

第4章

自らを省みる

土地家屋調査士

1. 土地家屋調査士の登録
2. 懲戒処分

# 1 土地家屋調査士の登録

土地家屋調査士法（以下、この項では、単に「法」という。）第4条により、土地家屋調査士試験に合格する等、資格を得た者であっても、それだけで土地家屋調査士となり、法第3条に定める業務を行うことができるわけではない。事務所を設けようとする地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に設立された土地家屋調査士会を經由して、日本土地家屋調査士会連合会に登録の申請をし、土地家屋調査士名簿へ氏名、生年月日、事務所の所在地、所属する土地家屋調査士会その他法務省令で定める事項の登録を受け、かつ、その土地家屋調査士会に入会することによって、前述の業務を行うことができる。

土地家屋調査士名簿の登録事務は、昭和60年、土地家屋調査士法の改正により、法務局又は地方法務局長から日本土地家屋調査士会連合会に移譲されている。

## 土地家屋調査士法【抜粋】

(資格)

第4条 次の各号のいずれかに該当する者は、調査士となる資格を有する。

- (1) 土地家屋調査士試験に合格した者
- (2) 法務局又は地方法務局において不動産の表示に関する登記の事務に従事した期間が通算して10年以上になる者であつて、法務大臣が前条第1項第1号から第6号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び技能を有すると認めたもの

(欠格事由)

第5条 次に掲げる者は、調査士となる資格を有しない。

- (1) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつてから3年を経過しない者
- (2) 未成年者、成年被後見人又は被保佐人
- (3) 破産者で復権を得ないもの
- (4) 公務員であつて懲戒免職の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者
- (5) 第42条の規定により業務の禁止の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者
- (6) 測量法（昭和24年法律第188号）第52条第2号の規定により、登録の抹消の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者
- (7) 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条の規定により免許の取消しの処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者
- (8) 司法書士法（昭和25年法律第197号）第47条の規定により業務の禁止の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者

(土地家屋調査士名簿の登録)

第8条 調査士となる資格を有する者が調査士となるには、日本土地家屋調査士会連合会（以下「調査士会連合会」という。）に備える土地家屋調査士名簿に、氏名、生年月日、事務所の所在地、所属する土地家屋調査士会その他法務省令で定める事項の登録を受けなければならない。

