

# 地震と土地境界

## — 登記上の問題をも含めて

弁護士

土地家屋調査士

井上隆晴・西田 寛

今回の阪神大震災により、大規模な地殻の変動が起き、地表面を大きく変化させ、それによって土地の境界や登記につき種々の問題を発生せしめている。本稿は、これら地震により生じた境界や登記上の問題を検討し、その解決の方策を考察するものである。

### 一 阪神大震災による地殻変動

平成七年一月一七日午前五時四六分にマグニチュード七・二の規模で淡路島、阪神地区を襲った阪神・淡路大震災（兵庫県南部地震）は、三つの断層が次々に動いて起きたもの、すなわち、淡路島北部から神戸市付近にかけて北東に延びる長さ約二四キロメートル、深さ約一〇キロメートルの断層が動いてズレ、その後神戸市にある長さ約九キロメートルの第二の断層、長さ約一二キロメートルの第三の断層が次々に動き、断層部の横ズレの大きさは二・一から二・七メートルであったと発表されている。

このような大規模な地殻変動により、地表面に、亀裂・ズレ、或いは隆起・陥没を生じせしめている。例えば、淡路島北淡町地区の長島地区では、地表面の亀裂・ズレにより、民家の塀がその部分だけ大きく破壊されており、付近の島のうねのラインからそのズレをはっきりと見ることができ、舗装された道路の白

線によって断層部で約四〇センチ左右にズレていることが明瞭に読みとれる。また、用水路の護岸も大きくズレている（後掲写真①②）。また、阪神地区は、断層の動きによる大きな連続した地殻のズレは未だ観測されていないようであるが、土地がズレているとみられる現象は随所に見られる。例えば、神戸市中央区にある神戸地方法務局のビルは、東西に二つの建物が並び、両建物のあいだは東西の建物からそれぞれ壁が延びていてその接点部が少し開いているのであるが、一直線であったこの両建物の壁が地震後明らかでない違いをみせており、土地のズレのあったことを示している（写真③）。また、その近くでは、道路が大きく地割れしゆがんでいる状態も見られるのである（写真④）。

阪神・淡路大震災につき、国土地理院では、震災当日より空中写真撮影に着手し、被災地の状況を把握することに努め、一月二七日には、阪神間に設置してある基準点である一等三角点と二等三角点のうち、測量可能な二〇点について、人工衛星を使用するGPS測量により緊急一次観測を実施し、そのうち、動いたとみられる三角点一〇点についての改測後成果を三月初めには法務省に通知している。

それによると、震源地に最も近い淡路島北淡町に設置してある釜口山三角点で

は、南方向に約一メートル、江崎山三角点では南西方向に約九四センチ動いていることが知れ、また、阪神地区においては、須磨三角点では約四八センチ、不動山三角点では約四二センチ、六甲山三角点では約二八センチいずれも北北東方向に動いていることが知れる。

その後国土地理院は二次観測として三等三角点についても観測を行い、一一〇点についてその結果を五月中旬に公表しており、より細部にわたる土地の移動が確認されている（ベクトル表示図参照）。

このように、緊急一次観測（二等、二等基準点）及び二次観測（三等基準点）の結果をみると、今回の地震は活断層に沿って、直下型として起こったと発表されているとおり、活断層から西側の三角点はほぼ同一である北北東に動いているが、活断層付近ではその動きは必ずしも一定方向ではないことが判る。

### 二 地震により生じた土地境界及び登記上の問題

このような大震災の地殻変動に伴う地表面の変化により、土地の境界や登記上に次のような問題が生じている。

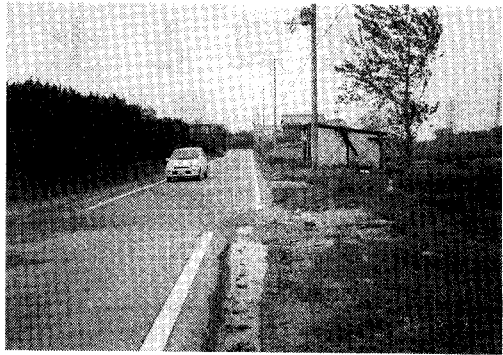
(1) 淡路島北淡町地区にみられるような、断層部に生じた土地の大規模な亀裂ズレに関わる部分の土地境界をどのように考えるか。例えば、典型的な場合を想

定して後掲図①のように、地震以前には四角形であった土地の真中で斜めにズレが生じたとき、境界としては従前通り四角形のものと考えられるのか、ズレた形を境界と考えるのか、の問題である。

