



第21号
58.1.10

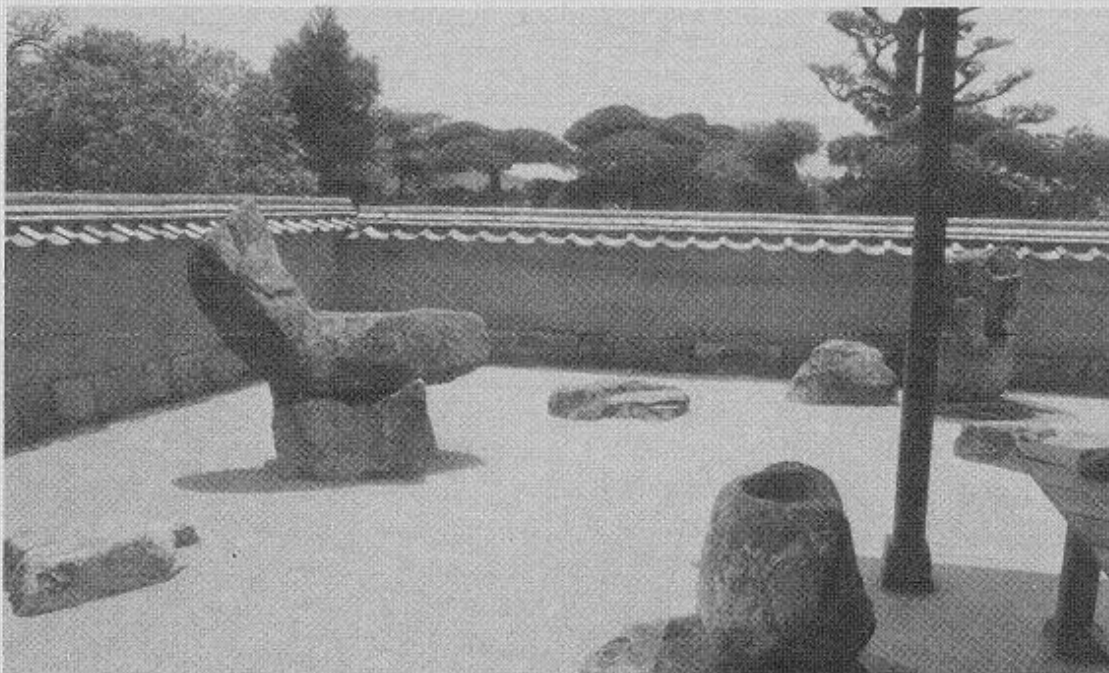
会報
やまぐち

発行所
山口市駅通り2丁目9番15号
山口県土地家屋調査士会
TEL 山口②5975
発行者
会長 三好敏夫
印刷所
山口市旭通り1丁目1の6
桜プリント企業組合
TEL 山口②1712

目次

•年頭のごあいさつ	山口地方法務局長 小林 勇喜 (3)
•年頭にあたり	会 長 三好敏夫 (4)
•山口市において中プロ開催される	広報担当 清水 靖士 (5)
•新しい広報へ	広報担当 宮崎 晴雄 (6)
•土地と境界②	徳山支部 原田 美三男 (7)
•地名のたのしみ⑥	下関支部 前田 博司 (8)
•土地家屋調査士となって	徳山支部 西本 聡士 (10)
•本部だより	(11)
•借地権を考える	山口支部 長井 信男 (12)
•会務報告	(14)

月の桂の庭（防府市）



山口県土地家屋調査士会



新年あけまして
おめでとうござい
ます

山口県熊毛郡熊毛町八代のつる

撮影者 熊毛町 村田 関 雄 さん



年頭のごあいさつ

山口地方事務局長 小林 勇 喜

明けまして、おめでとうございます。

山口県土地家屋調査士会員の皆様には、御家族お願いでさわやかな昭和五十八年の新春を迎えられ、本年が皆様にとって幸せ多き年でありませう、心からお祈り申し上げます。

さて、昨年は、景気低迷の中で行財政の改革が求められ、目まぐるしく厳しい社会・経済状況の下で明け暮れた感じがする一年でありました。第二次臨時行政調査会の行政改革に関する第三次書申をはじめ、予算におきましても、ゼロリーディングの設定でありましたが、本年も、引き続きつき財政再建のため施策として、徹底した行政の簡素合理化と見直しが進められたことはもとより、昭和五十八年度予算の融資要求についても、前年度のゼロリーディングに止まらず、マイナスイタ

リーディングの設定というまことに厳しさを超える制約がなされております。

ところで、山口県管内における登記事件関係は、前述のような社会、経済状況下でありながら、対前年比の事件動向は、微増をまじつつ依然として、臍的に高い水準をみております。また、實地的にも社会状況を反映してか業務多様化しておる現状でありますところ、本年も予算的にきびしく、したがって、事務増に見合う増員は望むべくもない現状であることを懸念するとき、法務局を取りまく諸条件は昨年比増加して、一層の深刻さが訪れたものと存じますので、職員一同とともに現状を率直に受けとめ、事務の合理化や効率化をはじめ適正処理をもって、国民の行政需要に応えるべく一段の努力を重ねたい所存であります。

近年複雑多様化する表示登記制度をめぐり、新たな諸問題が顕在しているところでありますが、幸い、山口県土地家屋調査士会におかれましては、表示登記制度の改善整備と事件処理体制の充実強化のための研修会等を開催され、会員の資質の向上にあわせ知識、技能の習熟に専念されておられますことに対し、心から敬意を表しているところであります。

