

月刊

# 登記情報

分かりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート

法窓一言 登記事務における適正・迅速処理 柳井康夫

## 地図作成総括責任者養成講座優秀論文

鐘築 健／門脇浩泰／齋藤 修／高橋 了／赤羽一夫／水津英巳／八田 廣／石田力也／是永幾一郎／松本武寿

訴訟上の合意と司法書士の簡裁代理権の範囲 八神 聖

司法書士事務所の事業承継—その現状と課題並びに解決策— 山口 毅

重要判例ナビ 高齢者の意思能力と不動産取引(東京地判平20・12・24) 岡田康夫

執務現場から見た一般社団法人制度(第5回)

非営利型一般社団法人の設立をめぐる諸問題

一定款の記載事項及び税務関係の対応を中心にして一

神崎満治郎

新農地法と司法書士実務(3) 末光祐一

コンプライアンス道場(第46回) 升田 純

## 登記実務からの考察

【権利登記】印鑑証明書の位置づけ 山田猛司

【商業・法人登記】免責の登記 鈴木龍介

登記官の目 遺言書による相続を原因とする移転登記について

通達・回答 不動産登記 平22・11・1 民二第2759号民事局民事第二課長通知

## 判決速報

●観賞ないしは記念のための品として作成された家系図が、行政書士法1条の2第1項にいう「事実証明に関する書類」に当たらないとされた事例(最一小判平22・12・20)

●土地の賃貸人及び転貸人が、転借人所有の地上建物の根抵当権者に対し、借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じたときは通知する旨の条項を含む念書を差し入れた場合において、賃貸人及び転貸人が地代不払の事実を土地の転貸借契約の解除に先立ち根抵当権者に通知する義務を負い、その不履行を理由とする根抵当権者の損害賠償請求が信義則に反するとはいえないとされた事例(最一小判平22・9・9)

商業登記掲示板／土地家屋調査士の宝箱／裁判実務フォーラム

593  
2011年4月号  
51巻/4号

◎社団  
法人 金融財政事情研究会

月刊

# 登記情報

分かりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート

593

2011年4月  
51巻/4号

## CONTENTS



### 登記事務における適正・迅速処理

神戸地方法務局長（前法務総合研究所研修第三部長）柳井康夫 1

### 地図作成総括責任者養成講座優秀論文

A講座設問1：山崎講師講演で説明のあった分筆登記の「地割権と権利分割」について述べよ 11

- ① 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 鐘築 健
- ② 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 門脇浩泰
- ③ 茨城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 斎藤 修
- ④ 兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 高橋 了

A講座設問2：「現況主義」と「修正主義」について述べよ 14

- ① 長野県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 赤羽一夫
- ② 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 鐘築 健
- ③ 広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 水津英巳
- ④ 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 八田 廣

B講座設問：ワークショップにて発表した内容を踏まえ、地図作成合理化について述べよ 18

- ① 愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 石田力也
- ② 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 鐘築 健
- ③ 大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 是永幾一郎
- ④ 沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 松本武寿

### 訴訟上の合意と司法書士の簡裁代理権の範囲

司法書士・名城大学特任教授 八神 聖 24

### 司法書士事務所の事業承継—その現状と課題並びに解決策—

株式会社コンサルティングファーム 山口 毅 38

### 重要判例ナビ

高齢者の意思能力と不動産取引（東京地判平20・12・24）

東北学院大学法学部専任講師 岡田康夫 50

### 登記実務からの考察

【権利登記】印鑑証明書の位置づけ 4

司法書士 山田猛司

【商業・法人登記】免責の登記 8

司法書士法人鈴木事務所 鈴木龍介

### 執務現場から見た一般社団法人制度（第5回）

非営利型一般社団法人の設立をめぐる諸問題

一定款の記載事項及び税務関係の対応を中心にして—

一般社団法人商業登記倶楽部代表理事・主宰者 一般社団法人商業法人登記総合研究所代表理事

社団法人成年後見センター・リーガルサポート理事

桐蔭横浜大学法学部客員教授（会社法担当）神崎満治郎

60

### 新農地法と司法書士実務（3）

司法書士 末光祐一 70

### コンプライアンス道場（第46回）

弁護士・中央大学法科大学院教授 升田 純 78

登記官の目 遺言書による相続を原因とする移転登記について 82

商業登記掲示板 泣き笑い千例集

### 連載

減資 司法書士（東京会）鈴木伸一 84

土地家屋調査士の宝箱

新人会員にエール

土地家屋調査士（旭川会）大京寺 貢 85

裁判実務フォーラム

過払金返還請求訴訟

司法書士（東京会）松岡奏江 86

実務の現場から 人とのつながり 104

### 通達・回答

#### 不動産登記

○行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更に係る登記事務の取扱いについて

(平22・11・1 民二第2759号民事局民事第二課長通知) 87

●観賞ないしは記念のための品として作成された家系図が、行政書士法1条の2第1項にいう「事実証明に関する書類」に当たらないとされた事例  
(最一小判平22・12・20) 92

●土地の賃貸人及び転貸人が、転借人所有の地上建物の根抵当権者に対し、借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じたときは通知する旨の条項を含む念書を差し入れた場合において、賃貸人及び転貸人が地代不払の事実を土地の転貸借契約の解除に先立ち根抵当権者に通知する義務を負い、その不履行を理由とする根抵当権者の損害賠償請求が信義則に反するとはいえないとされた事例  
(最一小判平22・9・9) 97



# 地図作成総括責任者養成講座

## 優秀論文

地図作成の専門家を輩出する目的により、昨年度全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会（以下「全公連」という）が創設した地図作成総括責任者養成講座の第1回が終了し、本年4月1日付で38名の地図作成総括責任者が認定を受けて誕生します。

