

第8回異業種交流会

土地家屋調査士との交流

1. はじめに

皆さんは、土地家屋調査士をご存知でしょうか。「聞いたことがない」、「名称は聞いたことがある」、「測量士と同じような業務かなあ」、「実際にお世話になったことがある」等、色々な反応があると思いますが、大半の方はどのような業務に携わっているのかご存じないのではないのでしょうか。

社会活動委員会では、技術士業務の開拓や知名度向上のため、様々な業界の方たちと過去7回の異業種交流を行ってきました。今回は森本部長にも参加して頂き、意外と身近な存在だった札幌土地家屋調査士会有志の方達との交流会を実施しました。

2. 交流会の概要

異業種交流会は、下記の要領で行いました。

日 時：平成31年2月8日(金)18:00～20:00

会 場：かでの2・7 6階 620会議室

参加者：下表の通り

表-1 異業種交流会参加者

(公社)日本技術士会北海道本部社会活動委員会 11名

森 隆広	本部長：建設・総合
岩田 徳夫	委員長：建設・総合
植村 豊樹	幹事長：建設・総合
小山田 応一	電気電子・情報
宮本 真一	機械
川島 由載	建設・応用理学・総合
成田 登	衛生工学・総合
青山 裕俊	農業・建設・総合
永井登茂美	建設・総合
滝澤 嘉史	建設・総合
河村 巧	建設・総合

札幌土地家屋調査士会有志 9名

仲村 雅之	土地家屋調査士仲村雅之事務所
小林 克倫	土地家屋調査士小林克倫事務所
嶋田 智史	土地家屋調査士嶋田智史事務所
衣澤 拓也	土地家屋調査士衣澤拓也事務所
松村 洋典	土地家屋調査士松村洋典事務所
門馬 靖倫	土地家屋調査士門馬靖倫事務所
折目 雅良	土地家屋調査士折目雅良事務所
山崎 清一	土地家屋調査士山崎清一事務所
榊田 薫	土地家屋調査士榊田薫事務所

交流会は、最初に異業種交流会趣旨説明を河村から、岩田委員長が代表者挨拶、その後参加者全員の自己紹介という流れで始まりしました。

次に植村幹事長から技術士に関して、健康を守る医師や人の権利を守る弁護士との違い、技術士が生まれた経緯や広範な部門、活躍している業界と企業内技術士が多いこと、技術士登録の人数や合格動向、高度な資格だが業務独占にはなっていないこと等を説明しました。

一般に先生と呼ばれる土地家屋調査士に関する説明は榊田薫さんからあり、全員での質疑応答後、森本部長より総評、最後に土地家屋調査士の仲村雅之さんから閉会挨拶を頂きました。

今回の活動レポートでは、紙面の都合上主に土地家屋調査士に関する説明について、報告します。

3. 土地家屋調査士とは

榊田先生からは「意外と身近な土地境界問題」と題して、日常業務の中で頻繁に遭遇する大小の境界問題と解決に向けて、土地の境界の専門家としての心構えについて話して頂きました。

(1) 土地家屋調査士の関わる不動産登記

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記に携わること、土地・建物の調査、測量、申請手続または審査請求業務等を業とし、専門的な調査、測量技術などを習得した個人であるとのことです。

土地家屋調査士法の第 1 条に、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とするとあり、権利対象物の範囲や物理的状況を明確にする、権利に関する表示に関する登記があります。

土地関係では分筆登記、合筆登記、地目変更登記、地積更正登記、地積測量図や地図訂正の申し出等があり、建物関係では表題登記、建物表示変更登記(床面積、種類、構造等)、建物滅失登記等があります。

普段は見ることはないかもしれませんが、お手元の登記簿を見ると司法書士が携わる部分と土地家屋調査士が携わる部分が分かります。

(2) 土地境界の専門家

土地関係では、境界に関する調査・測量(境界確定・境界標設置など)、境界鑑定業務(裁判所等の依頼)、国土調査業務への関与、筆界特定申請の代理等々、土地家屋調査士は土地の境界と常に密接に関わっており、土地境界の専門家といえます。

境界の説明では、塀などの構造物で境界が内面か外面か中央か所有者自身も分からない事例や、境界標の種類と見方、境界標が存在する意義について話がありました。

①境界標の設置

境界標の設置は、下記のような流れとなるが、様々な年代に作成された図面があり、復元可能性の有無や各々の特徴を見極めながら、資料の読み取りと取舍選択を行い、境界線を復元しているようです。

業務の依頼⇒資料の収集(登記事項情報：土地の履歴、土地所有者の確認、法務局備え付け図面：14 条地図、地図に準ずる図面、地積測量図、区画整理資料、道路台帳・河川台帳、過去の用地測量資料、土地所有者の境界確認書・測量図面・証言等)⇒隣接者への挨拶(境界の認識状況)⇒現地の調査測量(基準点測量、目印の測定)⇒復元計算⇒復元結果を現地に明示⇒隣接者との立会(境界確認)⇒境界標設置

②公法上の境界と私法上の境界

境界は大きく分けて 2 種類あるとのことです。

ひとつは公法上の境界(土地の地番界)と言われ、登記図面、官公署資料、物証、人証を重ね合わせて得られる境界、いわゆる筆界で、当事者間で変更することはできません。土地家屋調査士はこの筆界を復元します。もう一方は私法上の境界(所有権界、占有界)で、当事者(間)の意思で定めている境界(昔、隣同士で話し合っって塀を作った、ここまで貸す、譲渡するなど)のため、変更は可能です。

復元した筆界と当事者が認識している所有権界が一致しない場合は紛争に発展することもあり、事例紹介もありました。

③土地境界紛争の解決へ

土地境界の測量、住宅の建築、塀の設置等で問題が発生・発覚した際に、話し合いでの解決が難しい場合、第三者機関で解決をはかる方法があります。

現行法では裁判が一つの方法ですが、費用や時間がかかりすぎる、様々な資料から境界線を推定する能力が必要なのに専門家の知見が生かされずに確定される場合もある等、色々な難点があるようです。

近年、裁判の前に皆で解決する場を設けようという事で ADR(裁判外境界紛争解決制度)基本法が整備され、札幌土地家屋調査士会も弁護士会と協力して民間型(調査士型)「境界問題解決センター」を設置し、また法務局では行政型(法務省型)「筆界特定制度」という手続きを制定したそうです。

実務では境界紛争の解決方法に王道やマニュアルはなく、話を聞けるか・聴けるか・訊けるか、話し合いが可能か等、当事者・関係者・専門家を交えて解決の努力ができるかが重要とのことでした。

4. おわりに

交流会終了後、札幌ガーデンパレスへ移動して懇親会を行いました。土地家屋調査士の方達も技術士について関心があったようで、各テーブルとも非常に活発な意見交換が行われ、お互いのオフレコ話もあったようです。技術士も土地家屋調査士も世の中の認知度という部分ではあまり進んでいない共通課題があり、非常に充実した交流会となりました。