶ 現代のフランス財務省通達（BOI-CAD-REM-10-40-30-10, n° 190, <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8343-PGP.html/identifiant%3DBOI-CAD-REM-10-40-30-10-20130422>）は、1898年法と同様に、地籍図情報の役割が土地所有権につき限定的なことを明らかにする。これは、「地籍における所有者の認定は、各筆、より正確には、建物なし不動産に関する不動産税の債務者を定めることにある」という原則を示した後に、
- ▶ 「地籍は、単に表見所有者の現状を示しているだけであり、行政当局は、特定の不動産について誰が真の所有者であるかを定める権限を有さない。民事裁判所のみが、訴訟において、特定土地の所有権について決定することができる。」と述べている。
- ▶ 隣接当事者の合意があれば、そこが境界になる（次頁★1）。反対がある場合には、区画区分委員会が境界案を定める（★2）。不服の場合には、当事者は境界確定訴訟。（日本の筆界未定が起こりにくい仕組み）

25

状況			境界の位置	
隣接両所有者が立会い又は代理人を立て、又は境界の位置について書面で明らかにした	境界の位置について両当事者が同意★1		両当事者の指示に従う	
	境界の位置について一致がない	測量文書があり、それが境界の位置を指示できる	測量書類の指示に従う	
		上記のような書類が存在しない★2		地籍図データに従って、暫定的に境界の位置を定め、最終的に区画区分委員会に委ねる
一方の所有者が立会い又は代理人を立て、又は境界の位置について書面で明らかにしたが、他方所有者は意見を示さない	境界の位置について両当事者が同意		物理的境界に従う	
	物理的に明確な境界がある（境界標、壁）	測量文書があり、それが境界の位置を指示できるものである	測量書類の指示に従う	
		境界の位置について両当事者が同意しない		地籍図データに従って、暫定的に境界の位置を定め、最終的に区画区分委員会に委ねる
	出席所有者が測量文書を示した		測量文書に従う	
	物理的な境界が存在しない、または不正確又は不明確	出席当事者が測量文書を提示しないが、しかし、境界の位置については意見をいう		出席当事者の指示に従う
		出席所有者が境界について何らの指示もしない		地籍図のデータに従う
隣接両当事者のいずれも意見を示さない	境界が物理的にあり、正確で（あるいは測量書類に適合的）、確実（境界標、壁）		現況の境界に従う	
	物理的な境界が存在しない、または不正確又は不明確	測量書類存在	測量書類のデータによる	
		測量文書不存在		地籍図のデータによる

26

26

26

裁判例 Bordeaux行政控訴院, 13 février 2006判決

27

- ▶ 「関係両所有者を召喚して、区画区分委員会が現地に出張したが、土地所有者間の合意が得られなかったため、同委員会は、AB 166およびAB 167について、暫定的に境界を定めた (en l'absence d'accord des intéressés, la commission a fixé les limites provisoires des parcelles AB 166 et 167) 。」その後、これらの土地に関する新図面が作成され、面積計算が実施された。これらの作業を記録した議事録が公開され、作業の結果が関係する2人の所有者に通知された。そして、2005年1月19日付でジロンド県知事がこれらの改修作業の終了を宣言した。」
- ▶ このやり直し地籍修正の結果は、原告の主張する境界線に従わず、また、面積も原告主張と異なるものであった。そこで、原告は、再度取り消しを求めて訴えを提起したが、ボルドー行政控訴院は、地籍修正は、所有権の問題を解決するものでないとした上で、やり直しの地籍修正について、手続的に瑕疵はないとして原告の主張を認めなかった。

27