昨年の本誌2010年11月号（588号）の特集記事「地図作成の今、そして未来」として掲載された地図作成総括責任者養成講座（A講座：平成22年4月15日～16日、B講座：平成22年10月21日～23日）には、74名が受講しました。

土地家屋調査士として、地図作成の責任者として活躍している現役の全国の公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「調査士協会」という）の社員の中から、実務経験及び地図作成に係る見識と管理能力を身に付けた者が所属調査士協会理事長により推薦され、座学・実地研修・ワークショップ・論文審査を経て、地図作成総括責任者が誕生しました。

地図作成実務・筆界に係る法理論・地図作成に係る技術論・工程管理能力・企画提案力等を身に付けた地図作成総括責任者であります。

本講座は、すべての講義（本誌588号14頁以降参照）を受講しないと論文を提出することができません。

本稿は、本講座の優秀論文を掲載し、表示に関する登記にかかる方々の実務の参考になればと考え、ご紹介するものです。

論文テーマは、A講座が2問、B講座が1問です。

A講座の1問目は、分筆登記の際に問題となる「地割権説と権利分割説について述べよ」です。この問題は、手続法である不動産登記法において古くて新しい問題であり、民法の意思表示の解釈という法理論と不動産登記法の手続実施者（申請人と登記官）の実務上の取扱いの矛盾・問題点から、実務家としての取扱いを論じていただきました。

A講座の2問目は、地図作成時の筆界調査工程で実務家として常に意識している「現況主義と修正主義について述べよ」です。昭和35年の不動産登記法改正で17条地図（現行14条1項地図）の規定が盛り込まれて以来、登記所に送付される地図の多くが国土調査法に基づく地籍図ですが、17条地図（現行14条1項地図）に指定されている当時の地籍図作成における筆界調査の問題点の把握と現時点での改善策・考え方について論じていただきました。

次にB講座のレポート課題は、研修科目10のワークショップで「地図作成作業の合理化の検討」と題して、AからHの8班に分けて班ごとに検討し、結果を発表していただきました。その所属する班の発表した内容を踏まえて、レポート課題を「地図作成合理化について述べよ」としました。

以上3つのテーマについてレポートを審査した結果、各レポートにおける優秀レポートと評価されたものを、それぞれ下記のとおり紹介させていただきます。

なお、地図作成総括責任者の認定者は、全公連ホームページ（<http://www.zenkoren.jp/>）にて公開しておりますので、ご確認ください。

全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会  
地図作成研修委員会委員長 柳平幸男

### A講座設問1：山崎講師講演で説明のあった分筆登記の「地割権と権利分割」について述べよ

#### 1 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 鐘築 健

「地割権説」は、分筆登記により筆界を形成する権利は登記官の専権事項であり、適法な手続で登記官が登記を実行することにより新たな筆界が創設される。登記官によって地割りされた地番及び区画は不動のものであるとする。

「権利分割説」は、分筆登記は所有者のした権利の分割の結果を登記法の手続に反映させたものであるとする。

どちらの説によるとしても、通常問題なく分筆登記がなされば、新たに引かれた分割線が筆界となり、その筆界線で分割された土地は、それぞれ別の不動産として存在することとなる。分筆登記の結果は、どちらの説によても相違しないものである。

両説が相対するのは、分筆登記の申請に錯誤があった場合である。

「地割権」説によると申請により登記官が創設した筆界は、適法に生じたものであり、その後の錯誤を理由とした分筆抹消登記は認められない。申請人の意思と合致しているかどうかは、分筆登記の有効性とは無関係である。分筆登記の抹消が認められないとなれば、創設された筆界を実体上消すためには合筆登記により再度1筆とする方法によらなければならない。

一方、「権利分割」説によると、自分の所有する土地を分割する権利は所有者本人にあるのであって、申請により登記官が創設する筆界は、登記法上の手続により本人の意思が反映されたものである。つまり、本人の意思に沿わな

いものは存在するはずではなく、仮に申請内容に錯誤があり所有者の意思と異なるところに筆界が引かれたならば、それは存在するはずのない筆界であるため、申請は無効であり分筆抹消登記申請によりなかったことにすることができる。

私は、地割権説により錯誤による抹消登記はできないこととすべきと考える。

抹消登記の原因は錯誤であるが、当初の申請が錯誤であったかどうかを所有者の意思（内心）も含めて証明することは困難である。所有者側から見れば、権利分割説により、錯誤を理由として抹消登記でなかったことにできる方が便利ではある。しかし、重要な権利が存在する単位となる1筆の土地は、本来厳格に取り扱われるべきものであり、所有者の意思（内心）で簡単に分けたり取り消してまたひとつにしたりできるという仕組みは避けるべきである。分筆する位置をどこにするかを決定するのは所有者の自由であるが、その申請は十分慎重に検討された結果行われるべきであり、一度創設された筆界は、その時点で真の筆界となり抹消はできないこととすべきである。

例外はある。それは、分筆元地の一筆の境界確認に錯誤がある場合である。これは、分筆の前提である一筆地調査段階での筆界の位置判定に誤りがあるのであって、その誤った境界を基準として創設された筆界を不動のものとする理由はないからである。（かねちく たけし）

**[2] 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 門脇浩泰**

申請による分筆行為については、①所有者の意思による分筆土地の区画決定、②分筆地の測量、③登記申請（地積測量図作製）、④登記官による処分という流れになるが、「地割権説」については、登記申請の前提として所有者が行う区画決定については、最終的に登記官の行う処分行為のための資料提供にすぎず、分筆の権限は、登記官の専権に属するものであるという考え方である。また、この説によると、分筆登記申請を適法なものと認め、適法に登記を実行した場合に、初めて分割の効力が生じるものとなるので、登記官のなした処分は絶対的な効力があるとされている。