どうか、表示登記の適正、円滑な遂行は、ひとり法務局のみではでき得ませんので、本年も昨年に倍して、会員の皆様との御理解と御協力を賜り、より一層国民から親まれ、信頼されるよう、ともども努力して参りたいと存じますのでよろしく願います。

終りに、山口県土地家屋調査士会の益々の御発展と、会員皆様の一層の飛躍と御健勝を祈念申し上げ、年頭のごあいさついたします。

昭和五十八年一月十日
山口県土地家屋調査士会
山口地方事務所 小林 勇 喜



年頭にあたり

会長 三好敏夫

皆様は、謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年迄の諸事を期上げして、初日の出に夢と希望を託して本年も幸多きことを祈念しました。

調査士会の発展は、組織を充実して、国民に情実すると共に会員各々の経済的基盤と地位の向上を目指すことであろうかと思えます。私達が青年時代は、勤勉・努力・力行型が要請された、その時代の要請で出来上った人達が現代の社会を作り上げたと思っております。

私達は職業としての知識・技術を磨くことは当然であります。人格を形成することも又私達に与えられた目標であります。先賦や回故とのふれあひから始り進んで人の世話をする事ではないでしょうか。茶道とか謡曲とか武蔵とか、持よそぎの美観を磨めることは深遠でありこれだけ好いと云うことがなく、俺が一番偉いと

云うことが出来ないから、人格形成に必要不可欠のものであると思えます。

本業に邁進した、性格に見合った趣味を選ぶことが成功につながると思いたす。しかし本業を「シテ」とするならば趣味は「ワキ」である。「シテ」をないがしろにすることがあつたら幸運を掴むことは出来ない。趣味と本業との兼合いが難しいところがあります。

私達が専断家であることを自負し、広く社会に謝罪して頂くよう、私達で努力して行きましょう。会員の中には、子供の頃から礼儀ということを教らない者があふ。まず服装から言葉づかい、そして、長幼の序があること等新年にあたり身辺を、見改めて頂きたい。

調査士会の発展の為に、調査士各位が高邁な人格を形成されるよう努力して下さい。

今年も調査士法第一条の二(職員)に

規定されている「常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない」を徹底したいと考えております。まず総会出席、証紙貼付、年計表提出期日遵守等会則必守義務を強制致します。会員個々の姿勢を正すことから始めて土地家屋調査士の存在を社会に誇示したいと思えます。

今年も調査士業務が飛躍することは考えられません。各々が地道に努力をして頂き度いと思えます。その事は会員間での研鑽となります。調査士法、会則の遵守を要請するゆえんです。綱紀委員・総務・企画・広報を中心とした役員の指導力を発揮して頂きたい。

誰もが健康について考えて下さい。私は会報やまぐち昭和五二年八月一日号に投稿した冷水浴を本日迄続けています。その後一回も風邪を引いていません。まず健全な身体を考え、業務に積極的に取り組むことに、努力して欲しいものです。如何に不況な時にも、優れたもの良いものは、売れて行く、今年はその様な年であると思えます。

会員各位の御健勝を祈念して止みます。

山口市において 中国プロック協議会が開催される

広報担当 清水靖士



第二十五回山口県地産地消推進協議会中国プロック協議会定例会が、十月七日・八日の二日間に山口県徳田温泉に於いて開催されました。今回は山口会の担当会となり協議会の設置及び協議推進関係等打交けが行われたものであります。協議会には中国管区局長をはじめ多数の来賓者及び海城員・オプザイバーを含めて総勢八十二名の出席が

ありました。山口会からは地元の関係上、清成員五名、オプザイバー三十名の総計三十五名の参加にて、非常に熱心な討論が交わされて盛況のうちに両日に亘る協議会が終了しました。

又、中国管区副長及び中国プロック協議会長からの表彰式が併せて行なわれました。山口会の表彰者は別記のとおりであります。

初めでの試みとして、今回の協議会から担当会の引受にて「研究発表」が行なわれまして、山口会は「下関支店企業部の緑島及び研修・研究会の発表等」について、下関支店高田吉雄会員より発表があり、他プロック会の出席者からいろいろな反響がありました。

◎本年度の協議事項は次のとおりであります。

- （広島 商 会）
- 一、土地家屋調査士の登録に關し、國家公務員法第三條、地方公務員法第三十八條による取扱いについて。



- 二、地産地消協会の永久保存について公平期間を十年間とするよう要望する。
- 三、調査士業務のPRについて。
- 四、自家共済制度の充実について。

（岡山 会）

- 一、非調査士の窓口規制の強化について。
- 二、補助金制度の研究確立について。

（鳥 取 会）

- 一、新入会員のプロック研修会開催について。

（徳 島 会）

- 一、調査士の協賛業務制正について。

- 二、看板の統一について。

（山 口 会）

- 一、業務標準用基準の禁止方の要望について。
- （理由）一、地産地消の報酬と還元量の報酬が不均衡であるので、その是正を要する。
- 二、連合会の指導機能の充実についで。

- 三、在籍各県の協議事項について連合会の事業計画として樹立し実現化することを要望する。
- 一、調査士会長研修会に対する講師派遣。
- 二、調査士会中堅幹部の養成。
- 三、土地家屋調査士協賛業務の制正。