住宅地の大規模な地滑りなどの場合にも（後掲図②のような場合）、ズレたままを境界とすべきかとの同様の問題がある。

(2) 右の大きな亀裂ズレに直接関わる土地以外の土地では、土地が移動しているも周辺全体が一体として動いているため、境界そのものは変わりはないように見える。しかし、前述のとおり、土地の動きは必ずしも同一方向に整然と移動したものであるのではないので、土地によっては従前境界どおりそのまま平行移動したと言

写真①



えないところもあり、また、局部的なものにしろ、土地のズレ・亀裂・隆起・陥没、地滑りによる境界の変化もあり得るので、個々の土地ごとに変化の有無を検討しなければならぬ。この変化をどのように処理すべきかも問題である。

(3) 地震により、従前の境界標識や境界基準点（引照点）とするものが動いたり、失くなったりして、境界の確定を困難にしている問題がある。すなわち、境界標識として用いられた杭や塀の基礎、境界基準点にされているマンホールや電柱や堅固な建物の角などが動いたり、失くなったりした場合、どのように境界を見出していけばよいか。大雨による地滑りや河川の氾濫による場合の局地的な境

写真②



界不明ではなく、地域全体が境界不明となっているだけに困難な問題を呈する。

(4) 地震前の土地が何らかの移動、変形を起こしている場合に、表示登記をどのようにするか。また、従前の登記所備付の図面や既提出の測量図面とどのように整合させるか、ことに復元可能性を意図した登記図面が存在する場合には尚更それとの整合性が問題となる。

### 三 法務省通達とその検討

(1) 法務省は、今回の地震による土地の移動に関して、神戸地方法務局長照会に対する回答として、「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱について」（平成七年三月二十九日付民三第二五八九号民事局長回答）との通達を出している。その内容は次のとおりである。

「地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものと取り扱う。なお、局部的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、土地の筆界は移動しないものとして取り扱う。」

さらに、法務省は、この通達に基づき登記上の運用指針として「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱い（平成七年三月二十九日付民三第二五八九号民事局長回答）の運用について」を、ま

た参考として「水平地殻変動と筆界の考え方等について」を示している。

そのうちの「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いの運用について」の内容は次のとおりである。

「1 地表面の移動に当たり土地の区画の形状の変化を伴っている場合の考え方

(1) 地表面の移動に当たり土地の区画の形状の変化を伴っている場合には、関係所有者間で筆界の調整を図る必要がある。

(2) 土地の区画の形状の変化は、登記所備付けの一七条地図又は地積測量図による地震前の区画の形状（筆界点座標値等を含む）と、地震後の区画の形状（関係土地所有者等によって確認されたもの）の測量の結果との比較により判断する。

(3) 関係土地所有者間で筆界の調整は、実質的には合理的な合意を尊重するものであって、通常の取扱いと変わるところはない。なお、区画の形状の変化に伴い地積に変更が生じているときは、地積変更の登記を要する。

2 地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図の誤差の限度内である場合の考え方

地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図又は地積測量図の誤差の限度内である場合には、変動がないもの

た参考として「水平地殻変動と筆界の考え方等について」を示している。

そのうちの「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いの運用について」の内容は次のとおりである。

「1 地表面の移動に当たり土地の区画の形状の変化を伴っている場合の考え方

(1) 地表面の移動に当たり土地の区画の形状の変化を伴っている場合には、関係所有者間で筆界の調整を図る必要がある。

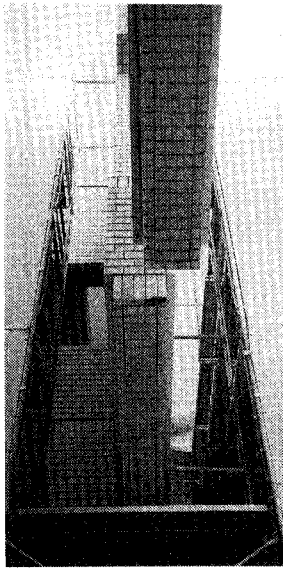
(2) 土地の区画の形状の変化は、登記所備付けの一七条地図又は地積測量図による地震前の区画の形状（筆界点座標値等を含む）と、地震後の区画の形状（関係土地所有者等によって確認されたもの）の測量の結果との比較により判断する。

(3) 関係土地所有者間で筆界の調整は、実質的には合理的な合意を尊重するものであって、通常の取扱いと変わるところはない。なお、区画の形状の変化に伴い地積に変更が生じているときは、地積変更の登記を要する。