「権利分割説」については、登記申請の前提として所有者の行う区画決定については、あくまで所有者の意志に基づく権利についての分割であるため、登記官の行う分筆行為の実行は、所有者のなした権利分割の効果を不動産登記法の手続により承認するものであると言えるので、分筆行為の本質は、権利の分割であるとする説である。

さて、問題となるのは、この分筆登記の抹消を行うことができるかという議論である。抹消の原因は誤謬であるが、何をもってして、誤謬を判断するかである。「権利分割説」による誤謬は、所有者の意思について当初よりその意思が誤っていたことによる抹消という考え方による。すなわち①の段階で誤っていたものであるため、当然の誤謬により抹消可能であると言わざるを得ない。「地割権説」によれば④まで行った行為については、そこには、所有者の意

思とは関係なく（申請行為自体が登記官の行う処分行為のための資料提供にすぎない）、登記官の処分による専権事項であるから、抹消という概念はないのである。

山崎先生によると、「地割権説」を支持されると言われた。登記官の立場による考え方によれば、すこぶる健全であると言いたい。しかしながら、現在実務においても分筆抹消は、現実に行われている。この2つの説の結論が出ていないからである（今後も結論は出ないとと思うが）。過去の土地家屋調査士試験においてもこの論点について何度も出題されているし、調査士たるものは、当然に知っている議論であったが、改めて現在実務を行っている者の立場から言わせていただければ、「権利分割説」を支持したい。重要な権利が存在するための単位となる筆界については、申請自体慎重でなくてはならないが、慎重に行っても誤りはある。元々誤りがあるものについて、直すことができない仕組みであるなら、国民の権利を阻害すると考えるからである。他方で第三者の権利（所有権移転・抵当権設定）まで行ったものであるなら、簡単に直すことができる仕組みも危険である。そのことを認識しながら、常に土地家屋調査士の自覚を持ち、事件に対応していく力が必要であるし、国民一人一人の権利に寄与することは重大なことであるという心構えを持つことが私たち土地家屋調査士に求められていることを肝に銘じていきたい。

（かどわき ひろやす）

**[3] 茨城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 斎藤 修**

申請による分筆の登記手続は、一般的には、所有者による分筆する土地の区画決定、分筆地

の地積測量、地積測量図及び申請書等の作成、申請、登記官の処分（分筆の登記の実行行為）

という手順によりなされるが、所有者の区画決定行為をどのように評価するかについて、地割権説と権利分割説がある。

地割権説とは、登記申請の前提として所有者が行う区画決定行為は、登記官の分筆の登記の実行行為のための単なる資料提供にすぎないのであり、一筆の土地を二筆以上の土地に変更する分筆の権限、地割権は、登記官の専権に属するものであり、分筆の本質は、登記官の地割権の行使であるとする考え方である。地割権説によれば、登記官が分筆登記申請を適法なものと認めて、適法に分筆の登記を実行した場合に、初めて分割の効力が生ずるものであり、この地割権は登記官の専権に属するものであるから、申請人のなす土地の区画決定行為は、あくまでも登記官が地割権の行使として分筆の登記の実行のための素材（資料）の提供にすぎず、登記官のなした分筆処分が絶対的な効力をを持つことになる。

権利分割説は、登記申請の前提として所有者が行う区画決定行為は、所有者の意思に基づく権利の分割であるから、登記官が行う分筆の登記の実行行為は所有者のなした権利分割の効果を不動産登記法の手続によって承認するものであると言えるので、分筆の本質は、権利の分割であるとする説である。権利分割説によれば、分筆の登記は、土地所有者の意思を重視するものであるから、申請人の有効な意思表示が前提とされていない分筆処分、すなわち、申請人が眞実に欲した内容（内心の効果意思）と申請書に表示された内容（表示上の効果意思）との間に不一致がある申請に基づいてなされた分筆処分は、申請の誤謬により無効であることになる。

（さいとう おさむ）

**[4] 兵庫県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 高橋 了**

分筆登記の本質をどう捉えるかという議論として、地割権説と権利分割説に表される。

よって、地割権説からすると、登記官の行政処分による地割が確定したものであるから、原則的に分筆誤謬は無い、とする理論になり、その一方、権利分割説からすると、登記はあくまでも実体法を具現する手続法であるから、例えば分筆の位置を誤った場合においても分筆誤謬によることはできるとすることとなる。

分筆には、①一筆地を所有者本人が分割し、それを理由に分筆を申請する場合、②所有者本人が分割し、一部譲渡済みの土地を差し押さえようとする第三者が、本人の手元に残った土地部分を差し押さえる前提として、分筆登記を代位申請する場合、③一筆地の一部を譲渡や時効により取得したものによる代位請求、④地図作成時に一筆地の所有者の意思確認を経て行う職権分割、⑤一筆地内に複数の地目がある場合における職権分割などの態様がある。地割権説によれば、土地の区画を管掌する登記所が権利以前の問題として区画を明確にする責任を負うため、分筆登記制度を設営しているというものであることから、上記①ないし⑤の態様の分筆が存在することは登記制度の目的に照らし、当然ということになる。権利分割説は当事者による「権利分割」及び分筆申請がある場合に限定して分筆の本質を論じており、上記②ないし⑤のような所有者の意思にかかわりのない分筆登記の理論的基礎を説明できていない。また、上記①のケースについても土地の分割すなわち所有権界の形成と分筆登記すなわち筆界の形成とを混同した議論をしており、両者は別個独立の法体系に由来することを忘れた議論であるといわざるを得ない。

地割権説は、登記申請の前提として所有者が行う区画決定行為は、登記官の分筆の登記の実

行行為のための單なる資料の提供にすぎないのであり、一筆の土地を二筆以上の土地に変更する分筆の権限（地割権）は、登記官の専権に属する、とする。すなわち、土地が日本國土の中で区画（地割）されているのだということがまず公法的に決められて、その土地の上に誰のどのような権利が存在するかが私法的に決められるというのが論理的にも制度的にも正しい、という考え方である。