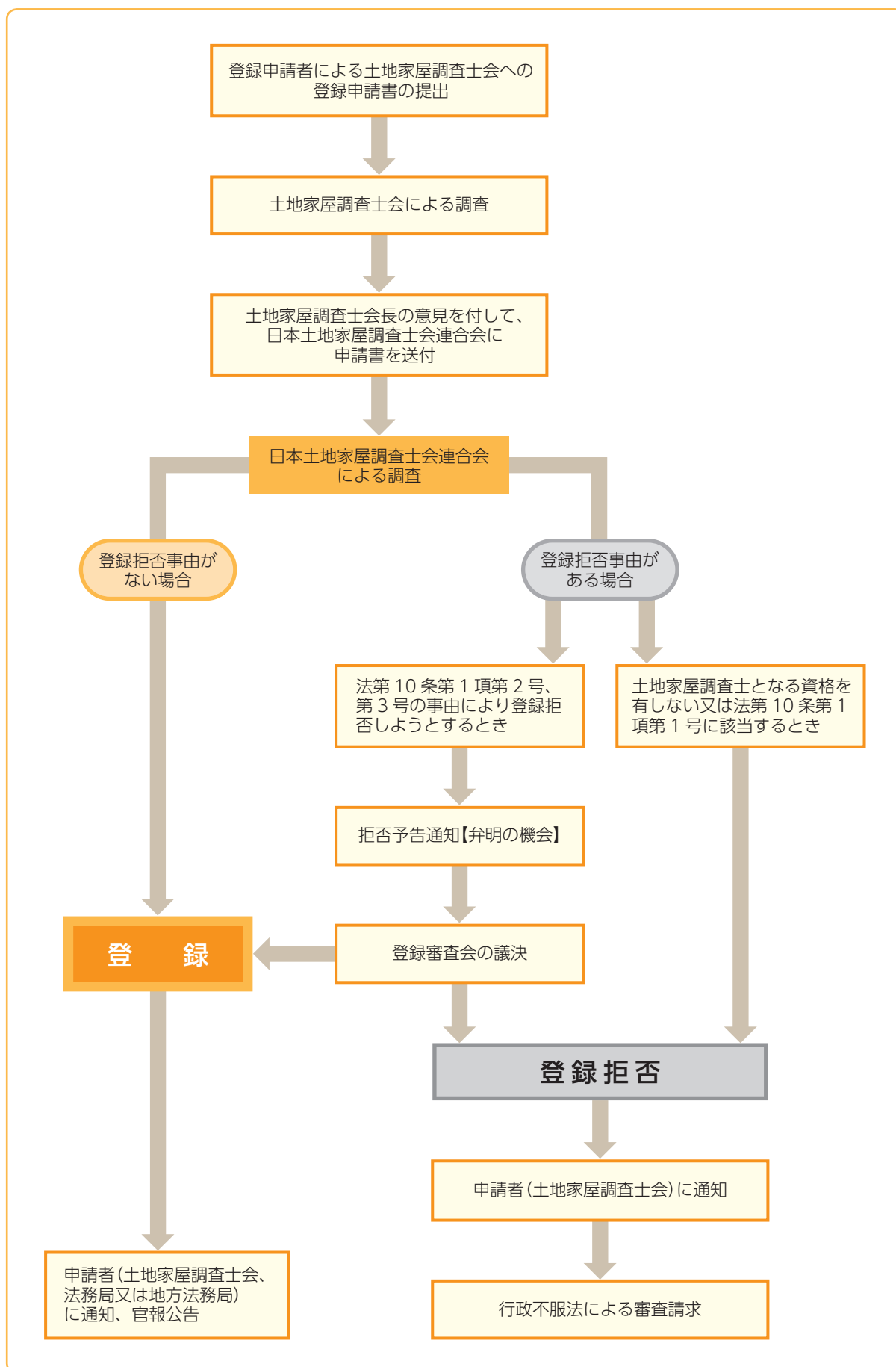
2 土地家屋調査士名簿の登録は、調査士会連合会が行う。

(登録の申請)

第9条 前条第1項の登録を受けようとする者は、その事務所を設けようとする地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に設立された調査士会を經由して、調査士会連合会に登録申請書を提出しなければならない。

2 前項の登録申請書には、前条第1項の規定により登録を受けるべき事項その他法務省令で定める事項を記載し、調査士となる資格を有することを証する書類を添付しなければならない。

## ● 土地家屋調査士の登録事務の流れ



## 2 懲戒処分

専門資格者に対する国民からの信頼が強く求められる今日の社会において、土地家屋調査士としての倫理に基づく行動やコンプライアンスがより一層求められるところである。

土地家屋調査士法第 42 条及び第 43 条に基づき、法務局長が懲戒処分をなすことに加え、土地家屋調査士法第 56 条に基づき、土地家屋調査士会が注意、勧告をすることができる。

全国の土地家屋調査士会においては、綱紀委員会等が設置されているところも多くあり、日本土地家屋調査士会連合会においても土地家屋調査士法第 42 条及び同第 43 条に基づく懲戒処分及び法務局長が監督措置として行う嚴重注意処分・注意処分に関する資料を収集し、「土地家屋調査士懲戒処分手集」として取りまとめるほか、懲戒処分の情報についても平成 26 年 7 月 1 日からホームページにて公開しているところである。

### 土地家屋調査士法【抜粋】

(調査士に対する懲戒)

第 42 条 調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、その事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局長は、当該調査士に対し、次に掲げる処分をすることができる。

- 一 戒告
- 二 二年以内の業務の停止
- 三 業務の禁止

(調査士法人に対する懲戒)

第 43 条 調査士法人がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局長は、当該調査士法人に対し、次に掲げる処分をすることができる。

- 一 戒告
- 二 二年以内の業務の全部又は一部の停止
- 三 解散

2 調査士法人がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、その従たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局長（前項に規定するものを除く。）は、当該調査士法人に対し、次に掲げる処分をすることができる。ただし、当該違反が当該従たる事務所に関するものであるときに限る。

- 一 戒告
- 二 当該法務局又は地方法務局長の管轄区域内にある当該調査士法人の事務所についての二年以内の業務の全部又は一部の停止

(注意勧告)

第 56 条 調査士会は、所属の会員がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反するおそれがあると認めるときは、会則の定めるところにより、当該会員に対して、注意を促し、又は必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。



## 土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令について

（平成19年5月21日日調連発第52号各土地家屋調査士  
会長、各役員あて日本土地家屋調査士会連合会長通知）

土地家屋調査士法第42条及び第43条の規定に基づく懲戒処分に関し、同法施行規則第40条第3項の規定により調査の委嘱を受けたときは、その調査の適正かつ迅速な対応についてのお願いをしているところでありますが（本年3月30日付け日調連発第944号）、この度、法務大臣から別添の訓令（平成19年5月17日付け法務省民二訓第1082号：「土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令」）が発せられましたので、参考のため送付します。

