

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第80回

学生たちの視点と発見

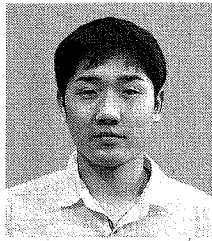
【学生目】

街で更地の前を通りかかった。建て替えるのか売却するのか分からないが、住宅街で更地を見ると、この土地はどうなるのかと思いが巡る。建物があると気がつかない不思議さを感じ

境界標設置による紛争予防

るのも更地だ。まず、広さの感覚が異なる。建物は延べ面積150㎡くらいとか目安がつくが、分かりやすいはずの更地は広さの見当がつかないことも多い。手がかりがなく距離感がない。

次に、建物があるときは間違いないと思えた敷地境界線が見えなくな



渡邊 継一郎

不動産学部3年

不動産の不思議

不動産のふしぎ

不動産の不思議

不動産のふしぎ

る。近寄って境界標を確認した(写真)。タイルを張った隣地の壁が境界線に接している。新築工事が制約を受けそう。工事はお互い様だから、民法が定める50cm後退(234条)は相隣関係として重要だ。

枡がある部分は土が盛り上がるように隣地とつながっていて、境界線は一層あやふやだ。以前は塀があり、それに突きつけるように盛っていた土やコンクリート床が、塀の撤去に

境界紛争がなくなる、財産の侵害防止になる、土地の管理を所有者自身でできる、費用の負担軽減、取引や相続が迅速に行える、17条地図作成の布石となる、不動産登記制度が充実する——メリットがある。「境界標設置に勝る防御なし」で、「枡を残して悔いを残さず」だそう。

それでも境界紛争は起こる。枡の位置が違つ、越境して塀を設置するなど様々なケースがある。以前は紛争は裁判所が解決したが、今は法務局の「筆界特定制度」を

自分の土地は自分で守ろう

伴い、寄りかかりを失って不規則な形で残ったのだろう。更地は手がかりがなく境界線の存在感がない。

更地の状態でもしっかり土地を管理し、将来の売買等のトラブルを予防するにはどうすればよいか。

日本土地家屋調査士会連合会の資料によると、土地管理の3本柱は、境界標の設置、地籍測量図の作成、登記簿である。境界標設置により、

利用できる。筆界特定制度は、その土地の登記時の境界を公的機関が明らかにする。筆界特定の申請、筆界特定登記官の審査、筆界調査委員の調査、筆界調査委員の意見、筆界特定登記官の筆界特定という手続きになる。筆界調査委員には土地家屋調査士、弁護士や認定司法書士などが就任する。裁判より安く、迅速で、専門家



境界紛争予防で頼りになるのは境界標

の判断で証拠価値が高い。自分の土地を自分で守るための境界標の設置や筆界特定制度は取り組みやすく、利用しやすい制度だ。存在をPRしていきたい。

【教員のコメント】

不動産流通を契機としてハードとソフトの質を改善する動きが活発だ。中古住宅流通ではインスペクションやリフォームを行い、情報の生成と蓄積を推進する。建物に注目が集まるが、土地についても同様だ。土地の管理を加速する時期だ。