これに対して権利分割説は、所有者のした権利の分割の効果を登記法の手続で承認するものにすぎない。私人が所有地を自由に分割する権利は、近代市民法で確立された権利であり、分筆登記の申請権はその従的機能にすぎない、という考え方である。

分筆の態様における検討をすると、

- ①所有者が分割し、分筆登記を申請する場合  
……地割権説、権利分割説
- ②一筆地の一部分を差し押さえようとする第三者や一部譲渡や時効により取得した者による代位分筆の場合……地割権説
- ③地図作成時に所有者の意思確認を経て行う職権分筆の場合……地割権説
- ④一筆地内に複数の地目がある場合における職権分筆の場合……地割権説

地割権説によれば、土地の区画（地割）を管

#### A講座設問2：「現況主義」と「修正主義」について述べよ

##### 1 長野県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 赤羽一夫

本来「筆界」と「所有権界」は同一であることが望ましいのだが、現実には所有権界は様々な要因により移動し両者が一致しないことが多いため、測量に当たってどう対応するかの方法論だと思う。

昭和40年代半ばまで「提出された地積測量図

掌する登記所が権利以前の問題として区画を明確にする責任を負うため、分筆登記制度を設営しているというものであるから、上記のいずれの場合も登記制度の目的から当然ということになる。登記官によって地割された地番及びその範囲（筆界）は不動とされ、私人は地番及び筆界を単位として土地取引をし、その結果を権利の登記に反映させていく限り、物権的保護を受けることができることとされている。これらの現行法の仕組みに照らすときは、分筆は不動産登記法上、上記各種の必要を充たすために登記官に付与された専権であるというほかはない。加えて、分筆登記に対して取消訴訟を提起できないとする下級審判例、さらには、筆界確定訴訟において最高裁が「私人主張の境界（所有権界）は、筆界認定の一資料にすぎない」としていることなど、裁判実務の基底には地割権説の考え方方が横たわっているように思われる。

権利分割説は、当事者による権利分割及び分筆申請がある場合に限定していることから上記①しか該当せず、②～④において登記官は分筆登記ができないことになり、分筆の多様性を無視した議論といえる。①の場合に地割権説と権利分割説のどちらを採用しても、分筆の効果に差異はない。

（たかはし ひろし）

主義の弊害が顕著に現れた例だと思う。

上記のような理論がまかり通っていた背景には、当時「公図の信頼性」に疑問が持たれていたことが覗える。よって地籍調査が推進されたのだが、初期の地籍調査においては「筆界」に対する認識が低く、「公図は信頼できないのだから、参考にしないで現況を重視する」として測量をした結果、不正確な地図を生じさせてしまった。ここにも現況主義の弊害が現れている。

現在登記の実務においては「修正主義」が採られており、このような現場に遭遇したときには現況による安易な「地図訂正」は認められていおらず、公図を基に筆界を推定復元し、分筆、払下げ、譲与、交換等の手続により登記を修正しているのであるが、現所有者に故意や過失が認められない場合においてもその費用の一切を負わせることには抵抗を感じている。何か救済措置がないものだろうか。

上記のように「修正主義」が採られている以上、一筆地測量あるいは地図作成にかかわらず、測量に際しては、登記情報、地図情報また

それを補完する資料を収集、精査し、所有権界、筆界、公物管理界等の現地情報と地図情報に相違がある場合には登記の修正に努めることが原則であろう。

しかし、現況主義がすべて悪いわけではない。地図混乱地域での14条地図作成や地籍調査においては集団和解による地図訂正が認められており、これは現況主義を反映させたものといえる。ただし、安易にこれを適用することは避けるべきであり、分合筆等をなして地図を修正することが基本であることに異論はない。

また、これらの作業に際してはあたかも「新たに原筆界を創設している」との錯覚に陥ることがあるが、この作業はあくまでも「登記を修正する作業」であり、登記簿や地図を閉鎖して行う区画整理及び土地改良とは異質のものだということを忘れてはならない。

いずれにしても、現在の精度の低い台帳附属地図を廃し、14条地図及び地籍調査図等の備え付けの推進が望まれる。

（あかはね かずお）

##### 2 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 鐘築 健

「現況主義」とは、筆界が創設された明治時代からの登記記録、公図について十分な検討を行わず、現在の土地の利用状況や現在の所有者の認識のみで境界を決定し、測量することにより地籍図を作成する考え方である。調査の進行を急ぐあまり、適正な立会人を現地に立ち会わせることなく調査されることもあるようである。また、①公図に記載されているが現状存在しない道・水路を登記簿上何の処理も行わず地籍図では抹消する、②道水路の付替えが行われているのに登記記録の処理をしないで現況の形状を記載する、③以前当事者同士の話合いで行われた土地の一部移転等についても現状に合わせた境界線を記載し、登記簿には錯誤を原因と

して地積を更正する等、「悪しき現況主義」と呼ばれる地籍調査時の行為が事実行われている。

一筆地調査には筆界を確定する法的効果がない。そのため、地籍調査地区内は境界の集団和解的な場となっている部分がかなりあると思われる。その場での確認作業は短時間でスムーズにいく可能性が高い。しかし、「現況主義」により地籍調査がされた地区内で、後に筆界を争うこととなれば、地図と筆界が相違している場合も多く存在することとなり、財産保全を図る目的である登記行政が混乱する要因となり得る。

