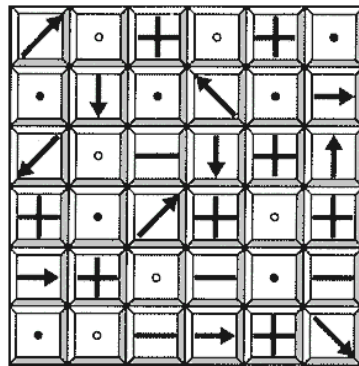
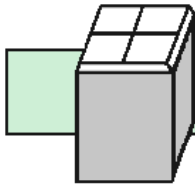


保存版

# 知っておきたい 境界標設置と管理

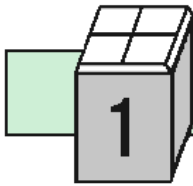


日本土地家屋調査士会連合会



# 目 次

境界標設置の重要性を知っていただくために	1
境界標設置の意義	2
筆界とは	3
土地管理の3本柱	4
境界標設置の7つの効用	5
境界標設置の条件	6
境界標の基礎知識	7
境界標の上手な設置	8
境界標のあれこれ	9
現地に境界標を設置できないときは引照点	10
境界標は自分で監視	11
境界標がなくて困った	12
境界標がなくて困った事例(1)	13
境界標がなくて困った事例(2)	14
境界標がなくて困った事例(3)	15
境界標がなくて困った事例(4)	16
境界標がなくて困った事例(5)	17
専門家という話	18
境界標設置は調査士の仕事	19
暮らしの基を支える調査士	20



## 境界標設置の重要性を知っていただくために

平和な社会とは、紛争のない社会ではないでしょうか。

戦後日本は、平和と豊かさを求めて努力してきました。特に経済活動では、世界に類を見ない成長をとげ、世界一豊かだといわれています。

一方日本は、領土が狭いこともあって、先進国に比較して住居環境が劣るといわれ、生活の質を高めるために、住環境の整備が問われています。

現状における土地と建物は、狭くて高額であることから、所有者の権利意識は非常に高くなっています。また、狭い土地が密集しているために、日照権や騒音等によるトよるいさかいや、更に高額であることから境界に関する紛争も増えています。

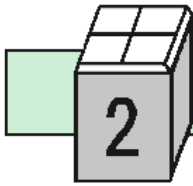
境界紛争のほとんどの原因は、境界不明です。つまり、所有者が、大切な財産を守る境界標を設置していなかったか、または、設置した境界標を自己管理していなかったことが原因です。

不動産は国民の財産でありますから、これを保全するために、所有権又は利用権について法律上の規定や制約があります。

自分の財産は、自分で管理するのが大原則です。この冊子は、境界標を自己管理する意義を知っていただくことと、境界標を設置するための参考事項を詳しく説明してあります。

少しでもお役に立って、安全で心豊かに生活を営んでいただければ幸いです。

□ 杭を残して悔を残さず□



## 境界標設置の意義

土地の境界標とは、円形の特殊な区画を除いて、一筆の土地の境の屈曲点に設置された標識のことで、所有権の境として、その土地の所有者が、排他的に使用することができる範囲を、客観的に定めたものであります。その一筆ごとの区画は、全国で約3億筆個あるといわれています。

地価は、バブル経済で急上昇しました。そのバブルが崩壊して、地価が若干下ったといわれています。しかし、土地は生産することができませんから、希少価値として、高価な財産であることには違いありません。そのこともあって、近年境界紛争が増加しています。

宅地造成や区画整理等によって、境界標が既に設置されているところはともかく、明治初期に作製した公図に頼っているところも多く、ところによっては樹木や、板塀を境界としているところもあります。中には現況が変化して、誰も正確な境界点を証明することができないために、多くの労力と経済的負担を費やして復元している現状であります。

境界が不明ということは、境界標が現地にはないということで、登記されている土地を現地において特定することができないということになります。自分の土地の範囲をおおよそ知っているだけでは不十分です。世代が変わって子供や孫の時代になれば全く分からなくなります。