- 四、補助金標準制の制正。



「新らしい広報へ」

全国広報担当者会同に出席して

広報担当 宮崎晴雄

昭和五十七年十一月十二、十三日の両日に亘って、熱海市「つるやホテル」において広報担当者会同が行なわれました。

出席人員は

広報担当役員 五十名

オブザーバー 十三名 計七十七名

本部役員 十四名

でした。今回の会同は第二回目で第一回目の昭和五十四年九月に開催されて以来のことでした。

会同の内容は第一日目に

(1) 連合会広報部の業務経過報告

(2) 講演

講師 元専修大学文学部教授

平野明先生

演題 「編集をめぐる諸問題」

第二日目には協議事項でした。

(3) 会報編集の問題について

(4) 過去、現在、将来の広報活動について

について

(5) 広報に関する事例集について

という日程で第一日目は午後から、第二日目は午前中の半日と計一日の短時間のうちの会同でしたが、内容的には我々広報担当者にとっては、

大変有意義な会同であったとおもっています。

なぜこれからの広報は重要なのか

この会同に参加して私なりにおもったこと、又特記しておきたいことがありますのでここで述べてみます。

我々土地家屋調査士の業務は昭和四十年代のはじめから昭和五十年代の前半をピークとして以来今日まで毎年減少の一途をたどっています。このことは土地家屋調査士の業務に限らず全ての業務にあてはまることとおもいますが、このように景気が低迷している時だからこそ広報活動が必要になって来るのではないかということなのです。

昭和二五年土地家屋調査士法ができて以来三十余年に亘り、表示に関する登記手続は、日常土地家屋調査士の手によって国民と法務局の間に入って円滑に実施され、十分に機能を果たしてきています。

しかしながら、三十余年たった現状においても、一般社会からの認識は決して十分とはいえません。

土地家屋調査士の行う業務、土地家屋調査士の存在は大変重要でありながらなぜ今日まで名称すら知られず、また表示に関する登記の理解がしてもらえなかったのか、それなりの原因があるとおもいます。

今回の全国広報担当者会同の資料を参考にさせてもらいながら、その原因を考えてみたいとおもいます。その原因とおもわれるものは次のとおりです。

- (1) 歴史の長い権利の登記に対して新しい表示登記制度が、登記といえは司法書士という慣例が定着して、新分野のイメージ作りが難しい。
 - (2) 業務の内容が地味なうえに、度々依頼するものでないこと。
 - (3) 兼業者及び他の業務の事務所にくらべて規模が小さく、事務所の数についても非常に少ないこと。
 - (4) 司法書士や測量士等との業務に関連するため独立した業務としてのイメージが持てない。
 - (5) 測量士、建築士、司法書士または行政書士等の兼業者が多く、他に業務に包括されて見られてゐる。
 - (6) 土地家屋調査士の名称が長すぎて覚えられない。
 - (7) 業務の品位の高さを強調するあまり広告の制限も多く方法についても固くなりすぎて一般に受けにくい。
 - (8) 公的色彩が強いため自由競争的企业でない特殊な体質をもっていること。
 - (9) 不当誘致の禁止条項を意識するあまりPRについて萎縮しすぎていること。
 - (10) 広告活動のすべてを、連合会または土地家屋調査士会にゆだねられ会員全員または会員個人による活動がなされていない。
 - (11) 独自に考えられた広告理念とPRの体系が確立されていない。
- 以上の障害、原因を一つ一つ考えてみますと(1)から(11)までのどの項目をとっても全ったくそのとおりだとおもいます。
- 私が広報を担当して特に感じたこととまた常々に感じて来たことがあります。それは(1)の「登記を依頼するところは司法書士事務所である」とおもわれていること。このことは「表示に関する登記」と、「権利に関する登記」の理解が国民にされていないこと、司法書士、土地家屋調査士の業務の区別が理解されていたいてないからだとおもいます。
- それから(9)の「不当誘致の禁止条項を意識するあまりPRについて萎縮しすぎていること」の項目である。このことについて、会がPR活動

するには問題が無いが会員個人が広告活動をする場合常に問題が生じているようにおもふ。会員が会員自らの広告をするとすぐどこからか不当誘致の声があがり、委員会送りとなってしまう。

土地と境界(第二回)

徳山支部 原田美三男

3 国有地、公有地の種別と特色
国有地、公有地は、行政財産と普通財産とに分けられます。

行政財産とは、公の事務、事業、企業等に使われたり、あるいは公の手によって直接公共の用に供せられる財産であり、国有財産の場合には、さらに公用財産、公共用財産、企業用財産に分けられています。

これに対して、普通財産とは、行政目的に供されないもので、国または公共団体の資産的性格を持っています。

行政財産である官有地は、国有財産法や地方自治法のほか、各行政目的に関する法律に規律されます。たとえば、道路敷地になっている土地については道路法、国有森林(企業

く積極的に活動し、土地家屋調査士の体制、表示に関する登記制度を一般国民によく知ってもらうことの方が、今の時点では不当誘致の問題よりかはるかに重要なのではないかとおもいます。

また会が、土地家屋調査士制度をPRするのは当然のことですが、これからは個人としてもPRに真剣に取り組む時期だとも思っています。

用財産)については国有林野法が規律するところとなり、管理についても当該行政の責任者が管理することとなっています。

これに対して、普通財産としての国有地、公有地は、国有財産法、地方自治法等により種々の規制を受けてはいるものの、行政目的以外の単なる資産であることから、その処分等をする場合は、原則として民法や借地法の適用を受けることとなります。

4 公図上の官有地について
民有地については、全て一筆毎に地番が付され、土地登記簿の甲区に所有者の住所・氏名が記載されています。国有地、公有地については、行政財産と普通財産の別にかかわら

ず、地番の付されたものが混在しています。

公図において地番が付されており、その登記簿に行政官庁名(例えば、建設省、内務省等)あるいは地方公共団体名(例えば東京都世田谷区等)が登記されていれば明らかに官有地ということになります。

公図上地番が付されていても、登記されていないものがあります。これは有番官有地といふ国有地になります。地番が付されていない面地もあります。着色もされていないため、白地あるいは脱落地または無番官有地といいますが、これも国有地に属します。

