

過去に出題された FPへの質問事項

筆界と所有権界 時効取得

2023年9月24日

PART2



土地の境界には筆界と所有権界という
2つの概念がありますが、どのような違いがありますか？

筆界とは法律上で定められた土地の境界のことです。一度特定した筆界は勝手に変更することはできず、分筆や合筆等の登記をしないと、筆界は変更することができません。

所有権界とは、所有権の範囲を示す、私法上の境界のことです。所有者間の合意などによって、変更することができます。



AさんはBさんが占有する丙部分を返してもらおうことはできますか？

返してもらえない可能性が高いと思います。

丙部分はBさんの土地として長年使用されているので、丙部分の所有権を時効取得できる可能性があるからです。



AさんはBさんが占有する丙部分を返してもらおうことはできますか？

Bさんは、22年前にブロック塀までが乙土地と言われて購入したもので、時効によりその土地の所有権を取得したと主張し、なおかつ22年にわたり丙部分を堂々と占有していたことを証明できれば、Bさんがその土地の所有権を取得する可能性があります。



AさんはBさんが占有する丙部分を返してもらおうことはできますか？

丙部分を時効取得したとしても、その時効取得を登記するためには、丙部分の土地を分筆登記をして、時効取得で所有者がBさんになったという所有権移転登記をする必要があります。

そうならないように、Bさんとの間で筆界を特定して、越境状態であることを互いに確認し、丙部分について使用貸借契約や賃貸借契約を締結することで時効取得が成立しないようにすることをアドバイスします。



筆界を特定するためには
どのような方法が考えられますか？

境界確定訴訟や筆界特定制度を活用して、境界を明確にしていきます。

公図や地積測量図のほか、甲土地周辺の古い写真などで、Aさんの主張する境界が正しいものであることを証明する方法などが考えられます。