大切な財産を管理するためには、境界点に、不動の永久標識を設置して、維持管理することが最も大切なことです。

登記されているから大丈夫ということにはなりません。自分の土地にはきちっと境界標を設置して自分で管理することに勝る方法はありません。

□ おじいちゃん私にも境界標教えてね□

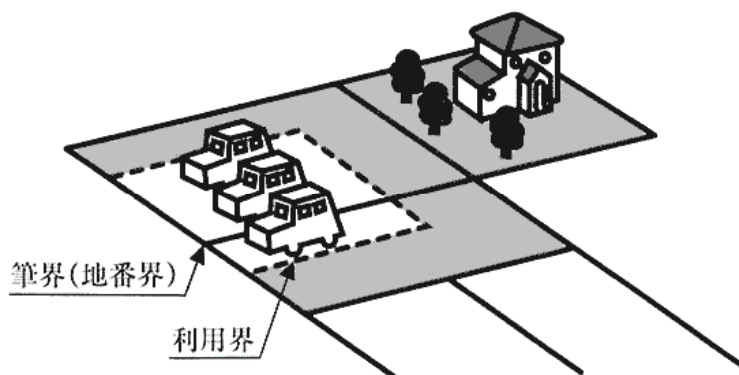


## 筆界とは

土地は、自然のままですと、どこまでも続きます。例えば、飛行機から見降ろすと、見渡す限り一体の土地として続きます。

ところで、特定の人が、特定の土地を所有するためには、何等かの方法で、どこからどこまで、どの区画であるか客観的に分かるようにしておく必要があります。そこで明治初期から、国の事業として「区画」と「地番」を定めました。これが、不動産登記法でいう「筆界」です。この「筆界」のことを、「公法」上の境界と言って個人の意思で変更できない境界です。また筆界で囲まれた区画を一筆地といいます。

その一筆地の一部を駐車場として借りて利用する場合など、単に利用（使用）する範囲を示すための境は、「公法」上の境界ではありません。つまり、地番と地番の境を、法律上の境界（筆界）と考えてさしつかえありません。

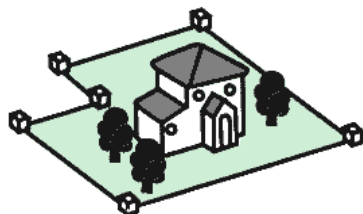


□ 占有界変われど筆界は不変□



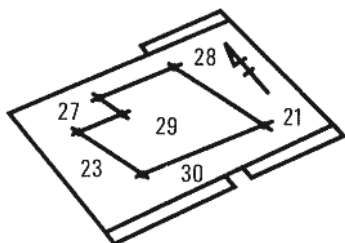
## 土地管理の3本柱

### ■境界標の設置



土地を取得した場合、自分が取得した権利の範囲を明確にしておく必要があります。登記がしてあっても、現地に境界標がなければ、その範囲が他人には分らずトラブルのもとになります。自分の土地に境界標が設置されているかどうかもう一度確認しておきましょう。

### ■地積測量図の作成



境界標の位置関係を明確にするために、土地家屋調査士が作製した「地積測量図」を保存しておきましょう。

長い間には、境界標が何かの障害により移動したり、亡失して不明になることがあります。そのとき地積測量図があれば土地家屋調査士に依頼して境界標を元の位置に復元することができます。