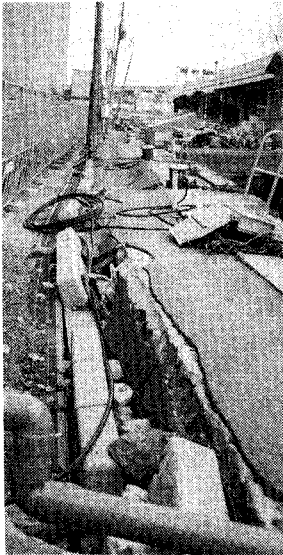
2 地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図の誤差の限度内である場合の考え方

地表面の移動・土地の区画の形状の変化が地図又は地積測量図の誤差の限度内である場合には、変動がないもの

写真③



写真④



として取り扱う。

### 3 申請等の取扱

(1) 分筆・地積更正等の申請が地震前の測量の成果に基づき行われた場合申請書に地震前の測量の成果に基づく地積測量図が添付されている場合には、地表面の移動ないし区画の形状の程度により具体的取扱いが異なると考えられるので、原則として、実地調査の上処理することになるが、具体的状況の判明に応じて検討する。

(2) 分筆・地積更正等の申請が地震後の測量の成果に基づき行われた場合申請書に添付された地積測量図が関係土地所有者間での調整に基づき作成されたものである場合には、同測量図に複数の境界標又は恒久的地物との位置関係の記載があれば、任意の座標値によるもの又は座標値の記載がないものであっても処理する。なお、この場合においては、可能な限度で座標値の記載及び座標法による求積をすること

が望ましい旨の指導が望まれる。

### (3) 国土調査の成果に基づく登記等

国土調査の成果に基づく登記、土地改良法又は土地区画整理法の換地処分に基づく登記についても、分筆・地積更正等の登記事件の取扱いと同様である。

### 4 地図等の取扱

地震前に備えられた地図、地図に準ずる図面及び地積測量図のうち座標値が表示されているものについては、地震により変動が生じている可能性がある旨を適宜の方法により表示する。」

(2) そこで、先ず右法務省の土地境界に関する見解について考察する。

① 右土地境界に関する法務省見解は次の三点である。

(i) 地震に基づき広範囲な土地の水平移動があった場合には、それに伴い境界も移動したものとす。したがって、地震により土地の区画の形状が変化した場合(例えば、土地にズレが生じた場合に

は、変化した(ズレた)形状をもって境界とすることになる。この見解は、従前の境界の移動を認めるとの意味において「境界移動説」と言えるものであり、或いは現地の変化した形状をそのまま境界と認めるとの意味において「現地容認説」とも言いうるものである。

(ii) 崖崩れなどの土地の局部的な移動である場合には、境界は移動しないものとして取り扱うものとする。

(iii) 土地の区画の形状に変化があった場合には、関係所有者間で筆界の調整を必要があるとする。これは、境界について関係所有者間の合理的な調整を期待しているものである。

② 地震により土地の形状が変化した場合、法務省見解(右(i))のように境界移動説(現地容認説)をとるか、境界は従前の形状どおりとする(これを「境界不変説」という)かは一つの大きな問題である。

