

法の「隙間」をめぐる対話

3



境界線の隙間

西尾孝幸

弁護士
みらい総合法律事務所代表パートナー

法の隙間をめぐる対話の3回目は、土地の境界線をめぐる話題です。境界線の隙間とは奇妙な話ですが、実は土地の境界線には「筆界」と「所有権界」という二つがあります。「筆界^{ひっかい}」とは、公図上に地番ごとに区画された一つの土地（これを一筆と数えます）の隣同士の境界線で、行政上の境界線です。「所有権界」とは民事上の所有権の境界線ですが、一般的に筆界が所有権の境界でもある、と推定されます。しかし、まれにこれと異なることがあり、その「筆界」と「所有権界」の隙間が紛争になることがあります。なお、人物、案件ともフィクションです。

若手弁護士のイング君がボスの待名弁護士のところに依頼者からの相談を持ってきました。

「知人のBさんが、お隣から『境界の壁が越境しているから引っ込めてくれ』と言われて困っているそうです。事情を聴くと、お隣の境界の壁はBさんがだいぶ前に作り、境界線の内側に沿ったつもりでしたが、新たにお隣の土地を取得した方から『境界の壁がすこし歪んでまん中あたりで数センチ越境している』ということでした。境界線は、図面上はお隣の言う通り確かにまっすぐで、Bさんの壁が少し境界線を越境しているようです。でも、長年そこに壁があったのなら、その内側の土地にはBさんの『時効取得』による所有権が成立して、Bさんの所有になったと反論することもできるのでないかと思えます。そう言ってつっぱねたらどうでしょうか」

「筆界」の境界を超えてはみ出した部分の占有が長期間に及ぶと「取得時効」が成立し、筆界とは異なる所有権界ができあがる可能性があります。他人の土地でも「平穩公然」と占有して、善意・無過失（自分の土地だと信じて、かつ信じたことについて過失がないこと）なら10年間、悪意（他人の土地だと知っていること）でも20年間、所有の意思を持って占有を継続すれば取得時効が成立し、占有者に所有権が認められます。

待名先生「確かに取得時効の余地はある。しかし、相手の主張の本来の境の線が間違いないようなら、Bさんとしてはその境界線を『所有権界』としても認める、ただし相手はBさんの境界壁について、現状で維持することを認めて、直ちに撤去することは求めない、そういう方向で協議したらどうだろうか。『時効取得』と言っても、まずその占有の期間、占有の範囲を確定しなくてはならない。また、登記の対抗力という厄介な問題もある。わずかの土地に争いにそんな費用や

労力をかけるのはどうだろうか」

取得時効の「登記の対抗力」とは、時効で土地の所有権者となっても、第三者にそれを主張（対抗する）には登記が必要だとされる問題です。例えばBさんに10年の取得時効が完成していても、その後その部分を含む土地の所有権移転登記をしたお隣さんには、時効取得による所有権を主張できないのではありませんか、というやっかいな問題です。

◆ ◆ ◆
しばらくしてイング君が報告にきました。

「私が相手の方と話して、お互いに境界線を確認し、そこからまっすぐに引かれた線をBさんもお隣の土地との境界線だと認める、お隣さんは、境界線を現状のまま維持することを認め、Bさんはその壁を将来取り壊して建て直すときには確認した境界線に沿って引っ込める、それを骨子とした合意書をつくることで決着しました」

待名先生「それはよかった。隣地と境界争いが生じると、遺産分割と同じ『ゼロサム』ゲームで、一方が減れば他方が増えるという紛争関係になる。隣同士で主張の対立する範囲の土地が広いと、のっぴきならない争いになる可能性がある。円満に解決してよかった」

◆ ◆ ◆
そこで待名先生はお得意のうんちく話に入っていきます。

「時効取得制度はハムラビ法典にもあり、日本でも鎌倉時代からその元になる制度があったと言われている。諸外国でも認められている制度だが、国ごとにだいぶ違いがあるようだ。アメリカでは時効取得へ



の批判が高まっていて、最近、コロラド州では時効取得者は取得の対価を支払わねばならないという法律が成立した。さらに、全米でも時効取得への否定的な意見が顕著になったそうだ（マイケル・ヘラー&ジェームズ・ザルツマン『Mine 私たちを支配する所有のルール』早川書房）

待名先生はさらに続ける。

「自分の家屋は『私の城』だとして、家屋の敷地について排他的な意識を持ちやすい。アメリカではその意識がとて強いようだ。先ほどの『Mine』によると、アメリカのケンタッキー州で、お隣との境界線を超えて飛来して高度60メートルでホバリングしていたお隣のドローン（1800ドル）を散弾銃で撃ち落とした事件があった。その男は、私有地の上空に飛来したドローンは侵入者で、撃つといいんだと主張したが、この本の著者（アメリカの法学者）は、土地の所有権がずっとその上空にまで及ぶとも言えないし、まして撃ち落としていいことにはならない、とその言い分には否定的だ。不動産の所有権が強すぎるので、こういう問題が起こる。日本でも、強すぎる所有権のために、所有者の所在不明とか管理不備で放置された不動産には手が付けられなかった。このたびの民法改正で対策が取れることになったのだが、それは……」

イング君「先生、その話はまた別に機会に」

にしお・たかゆき 昭和24年生まれ、鹿児島県出身、東京大学法学部卒業、昭和51年弁護士登録（第二東京弁護士会所属。平成10年「みらい総合法律事務所」を設立、現在代表パートナー弁護士（所属弁護士23名。企業法務を中心に、債権回収、流通、不動産、ネット取引などを扱う。放送大学、立教大学で非常勤講師を歴任。著書「社長！その対応はコンプラ違反です」（はる出版）、「売買・賃貸不動産トラブルQ&A」（共著、不動産流通研究社）など。