### ■登記簿

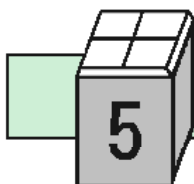


境界標があっても地積測量図が手元にあっても、それだけでも十分とは言えません。誰の所有であるか外部から認識できる登記が必要です。

民法では、登記をしておかなければ第三者に対抗できないことになっています。

結論としては、境界標及び地積測量図並びに登記の三条件を揃えることが大切です。

□ あなたの土地は境界標が守る□



## 境界標設置の7つの効用

### (1) 境界紛争がなくなります。

境界が現地において明確になっていれば、境界紛争は起こらないはずです。

### (2) 財産の侵害防止になります。

境界標が現地に設置され客観的に認識できれば、土地の侵害は未然に防げます。

### (3) 土地の管理を所有者自身によってできます。

自分の財産は、「自己管理」が原則ですから境界標を設置しておけば、家族がだれでも管理することが可能です。

### (4) 負担の軽減になります。

コンクリート杭や石杭は、木の杭より一時的には若干費用が高くなりますが、将来腐蝕して亡失した場合に復元することを考えれば木杭に比べてはるかに低廉となります。

### (5) 取引や相続が迅速に行えます。

もし、譲渡又は相続等が発生し土地を分割する場合に、境界標が設置されていれば、低廉でかつ迅速に処理ができます。

法第14条

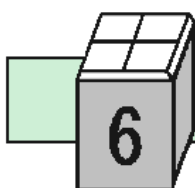
### (6) ~~法第17条~~ 地図作製の布石となります

日本の地図づくりは、諸外国に比べて遅れています。おそかれはやかれ、いつかは法務局において体系的地図を作製します。そのときに境界標は不可欠です。つまり、現在境界標を設置することは、地図作製の準備と考えても間違いありません。

### (7) 不動産登記制度の充実になります。

登記簿と現況を合致させることは、登記制度の根幹です。境界標設置は不動産登記制度充実の原点といえます。

□ 境界標設置に勝る防御なし□



## 境界標設置の条件

土地は命の次に大切と言われている高価な財産。その財産を、境界標が守ってくれます。と言っても、その境界標は、人任せにせず土地の所有者が管理しなければなりません。管理するには次のようなことに留意して境界標を設置することが得策です。

### (1) 不動性

最も大切なことは、境界標が簡単に動かないように設置しておくことです。

### (2) 永続性

100年単位で長くもちこたえる。つまり耐久性のある堅固な境界標を設置しておくことが大切です。

### (3) 明瞭性

土地は、他人から侵害されては困ります。客観的に認識できるようペンキを塗る等誰にでも認識できるよう明瞭にしておくことも大事なことです。

### (4) 特定性

上他の細分化が進行しています。密集市街地等では、境界標が多くなりました。例えば境界標の設置してあるところは、塀の右か左か又は中心等、スケッチしておくとか、番号を付けて写真を撮っておくのもよいことです。

### (5) 信頼性

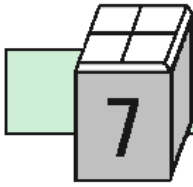
境界標は、隣人と協議しないで勝手に設置することはできません。当事者が立会いのもとに信頼性のある境界標を設置しておかなければなりません。

### (6) 管理性

境界標を設置したら、管理するために、「土地家屋調査士」が作製した図面、隣人との境界協定書、官民境界確定の資料等を備えておくことと、登記されている事項と一致させて管理を完璧にしておきましょう。