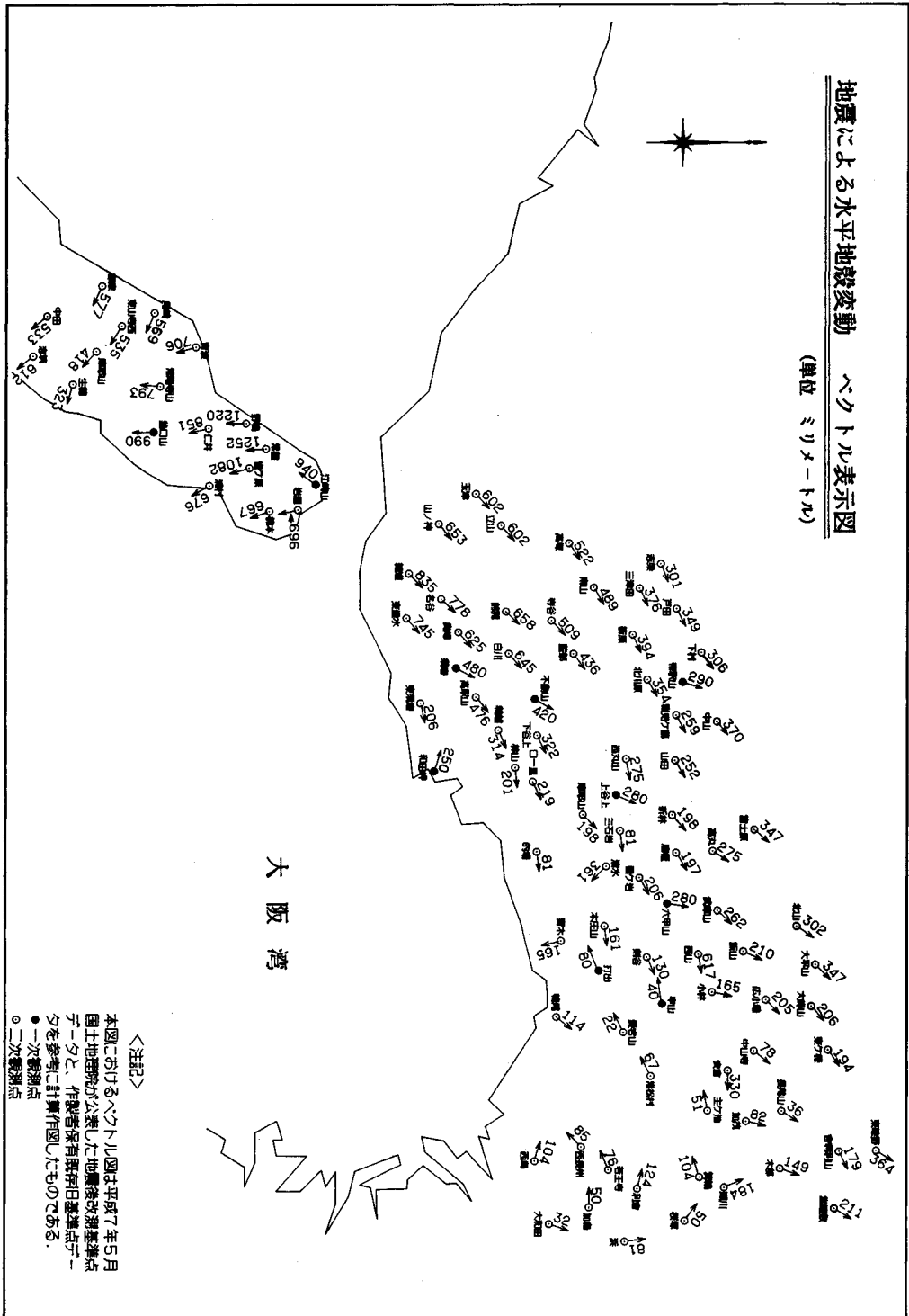
境界は土地の特定のため行政庁(登記

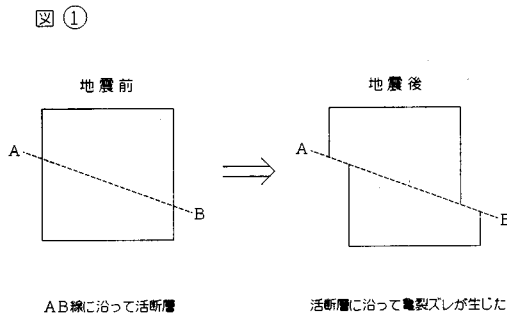
官)の処分として抽象的に線引きされた区画と割り切ってしまうと、地表面が多少動こうとも区画は変わらないとみることには一理があり、純理論的にみれば境界の形状は変わらないとする方が正しいと言えなくもない。

しかし、この境界不変説に対しては、我国の土地境界の設定は、後述のとおり、現実の土地利用の状態、すなわち所有または支配の及んでいた土地の範囲を基準にして決められてきた経緯からして、境界を論ずるに当たっても現実に支配されている土地の範囲が尊重されるべきであり、ことに、農地や宅地など積極的に自分の土地として利用していたところでは、地震によるとはいえず突然自分地の一部が他人地になり、他人地の一部が自分地になることについては市民感情に反することになるのではないかとの批判がありえる。しかも、境界不変説では動いた土地に対し何を基準にして本来の境界を決めるのかとの問題が生じ、また、従前の境界内にあった建物、立木、工作物などが地表面の移動により他人地上になった場合にこれをどう扱うかとの困難な問題も生まれてくる。

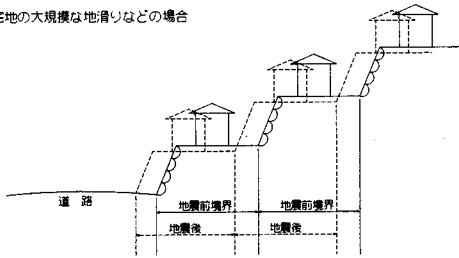
このようなことや、後に指摘するとおり境界を柔軟に考えるべきことからすれば、法務省がとる境界移動説(現地容認説)を妥当としたい。

