

講演会質疑応答

(境界紛争解決手続～境界確定訴訟を中心に～)

以下は、令和元年5月23日(木)に開催されました講演会「境界紛争解決手続～境界確定訴訟を中心に～」でのご質問について講師の弁護士平良卓也様よりご回答いただいた内容です。

質 問	回 答
<p>境界を越えて相手方が使用している(築後2～3年後判明)。業者がやったのでわからないといわれている。家をこわすこともできない。解決法あるのか。</p>	<p>境界を越えているのは、隣家の建物という前提で回答します。</p> <p>本来であれば、越境部分を撤去せよと請求することができますが、壊すことができないとのことです(建物の一部を壊すことになり相手方の損失が大きい)。</p> <p>このまま10年以上経過すると、時効取得(隣の人が越境部分の土地の所有権を取得するという制度)が完成する可能性があります。</p> <p>そこで、早急に、隣家所有者との間で、建物の一部が越境していることを確認する旨の書面を取り交わすとよいです。これで時効の進行が中断します。</p> <p>その上で、越境部分について、土地賃貸借契約を締結する、あるいは分筆の上買い取ってもらう、ということが考えられます。あるいは無償での使用を認めつつ、建物を建て替える際は越境しないようにする旨の合意書を取り交わしておくことも考えられます。</p>

質 問	回 答
<p>県内で裁判による手続きへ移った事例がありますか？</p> <p>あった場合、土地家屋調査士への業務依頼（鑑定図面作成等）を行ったと思われます。境界鑑定委員長の立場として詳しく教示いただき、会員への今後の実務に活かせるよう検討したいのでよろしくをお願いします。</p>	<p>沖縄県内で、筆界特定手続から裁判へ移行したケースは残念ながら把握しておりません。そもそも筆界特定手続から裁判へ移行するケースは全国的にも少ないと思われ、また、裁判へ移行した場合も必ず判決に至るわけではなく、和解で終了している可能性もあります。和解で終了したケースは公表されることがありませんので、第三者は知ることはできません。</p> <p>以上の次第ですので、筆界特定から訴訟に至ったケースの情報は少ないのが原状です。</p>
<p>境界確定訴訟と所有権確定訴訟の関係についてご教示いただきたい。</p>	<p>境界確定訴訟と所有権確認訴訟は、別個の訴訟となります。境界確定訴訟は、争いのある公法上の筆界を明らかにするという訴訟になり、所有権確認訴訟は土地について民法上の所有権の及ぶ範囲を明らかにする訴訟となります。ただ、どちらも隣地所有者同士の争いであり、証拠が共通するものでもありますので、同一の裁判手続きで処理される（併合）ことも可能です。</p> <p>境界確定訴訟を提起された場合、筆界を主張するとともに、時効取得を合わせて主張する場合、境界確定訴訟では時効取得は問題となりませんので、所有権確認訴訟を別途提起し、裁判を併合して進めることとなります。</p>