□ 境界標は土地のガードマン □

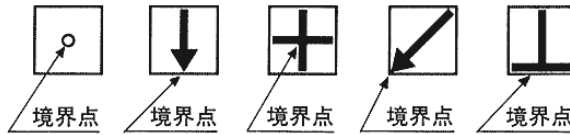




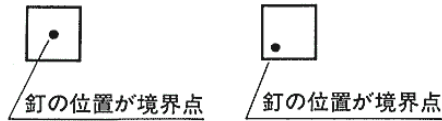
## 境界標の基礎知識

境界標は、境界所有権界の点又は線の位置を表すための標識（目じるし）です。従って杭の頭部には、点の位置を特定するしるしが付いています。

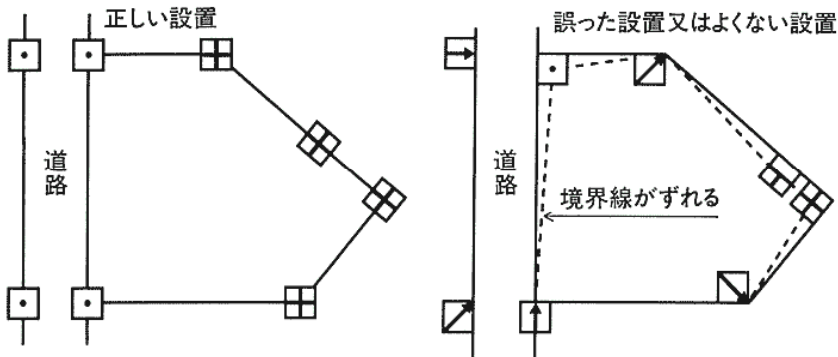
### ■コンクリート標 又は石標



### ■木杭

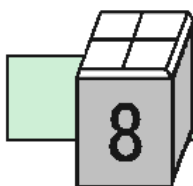


■金属鋲、金属標も準じて作製され種類もたくさんあります。



U字溝等で中心に設置できない場合はともかく、できる限り隣接土地所有者と協議して共有の境界を設置しておくことが得策です。

□ 1本の杭から紛争が起こる□



## 境界標の上手な設置

よくない例



境界線

よい例



■ 境界標の設置はできる限り境界線の真中（中心）に入れるのが得策です。

☐とか☑のコンクリート境界標は、頭が欠けると、右か左か位置が分からなくなります。

■ 頭の傾いた境界標も感心しません。傾いているということは、移動している場合がありますから土地家産調査士に調査してもらいましょう。

[民法] (現行条文はページ末尾参照)

### 第二百二十三条【界標設置権】

土地ノ所有者ハ隣地ノ所有者ト共同ノ費用ヲ以テ疆界ヲ標示スヘキ物ヲ設クルコトヲ得第二百二十四条【同前】界標ノ設置及ヒ保存ノ費用ハ相隣者平分シテ之ヲ負担ス但測量ノ費用ハ其土地ノ広狭ニ応シテ之ヲ分担ス

### 第二百二十九条【疆界線上の物の共有推定】

疆界線上ニ設ケタル界標、圍障、牆壁及ヒ溝渠ハ相隣者ノ共有ニ属スルモノト推定ス

[刑法]

### 第二百六十二条の二【境界損壊】

境界標を損壊し、移動し、若しくは除去し、又はその他の方法により、土地の境界を認識することができないようにした者は、五年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

## □ 境界標は重力方向に垂直に□

(境界標の設置)

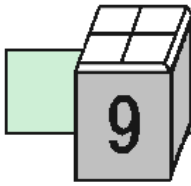
第二百二十三条 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。

(境界標の設置及び保存の費用)

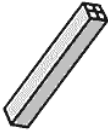
第二百二十四条 境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。

(境界標等の共有の推定)

第二百二十九条 境界線上に設けた境界標、圍障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。



## 境界標のあれこれ



### コンクリート杭

一般的に永続性のある境界標として最も多く使用されています。サイズは場所によって使い分けされ、一大きさも長さも異なります。



### 御影石

花崗岩のことで、美しくて堅い、境界標としては最も優れた永続性のある材質です。深成岩の希少価値と堅いため加工に手間がかかりますので若干高価になります。



### 根巻

現地の状況で動く可能性のあるところでは、コンクリートにより根巻をしておくとも費用はかかりますが一層堅固になります。



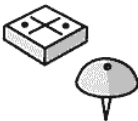
### プラスチック杭

加工が簡単なため、様々な形状の工夫がなされ、市場にたくさん出回ってきました。軽くて安定性に欠ける部分がありますが、コンクリートや御影石を継いだものや、ステンレスで頭部を巻いたもの等工夫されています。



