

ISSN 1345-9716

4

2002  
NO.120

経営&情報システム

# ヒーロー コンサルティング・アイ



- 中小企業の過去・現在そして未来 (I)  
～中小企業基本法改正と経営革新～
- 「杭を残して悔いを残さず」  
土地家屋調査士 原田俊寛さん
- 和の酒・飲む酒・和み酒 (I)  
～広島の酒を日本一にした男～

## 「杭を残して悔いを残さず」

～土地家屋調査士 原田 俊寛さん(52歳)～

ライター 東 雅彦

「真の境界は神のみぞ知るのです」、という原田さん。それほど土地の境界を明確にすることは難しいということでしょうか。筆者も、かつて父親が話していた言葉を思い出します。「春になると山の桜が花を付ける。そこからあの一本松までが山の境だ。よく覚えておきなさい」。しかし目印になる桜や松の木が枯れたらどうなるのだろう、目印を絶やすなど言うことだろうか…。そんな素朴な疑問もあり、なんとなく遠い話のように聞いていたものです。

土地の境界で争いを続ける家族の話を書くこともしばしばです。この難解な「境界」という問題を解りやすく説明していただくために土地家屋調査士の原田さんを訪ねました。

境界の問題を理解するためには地権の歴史を知る必要があります。

現在、地権を示すものとして「土地台帳（土地登記簿）」といわれるものがあります。これは法務局に保管されているもので、「公図」とともに最も重要なものとされています。

旧土地台帳付属地図（公図）は、明治時代の地租改正によって作成され、長い間登記簿とともに公的な資料としての機能を果たしてきました。当時の技術で作成されたもので精度的には十分とはいえませんが、現在でも重要な役割を果たすものです。

その後、測量技術の向上によって正確な地図が作られるようになりました。国土調査法によって、国土の開発・保全・利用に資する目的で、国土の実態調査事業の一環として「地籍図」が作成されるようになりました。そして、地籍図は知事の認証を受けた後、法第17条地図として備えつけられるようになったのです。

### ■境界と筆界の違いが紛争を生む

土地そのものには地図に示されたような区切りがあるわけではありません。どこまでも続いている土地の上に所有を区分する区切りを示す



原田俊寛さん

必要があるわけです。そこで前述したように明治初年、国の事業として海や川の地形を取り込んで「地番」というものを定め区切りとしました。これが「筆界」と呼ばれるものの始まりです。

一般的にはイコール「境界」と言われるものになりますが、実際にはイコールではない場合もあるのです。複雑な地形の筆界の土地は便宜的に隣り同士で話し合い、利用に便利なように区切りを変更して使用することはままあることです。ここに生じる境が「境界」と呼ばれるもので、筆界とは異なるものなのです。

長年異なる境界を利用していると、いつの間にかそれが筆界（登記上の境界）であると誤解してしまうことにもなりかねません。権利を明確にするには、境界と筆界を同一にしておく必要があるのです。

### ■筆界の歴史は税の歴史

筆界の歴史をもう少し補足しておきましょう。

筆界が初めて設けられたのは明治初年に実施された地租改正事業でした。すなわち時の政府が土地の売買を自由にし、地券を発行し、所有者を確認することによって、税を徴収する目的で地租改正を押し進めたものです。

この事業の一環として土地を検査・測量し、地図を作成し、1筆ごとに通し番号（地番）を

振りました。しかし、この図は当時の未熟な測量技術のためあって、脱落や重複がありました。従って明治20年から22年にかけて更正図といわれるものが作成され、土地台帳付属地図として税務署、および市町村役場に保管されました。

そして昭和25年、法務局での管理の移行にともない、「公図」として現在まで永久保存されてきたのです。

明治時代に作成された古いものですが、その後の分筆・合筆等の変更をくりかえしながら現在でも筆界を示す最も重要な図面として広く利用されているのです。

#### ■土地の問題は人の問題

さて、土地家屋調査士に測量を依頼する場面はどんな場合でしょうか。

一般的な場面は土地の分筆が発生した場合でしょう。自土地の売買、相続などによって1筆の土地を2筆または数筆に分割することを「分筆」といいます。

「自分だけの土地に係わることだと思っていますが、必ず他人の土地との関係が発生してきます。つまり他人との境を明確にしなければなりません。そんな時にしばしば紛争が発生するのです」。

前述のように境界と筆界が異なる場合、今まで自分の土地のつもりであたり前に使用していた場所が、実は他人の土地を侵していたという

ことが判明したりするのもこんな時なのです。

他人というのは大抵の場合、隣りの地主さんで小さい頃から見知った仲です。

「紛争はモロに人間性が出ます。一方が得をすれば必ず他方が損をするという関係になりますね。両方得になるということはめったにありません。」

「時にはお互いののしりあって決裂することもある。」と原田さんは言います。

#### ■公明正大

「境界問題には当事者同士がまず相手を尊重しあうという気持ちが必要です。その上で専門家に相談していただきたいですね。」

土地家屋調査士はあくまで公明正大に、判断材料を双方に提供します。どちらか一方に有利なように偏ることはありません。公図とか測量図があれば資料に基づいた判断を、それがなければ（慣習）に基づいた判断を行います。