しかし、境界移動説にも次のような問





図② 住宅地の大規模な地滑りなどの場合



題が残されている。

(i) 変化した形状をもって境界とするとしても、例えば、畑のうねなどによって土地がどの程度、どの様にズレたかが明らかなどところはよいが、必ずしもそれが明らかであるとは限らないのであり、そのような場合に、変化したとする形状をどのようにして把握するのか。

(ii) 土地は、地表だけでなく、空中、地下にも支配権が及ぶが、地下はともかく、空中まで動いたのでないのに地表の変動に伴って空中の支配権も動くことは妥当か。電線などでいわゆる空中地上権、地役権が設定してあるところでは、土地のズレにより権利設定のな

い箇所が生じることも考えられ、困難な問題が生じる。

(iii) 道路や水路の護岸がズレているところがあるが、これをそのままやむを得ないものとして認めるのか。

(iv) 変化した形状を認めていけば、公図や既提出の測量図面とくい違いが生じることが、その整合性をどのようにするか。ことに、復元性のある図面の整備充実を目指してきている実務との調整をどうするか。

③ 崖崩れなど土地の局部的移動の場合には境界は移動しないとの見解(①(ii)については、従前の取扱いと同様であり、そのこと自体は当然であるとして

も、局部的移動かどうかの判定は必ずしも容易ではない。例えば、崖全体がずり下がった場合、局部的移動と見るべきか、ことに、その上に家屋があるときには、境界の移動があったとした方が妥当であると考えられる場合もある。

④ 法務省の見解(③)では、土地の区画の変化があった場合に、関係所有者間で筆界の調整を図る必要を指摘し、調整によりえられた合理的な合意を尊重するとしている。この点についても後述のとおり、境界は私人間において勝手に動かすことは出来ないとする土地境界に関する支配的な考え方と矛盾しないか、との問題がある。また、調整を図るとしても、利害対立する当事者間においてどのような方法でこれを行うかは、現実の問題として大きな問題である。

(3) 次に、法務省の示している登記に関する運用指針について検討する。

① 地震による区画の形状の変化に伴い地積に変更を生じたときは、地積変更の登記を要し、その原因日付は「平成七年一月一七日変更」とするとされている。地震により地積が変わったのであるから、地積更正(錯誤又は遺漏による更正)ではなく地積変更とし、地震日を原因とすることは当然の処置である。

② 地震前の測量成果に基づく分筆・地積更正等の登記申請の場合には、地震前の測量成果にて受理されることになる

か、或いは再実測を求められることになるかは、地表面の移動、区画の形状の変化の程度についての具体的状況に応じて決められることになる。そのために、地震前の測量成果により右登記の申請をする際には、右移動・変化の程度が小さいこと(誤差の範囲内であることを示す資料の添付が必要となってくる)。

③ 地震後の測量成果に基づく分筆・地積更正等の登記申請の場合には、関係土地所有者間での調整に基づき作成されたものであれば、通常の取扱いと同じであるとされている。

しかし、地震後の測量成果の場合に、関係土地所有者というのは通常の場合のごとく隣地所有者だけでは足りず、広い範囲で考えなければならぬ。そうでないと、地震によるその区域の全体の形状の変化を正しく把握しただけで、その関連において当該測量土地の形状変化を定めることが必要であるのに、それがなおざりになり、恣意的な形状、地積の測量となるからである。

④ 座標値が表示されている地図、図面については、基準となる座標値が動いてしまっていることより「地震により変動が生じている可能性がある」旨を表示することとしている。この点については後述する。

#### 四 土地境界についての考え方とその検討

(1) 土地境界は、自然状態の土地を、個別化、特定化のために人為的に区画した線であり、具体的には、登記制度に基づき土地登記簿及び備付け図面により細分化された区画の境界線である。この区画は、不動産登記法により行政庁（具体的には登記官）の権限によって行われるのであるから、行政庁によって区画された線が土地境界なのである。

(2) わが国において、行政庁によってどのような経過により土地が区画され、登記制度に乗せられていったかについては、多数の文献により明らかにされているところであり、主として、明治初期になされた地租改正事業のなかで土地の区画と地番が定められてそれに基づき地券台帳及び各種地図（改租図や更正図等）が作られ、これらが主体となって土地台帳及び土地台帳附属地図となり、さらにこの土地台帳が登記簿に引き継がれているのである。