地番が付されず、着色されたものがあります。赤く着色されたものは赤道といひ、国有財産上行政財産となります。薄茶あるいは茶色に着色されたものも、同じく道としての表示ですから行政財産に属します。緑色に着色された面地も多く存在します。これは、青地と同じく水路としての表示ですから、やはり国有財産ですが、現実的に公図上緑色であるにもかかわらず、道路あるいは水路として利用されている場合は、行政財産的性格を持つこととなりますが、その他の場合は普通財産と考えられます。

水路は、公図上水色または青色で表示されます。当然のことながら行政財産に属します。ここで気を付け

なければならぬのは、水路が全て水色または青色ではなく、青色で染まった面わきが緑色に染まっている場合が多くあることです。

前述で緑色の場合は青地といふ普通財産だと記しましたが水路の両わきに緑色で着色されたものは通常土揚場と称し、水路自体を保全するものですから、行政財産に属することとなります。

また、道路についても、のり面表示として緑色の帯状のものがありますが、これも道路敷を保全するものである限りにおいては、行政財産に属するものと考えてよいと思います。

また、大きな河川については、公図上黒色で塗られている場合があります。その他、堤防表示の方法として、公図上堤防の両わきに黒色で着色されたものもありますので注意する必要があります。

5 官有地と民有地との境界について

民有地間においては、通常何らかの方法でその所有権を表示しています。ところが国地ともなると、公用財産のうち道路等の場合、国道については、おおむね国標(建設省等名示したコンクリート境界標)が設置され、また県道については(国道であっても都道府県知事に管理を委任されている。)

公有地としての市町村道については、市町村標が設置されているのは

ある程度の箇所であって、かなりの所は見当たりません。これを単に行政の不作為の所業とばかり言えない点もあります。過去に行政庁として官費をもってその境界標を設置しておいたにもかかわらず農耕の邪魔とばかり引抜いてしまったり、切土、あるいは盛土等により造成中に壊してしまったりすることが間々あるからです。

刑法第二六二条の二(境界標損壊罪)には、「境界標を損壊、移動、若クハ除去シ其他ノ方法ヲ以テ土地ノ境界ヲ認識スルコト能ハサルニ至ラシメタル者ハ五年以下ノ懲役又ハ千円以下ノ罰金ニ処ス」と規定されています。個人の土地の境界標を隣人が勝手に抜いてしまったり、自分の土地の面積を増やそうと移動したりしたらどうなるでしょう。上記の境界標損壊あるいは同法第二三五条の二に定める不動産侵害として訴えられ大問題になりかねません。所にも拘らず官有地に対しては、所

有地先の界標等を無残に倒したり、罪の意識なく引抜いたりしているのが現実です。

国といえども地主である。同時に公共のものはすべての人運のものであるという認識が必要でありましょう。よく、時効に関する法諺として、権利の上に眠るものは、国といえど救われずという言葉を耳にします。国の不作為に対して権利を主張する言葉を吐きながら、義務を守る意識の高揚に欠如しているくらいがあるのは残念なことです。

行政財産中道路等の場合を記しましたが、河川や準用河川以外の認定外水路については全く境界標は存在しないと行っても過言ではないようです。

普通財産としての青地等についても同様です。このように官有地と民有地の境界については、大部分が不明確な状態となっているのが現状です。

(次号につづく)

みんなの会報 “やまぐち”

みんなで投稿し

みんなで盛り上げよう!!

地名のたのしみ (6)

なぜ「王喜」なのか

下関支部 前田博司

下関市の東端に王喜(おおき)というところがある。

もともと厚狭郡に属し、明治十二年郡区町村編成に際して宇津井(うづい)と松屋の両村をあわせ王喜村としたもので、昭和三十年七月下関市に編入された。

王喜の名の由来は、宇津井・松屋両村の神合の干綱を埋立てる工事が寛文八年(一六六八)に竣工し、その二百五十町歩に及ぶ開作地の鎮守神として白崎大明神の社を建て、竜神を祭神として祭ったところ、竜王が歡喜したことから、「王」喜の二字をとって王喜村とした、と伝えられている。

寛保二年(一七四二)の「地下上申」(宇津井松屋両村由来書)によれば、「右王喜村と申すは、寛文八年までに御開作御築きあそばされ、そのころ潮留の儀成りがたし、之によって白崎大明神を祭り奉り、委細の儀は御縁起に之あるによし候。この大明神の御手に宝珠持ち給うをもつて王喜村と御名付けあそばされ通り申し伝え候事」とあり、その縁起

(寛文十一年)によれば、竜神に祈願したところあらたかな靈験があったので、「その後宇津井新田村を改号し、王喜村という。竜王歡喜の心を取って言うなり」と記されている。

開作鎮守神の竜王にその地の名称が由来しているということだが、ではなぜ竜王なり竜神なりの名を用いなくて、そのままでは意味不明としか言いようのない、竜王歡喜の不思議な約しよによる王喜村という名称を採用したのだろうか。

このような命名の仕方地名は、いまだ寡聞にして知り得ない。なぜ王喜というのだろうか。

ところで、王喜の開作はどのような経緯で成立したのだろうか。

宇津井は、木屋川の河口のデルタ地帯に位置し、大きな干潟地を形成していた。中世、今川貞世の「道ゆきふり」に、「とかくしてうすは潟という干潟にうち出はべりき。藪はずこしやみてまた雪ふりきつつ、干潟の砂の色も異に見ゆ。(中略)潮満ち来つつ干潟はえなんとをるまじ