対して、「修正主義」は、登記記録から創設

された筆界を探求し、そこから更に新たに創設された筆界あるいは合筆により抹消された筆界の流れを追いながら現在ある境界線と関連付ける。これまでの経過で登記記録に反映されていない分筆・所有権移転等の登記原因を登記簿に反映させることにより、筆界と地籍調査の成果を一致させる考え方である。これを実践するためには適正な立会人による現地立会い及び過去の経緯の聞取調査が不可欠である。「修正主義」により作成された地籍図記載の境界線と筆界は基本的に一致しているはず（完全に一致しているかどうかは誰にも分からない）であり、登記記録と地図との相違による争いは発生しないことになる。

地籍調査には筆界を確定する法的効果はない

### ③ 広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 水津英巳

国土調査完了地区において境界紛争が発生し筆界特定が申請されたのであるが、国土調査前の公図で確認すると互いに隣接していないことが判明し、手続が開始されることなく却下されたという話を聞いたことがある。これこそ正に悪しき「現況主義」で地籍調査を行った結果によるものである。

国土調査はその言葉の重厚さから、すべてをリセットするものと一般的にイメージしがちであり、恥ずかしながら私も新人のころはおぼろげながらそう思っていた。事実昭和50年代ころまでは、実施自治体がどのような意識で事業を進めていたのかは不明であるが、上述した悲劇の実情をみると、筆界の新たな創設という意識があったのではないかと考えられ、とある自治体では、地籍調査事業の計画中に土地の交換等があれば事業開始までに行っておくようにと住民に対して通知したと、過去に報道で聞いた記憶がある。

国土調査法の委任を受けた地籍調査作業規程

と上述したが、修正主義を探って地籍図が作成されれば、実体として法的効果を持つ地図と同等のものが作成されるはずである。

不動産登記法の目的は「国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資すること」と定められている。地籍調査の成果はその法律の運用の中で扱われるものとして位置付けられている以上、その目的を阻害するものであってはならない。時間と労力は多大なものとなるであろうが、地籍図の作成は「修正主義」により行われるべきである。また、別次元の話ではあるが、「修正主義」を前提にして作成された地籍図は筆界を示す法的効果を持つよう検討・議論されるべきである。

(かねちく たけし)

### 水津英巳

準則23条によると、一筆地調査における現地調査項目は所有者・地番・地目・筆界となっており、筆界は新たに創設するのではなく、地番が付されたときの対象地の外枠線を現地で探さなければならない。

あえて述べるまでもないことだが、このことは、我々が日常業務で行う、分筆や地積更正等の登記のための筆界調査でも同様のことであり、安易に現況当事者合意界（所有権界等）で手続を進めると、後で痛い目に遭うこととなる。

つまり、公証資料である登記所備付地図（公図）や既提出測量図との整合性、現地地物の状況等を総合的に判断して筆界を認定する必要があり、その結果を測量した地積にて登記地積を修正するのが貞当な手順であり、この当たり前の手続で進めるこれを「修正主義」といい、歴史的経緯を無視又は難解なため割愛して現在の物理的状況で一筆地調査を完了してしまう「現況主義」と対照する呼称である。

筆界という言葉は馴染みが薄く、社会的には

境界という言葉が広く認知されているが、その境界には私法（民法）上の境界（所有権界）と公法（不動産登記法）上の境界（筆界）が存在し、一般的に境界と言えば前者のことを指している場合が多く、通常両境界は同じ位置に存在しているはずであるが、土地の一部の交換や時効取得あるいは売買等を行って未登記のままだと両境界が不一致となることになり、これらの事実調査も怠ることなく行う必要がある。

地籍調査事業を行う上では現況主義で手続を進めた方がはるかに効率的であるが、当該事業は単に土地の現況実態調査を行ったにすぎず、

新たな権利義務の発生や、ましてや筆界が確定するものでもないとされていることから修正主義で行うしかないのだが、その事業完了後筆界特定手続や筆界確定訴訟が提起されたとしても事業内で認定した筆界が覆されることがないよう十二分に調査を行う必要があり、時にはその修正が法務局備付地図（公図）にも及ぶことがあり、これらを行うに最もふさわしい者は我々土地家屋調査士以外に存在しないと思うが、残念ながら我が県では地籍調査事業に従事した土地家屋調査士は皆無である。

(すいす ひでのみ)

### ④ 山口県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 八田 廣

「現況主義」と「修正主義」とは、地籍調査の作業工程の中の一筆地調査において、土地の境界を調査し、地籍を把握する手法として対比される考え方で、何を基準に筆界の判断をしたのかを問う場合に論じられる手法である。

「現況主義」とは、登記簿、公図等の既登記事項の内容とは無関係に、現在の権利及び利用状況を参考にして、新たに筆界を創設する手法であり、現況に主眼をおいて筆界を判断することからこう呼ばれ、過去の地籍調査においてこの手法を採ったことにより、地籍図と登記記録との不整合を招いたことから批判されている手法である。また「修正主義」と対比される手法の表現で「創設主義」があるが、土地改良・土地区画整理等の換地処分がこの手法に該当し、ここでの「現況主義」とは区別して論ずるべきであると思われる。

一方、「修正主義」とは、登記簿、公図等の登記事項の内容に基づき現地を調査し、その結果、登記事項等に誤りがあった場合、法令等に則った適法な手法により地籍を修正すべきであり、決して超法規的手法によって筆界の確認手続をしてはならないとするものである。2005年

度版までの『地籍調査必携』の中においても適正な成果を確保するために、この「修正主義」を大原則に掲げている。このことは国土調査法20条において、登記所は送付された国土調査の成果を基に既登記事項を変更若しくは更正することが課せられていることを根拠としている。