### 木杭

サイズは様々ですが1～2年程度で腐食しますので耐久性に欠けます。仮杭又は一時的な杭として使用されます。



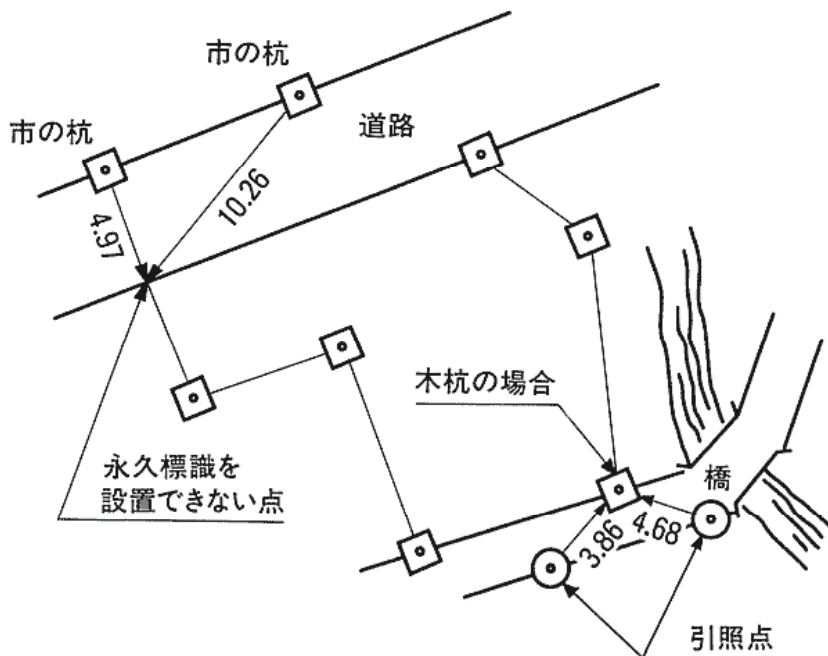
### 金属標

鋳鉄杭を始め、真鍮、ステンレス又はアルミ等により、現地の事情に合わせて使用する標識がたくさん開発されています。

□ 木杭ひととき石杭末代□

登記の申請に添付する「地積測量図」の現地における土地の特定機能やを強化するため、平成5年10月1日、不動産登記法の一部が改正され、現地の事情により境界標を、物理的に設置できない場合においては、境界標の表示に代えて、筆界点と近傍の恒久的地物との距離、角度等により位置関係を記載することになりました。つまり、どうしても現地に境界標が設置できない場合は、いつでも現地の「引照点」から復元できる状態にして置くということです。

いずれにしても引照点は特別の場合の目安に過ぎません。長期的な観点からは不動の永久標識設置に勝るものではありません。



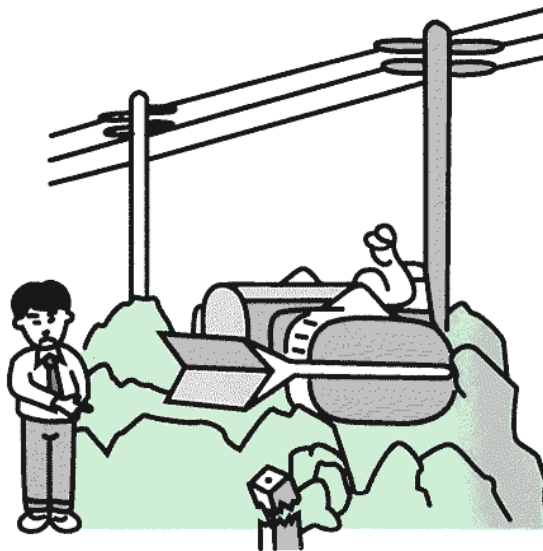
□短期は損気、長期を考えて□

永続性の条件を満たした境界標を設置したからといって、それで安心ということではありません。境界標は、人為的、自然的に動くものだと考えておいた方がよいと思います。

傾斜地では、土砂が崩れて移動したり亡失することがあります。道路工事や電柱工事又はブロック塀の築造等により亡失することもあります。

車に踏まれて動く場合もあります。色々な事情によって例えば亡失しなくても盛土によって見えなくなることがあります。更に頭が欠けて印が分からなくなる場合もあります。

境界標は、ときどき監視しておくことが大切です。せめてオリンピックの年は境界標再確認と決めておくのはいかがでしょうか。若し移動したり、亡失した場合は、土地家屋調査士に相談して直ちに復元しましょう。



□ なぜ境界君そこへ動いた？□

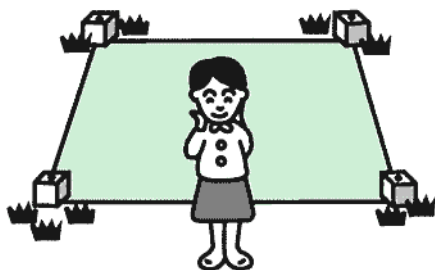
## 《杭を残して悔を残さず》



世間では、自分の土地は、登記されているから大丈夫と考えている人が多いようです。ところが現地に境界標が存在しないために、隣との付き合いが急に不仲となったり、あげくの果てに境界紛争を引き起こし、一生つまらない思いをしている人も多いのです。