土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）第42条又は第43条の規定に基づく土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人に対する懲戒処分に関する訓令を次のとおり定める。

（平成19年5月17日法務省民二訓第1082号  
号法務局長地方法務局長あて法務大臣訓令）

## 土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令

## （目的）

第1条 この訓令は、土地家屋調査士法第42条又は第43条の規定に基づき土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人（以下「土地家屋調査士等」という。）に対する懲戒処分を行う場合の基準及び同法第46条の規定による公告をする場合における懲戒処分の公表に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

## （懲戒処分の公正かつ適正な実施）

第2条 法務局又は地方法務局長は、この訓令の定めるところにより、土地家屋調査士等の懲戒処分を公正かつ適正に行わなければならない。

## （懲戒処分の基準）

第3条 土地家屋調査士等が行った行為が別表の違反行為の欄に掲げるものに該当するときは、同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分を標準として、懲戒処分を行うものとする。ただし、土地家屋調査士法人に対して懲戒処分をする場合には、次のとおりとする。

一 主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局長が懲戒処分を行う場合においては、別表の懲戒処分の量定の欄中「2年以内の業務の停止」とあるのは「2年以内の業務の全部又は一部の停止」と、「業務の禁止」とあるのは「解散」と読み替えるものとする。

二 従たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局長が懲戒処分を行う場合においては、別表の懲戒処分の量定の欄中「2年以内の業務の停止」又は「業務の禁止」とあるのは「当該法務局又は地方法務局長の管轄区域内にある当該従たる事務所についての2年以内の業務の全部又は一部の停止」と読み替えるものとする。

## （情状等による加重及び軽減等）

第4条 前条の規定により懲戒処分を行う場合において、土地家屋調査士等が行った行為の態様が極めて悪質であること、その行為の件数が多数であること等の相当の事由があるときは、同条の規定において行うものとされる懲戒処分より重い懲戒処分を行うことができる。

- 2 前条の規定により懲戒処分を行う場合において、土地家屋調査士等に特段の情状が認められるときは、同条の規定において行うものとされる懲戒処分より軽い懲戒処分を行うことができる。
- 3 土地家屋調査士等が行った行為が別表の違反行為の欄に掲げるものに該当する場合において、当該違反行為の態様その他すべての事情を勘案し懲戒処分を行わないことが相当であると認められるとき（原則として同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分に戒告が含まれているときに限る。）は、懲戒処分を行わないことができる。

（別表に掲げられていない違反行為の量定）

第5条 土地家屋調査士等が行った行為が土地家屋調査士法又は同法に基づく命令に違反する場合であって、別表の違反行為の欄に掲げるもののいずれにも該当しないときは、同欄に掲げる違反行為のうち当該行為に類似するものに準じて当該行為に対する懲戒処分を行うものとする。

（公表）

第6条 法務局又は地方法務局長は、土地家屋調査士法第46条の規定に基づく公告をする場合には、土地家屋調査士等の個々の懲戒処分について、懲戒処分を受けた者の氏名又は名称、所属する土地家屋調査士会の名称、登録番号、事務所の所在地並びに処分の年月日、処分の量定及び処分の対象となった違反行為を公表するものとする。