地籍調査の一筆地調査においては、「現況主義」を否定し、「修正主義」の原則に立って調査を進めていくわけであるが、筆界を正しく判定し、確認作業を行うためには、国土調査法関連の法律知識にとどまらず、不動産登記関連の法律知識も必要となり、土地台帳を含めた資料の歴史的考察及び鑑定能力、測量知識すべてを総動員して挑まなければならない。そればかりか地籍調査作業規程準則30条1項において「土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人の確認を得て調査する」とあることから、客観的物証のみでは筆界調査は完了せず、現地立会いにて人証への確認作業が必要となり、地権者同士の筆界の認識に差が生じた場合、当事者へのメディアーションの技量も必要となっている。すなわち、「修正主義」に立った一筆地調査は、非常に専門性の高い分野であ

るといわざるを得ない。

地籍調査の進捗率の低さ、特に都市部での低さは、一連の作業工程の中での一筆地調査の困難性に起因することは明白であるが、この困難性回避のため、あるいは作業効率優先のために「現況主義」を探るのではなく、今一度この「修正主義」の原点に立ち返り、国民の権利の

明確化に寄与し、不動産取引の安全の確保のためにも、我々土地家屋調査士が、積極的にこの工程の担い手として取り組み、その適格性を持つ職能集団であることを自覚し、研鑽すべきであると確信するものである。

(はった ひろし)

### B講座設問：ワークショップにて発表した内容を踏まえ、地図作成合理化について述べよ

#### ① 愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 石田力也

私の班は、地図作成の合理化の結論として、「若い女の子を署名押印係として雇う」と地図作成の合理化につながると結論づけた。作業が中断する状態を排除するには？という考え方から、いかつい顔ばかりの中にオアシスのような存在があることで、きっと中断事もなくなり、署名をもらえるのでは？と考え、このような結論となつた。確かに一人でも女性がいることで、作業をしている人間にとて何かが違ってくるような気がする。実際、松山市の地籍調査の手伝いにおいて経験して思ったことである。しかしこれが本当に合理化につながるのか分からぬままワークショップが終わってしまったので、終わった後で思ったことを書いてみようと思う。

地図作成という枠組みの中で、事前調査、立会い、測量、成果（確認作業）という工程を合理化できるのだろうかと考えてみた。もしかしたら、合理化など無いのでは？とどこかで思っている部分がある。

調査士の作業というのは温故知新的のようなものであると思う。法務局にある資料、地元にある資料、図書館にある資料、これらを基に現地がどのように変化しているのかを考えなければならぬ。この過程がないと立会いに臨むこと

はできない。ということは、地図作成は一般業務の延長線上にあるのではないだろうか。そう考えると何百筆の土地の全工程を一人で行うことは限界があると思われる。

松山市の地籍調査事業において一部外部委託が行われている。当初は測量コンサルタントに測量をしてもらうことで良い成果ができるのだろうかと疑問もあったかと思う。しかし、期待を見事に裏切るような良い成果で測量が行われてきている。これまでの結果が悪ければ測量に関しても調査士側で行うような取組をしてきたと思う。測量を任せられる存在がいて、測量の間に内業をこなせるから、今まで地籍調査を続けられていると考えられる。そして、メンバーが変わらずに地図作成を続けられているとも考えられる。

地図作成における合理化とは、外部に任せられる作業は外部で行ってもらうことから始まるのではないだろうか。松山市のように、一筆地調査は土地家屋調査士が行い、測量は測量コンサルタント会社が行うといった、それぞれ得意分野を活かし、お互いの負担を軽減することが必要ではないかと思う。測量まで行えば費用が上がるという考え方もあるが、地図作成のような大きな事業においては何に重点を置くかを考

えることが大切ではないかと思う。

また、メンバーの固定化も合理化には必要と考える。松山市においては地籍調査及び法務局法14条地図作成の主要メンバーはほぼ固定されている。同じメンバーが行うことで、何をすればよいか分かっているため、最初から説明をしなくてよくなる。業務に当たってくれる人がどのような人か分かっているのは、発注者側にも安心感を与えるものと考える。

そして、地図作成後の地域におけるメリットを考えることも合理化には必要ではないだろうか。地図作成が行われた地域は買収作業など大規模工事が行われることが多い。境界が確認されていることで買取のラインを決めやすく、面積をすぐに計算することができるからと思われるが、官公庁に優位なことだけに地図が活用されるのでは地図を作成する意味がないような気

がする。地域住民の方にもっと有効利用してもらえるようにすることが必要だと思う。

これはどのようなことかというと、例えば、分筆作業である。一般的には境界確認の申請をして関係者を集めて立会いをして承諾をもらってから分筆作業となる。地図作成後はもう一度このような過程をしなくても分筆作業が簡単にできるようになるという手続の簡素化である（もちろん法務局との協議も必要になってくることではあるが）。これができれば土地の利用の仕方が変わってくると思う。

最後になつても、何をもって合理化となるのか書きながら分からぬままであるが、松山市のような分業制・固定化は、多くの量をこなすには必要なことであり、合理化の一つであると考える。

(いしだ りきや)

#### ② 島根県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 鐘築 健

「合理化」を目的とする手段としては、大きく2つに分類することができる。「少人数化による人件費の削減」と「一定作業における作業時間の短縮」である。

##### 1 少人数化による人件費の削減について

F班において最も多く出た意見である。とはいえ、少人数化は現場作業においては限界があり、あくまでも調査士の少人数化になる。

##### (1) アルバイトの活用

現場作業において、地権者への境界確認と素図の作成以外はアルバイトで対応できるのではないか。境界標の設置も手先の器用な若者であれば十分対応できる。地元の大学との関係を強めれば、先輩から後輩への紹介等により継続した人材確保も可能である（若者が調査士の業務を目の当たりにする機会にもなる）。

##### (2) 関与調査士の固定化

地図作成作業において、個別の立会業務を除

いてはある程度流れが決まった作業となる。そのため、主力となる調査士を限定し、慣れ・熟練によって作業の効率化を図る。主力メンバーのみで対応できない場合は支援調査士により対応する。ただし、固定メンバーも永続できるわけではないので、定期的な交替を考慮した引継ぎシステムを併せて作らなければならない。