くはべるへ通ることが難かしい」として、また山踏になりて、小島といふらふさへは出たり」とあり、當時における本屋川河川の状況が如実に描かれていた。

ここに見える「うすは」とは、宇津井の遺跡をさすであろうというものが定説のようになっている。

寛文五年(一六六〇)、關ヶ原の戦は東軍の勝利に帰し、西軍の将であつた毛利氏は八ヶ原の陣地からわずかの防戦二回に押しこめられた。

戦線につづく城地を上げ、頑固な陣地の財政を救うためには、増加の見直しによる田租の増徴といった手段に加えて、開墾の奨励による耕地の増産的な拡大と、藩内産業の振興が其の目的であつたことは言うまでもない。

幸い、助郷二回はその二方を前に進まれ、ここに新戸内無形岸は遺珠の千両地が多いため、この千石によつて耕地を拓けることが比較的容易であり、藩をあげて数多の千石事業が遂行された。

慶安三年(一六五〇)の小郡町の開墾、山口市茶田島の豊三開墾、寛文八年の小野田市の真田開墾、元禄十二年(一六九一)の防府市中間の三田尻開墾などが著名である。

寛文八年の春にはおおよそその工事を終えて耕地にかかろうとした矢先、大徳田文所の内一つが二つに切れてたにまら七十八間の深溝となる災厄が生じた。これをようやくに鎮静したが、土地の若たちはこの災厄は龍神の浴盆に触れたものであるとし、代官の夢にも龍女が現われ、龍神をまつる小祠を白駒に設けて地神堂となづけられた。

その夏、酋長は大軍帳があつたが、この開墾は得々として進捗がなかつたので、小祠を改めて本社を建て、ながらく新田の守護神として鎮座することをし、また地神堂を改めて白駒大明神と名付した、と記されている。

「地下土甲」には、王宮村の表の田圃につづいて、「右新田と申すは五年中間開墾地有難百十三軒、開墾り御付つけらる、このところは白駒大明神御社あり、九月二日より七日まで大明神御社を御慰前あそばされ、七日の申すも申し候ところ、それ以後七八ヶ年すぎごろに龍神土手切れ、石の引家取れ、それより上の方へ壁作り申し候、石につき、このところを新田と今に申し候り開墾、それより斯づくも申すもりに相成り、七百の御開墾も二百二日に相成り、末の御開墾とあることから、開墾工事が竣工して以後も、たびたび土手や土壁の崩壊などによって、浸水の被害を受けたもののように、

先の記録によれば、竣工七八年にして、入植農家のほとんどを流失するといふ惨状があつたものらしい。宇津井の大字に、新野のほか、土市、下市の名があり、そこが現在はい田地にすぎない場所なのは、おそろしくかつての入植農家の地と考えられ、当地にかなり計画的な集居入植がおこなれたことがうかがわれる。

「地下土甲」へ宇津井村石高帳目書」には、王宮村開墾地は、「右道相成り候て、今年(享保十三年)まで六十四年に相成り候」とある。

の遺跡を覆ると、大きく溝へかゝりてして陥没している。

見ようによつては、王宮の開墾地は、このかゝる溝を用意取分の外置えした開墾とするとをできるのではないだろうか。そして、崩壊のちなめに当たら位置は白駒神社かつて



(明治30年測量)

の白崎大明神が鎮座していることに気付く。

この扇形の開作地の地形を眺めているうちに、王喜の名の由来は、本当は扇なのではないだろうかと思われてきた。

扇が末広などとも呼ばれ、古来吉兆の用として用いられてきたところから、地名にも扇または末広を使っただけが多く見受けられる。

扇町（岩国市・徳山市）、長府扇町（下関市）、末広町（宇部市）、末広団地（小野田市）などはその例である。下関市の旧市内にあって奥小路町の一角に扇町があった。

そうした扇・末広の地名を採用した最大の理由は、佳字を選ぶということにあったことはいうまでもないが、なかには、それに加えて土地の形が扇の形をしているというものもあったと思われる。

高橋文雄氏が「山口県地名考」でオオキについて、なかには扇に転じるものもあると述べているが、王喜開作のオオキも、その地形の類似に加えて、末広がりの弥栄を求める意味も含め扇を象徴する当字。王喜としたのではないだろうか。

その開作の扇面のかなめの位置に開作の鎮守神として竜神を祀る社祠を設けて、新田の安穩無事を祈願したとも考えられる。

十九町三十二間の土手が築かれたのだが、その土手の形が弧状、すなわち扇の外周の形をしているところから、命名されたのかもしれない。

この場合、白崎神社の位置は、扇状の土手の先端に位置することとなる。

なぜ。王喜なのか。その謎の解明は、もう一步のところまで足跡みを余儀なくされている。

ついでながら、宇津井の地名にもふれておきたい。「風土注進案」に「当村昔は扇井といっていたが、いつのころからか宇津井と改められた」と記されている。

「地下上申」には宇津井村と書くべきところを、三ヶ所も誤って宇津村と脱漏しており、もちろん記録者の誤記ではあるが、あるいは、宇津村というようにも言われていたため、このような脱漏を生じたのではなかろうか、といった疑いも生じてくる。

あくまでも、仮定の上の仮定に過ぎないことだが、宇津村という呼び方が使われていたものならば、宇津井は宇津のイ（居・井）であって、宇津の端（は）にある干潟が「道ゆきぶり」にある。うす（づ）は潟と呼ばれていたとも解釈することができよう。