(3) このような経過のもとに行われた土地区画作業における実際の区画の方法は、基本的には当時の現実の土地の利用状態と地形をもとにして区画がなされてきた。例えば、宅地であれば一つの屋敷として使用されている範囲を一区画と

し、農地であれば畦等によって一つのものとして区分されている範囲を一区画とし、山林であれば使用（所有）状況と地形とによって区分される範囲を一区画とし、これを一筆としたときである。しかし、その区画の仕方は、測量技術が稚拙であったこともあり、場所により程度の差はあるが、実際にはかなり精度の低いものであったし、おおよそその区画しか判らず線としての区画が不明なところも少なくなかったのである。

(4) このように土地境界設定の現実は大雑把な面があり、境界線が線として明確でないことが多かったのではあるが、登記制度上からして土地境界が行政庁によって区画された線であるとみざるを得ないところから、最高裁判所は、「境界とは、異筆の土地の間の境界であって、客観的に固有するものというべく、当事者の合意によって変更処分しえない」との判断を示しており（最判昭和三一・二・二八民集一〇巻一〇号一六三九頁、最判昭和四二・一一・二六民集二二巻一〇号二六二七頁、これをもって、境界は不動なものとして観念されるところとなっているのである）。

しかしながら、境界は客観的に固有するとしながら現実の境界が必ずしも一義的に判然としたものでないことから、土地境界が争われる境界確定訴訟について、最高裁判所は、「裁判所は当事者の主張

に羈束されることなく、自らその正当と認めるところに従って境界線を定むべきものであって、すなわち、客観的な境界を知り得た場合にはこれにより、客観的な境界を知り得ない場合には常識に訴え最も妥当な線を見出してこれを境界と定むべく」と判示し（最判昭和三八・一〇・一五民集一七巻九号一三二〇頁、また、境界確定の訴は「当事者相互の相接する各所有土地間の境界に争があるため、その境界を現地に即し具体的に定める創設的判決を求める」訴訟であるとも判示している（最判昭和四一・五・二〇裁判集民八三号五七九頁））。

(5) このような最高裁判所の判断につき、主として裁判実務家から一部異なる見解が示されているが、<sup>(3)</sup>、現在では境界についての一般的な考え方とみなされてきている<sup>(4)</sup>。

この最高裁判所の考え方のうち、「裁判所が最も妥当な線を見出し、それを境界として創設するのが境界確定訴訟の判決である。」とする点については、争われている境界の多くは客観的にも明確ではないのが現実であるし、区画というものは人為的なものであり、しかも当初の設定時からして不明確なものであった状況からすれば、境界につき往々「神のみぞ知る」と語られるも、むしろ神も知れない場合が多いというべきであり、結局は、裁判所が妥当な線を境界として創

設せざるをえないのであり、右最高裁判所の考え方を是とするものである。

しかし、「境界は客観的に固有し、当事者の合意により変更処分できない」とする最高裁判所の考え方に対しては、今回の地震はこれを大きく揺るがせるものとなっている。すなわち、地震による地面の変動により、境界が動いたものとみざるを得ないとするならば、境界は客観的に固有するとはいえないこととなり、また、今回の地震による境界確定作業を考えるとき、関係土地所有者の協議による必要がある場合が少なくないのである。例えば、一街区にゆがみが生じているときにその中の各筆の所有者が思いのままに従前境界どおりを主張していくと最後にはとんでもない形の土地しか残らなくなってしまうことがあり得るので、一街区の中の各筆の土地が少しずつゆがみを吸収していく格好で調整をつける必要が生じてくるのである。また、前述の境界移動説によった場合の問題点として指摘した空中地上権、地役権の処理につき、法的に納得しうる解決策を見出すことは到底困難であり、妥当な解決はやはり関係当事者の協議しかないのではないかと思われる。さらに、道路や水路のズレをどのようにするかについても、ズレたままの道路や護岸をそのまま放置すべきではないのであるから、本来の直線にもどるよう境界の調整が望ま

れるのである。

法務省が「土地の区画の形状の変化を伴っている場合には、関係所有者間で境界の調整を図る必要がある。」との運用指針を示しているのは、かかる実情を背景にしているものと考えられるのである。当事者の合意が合理的で妥当なものであるなら、登記官においてそれをもって境界と確定しようとするものである。かかる意味からして、最高裁判所の「境界は当事者の合意によって変更処分しえない。」との判断は検討し直さるべきであらう。