附 則

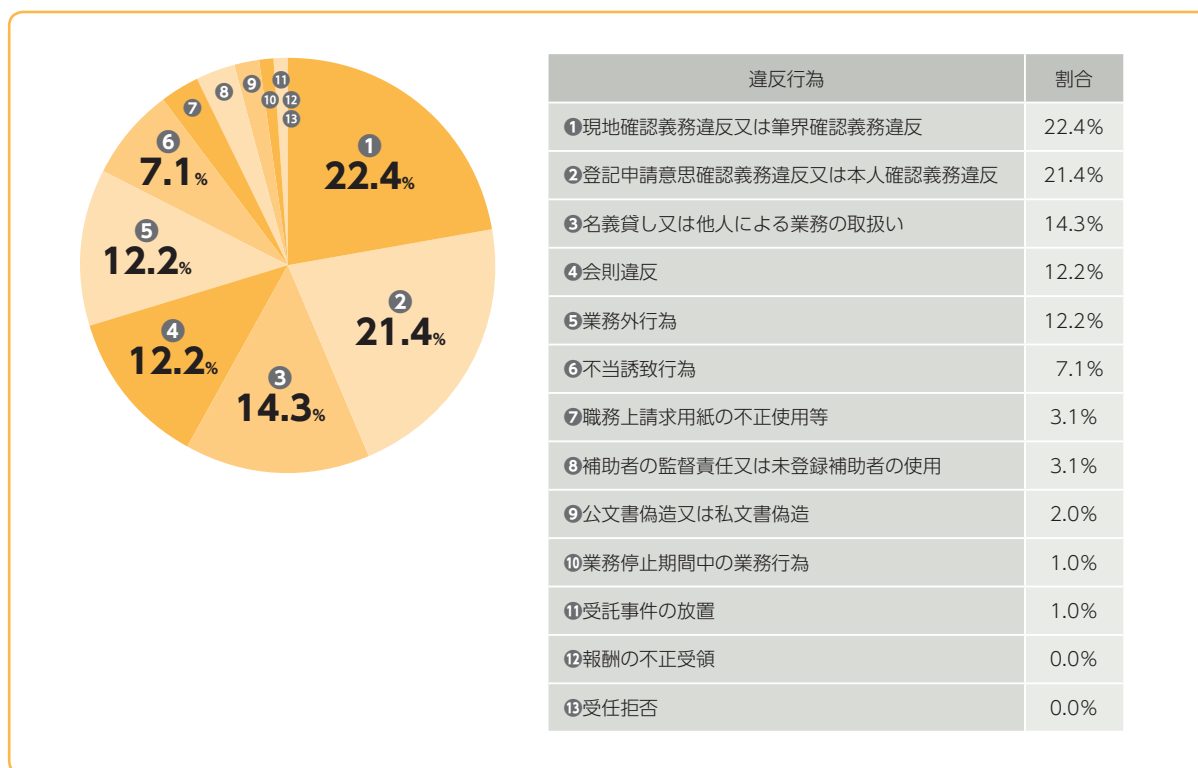
この訓令は、平成19年7月1日から施行する。

● 別表（第3条、第4条、第5条関係）

| 違反行為                   |  | 懲戒処分の量定                   |
|------------------------|--|---------------------------|
| 公文書偽造又は私文書偽造           | 刑法（明治40年法律第45号）第155条又は第159条の規定に該当するもの                                  | 2年以内の業務の停止<br>又は<br>業務の禁止 |
| 名義貸し又は他人による業務の取扱い      | 自己の名義において、他人に業務を行わせたもの   |                           |
| 職務上請求用紙の不正使用等          | 戸籍謄本等職務上請求用紙を目的以外に不正に使用したものと及び戸籍謄本等職務上請求用紙を用いて取得した戸籍謄本等を目的以外に不正に使用したもの |                           |
| 業務停止期間中の業務行為           | 業務停止期間中に業務を行ったもの   |                           |
| 報酬の不正受領                | 受託した事件を正当な事由なく履行せず報酬を受領するなど報酬を不正に受領したものの                               |                           |
| 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反 | 登記申請人の申請意思確認又は本人確認を怠ったもの   |                           |
| 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反     | 不動産の表示に関する登記の申請をする場合において、現地確認又は筆界確認を怠ったもの                              |                           |
| 不当誘致行為                 | 不当な手段を用いて業務の誘致を行ったもの   |                           |
| 補助者の監督責任又は未登録補助者の使用    | 補助者の監督責任を問われたもの又は業務を行うに当たり未登録の補助者を使用したもの                               |                           |
| 受託事件の放置                | 受託した事件を正当な事由なく履行しないもの  |                           |
| 受任拒否                   | 正当な事由なく依頼された事件の受託を拒否したもの（簡裁訴訟代理等関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）        | 戒告<br>又は<br>2年以内の業務の停止    |
| 会則違反                   | 土地家屋調査士会の会則に違反したものの  |                           |
| 業務外行為                  | 業務外の違反行為で刑事罰の対象となる行為に該当するもの  |                           |
|                        |  | 戒告、2年以内の業務の停止<br>又は業務の禁止  |

### ● 懲戒事由の内訳 (平成 20 年度～23 年度)

平成 20 年度から平成 23 年度の懲戒事由の内訳は以下のとおりである。近年、②登記申請意思確認義務違反、本人確認義務違反による懲戒処分が増加している。



### ● 懲戒処分の種類の内訳と件数 (平成 17 年度～26 年度)

平成 17 年度から平成 26 年度の懲戒処分の種類の内訳は以下のとおりである。