もっとも、たあいもない地名マニアのたわごとなのかもしれない。

土地家屋調査士となって

士 聡 本 西 徳山支部

私と土地家屋調査士との出会いは一〇年前にさかのぼります。当時父の仕事の関係で広島県のF市に在住していた私は学校の休暇中よく法務局でアルバイトやっていました。

その頃は空前の土地開発ブームで大企業をかかえるその街は北部の山あいにくつもの団地が造成され登記申請も一日何百件と申請された時期でした。その

ある日F市でも実力NOIといわれる若い調査士さんが私に片手で持ちきれない程の申請書を見せ、これで一カ月は食っていきけると笑って話してくれましたのが調査士という職業に対する初めての認識でした。

その翌年はオイルショックが国中をおおった年で卒業の年度にあたっていた私達の就職先を極端に狭ばめました。もとより公務員以外の職業につくことを好まない父は私の就職先が決まらないのをみて、誰に吹きこまれたのか一年間の測量学校への

入学を勧めました。その時先般の調査士の話が頭をかすめたのはいうまでもありません。

それから三年後調査士試験のウォーミングアップのつもりで軽い気持ちで受けた測量士試験に運よく合格しその余勢をかって調査士試験も制し翌年二五歳の時現在地で開業し現在に至っています。私の調査士業における信条は、個性ある調査士を旨としています。この近年登記申請に対する技術基準は随文進歩してきた様に感じます。私達業者も光波測距儀を使用し測量を行ない、コンピューター計算機を用いて計算をし、自動製図機まで登場して図面を作成しています。また申請書等もタイプライター時代の時から文書作成機へと進歩しつつあります。現在は法務局で地籍測量図をひろげると作成者の氏名を見なくともその図面の特徴から何調査士の作成したものかということがわかりますが、将来はどの図面も画一化され個性的な図面など見られなくなる様な気がします。元来依頼者の方がどの調査士さんに依頼をされようと変わるはずはないのですからそれで当り前なのですが、公正な競争を通じて調査士業界の発展を願う私としては他の調査士さんにならぬにかを身につけようと努力しています。調査・測量を殊ないその成果を登記簿に反映させることが調査士の使命とするなむ、一歩進んでそ

本部だより

の成果の活用目的についても考慮し、依頼者の満足を得るに足る業務を行うことも必要ではないかと考えられています。随筆五周年でいまだ調査士業

務のノウハウを充分理解していない私ですが、個性ある調査士をめざしては一日を奮闘しています。

昭和五十七年度土地家屋調査士試験合格おめでとうございます。

表彰おめでとうございます。

昭和五十七年十月七・八日山口県において開催された中国ブロック協議会の翌上において次の方々が表彰されました。

中国管区広島法務局長表彰



眞田久之先生
(平福支店)

中国ブロック協議会長表彰



小田正夫先生
(山口支店)



細藤清一先生
(萩支店)



安部 眞先生
(萩支店)



中村 大輔先生
(山口支店)

昭和五十七年度土地家屋調査士試験合格おめでとうございます。

氏名	生年月日	住居
松野 博	昭37・6・29	厚狭郡山形町大字鴨江 九九番地の四
下野 洋二	昭30・11・6	下関市神田北町六番一〇号
伊藤 正典	昭34・6・5	山口南大字宮野手六九四一六
藤本 幸彦	昭37・1・19	備前市大字新庄二七〇番地
藤 浩 彦	昭37・2・14	長門市西深川田原二七九一五 フイザヒロヤビル二〇二
木村 健二郎	昭37・8・29	徳山市藤原二番五号

年計報告表の提出はお済みですか？

年計表は一月末日の提出期限となっておりますが、お忘れの方はありませんか。尚「年計表の提出に関する注意事項」(別途送付済)を参照し、不明の点は事務局まで照会してください。

借地権と 建物を考える



山口支部長 井信男

はじめに

地主Aから宅地を譲受ける約束でBは、その土地に家を建てたが、土地の移転登記の済まない中にAが死亡、相続人は、出奔して登記のできる見通しのたないまま経過、Bも老いて将来のトラブルを心配、善後策について筆者に相談に来た。

AとBは本家新家の親族関係で前記約束に何等証文もなく権利証書もないと言う。

このような事例は希であるが、此の種類の事件でトラブルの起こる可

能性は多分にある。

借地法

地上権に関する法律

建物保護に関する法律

等関係法令の制定されている所以は、この種トラブルの多発に備えたものと解す。

そこで筆者は後述の法的根拠を理由に次のとおり判断を示した。

先づ未登記である建物の登記を済ませ、然る後、土地の始末を考えればよい。今、あわてて出奔者の捜索や登記手続きで本人を追跡するのは無駄であり後日チャンスを掴んで完結することが得策。出奔者は老令になると妻子の許に帰って来るのが通例。

借地権

他人の土地を建物所有の目的で利用するための権利は、一般に借地権と呼ばれている。

法律的には地上権か賃借権のどちらからであるが、(借地法第1条)本来、地上権は物権の一種で土地を直接支配する効力の強いものであるのに対し賃借権は債権の一種で、それを貸してくれると言う地主の行為を通して間接的に土地を支配する効力の弱いものである。

ところで必要により二者択一できるものなら好都合だが、借地人が権利の強い方の地上権設定を望んでも地主はOKとは言わない。わが国の借地権の殆んどが賃借権

で地上権は希であるのは、その為で特に地上権として登記してあるもの以外は賃借権とみてよからう。

賃借権の物権化

このように賃借権が大部分を占めていながら、その権利が弱いとすると当然借りる方に不都合が生じる。

そこで借地法では、地上権と賃借権とを合せて借地権とし、賃借権を強化した。これが所謂賃借権の物権化である。このような変化は、借家権や小作権についても起こり、借地権の場合は、その土地の上に建物を建てるので権利の強化が必要であり、実際にも最も強化されている。

