

講座3

みんなで共有する敷地の管理について

適切な敷地管理で
安全で快適な生活を
～敷地の価値も管理で決まる～

〈講師〉
大阪土地家屋調査士会
正井 利明
(まさい としあき)

■管理状況の再確認

【一般的なマンションの敷地】

- ・分譲前に境界確定^{*1}され、境界標識が設置されている
- ・筆界確認書がある
- ・道路との境界に関する書類がある
- ・地積更正登記が行われ、法務局に地積測量図が備え付けられている
- ・敷地権の登記がなされている

※1.境界確定作業とは

- ⇒道路との境界を確認し、道路明示を申請
- ⇒隣接地との境界の確認
- ⇒境界標識を設置
- ⇒筆界確認書を作成し、互いに書面を交わす
- ⇒地積更正登記を申請
- ⇒ほとんどの場合、土地家屋調査士が関与

【境界標識が亡失する理由】

- ・土砂崩れ
- ・外構工事の際に誤って撤去
- ・盛土による埋没
- ・物理的な力による破壊
- ・境界標の経年劣化

✓年に1回程度、状況を確認して記録に残すことが大切

【境界標識を確認する際の注意点】

- ✓無断で隣接地に侵入したり、不用意に写真を撮ったりせず、近隣住民と連携すること

【敷地の管理を怠った結果】

マンション敷地の斜面が崩壊し、巻き込まれた女子高校生が死亡。(2020年2月神奈川県逗子市)土地の工作物等の占有者及び所有者の責任(民法第717条)に基づき、管理組合は遺族に1億円を支払って和解、管理会社側には約110万円の損害賠償金を支払うよう判決が下された。敷地の管理を怠って事故が発生した場合、管理組合が責任を負う。

■敷地管理の基本

【筆界確認書とは】

「所有権及び筆界^{*2}の位置に関する当事者間の認識が一致しており、そのことに関する争いがない」ことを意味する私的な合意文書(第三者拘束力なし)、筆界位置を特定するための重要参考資料

※2.筆界とは

- ⇒土地境界の基準
- ⇒不動産物権変動の対抗要件である登記(民法第177条)の基
- ⇒私人間の合意で形成したり、動かすことができない
- ⇒表示登記官は筆界のみを取り扱う
- ⇒権利の登記の影響で所有権界と誤認識
- ⇒所有権、その他の権利の基準

【筆界に関与する職能】

- ・創設できるのは表示登記官と裁判官だけ
- ・調査・測量ができるのは土地家屋調査士だけ
- ・塀や境界標を設置など土地所有者の行為とは関係がない

■将来のトラブルに備える

【敷地権とは】

- ・専有部分と分離処分できない敷地利用権(区分所有法第22条)
- ・昭和58年以前に分譲されたマンションでは敷地権になっていない場合もあり、土地の登記事項証明書で確認

【分離処分が可能だと】

- ・土地の持分だけが処分でき、敷地権のない専有部分が使えなくなる
- ・相続人不在の時に困ることもある(民法第255条と区分所有法第24条の違い)

【地積測量図の「現地復元能力」】

- ・地積測量図は作成年代で「現地復元能力」に違いがある
- ✓一般に現地復元能力があるとされるのは平成17年3月7日以降に作成された地積測量図だけのため、マンション敷地の地積測量図の作成時期の確認は大切

【道路との境界に注意】

- ・道路管理区域を明示しており、筆界線とは限らないこともある
- ・筆界と誤認して登記が行われていることがある
- ・地積測量図に影響を及ぼしていないかを確認

【改めて境界確定を行う状況とは】

- ✓地積測量図に現地復元能力がない(乏しい)場合

<メリット>

- ・大災害発生時の備えになる(迅速な復旧が可能)
- ・マンションの資産価値の向上

<デメリット>

- ・費用の発生
- ・時間を要する
- ・合意形成の手間

●隣接地から立会要請があった場合

- ・理事会または理事長に立会の権限はない(標準管理規約第38条他)
- ・立会う場合は、理事会または総会で事前に承認を得ておくことが無難(理由:敷地の登記面積が変わる可能性があるから)
- ・既存の「筆界確認書」(写し)で十分な場合もあるので、隣地所有者の目的をしっかりと確認する

●隣地の木の枝が越境してきた

<民法の改正(令和5年4月1日施行)で2つの対処方法が追加>

- ①共有の木の枝は1人でも切除が可能
 - ・他の共有者の同意不要(債務名義も共有者の1人で可)
- ②越境された側で枝の切除が可能
 - 1.催告後、相当の期間内(2週間程度)に切除しない
 - 2.調べたが所有者またはその所在が分からない
 - 3.急迫の事情がある
 のいずれかに該当すれば、枝の切除と切除に要した費用の請求が可能なので、弁護士に相談すること

■まとめ

- ・マンションの敷地も管理が重要
- ・保管資料の確認と点検が重要
- ・筆界確認書はしっかりと保管
- ・境界標識の定期的な確認と状況の記録
- ・敷地内で危険を察知したら速やかに対応
- ・筆界は公法上のもので、私人間の合意では動かせない
- ・測量図の現地復元性を確認し、現地復元性がない場合は境界確定を検討
- ・立会を求められた場合は臨機応変に対応
- ・越境した枝は自分で切れる場合もあるので弁護士に相談