

境界紛争解決センター

利用ガイド

この「利用ガイド」は、「境界紛争解決センター」の概要と利用上の要点を解説するもので、全体の構成は、次のとおりです。

1. 紛争解決制度について
2. 裁判外紛争解決（ADR=Alternative Dispute Resolution）
について
3. 「境界紛争解決センター」について
 - (1) 境界紛争解決センターの概要
 - (2) 「境界紛争解決センター」の利用上の流れについて
 - (3) 期間や費用について
 - (4) その他

東京土地家屋調査士会

[協力]

東京弁護士会

第一東京弁護士会

第二東京弁護士会

1. 紛争解決制度について

Q1 境界に関する紛争を解決するには、どのようにすればよいですか。

A 日常生活のいろいろな場面で関わりを持つお隣さんとのトラブルは嫌なものです。特に土地の境界に関するトラブルはデリケートで、場合によっては関係が険悪化してしまうことも少なくありません。境界に関する紛争の態様はさまざまですが、どんな場合も両当事者が誠心誠意話し合い互いに納得して解決するのが理想です。

Q2 両当事者だけでの解決が難しい場合は、どうすればよいですか。

A 両当事者の話し合いによる解決が難しい場合は、第三者の関与を受けて解決を図ることができます。利用できる制度として、裁判制度、筆界特定制度、裁判外紛争解決制度（ADR）があります。

Q3 それぞれの制度の違いはなんですか。

A 上で述べた各制度には、それぞれに特長があります。

紛争の態様と望まれる解決の方向、それに要する時間と費用など、どの制度を利用することが適切であるかをよく検討する必要があります。

各制度の概要は次の表のようになります。

	特徴 及び 長所	短所
裁判制度	<ul style="list-style-type: none">・ 裁判所に訴えの提起をする。・ 公法上の境界である「筆界」の確定を求める「筆界確定訴訟」と、私法上の「所有権界」を扱う、所有権の範囲の確認を求める「所有権確認訴訟」がある。・ 「筆界確定訴訟」と「所有権確認訴訟」は、併合して提起することができ、境界に関する紛争をまとめて解決することが可能。・ 相手の都合に関係なく手続を進めることができる。	<ul style="list-style-type: none">・ 時間と費用がかかる。・ 手続が公開される。・ 判決は、それをもって直ちに登記に反映することができる形に必ずしもなっていない。

<p>筆界特定 制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法務局又は地方法務局の筆界特定登記官に筆界特定の申請をする。 ・ 公法上の境界である「筆界」の位置について、筆界特定登記官の認識を示すものである。 ・ 裁判に比べ時間がかからず費用も廉価である。 ・ 登記所の資料等公的資料を有効に活用できる。 ・ 特定された結果は、登記に反映することができるように登記手続との連携が図られている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「所有権界」は扱わないため、所有権に関する争いが残ることがある。 ・ 筆界特定がされたこと及びその内容について公示される。
<p>裁判外紛争 解決制度 (ADR)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間の紛争解決機関に境界に関する紛争の調停を申し立てる。 ・ 「筆界」「所有権界」の両方が扱えるので、境界に関する紛争をまとめて解決することができる。 ・ 裁判に比べ時間がかからず費用も廉価である。 ・ 手続は非公開で行われ、秘密が守られる。 ・ 境界に関する専門家の弁護士と土地家屋調査士が調停にあたる。そのため、登記に反映することができる内容の調停がされる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手続をするためには、相手方の同意が必要である。

2. 裁判外紛争解決 (ADR=Alternative Dispute Resolution) について

Q1 裁判外紛争解決制度(ADR)とはどのようなものですか。

A 民事紛争解決のための私設の裁判所と考えていただくと理解しやすいかも知れません。個人レベルでの相対交渉と裁判所による手続きの良い所を相互に補い、紛争の解決に役立てようとする制度です。

Q2 どんな特長がありますか。

A 一般的に、裁判は紛争の法律解釈による解決、ADRは柔軟的解釈による解決といわれています。ADRはあくまでも私的な紛争解決機関ですから、裁判のように公的で強力な最終的権限はありません。ADRでは、紛争固有の性質に着目し、それぞれの機関の専門性を発揮することで迅速かつ簡便に紛争解決の支援をすることが可能です。

3. 「境界紛争解決センター」について

(1) 境界紛争解決センターの概要

Q1 「境界紛争解決センター」とはどのようなものですか。

A 東京土地家屋調査士会「境界紛争解決センター」(以下、略称として「境界センター」と呼びます。)は、お隣さんとの土地の境界やそれに関連する紛争をお持ちの方を対象に、それらの紛争の解決に向けてのお手伝いすることを目的として、東京土地家屋調査士会内に設けられたADR機関です。

Q2 誰がどのように運営するのですか。

A 境界センターの運営は、紛争の解決にあたり公正・中立な立場で、境界の専門家である土地家屋調査士と法律の専門家である弁護士との協働により行われます。

Q3 どのような事案を対象にするのですか。

A 境界センターの扱う紛争の対象範囲は、
① 境界線や境界点そのもの自体の紛争
② 境界線や境界点に起因する紛争
に限られます。また、現実に起きてしまった紛争の解決をはかるばかりではなく、将来の紛争を未然に防止しておくために利用することもできます。