借地権の内容と存続期間

借地権の存続期間は、借地上にどんな建物を建てるかで違ってくる。

例えば鉄筋コンクリートの如き堅固な建物の場合は六〇年、木造やモルタル造りのような堅固でない建物或は建物の構造や種類を決めてないもので期限を定めない場合は三〇年とし、契約によっては二〇年までは短縮することが認められている。

だから、これより長期の契約は自由であるが一〇年とか一五年と言う契約をしても法律上は無効。

地主も借地人と、この点筋と理解しておくことが必要。

存続期間の満了と更新

存続期間は本来、期間満了で終了し、借地人は、地上の建物を取のけて借地を返還することになる。

しかし、それでは借地人に不利であるのみならず、建物を取毀すことは国民経済上からすれば大きい損失となるので、借地法では借地契約をできるだけ更新して存続するようにし、又それが満了する場合も借地人から地主に対し、建物買取請求権を認めている。今少し詳説すると、

① 先づ借地権者と地主が合意の上で期限を更新すれば問題はない。(借地法5条)

② 地主が更新に応じないときは、借地権者から地主に対し更新請求ができ地主は自分が、これを使用する必要がある場合、その他正当な理由がある場合であって、しかも直ぐ異議を述べなければ更新を拒めない。(借地法4条)

③ 又、借地権者が更新請求しないまま土地を継続使用している場合でも地主が直ぐ正当な事由に基づき異議を述べなければ、やはり更新があったものと見做される。(借地法6条)

こうして更新されたときの更新期間は前述建物の構造により三〇年或は二〇年となり、これより長期の契約は勿論自由である。

ここで注意すべきことは、地主がただ自己使用の必要と言う理由では駄目、借地権者の必要性と比較して

客観的に地主の必要性が、より大きい場合でない認められない。従って実問題となると地主の正当な事由は極めて厳しい制約を受けるものと解すべきであろう。

借地権の第三者対抗力

①民法による対抗要件

借地権者のサイドからすれば地主が借地を第三者に売った場合、これに対抗できないと困ることになる。第三者である地主の立場からすると、借地権が無いと思って買ったのに、借地権が絡んでいてはやはり困る。

そこで不動産に関する権利は登記により公示がないと第三者に対抗できないのが一般原則となっている。

この原則は物権である地上権でも債権である賃借権でも同じである。

(民法177条、605条)

そこで登記手続きだが地上権設定には、登記申請書に双方の捺印が必要で、地主が押印しないとき物権である地上権の場合、借地権者から地主に対し裁判で登記を請求することができ、判決をもらえば借地権者が単独で登記が可能である。

しかし債権である賃借権の場合、こうした手続きはできない。

それは債権である賃借権は、元来地主との間にだけ認められた権利で第三者に主張できないものであるから、地主がいやだと言って押印して

くれない限り対抗力は無いものと考えられている。

したがって地主は自分に不利となるため登記申請には押印してくれないことになる。

然し、それでは地主が他人に土地を売って新地主から明渡しを要求されたとき建物を毀して、これに匹敵するを得ない結果となり前述の借地権の物権化の趣旨にも反し、民法上の制度は不都合なことになる。

②建物保護法による対抗要件

そこで「建物保護に関する法律」では借地権者は借地権の登記がなくても借地上に自分が所有する建物を登記すれば第三者に対抗できることにした。

借地上の建物は借地権者の所有物であるから借地権者が単独で登記ができ、同法では地主の押印不要、第三者対抗力を持つ道を開いた。

また、この法律で建物登記による対抗力は地上権についても認められたので地上権の場合も裁判の判決をもらわずに簡単に登記が可能となり対抗力を持つことになった。

対抗要件を備えない借地権

登記によって対抗力を持つと言うことは、裏を返せば借地権の登記も建物の登記もなければ対抗力もないことになる。

然し実際には、借地の上に家を建てて住んでいれば安心だと思つて建

物登記を怠っている者もある。そこに目をつけて法務局で登記簿を閲覧して、こんな土地を安く買い借地人に明渡しを強要し、ぼろ儲けを企らむ悪徳者が横行することになる。

このような悪辣な行為も条文通り解釈すれば明渡し請求は可能であるが斯る行為は権利の濫用(民法1条)となり判決例でも先づアウトとなっている。

だからと言って借地人も、いつも権利の濫用に救われるとは限らない。建物の登記はしておくことが肝要。

おわりに

以上の内容は読者先生方には先刻ご高承のことは筆者も先刻承知である、そこで敢えて投稿した所以を聊か釈明しておかねばなるまい。

先づ本会報の編集刊行に、ご多忙な本職の傍、尽力され不届、懈心されてる担当役員の労に報いたい微意、こんなものでも記事になるならと奮って投稿の意欲や気運の盛上りを期待するもので他意はない。

一面、われわれが、その道の常識に案外疎いことに気付き筆者には反省することがしばしばある。

牧野富太郎と言う農学博士(植物学の権威)のエピソードにこんな事がある。それは東京帝大の助手時代(明治二六年頃)の話であるが、同じ植物分類学の先輩教授を批判して「馬を見て鹿と言うものを馬鹿とい

う。ジャガイモを見て馬鈴薯と言う人も失礼ながら馬鹿と言うほかない。農学博士様と呼ばれるお歴々がジャガイモのことを馬鈴薯と書いてしまった顔をしているのは、こっけいと云うより情けない」博士の専門分野にも、こんな迂闊やミスがある況んや非才に於ておや。

筆者は別にすました顔はしていないが、案外こんなぼやきや叱正が聞かれるのではないか、口で喋るのはごまかしもきくし、又すぐ訂正もできるが活字になると後々まで残るので神経を費う、法令解釈の正否、文章、誤字や脱字等に注意し脳細胞のトレーニングに役立つ、忌憚のないぼやきでも聞かしてもらえば既に進行中の老人ボケのブレイキに相乗効果のあろうことを願う気持のあることも否めまい。