紛争にならないうちに、境界を決めておきましょう。

## 《自分の土地は自己管理》



自分の財産は、自分で管理するのが大原則です。自己管理または大切な財産を他人に侵害されないためにも、永続性のある不動の境界標を設置し、更に登記所の登記簿と地図に現況を一致させ完璧にしておきましょう。

永久標識は、物理的にも、精神的にも大きい支えになります。

それでは、次の頁に境界標がなくて困った事例を五つ取りあげてみましょう。

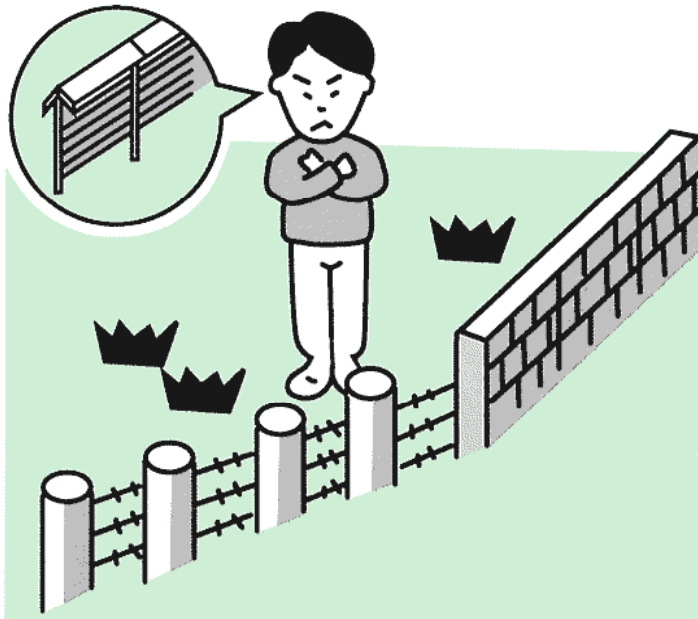
□ 土地は杭が守る。杭は所有者が守る□

## 《事例1》

隣との境に、おじいさんが作った古い板塀がありました。腐食が激しいので10年くらい前に取り壊しそのまま放置していました。

ところが、最近になってお隣が、何の話もなくフェンスの垣根を作りました。どう見ても斜めに曲がって私の敷地に越境しているように思いますので、その旨申し入れましたが、隣は一向に聞き入れてくれません。

そこで、航空写真を取り寄せ、昔は直線であったことを主張していますが、一向にはかどりません。木造の塀を取り壊す前に境界標を入れておけばこんなことにならなかったと、現在悔やんでいます。



□ 後悔先に立たず□

## 《事例2》

隣との間に、けやきの木が植えてあり、お互いに、この木を中心に何の不安もなく敷地を利用してきました。家を建て替える機会に境界標を設置しようとして、立会いを求めたところ、隣では、このけやきの木は、境界より6尺下がって植えたのだから境界は私の方に6尺寄ったところにあると言い始めました。

このけやきの木は40年くらいの老木だし、父はとっくに亡くなっているし、けやきの木を植える前の境界は何だったのか、どう考えても納得できなくて、いまだに家も建て替えられないで困っています。

境界は樹木のようなものではあてにならないことが、身にしみて分かりました。



□ 駄弁に負けない境界標 □



## 《事例3》

父が亡くなって、相続財産の分割をするため、畑の分筆登記が必要となり立会いをお願いしました。隣の親父さんは健在で毎日耕作をしています。私は、市役所に勤めていますので畑のことは、よく分かりません。

つまり、お隣との間には世代の違いができました。そのために境界の証言について自信がなく、父が活着ている間に聞いておけばよかったと悔が残り物悲しい思いでした。

境界は、自分で分かっているだけでは十分ではなく、子供のためにも永久保存ができる標識を設置し、世代が変わっても対応できるようにしておく必要があることがよく分かりました。