##### 2 一定作業における作業時間の短縮

地図作成作業完了に向けて必要な作業は、内業・外業ともに各段階がある。それぞれの段階の作業をいかに短時間で完了させるかを考えなくてはならない。

##### (1) 作業マニュアルの作成

各作業の流れ・内容や重要ポイント等をまとめたマニュアルを作成し、チェックしながら作業することで、漏れやミスを防止し、平準化した効率のよい作業ができる。また、前述した引継ぎも効率的に実施できる。マニュアルも定期

的な見直しが必要であり、作業内容・書式・保管方法等の改善を話し合う機会が必要である。仕様書等との兼合いはあるが、実務担当レベルから法務局への提案を積極的に行うべきである。

## (2) 現地作業期間の短縮

「立会いと測量までの間の時間をできる限り短くする」との意見があった。現在、地元での地図作成作業では、現地立会いが概ね完了してから一筆地測量として再度現地入りしている。その間、問題なく確認できた土地であっても測量作業は行われていない。この間を埋める作業の流れを作れば、一筆地測量の完了時期も早められる。極端に言えば、立会い・確認が整ったら、その後境界標の設置と測量まで行う（弊害

もあることが予想されるため、慎重な検討が必要）。現地立会いから測量までの時間が短ければ、立会い当時の記憶も鮮明であり、測量作業（突出し点選定・境界点の現認等）もスムーズに行うことができる。

## 3 その他

作業の合理化とは別次元であるが、意見として、適正予算の確保があった。限られた予算だからこそ合理化が必要なのであろうが、予算アップにより効率化に向けた機械化や備品等への投資も可能になる。地図作成事業成果の品質向上にもなり、法務局へのメリットもあるはずである。文頭にも述べたとおり「別次元」ではあるが、実現を願いたい。

（かねちく たけし）

## ③ 大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 是永幾一郎

私たちの班では地図作成事業の合理化を検討するに当たり、まず事業に関わる現状の問題点を挙げ、それを基に対応策を考えることで合理化に対する具体的な案が生まれるのではないかと考え、検討を行いました。そこで出された問題点や対応策をグループ化し、合理化案として述べます。

### 1 業務を行うに当たり

#### (1) 作業の負担について

業務を行うに当たり、まず問題となってくるのが作業員の不足です。業務実施者一人当たりの負担増に伴う事業への傾倒が一般業務に影響を及ぼし、自己受注業務の減少につながるのではないかとの懸念がありました。

これに対して考えられた対応策（改善策）はまず、単純に作業負担の軽減を図ることがあります。単純業務となる境界標設置負担を軽減すること、学生などのアルバイトの活用や地域住民に対し事業参加を呼び掛けることが提案されました。また、業務負担の増加に伴う自己業務

への影響については、地図作成事業の作業負担を平均化することや、地図作成事業自体を日常業務の一事業と捉え、自由度のある体制づくりを行うことなどが提案されました。

また、事業規模の縮小についても検討され、事業の3か年計画案も出されました。

#### (2) 作業手順について

同じ地図作成事業であるのに各地域の事業実施方法に違いがありすぎる点が挙げられました。調査地域の実態に応じ地域の慣習に基づいて業務を行うことが土地家屋調査士の能力の一つであるといえ、過度の独自性は成果の成否に大きく影響してきます。各単位会にとどまらず、ブロック単位での情報交換により、業務処理方法の統一化や管理体制の強化が必要と思われます。

#### (3) 測量業者とのかかわりについて

隣接業務であるための業際問題により、お互いの不理解に伴う不信感があります。地籍調査事業で一部行われているように、立会いと測量

との分業化を推し進め、協力して業務を行う体制作りが業務の効率化につながるのではないかとの提案もされました。

## 2 境界立会いにおける問題

### (1) 土地所有者の問題

土地に対する権利意識の高まりはあるものの、知識不足から発生する問題があります。立会時、境界に対し同意も不同意もできないこともあります。意思表示に問題が生じています。また立会費の要求も見られます。立会いの前に開催される住民説明会の場において個別の登記相談を行うことにより、立会いに影響を及ぼすであろう箇所の情報を事前に入手することや、事前調査を入念に実施することにより、立会い前に問題点を明確にしておくことが大切です。

また、事業範囲すべての土地について一律に立会いを行うのではなく、法務局に提出された地積測量図の新しいものについて立会いの省略を行うこと、筆界特定制度を有効活用した登記官による立会省略も含めた合理化を検討すべきとの意見も出されました。

### (2) 官公署の問題

用地の管理について官公署の認識は統一化されておらず、担当者により大きく対応が異なっています。用地に対する固執した考え方の存在

## ④ 沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 松本武寿

E班では各協会の現状と問題点、更にその解決策を自由な発想で検討した。結果的に4個のジャンルに分かれたので、各項目ごとに記載してみる。

### 1 地図作成の作業効率

少数で行っており3年程度班長が変わっていない協会もあれば、60名程度の大人数で行っている協会もあった。効率でいえば少数精銳が妥当であろうが、調査士が地図を作成するという意義を考えれば、多くの人が参画することは大

や無関心、立会費の要求が挙げられます。事前に打合せを行い官民立会いの責任やその所在を明確にするなど、事業実施者側として充分な対応をすべきと考えます。

## 3 受注金額の問題

地図作成事業は大規模事業であるため受注金額は高額となります。規模やかかる労力に対する報酬は一般業務と比べるとかなり低く設定されています。業務自体を少人数で行い、まとまった収入を確保しなければいけません。また、事業を行っていく中で発生する土地交換のための分筆処理や道路拡幅に伴う未登記事件について、関係者に費用負担を積極的に行っていくべきではないかと考えます。

