

不動産のお悩み

今回のテーマ

Q & A

Vol.4

境界確認（民民編）

お隣とのトラブルを未然に防ぐために

Q. 数年前に中古住宅を購入し、昨年、目隠しのためお隣との間にブロック塀を立てましたが、先日、隣地の所有者より「お宅の塀がこちらの土地に越境しているのではないか」という話が持ち上がりました。不動産業者に尋ねたところ、私が境界杭と思っていた杭はどうやら別物であり間違っていたことが判明しました。このような場合、事前にどんな調査が必要だったのでしょうか。

A. まず、事前に自分が購入する対象敷地の範囲をきちんと把握しておくことはとても重要です。お隣との間に境界標があるからといって、そこが境界であるとは限りません。境界標（石杭・金属プレート・コンクリート杭・鉄など）は時間の経過とともに抜けてしまったりズレてしまうことが考えられます。また土を掘り返して詳しく調査してみたところ「正しい杭が出てきてしまった！」などということも…。当然、現地になんらの明示もない場合は多々あります。だからといって境界がないわけではありません。目に見えない境界がどんな場所にも必ず存在しているのです。「おそらく」「たぶん」という憶測は禁物です。将来のトラブルの火種になりかねません。ではどのようにしたらいいのでしょうか？



そのためには、まずお隣のお話をよく伺うことです。従前土地所有者との間ですでに境界確認書の取り交わしは済んでいたか？ お隣がそれまでどのような認識で土地を利用してきたのか？ ブロック塀などの工作物はどちらの所有なのか？ 確認書がなければ、法務局備え付けの公図や地積測量図、その他さまざまな資料を参考にして、実際に現所有者同士が立会いをし双方の合意したラインに基づき**土地境界確認書**を作成します。調査の結果、やはりブロック塀が越境している場合には、隣接の方と対処方法をよく相談し、必要に応じて越境覚書も取り交わしておくべきです。これらの書面には土地家屋調査士が作成した測量図面が添付されていますので、将来、仮に杭が失くなってしまってもこの図面を根拠として復元することが可能です。

自分で登記所の資料を収集したりお隣と幾度も折衝を重ね・・・**見えない境界**を探すのにも限界があります。まずはしっかりと専門家へ相談し、不動産トラブルのリスクヘッジのためにも境界確認はしっかりとしておきたいものです。



下記内容に該当する場合、誠に恐縮ですが にチェックしていただき、ご返信ください。

資料案内を希望します

FAX 番号変更 (送付先番号: _____)

FAX 配信中止

質問します (内容: _____)

株式会社恭英開発

東京都中野区東中野1-50-4日進ビルBF

担当：海沼 潤 URL：http://www.kyohei.co.jp

TEL：03-3227-9075 FAX：03-3227-9074

所属団体：不動産起業塾 ビジネス会計人クラブ 株式会社コンサルティングファーム 社団法人中野法人会

詳しくは

恭英開発

検索

ただいまホームページをリニューアル中です。今後はさらに詳しい
測量・登記の情報をご覧いただけます。