「ただし、ここで問題になるのは境界線なのです。これについては、あくまで双方話し合いで解決していただく以外ありませんね。」最終的には訴訟による解決の場合もあるといえます。

「訴訟にまで発展しても後の人間関係にしこりが残るのは目に見えています。そういう例をたくさん見てきましたから。」

#### ■杭を残して悔いを残さず

「この言葉は業界では良く言われる言葉です。つまりお互いの権利がぶつかる前に、双方の立会で境界を明確にしておくということです」。

その杭は「永久に保存できる境界」であることはいうまでもありません。通常の場合は金属プレートやコンクリート杭が多いようです。

「ついでに境界標識の三要素を説明しておきましょう。まず不動性、動かない杭であることです。次に明確性、これは誰に



現場でポールを立てる

でも良く分かるようにしておくということ。三番目は永続性です。火事で焼失したり、長年の間に腐食したりしないものということです。」

「杭を残して悔いを残さず」とはまさに至言ではないでしょうか。

「自分の財産を守り子孫に伝えていくために、私たち専門家の知恵を気軽に活用していただきたいですね。」と原田さんは続けます。

### ■境界は天に知る

このように土地家屋調査士の役割は重要なものです。明治初年にスタートした土地の管理システムですが、現在では測量の技術も進歩しています。

「最新の測量は宇宙衛星の位置システムの利用もしています。このシステムを簡単に説明しますと…。

測点からGPS衛星に情報を送り、測点の絶対位置をキャッチします。同時に固有の番号情報を登録することによって測量データをコンピュータに送信します。これを繰り返すことによって膨大な位置情報をたちどころにキャッチできるのです。またあらかじめ地図上の情報を登録しておくことによって現地ポイントの位置を特定できるというものです。」

その精度はまさに2ミリメートル単位だといえます。

「このシステムによって誰でも正確な測量を実施できます。しかし基本は変わりません。三脚を正確に立てる技術、視準を保持する技術などの基本は必要です。」

20年前、サラリーマンから転職して土地家屋調査士を開業した原田さん。

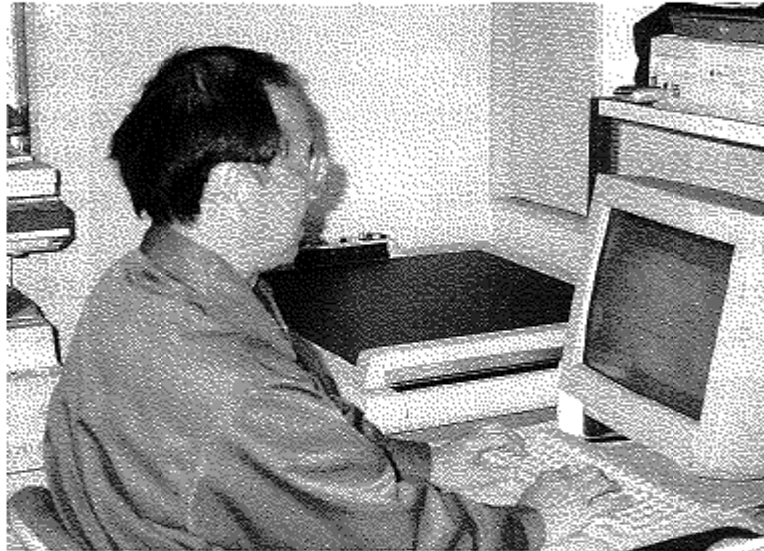
「なぜ土地家屋調査士を？」という筆者の質問に、「不動産登記のシステムに興味があった。」という答えが返ってきました。

個人の財産を守るという国のシステムとしてはこれほど美しいものはないというのが原田さんの意見です。美しいということは、「安定」「安心」という言葉で言いかえられるといえます。

隣の人と話し合っ「てこうしましょうか。」と決めたお互いのためだけ有効な境界が、土地家

屋調査士が測量して法務局に登記をする事によって公法上の筆界に変わります。

土地家屋調査士が登記する事によって、法務局に備えつけられた地籍測量図は一般公開されて未来に向けて永久に自分自身の土地



事務所でデータの整理

の境界を主張していくのです。

しかしこれは両刃の剣でもあるといいます。当人の権利を守ることは、同時に他人の権利を守ることにもなるのです。

「無駄な紛争を引き起こさないように、早めに相談されることをお勧めしたいですね。」

土地にはそれぞれ固有の歴史があります。いわばその土地の顔ともいわれるものです。その顔にドロを塗らないように、未来に引き継ぐ使命が現代に生きる我々の役割ではないかと思っています。」

現在の伊能忠敬、原田さんはこうって話を締めくくりました。