未だ書きたいこともあるが紙面の都合上、割愛。

(注)

ジャガイモは南アメリカ原産、馬鈴薯は中国福建省産のソル草で他の植物にまきついて育つ植物。

馬と鹿は似たところもあるが、これは寧ろ月とスッポン程の違い(牧野博士説)

彼此両所説の真否解明は本論の枠外故、読者の究明に委ねる。



会務報告

一〇月 七日(木) 中国ブロック協議会総会 (於湯田ホテルかめ福)

八日(金) 中国ブロック協議会総会 (於湯田ホテルかめ福)

一四日(木) 法・司・調三者協議会 (於法務局)

二〇日(水) 全国会長会議 (於会津若松市)

二一日(木) 全国会長会議 (於会津若松市)

二四日(日) 司調親睦ソフトボール大会 (於山口農校グラウンド)

三〇日(土) 中間監査会 (於会館)

一二月 八日(月) 中B会長会 (於岡山市)

二二日(金) 全国広報担当者会議 (於熱海市)

三三日(土) 綱紀委員会 (於会館)

一八日(木) 役員推せん委員会 (於会館)

二四日(水) 総務部会 (於会館)

三〇日(月) 調査士試験合格証授与式 (於法務局)

行事予定

一月 八日(土) 合同部会 (於長門市)

九日(日) 合同部会 (於長門市)

一三日(金) 中B企画部会 (於広島市)

一四日(土) 中B企画部会 (於広島市)

二一日(金) 三者協議会 (於会館)

二月 一五日(火) 全国公共事業担当者会議 (於熱海市)

一六日(水) 全国公共事業担当者会議 (於熱海市)

二二日(火) 中国地区新入会員研修会 (於広島市)

二三日(水) 中国地区新入会員研修会 (於広島市)

会員異動状況報告

一、入脱会状況

支部 氏名 異動年月日 入・脱会 事務所

山口 藤原 淑雄 五七・一〇・八 入会 山口市大字下立小路二七〇番地の一

岩国 兼田 一男 五七・一一・一六 脱会

下関 原 捷夫 五七・一二・二五 " (死 亡)

二、その他の

支部 氏名 異動年月日 異動事由 備考

宇部 縄田 義介 五七・一〇・一 事務所変更 小野田市大字東高泊一七八の二〇

下関 藤永 繁夫 五七・一〇・二二 " 下関市長府南之町四番七番一五号

" 白根 治一 五七・一〇・二九 " 下関市長府南之町四番一九号

" 白根 圭子 五七・一〇・二九 " 下関市長府南之町四番一九号

徳山 国本 正統 五七・一〇・二八 休業届 (五八・三・三一)まで休業

下関 中村 正美 五七・一〇・二二 事務所変更 下関市長府南之町三番一五号

山口 渡辺 侃 五七・一二・二八 休業届 (五八・三・三一)まで休業



（表紙写真説明）

月の桂の庭 （防府市右田塚原）

右田毛利源の家老園であった桂家の庭で、正徳二年（一七一二）住家四代通半忠清が造った石組みだけの枯山水庭園で、書院に施した南面と東面がそれぞれ一帯ずつに分かれたいわゆる一帯二葉の形迹をとっている。伝統的な技法や型型にとらわれない斬新性にもんだ自由奔放に虫情独自の境地を表現しており、鑑賞の間でも驚く評語されている。

編集雑記

一、毎冊投稿をいっだいでいる前田先生の「悠木のたらしみ」をたのしく読ませていただいています。下関地区に限らず私たちの住んでいる地帯もそれぞれの「いわれ」があると村もとうと楽しくてたまりません。機会があれば是非調査してみたいとおもいます。

二、昨年八月に「土地家屋調査士となつて」「これからの土地家屋調査士」と題して中絶合員十五名に投稿依頼しました。今月号にも御山々経西本会員よりの原稿を掲載させていただきます。ありがとうございます。

三、司法書士会の会報の編集の様子を聞くに、投稿が多すぎて、これを採用するから出ていくとのことでした。土地家屋調査士は住居の集団であるから華やかな人が少ないのではないかとおもいます。それにしても広報担当としては、大変うらやましいことです。

国民に対し、機会あるごとに

一、表示に関する登記と権利に関する登記の相違

二、土地家屋調査士と司法書士の相違を説明してあげましょう。

おわび

会報やまぐち第二〇号の表紙写真説明が誤っておりました。次のとおり訂正します。つづしんでおわび致します。

宗隆寺庭園（宇部市西区小串台）



（表紙写真説明）

宗隆寺庭園

（宇部市西区小串台）

宗隆寺は今から一二〇の余年前、僧侶為光和尚が創建したものであります。

この寺の庭園は県内最古の庭園でまたの名を「衆心園」とも呼ばれ日影林、山影を背とした二つの地蔵を主体として無形杖の地蔵と地蔵み「空庭」からなつており大きい地の蔵は二段になっており「千両様」といわれる護国と二条八面の「夜泣石」が配列されて立体感をもっている。

（山口県指定名勝）

山口を旅長井信男先生にいただきました「僧地権と建物を考える」において先生がその文章の中に書いておられます。「口で囁くのはごまかしもよくし、又すぐ訂正もできるが、手紙になると後をまで残る」と。

会報中の先生の文章に大受誤解が多く、先生には大変申し訳ないこととおもっております。貴重な紙面でございますが今更らう一度載せていただきますのでもう一度読み直し

て下さいますようお願いいたしますとともに先生には深くおわびいたします。