□ 世代変われど境界変わらず□

## 《事例4》

家の新築をするため、境界の立会いをお願いしたところ、3軒の方は、快く応じてくれましたが、残りの北側の家では、私が家を建築すると日影になるためか機嫌を損ねて応じてくれません。

コンクリートの杭1本のことで仲たがいで、一生お隣と付き合いがうまくいかないことになるとは、夢にも思っていませんでしたので、こんなことなら早く境界標を埋めておけばよかったと、情けなく思う日々です。後悔先に立たずとはよく言ったものですね。

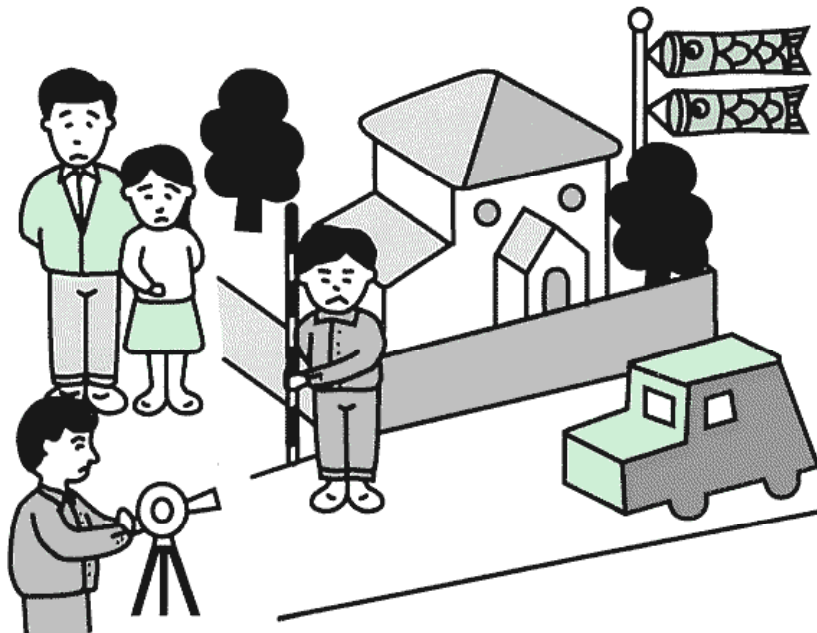


信頼を支える杭がある

## 《事例5》

市役所から、道路の境界を明示するから立ち会ってほしい、という通知を受けとりました。

当日立会いをしたところ、私の塀の内側まで道路敷きだと言うのです。土地を譲り受けたとき、確かに境界石があって塀を作ったはずだと言いましたが、いくら捜しても見つかりません。工事のときに、工事屋さんが、取り除いて、もとに戻さずそのままにしていたのでしょうか。せっかく設置した境界標を管理していなかったために、とんでもないことになったことを反省しています。



□ 悩みつきない境界線□

電話で「境界の紛争があるので、次の日曜日に現地を調査して欲しい」という依頼を受け、約束の時間に現地に赴きました。階段状に造成された土地の上側に住む年輩の女性の方が依頼人で、某県の中学校の教師をしているので、都合のよいのは土曜日と日曜日のみとのことでした。

さて、紛争の原因ですが、依頼人の下側の隣接人が宅地の擁壁の基礎の部分を削って車庫を造り始めたというのです。そこで、隣接人に対し越境していると申し入れたのですが聞き入れてくれないので、警察署へ行って話をしたところ、2人のお巡さんが来て傾斜している石垣に板を添わせて延長し、「ああだこうだ」と言って半日くらい粘っていましたが結局は結論が出ないまま帰ったそうです。

そこで今度は、市役所の市民相談室に行って理由を話したところ、「警察で駄目なら弁護士に相談されるのが一番よいのではないですか」と言われ、仕方がないので友達やら知人に相談している内に2か月も過ぎてしまったそうです。その間に工事は進行するやら、学校は休まなくてはならないやらで、イライラしながらやっと弁護士事務所を探して相談したところ、「土地家屋調査士さんに境界を調査してもらいなさい」と言われ、職業別電話帳を調べて、私に依頼したということでした。

ではということで、前もって登記所で調べておいた地積測量図により現地に残っている境界標を基準に、問題の亡失した杭を復元して、その場で双方に立会いを求めたところ、双方共に納得されて、一件落着となりました。この間2時間程度です。