## 五 土地境界問題の解決の方策

(1) 阪神・淡路大震災により土地境界が移動した場合、或いは先に問題点として指摘したような境界標識等が動いたり失くなったりして境界不明となった場合の問題を解決する方策として、土地区画整理による手法がある。すなわち、土地区画整理事業により改めて区画のやり直しをすることにより一気に境界問題を解決しようとするものである。今回の被災地の一部には土地区画整理事業区域が指定されたところがあり、そこでは定められた手順のもとに区画整理が行われ、それに伴い境界問題も解決を見るであらう。

しかし、土地区画整理事業は、手続き

に複雑さがあり、関係当事者に負担を強いる面も少なくなく、しかも完了まで長時間を要するし、ある程度広い範囲の区域に適用されるのを相当としているものであるから、すべてこの土地区画整理の手法により境界の問題を解決しようとするには無理がある。

(2) 震災による土地境界の問題の解決には、前述のとおり、関係当事者による協議にまたなければならぬが、関係当事者といっても、単に隣接の土地所有者だけではなく、広い範囲での協議が必要となることが多い。例えば、一街区全体がゆがみを是正するには、その街区にかかわる道路等を確定し、そのうえで街区に関係する当事者全員による区画の調整が協議されなければならないので、道路等を管理する行政機関も含め多数人の関与が必要である。しかし、このような多数人の関与による境界の協議を任意の話合いによらしめていたのでは、その解決をみるのは非常に困難である。

(3) そこで、このような境界の協議を行う場の設定が必須である。その場として、次のような構想が考えられる。

① 境界協議のための委員会を法務局内に設置する。

② 仲介の役をになう委員には弁護士、土地家屋調査士をあてる。

③ 必要がある時には、関係行政庁の協力を求めることとする。

④ 関係当事者の委員会への協力義務を何らかの形で定める。

⑤ 全員の合意がないときでも場合によっては、委員会の裁定を出せることとする。

⑥ 登記官は、特に支障がない限り、全員の合意又は裁定を尊重して表示登記、図面の訂正をする。

⑦ 境界協議のために必要とする土地測量に対して、財政的援助をする。

この構想は調停的な要素を持ったものであるが、さらに一歩進めて、簡易な区画整理方式を考えることも可能である。いずれにしても、それに対する法整備は必要であり、早急に、かかる協議の公的な機関の設置など、関係者の協議を容易ならしめる方策をたて、これを実現せしめることが望まれるのである。

## 六 表示登記・図面についての検討

(1) 土地の表示登記は、所在、地番、地目、地積が記載されているが、これら文字だけでは、どの位置にどのような形で所在するのかわ明らかなではない。そこで、登記所では各種図面を備付けて土地の地番ごとの所在位置、形状を明らかにすることとしており、登記所が備付けている土地に関する図面は概ね、法一七条の地図(土地区画整理等の図面、国土調査法

に作成される地籍図などのうち不動産登記法一七条の地図と指定されたもの)、旧土地台帳附属地図(「公図」と称され、改租図、地押調査図をもとに作成されているもの)、地積測量図及び土地所在図(土地の表示登記等の際に提出される図面)である。

右のうち、法一七条の地図のみが表示登記と一体となった図面である。しかし、現実には、法一七条地図として備付けられている地図は非常に少なく、大部分は旧土地台帳附属地図でもって、土地の所在位置、形状を知ることとなっている。この旧土地台帳附属地図は、平成五年の不動産登記法の改正により法一七条地図に準ずる図面とはされているが、作成経過がまちまちであるばかりか、精度に欠ける場合が多く、これのみによる境界の確定は不可能である。

(2) 土地の個別化、特定化のための区画は、現地復元の可能な土地の所在位置、形状を明確に記載した地図によってのみ可能である。したがって、登記制度をになう登記所としては、この地図の整備、備付けが責務として求められるのであり、現地復元可能な地図の整備は、法務省の悲願である。そのため、法一七条地図を一枚でも多くする努力がなされており、この現地復元性のある地図としてすすめられてきているのは、公共座標値による境界点の確定である。しかし、今回の地震により前記のとおり座標値を求

める最初の基準となる三角点測量の基準点が大きく動いてしまったため、震災前に求めた座標値をもって現地の一点を再現しようとしても、基準点が狂っているのに、正しく現地の復元ができないことになったのである。基準点の記載のない図面であれば、土地の多少の移動などがあっても図面として問題とならなかつたものが、精密性を要求した図面では逆に間違つた図面となってしまうという皮肉な結果となっているのである。

