関西の敏腕プロが語る

土地活用の選択肢

争いのある土地は売却が困難

第19回 なぜ境界でモメると困るのか？

はじめに

昨年の11月、長野県上田市の老夫婦が殺害され、隣に住む45歳の男が殺人容疑で逮捕された事件をご存知の方も多いのではないでしょうか？

この事件の原因は、なんと、わずか数10㎝の土地の境界トラブルだったのです。親の代から続いた隣人トラブルの矛先がその息子に向けられ、20年以上のいさかいの後に発生した痛ましい事件です。あなたの土地は大丈夫ですか？

▶土地を巡るいざこざを解決するには？

隣人との関係が一転して険悪に

他人事ではない境界トラブル

「ウチとお隣さんとの関係は良好だから。」とおっしゃる方も多いかと思います。ところが、こんな事例もあるのです。

境界で争うことになってしまったのです。

なぜ、こんなことになってしまったのでしょうか？

なぜ、こんなことに？

土地は、河川や海に突き当たるまで、どこまでも続きます。そこで、古来より人は、自分が所有する土地の範囲を明確にするために、立木や巨石、あるいは小川や道などを境界の目印にしてきました。

ところが現代においては、次の3つの理由によって、そういう方法ではトラブルが発生するようになってきたのです。

一つ目は地価高騰です。今、日本で最も地価が高い場所をご存知でしょうか？銀座四丁目で1坪1億円です。このような場所であれば、わずか1㎝の違いが数百万円、数千万円の違いを生ずることになります。立木や巨石などで決めるものではありませんね。

二つ目は土地形状の変化です。長い年月の間に河川などの形そのものが変わってしまうこともあります。

三つ目は世代交代です。お祖父様同士は毎日畑で顔を合わせて、お互いに境界を認識していました。しかし、お子様は東京で会社員をしていて境界のことを知らない、お孫様にいたっては畑すら見たことがないという状況がよくあります。何らかの事情でお孫様世代が境界確認をする必要が生じた場合、果たしてスムーズな合意形成ができるのでしょうか。

標示の設置でトラブルは防げる

資産価値下落し経済的負担大きく

境界争いが起こると

不幸にも、境界争いが起きてしまうとどうなるのでしょう。

まず、お隣さんとの人間関係が悪化します。特に、住まいの境界であれば、毎日いやな相手と顔を合わせる生活を送ることになってしまいます。精神的な苦痛は計り知れません。

もう一つは現実的な話で、境界争いのある土地はまず買い手がつきません。境界確認書が無ければ、相続税の物納も受理されません。売れないということは、資産価値が大幅にダウンしたということです。「資産」ではなく「死産」と言ってもよいかもしれません。

過言ではありません。経済的な負担も大きなものになります。

また、境界争いの裁判では勝訴したものの、相手が地元の有力者であったために地域で孤立してしまい、結局、引越しせざるを得ない状況に追い込まれた方もいらっしゃいます。

まさに、精神的・経済的両面で大きなダメージを受けたケースと言えるでしょう。

では、どうすれば？

ほとんどの境界争いの原因は、「境界が不明」だということです。言い換えれば、正しい境界の位置を誰も証明できなかったということです。非常にシンプルですね。

前述のA氏の場合、土地を売却する際にちゃんと境界標を埋設し、さらに無償で使わせる部分を書面に残しておくべきでした。そうすればB氏の息子も、家庭菜園部分が自分の土地であるという勘違いはしなかったでしょう。たったこれだけのことで、争いは未然に防げたわけです。口約束はおすすめします。

万が一、争いが起こってしまった場合には、大きく次の4つの解決方法があります。

司法・行政・民間と、境界争いの解決方法にはいろんな選択肢が用意されています。しかし、どれであろうが不毛の争いには違いありません。やはり、争いを未然に防止することが最も理想的な選択肢ではないでしょうか？

ぜひ、皆様も一度、ご自分の土地に境界標が設置されているかどうかを確認なさってください。もし設置されていなければ、すぐに境界標設置のアクションを起こすことをおすすめします。

そうすることで、あなたの土地を「死産」でなく「資産」として活かすことができます。

専門家との協力で正しい位置の確認を

①土地家屋調査士による客観的資料を根拠に相手と話し合う。
②土地家屋調査士会の境界問題相談センター（民間調停機関）を利用。
③筆界特定制度を利用（行政）。
④境界確定訴訟（司法）。

それぞれに手続の限界やメリット・デメリットがあります。ケースに応じてどの手続を利用すべきかは、お近くの土地家屋調査士にご相談ください。

最後に

執筆担当者

土地家屋調査士
和田清人

「TUK会」とは？
TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆様の立場に立って、皆様に心から喜んでいただくためのご提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を開催し、自己研鑽に努めています。
土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。
TUK会ホームページ http://www.tuk-kai.jp
和田清人ホームページ http://e-souzoku.com（いい相続.com）