



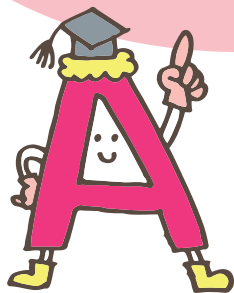
# 災害などで土地の境界線が 分からなくなった場合は？

## 相談者の気持ち

土砂崩れや洪水などの災害で土地の権利証も家の基礎も流されて、隣の家との境界線も何も分からなくなってしまったら、どうやって自分の土地の権利を主張することができるのでしょうか？

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に「知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門」(共著、幻冬舎、2019年)ほか



ご質問の「自分の土地の権利」の主張についてですが、これには2つのポイントがあります。

第一のポイントは、土地には通常、管理のための「地番」というものが付いていますが、その特定の地番の土地があなたの所有であることを証明できるか、ということです。

「自分の土地の権利」を考える場合には、その地番の土地の所有者が自分であることをいかにして証明するか、ということになります。

権利証(登記済証)は証明のために便利な書類ですが、それが無くても心配は要りません。

土地に関するデータは国家(正確には、法務省の中の法務局という役所)が管理しています。これは、通常、「登記簿(登記簿謄本、登記事項証明書)」と呼ばれるものです。この登記簿には、地番のほかに、その土地の面積や所有者(住所も含む)の名前も記載されています。その地番の所有者の欄にあなたの名前が記載されていれば、特に権利証は無くても、あなたは自分が所有者であることを主張できます。

なお、ここでは権利証という用語を使いましたが、権利証の制度は2005年に廃されて、新しく「登記識別情報」という制度に切り替わっています。したがって、これ以後に登記をした場

合は、権利証ではなく登記識別情報と呼ぶのが正しいことになります。

また、国が管理している登記簿のほかに、地方公共団体も(固定資産税を賦課するために)土地の地番とその所有者の名前を記載した帳簿を作っています。固定資産課税台帳というものです。登記簿に記載が無い場合にはこちらも有力な資料になります。

第二のポイントは、前記のような方法で、ある特定の地番の土地があなたの物であることを証明できたとして、その土地と隣接地の具体的な境界がどこなのか、ということですが、

これについては、地方公共団体(主に市町村)によって各土地の「地籍調査」というものが行われており(日本全国くまなく、とまではいえませんが、かなりの範囲で実施されています)、その成果として「地籍簿」というものが作成され、各土地の図面があります。法務局でこうした図面の交付を受ければ、隣地との正確な境界点などは明らかになるでしょう。

ただし、こうした図面の取得や見方には、専門的な知識が必要です。この分野の専門家(土地家屋調査士等)に依頼したほうがよいでしょう。