(3) この点について法務省は、地震前に備えられた地図、地図に準ずる図面及び地積測量図のうち、座標値が表示されているものについては「地震により変動が生じている可能性があるので留意されたい」旨を揭示し、或いは当該図面に付記してこれに対処することとしている。しかし、これだけでは当該図面が必ずしも正確なものでないことを示すにとどまり、折角現地復元性を意図して作成せしめた図面の価値を大きく損なわしめることとなる。

したがって、かかる図面につき、できるだけ現地復元性を回復させるために、当該図面の座標値がどれだけ動いたかを明らかにできるような資料が提供されるべきであり、少なくとも測量において基準とされる各三角点の移動の状況(どの方向にどれだけズレたか)を明らかにする必要がある。しかも、地面の移動は前述し

たとおり、全体の土地が平行して移動しているのではなく、場所によって移動の仕方が異なっているのであるから、できるだけ下位の三角点、すなわち国土地理院が行っている基本測量に基づく四等三角点のみならず、地方公共団体が行っている測量法五条に基づく公共測量の成果までも公表し、参考に供すべきである。

(4) 土地全体が一体として動いているところでは、登記所備付けの既存図面のうち、近傍の恒久的な地物であるマンホール、電柱、境界標識などを境界基準点(参照点)として作成されている図面については、それら境界基準点とされたものが消失していない限り、測量箇所とそれら境界基準点との距離がわずかであるのが通常であるから両者とも同じ移動があったとみてよく、現地との整合性に欠けないとし、それなりの復元性はあるものと扱って差し支えないであろう。なお、公図は、境界基準点の記載がなく単に所在位置と形状を示しているだけであるから、一体として土地移動があっても図面として欠くところはない。

(5) 問題は断層地域の大きな亀裂ズレがあり、従前の一筆の土地が変形してしまった場合における境界移動説(現地容認説)をとったときの処理である。この場合には法一七条地図があるところは勿論のこと、公図にしても既存の地積測量図にしても、地震後の土地形状と異なつ

たものになってしまい、これら登記所備付けの図面が間違つた図面となる。この場合、法一七条地図やこれに準ずるとされる公図は、早急に、場合によっては職権にて地図訂正がなされるべきである。また、当該個所の地積測量図については実態に合わないものとして、その旨を明記しておくべきである。その上新しい地積測量図が提出されれば閲覧事項から除外される措置が望ましい。

## 七 あとがき

これまで境界問題や登記図面を考えるとき、既存の境界が動くなどということに正直いって念頭になかつたといえるであろう。ところが、今回の阪神・淡路大震災は、この境界不動の神話を打ち砕いてしまった。

勿論、これが地震という自然現象により生じたものであり、いわば特殊事情としてこれを常態と考えるべきではないが、しかし、将来もこのような事態が起りうることは境界問題を考えるうえで常に留意しておかねばならないであろう。

本稿では、地震による地表面が移動した場合、境界も移動するとの説(現地容認説)を前提として、関係当事者の協議による境界の調整、確定が避けられないことを認め、「当事者の合意によって境界の変更はできない」とする最高裁判所

の考え方の再検討を求めるとともに、当事者間の協議の公的な機関の設定を提案するものである。また、境界の移動に伴う登記上の問題、ことに既存の登記所備付けの図面とどのように整合させるかにつき、公的な測量に基づく基準点の移動数値のできるだけ多くの公表と、断層部の土地の大きなズレのあるところの早急な地図訂正の実施を求めるものである。

(1) 例えば、津島安秋「登記簿の編成・図面」不動産法大系Ⅳ登記七三頁

(2) 森松萬英「境界確定事件に関する研究」司法研究報告書一三輯四号、石川和雄「官民境界確定訴訟における実務上の諸問題」法務研究報告書七七集五号、福島正夫「地租改正の研究」有斐閣、新井克美「登記手続における公図の沿革と境界」テイハン、塚田利和「地積改正と地籍調査の研究」御茶の水書房など

(3) 宮川種一郎「境界確定訴訟の再評価」判タ二七〇号四九頁、同「境界確定手続の純化について」吉川大二郎博士追悼論集(四三三頁、花田政道「土地境界確定訴訟の機能」不動産法大系Ⅵ一六頁など

(4) 奈良次郎「境界紛争に関する訴訟についての若干の考察(上)」判評三三八号、なお、判例・学説の説明として小川英明「境界確定訴訟—不動産訴訟の実務(新版)三三五頁以下が網羅的である。

(い)のうえ・たかはる

(にしだ・ひろし)