Q4 「境界センター」の役割はどのようなものですか。

A 境界センターの役割は、公正・中立な第三者の立場で当事者双方の間に入り、両当事者の納得のいくような話し合いのできる場を提供し、紛争の解決に向けて当事者双方を支援することです。

Q5 費用はどのくらいかかりますか。

A 境界センターでは、申立てをして頂く前に事前の相談を受けています。この最初の相談は無料です。相談の結果、境界センターを利用しようということになりましたら申立てをして頂きます。この申立ての時点から有料となります。具体的には、(3)Q3 及び Q4 を参照下さい。

Q6 秘密は守られますか。

A 境界センターでの手続は、非公開で行なわれます。担当者には守秘義務が課せられています。プライバシーや内容の秘密は守られます。

(2) 「境界センター」の利用上の流れについて

Q1 境界センターを利用するにあたって制限はありますか。

A 境界センターの扱う紛争の対象範囲は、

- ① 境界線や境界点そのもの自体の紛争
- ② 境界線や境界点に起因する紛争

に限られます。地域的には、係争地の所在が東京都内にあることも条件の一つです。

なお、紛争の相手方から紛争解決のための話し合いに応じてもらえない場合は、手続を進めることができません。

Q2 申立てをすることができるのは誰ですか。

A 境界センターに申立てを行うことができる人は、原則的には土地の所有者に限られます。

なお、共有者または相続人の一部の方からだけの申立ては、することができません。

Q3 受付前に準備するものはどんなものですか。

A 係争地の紛争内容がわかるような資料をご用意ください。具体的には、登記事項証明書（従来の登記簿謄本）、公図、地積測量図、その他の測量図や現地の写真などです。

Q4 具体的にどのような流れになるのですか。

A まず、境界センターへお電話（**03-3295-0022**）ください。事務的な質問をいくつかさせていただき、事前の相談の予約をしていただきます。

予約日時に資料を持って境界センターへお越しください。担当の土地家屋調査士がお話をお伺いします。

お話しの内容から、境界センターで扱うことが相当な事案と判断した場合は、後日境界センターからご連絡をいたします。ここから、調停申立の手続に移ります。

Q5 相手方が話し合いに応じないときはどうなりますか。

A 境界センターは、相手方の話し合いへの参加を促す努力と支援をします。
ただし、強制力はありませんので、この点を予めご理解ください。

(3) 期間や費用について

Q1 期間はどのくらいかかりますか。

A 2回から3回の話し合いにより解決をはかりますが、事案により異なります。
境界センターでは迅速に解決できるよう工夫していきます。
なお、話し合いの機会のことを「期日」と言います。

Q2 1回の期日にはどの位の時間がかかりますか。

A おおよそ2時間程度を予定していますが、必要に応じ対処いたします。

Q3 境界センターの手数料について教えてください。

A 境界センターでの手数料は、以下のとおりです。

① 申立費用 1件 金 20,000 円（税別）

申立費用は、申立時に支払って頂くもので、紛争の種類や価格に関係なく一律 20,000 円（税別）です。

② 事前調査費用 1件 金 30,000 円（税別）

事前調査費用は、申立受理後その申立に提出された証拠書類、参考資料等の調査を行い、申立の内容から紛争解決のため必要な、補充されるべき他の資料の有無の確認、資料の収集及び現地事前調査等のための費用で、申立費用に加え支払って頂きます。

③ 調停期日費用 1期日につき申立人・相手方各自 10,000 円（税別）

期日が開かれるたびに、双方の当事者にお支払い頂きます。

④ 成立費用

境界センターで、仲裁判断又は和解が成立した場合には、仲裁判断書又は和解契約書に解決額として示された金額を基準として、下記の成立費用に消費税を加算してお支払い頂きます。

ただし、解決額が算定不能の場合は、解決額を 300 万円として、成立費用を定めます。成立費用は、通常申立人と相手方とで按分するなどの方法で支払って頂きますが、その負担割合は解決委員が定めることになっています。

紛争の価額	250万円までは一律20万円
	250万円を超えるときは超える部分の8%を加算
	300万円を超えるときは超える部分の3%を加算
	1,500万円を超えるときは超える部分の2%を加算
	3,000万円を超えるときは超える部分の1%を加算
	5,000万円を超えるときは超える部分の0.7%を加算
	1億円を超えるときは超える部分の0.5%を加算
	10億円を超えるときは超える部分の0.3%を加算

Q4 Q3の手数料以外にかかる費用はどのようなものがありますか。

A 紛争解決の過程で調査測量が必要な場合や鑑定人に鑑定を委嘱したときは、それにかかる費用が必要になります。また、通訳や翻訳など手続の審理に要した諸費用は、両当事者に負担して頂きます。

なお、依頼する事項に関しては、見積り金額を提示し、その都度、両当事者から了承を得てから行います。

Q5 調査測量とはなんですか。

A 係争地の現状を正確に把握するために現在の状況・状態を詳細に測量することです。

Q6 鑑定業務とはなんですか。

A 係争地の沿革や固有の資料等を調査し、公正中立な立場で解決委員が示す鑑定事項に沿った結果を導き出すことです。

(4) その他

Q1 居住が東京都外でも利用できますか。

A 係争地が都内であれば利用できます。土地の所有者が東京都外にお住まいの場合でも、境界センターを利用することができます。

Q2 申立て代理人を立てることができますか。

A 弁護士及びADR手続代理認定土地家屋調査士（弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限る）が申立人や相手方の代理人となることができます。