考えてみますと、初めから土地家屋調査士事務所の門をたたけば、こんなに長い間、いやな思いをせずすんだはずです。境界については土地家屋調査士が専門家と言われているゆえんです。

□ 餅は餅屋、杭は調査士□

「土地家屋調査士」は、不動産に関する国民の権利を現地において明確にするために、他人の依頼を受けて不動産の表示に関する登記に必要な土地又は建物の調査・測量をして、登記所へ申請手続をする仕事をしています。

平成21年4月1日現在、全国には17,820名の土地家屋調査士があり、  
~~現在、全国には、約18,500の調査士事務所があり、~~それぞれの地域において活動しています。

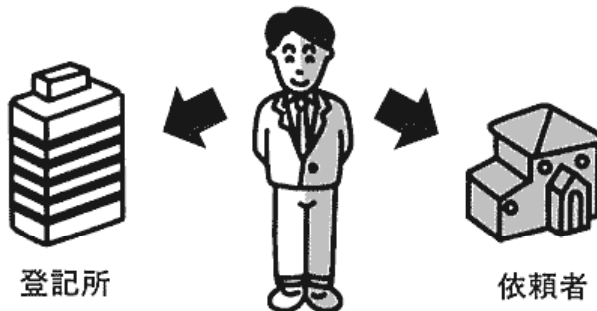
仕事をするに当たっては、法律的判断と高度な技術を必要とし、常に厳正中立な立場から公正で適正な仕事をしています。

特に境界を確認するときは、可能な限り関係する資料を収集し、現地の状況（物証）関係人の意見（人証）、地図や協議書等（書証）を参考に信念をもってアドバイスしておりますので、決して声の大きい人、又は主張の強い人に押されるようなことはありません。

それは、常に公正な立場を堅持し、多くの経験を生かしながら専門知識を駆使して、国民の付託と信頼に応えることを使命にしているからです。

境界標の設置数は、全国で活躍している調査士の手によって毎日数万本に及ぶはず です。

若し境界標のことで、心配なことがあったり、表示に関する登記は無論のこと建物を新築又は増改築したような場合も気軽に土地家屋調査士事務所へ相談して下さい。



□ 公正、公平は調査士の信条 □

日常生活を快適に過ごすためには、様々な生活環境が整っていなければなりません。中でも、隣りとの楽しい付き合いは最も大切な条件と言えましょう。

ところで隣りとの付き合いが、境界のトラブルで仲違いしていることも、広い世間にはたくさんあります。国の場合は、国境ですから戦争になることもあります。

土地は、国民生活の基盤であって、宅地造成、道路や橋を構築する公共事業の場合も総て、境界を確認することから始まります。

美しい建物や橋は目に見えますが、それを支える境界標は縁の下の力持ちのような役割を果たしています。

登記制度も、現地の境界標を確認して、地積測量図が作製され反映されています。

私達土地家屋調査士の仕事は、総べての原点をなす境界標設置から始まります。

境界紛争や境界のトラブルの事前防止、取引の安全、公共事業の促進、土地、建物の財産の保全等、普段気付かないところですが、土地家屋調査士は暮らしの基であります地域の平和な生活に大いに貢献していくのが私達の仕事です。

信頼のある境界標の設置、安心していただける安定した境界標の設置こそ豊かな生活の基礎です。

土地や建物又は境界に関して分からないことがありましたら、土地家産調査士事務所へ気軽に御相談下さい。



信頼のマーク

詳しいことは下記にご相談ください

## 釧路土地家屋調査士会

〒085-0833 釧路市宮本1丁目2番4号  
TEL 0154-41-3463 FAX 0154-43-2045

URL : <http://www.kushiro-chosashi.jp>  
e-mail : [office@kushiro-chosashi.jp](mailto:office@kushiro-chosashi.jp)

### 土地家屋調査士の業務内容

表示登記申請手続、土地・建物の調査・測量  
土地分筆・合筆・地目変更登記等  
建物新築・増築・区分建物登記等  
表示登記増築・区分建物登記相談