地図作成事業が抱える問題点は多く、ワークショップの中で大部分の時間がこの問題点の洗い出しに費やされました。しかし、これらの問題があるからこそ土地家屋調査士としての職能が重要となりまた必要とされているのではないかでしょうか。法務局が行う地図作成事業が本格化している今だからこそ、問題点に真剣に向き合い、改善策を模索し、業務の効率化につなげていくべきだと考えます。

（これなが きいちろう）

なぜ土地家屋調査士が地図を作らなければいけないのか、そして作るべきなのか。

- ・地図作成はボランティアである
- ・地図作りは調査士の使命なので金のことは言ふな

等の意見が出た。まさにその通りである。社会貢献をしていく中で調査士制度が世間に認められることになる。

そういう意味では、国が困っているような難しい仕事をこなし、問題解決型の営業を行っていく必要がある。

例えればリニアの用地買収は500km以上にわたり一つの県だけでは解決できないので、全公連が国交省に対して全国組織の利点と調査士の専門性をアピールすることにより、社会貢献と仕事の確保という両立も可能である。

### 3 コストダウン・品質管理

14条地図作成でいえば法務局と、地籍調査でいえばC工程等の作業を行っている測量コンサルと共同化を図る。例えば事務所を共同で使用することにより、賃貸料や光熱費等のコストダウンが可能である。また、コンピュータ・ソフトウェアまで共同使用すれば、データの一元化・共有化が可能になり、今までのデータ受渡し時の時間ロスやコンバート時の間違いも起らなくなり品質管理が容易になる。

また品質管理の問題点としては、調査士の測量技術がバラバラであり、特に基準点測量の技術が高くないのが調査士の弱みでもある。その部分も測量コンサルと共同で研修会を行うことにより、お互いの弱点をカバーしながら、それぞれが技術と知識の向上を図ることができる。

### 4 ガバナンス

14条地図作成作業を毎年全国の調査士が受託しているながら、今までこのような養成講座がなかったことが不思議である。という意見が出た。

作業担当者は全員責任と同じであることを認

識する必要があり、簡単に総括に頼らない気概を持つべきである、との意見も出た。また、同じ資格者であるので上下関係がなく、指揮系統がはっきりしないのも難点であり、依頼者に安心感を与えるために、資格制度の変更を国に要請してみてはどうか、との意見も出た。例えば土地家屋調査士補や2級土地家屋調査士等の新設である。そのことにより土地家屋調査士に対する客観的な評価ができ、一般からみても同業者からみても分かりやすくなる。

以上4項目の観点から問題点や解決策を述べてみたが、4番目の資格制度の新設を除けば、すぐにでも対応が可能であり、私が所属する協会においても合理化策の一案として提案していく。

(まつもと たけひさ)

# 新倒産法制10年を検証する 事業再生実務の深化と課題

早稲田大学大学院 教授 伊藤 真・弁護士 須藤英章 [監修・著]

A5判・424頁  
定価3,990円(税込)

2000年4月施行 民事再生法10年  
多様化する事業再生手続を検証する!

法的再生手続(手続法・実体法)と  
私的整理手続を1号案件等を紹介例に  
平易に解説する!

**この1** 倒産処理のベテラン弁護士、実務家、裁判官、学者による座談会を通じ、事業再生実務を徹底検証する。

**この2** 民事再生法施行10年を俯瞰し、これから  
の10年に向け、各界からの貴重な提言集  
になっている。

**この3** 深化し、多様化したが故の濫用型会社分  
割などの事業再生実務の課題を浮かび  
上がらせ、その論点整理と平易な解説集となっている。

### ◎主要目次◎

#### I 記念講演

新倒産法制10年の成果と課題～商取引債権保護の  
光と影……伊藤 真

#### II パネルディスカッション

新倒産法制10年を検証する～実例に学ぶ企業再生  
須藤英章／鹿子木 康／松嶋英機／松下淳一／片山  
英二／玉井豊文／藤原敬三

- 第1部 諸制度の概観
- 第2部 論点の検討
- 第3部 残された問題

#### III 新倒産法制10年と今後の課題

##### ～各界からの提言

○浮かび上がった諸問題と再改正の必要性

……山本和彦

○10年経過して古くなった日本の事業再生法制

……高木新二郎

○新倒産法制の来し方行く末……才口千晴

○改革のインパクトの大きさと、広がる異なる手続相  
互の協働……小杉丈夫

○再び倒産法改正を……多比羅 誠

○会社更生今昔～DIP型会社更生手続というもの?

……門口正人

○倒産法制近代化の到達とさらなる現代化に向けて

……馬杉栄一

○新倒産法制10年の軌跡～10歩前進3歩後退

……園尾隆司

○DIP型会社更生の運用事始め……難波孝一

○東京地裁における会社更生事件の運用と課題

……菅野博之

○民事再生法施行から10年を迎えて……深山卓也

○倒産法改正作業に関与して……林 道晴

#### IV 新倒産法制10年の検証

##### ～事例紹介編

(株)フリーウェイの民事再生申立て～履行完了1号案件／  
早期・迅速処理の日本リース会社更生手続／整理回収  
機構(RCC)の企業再生業務／中小企業再生支援協  
議会事例から／産業再生機構1号案件～九州産交／私  
的整理ガイドラインを活用した事例から／1号案件のDIP  
型会社更生～(株)クリード／事業再生ADRのアイフルに  
おけるCDSの実務から／調停手続利用により更生計画  
案をまとめた1号案件～Spanision Japan／事業再生  
ADR手続における公募債の取扱い～N社の場合

新金融財政事情研究会 お申込先→(株)きんさい (03)3358-2891(FAX:03)3358-0037

オンライン図書販売 <http://store.kinza.jp/book/>