

第6章

土地家屋調査士 自らを省みる

- 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、土地家屋調査士の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経由して、日調連に登録の申請を行い、日調連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、かつ、その土地家屋調査士会に入会することによって、土地家屋調査士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の長から日調連に移譲されている。

第6章

土地家屋調査士自らを省みる

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。

- 一 土地家屋調査士試験に合格した者
- 二 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。

- 一 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
- 二 未成年者
- 三 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 四 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
- 五 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
- 六 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
- 七 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
- 八 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。

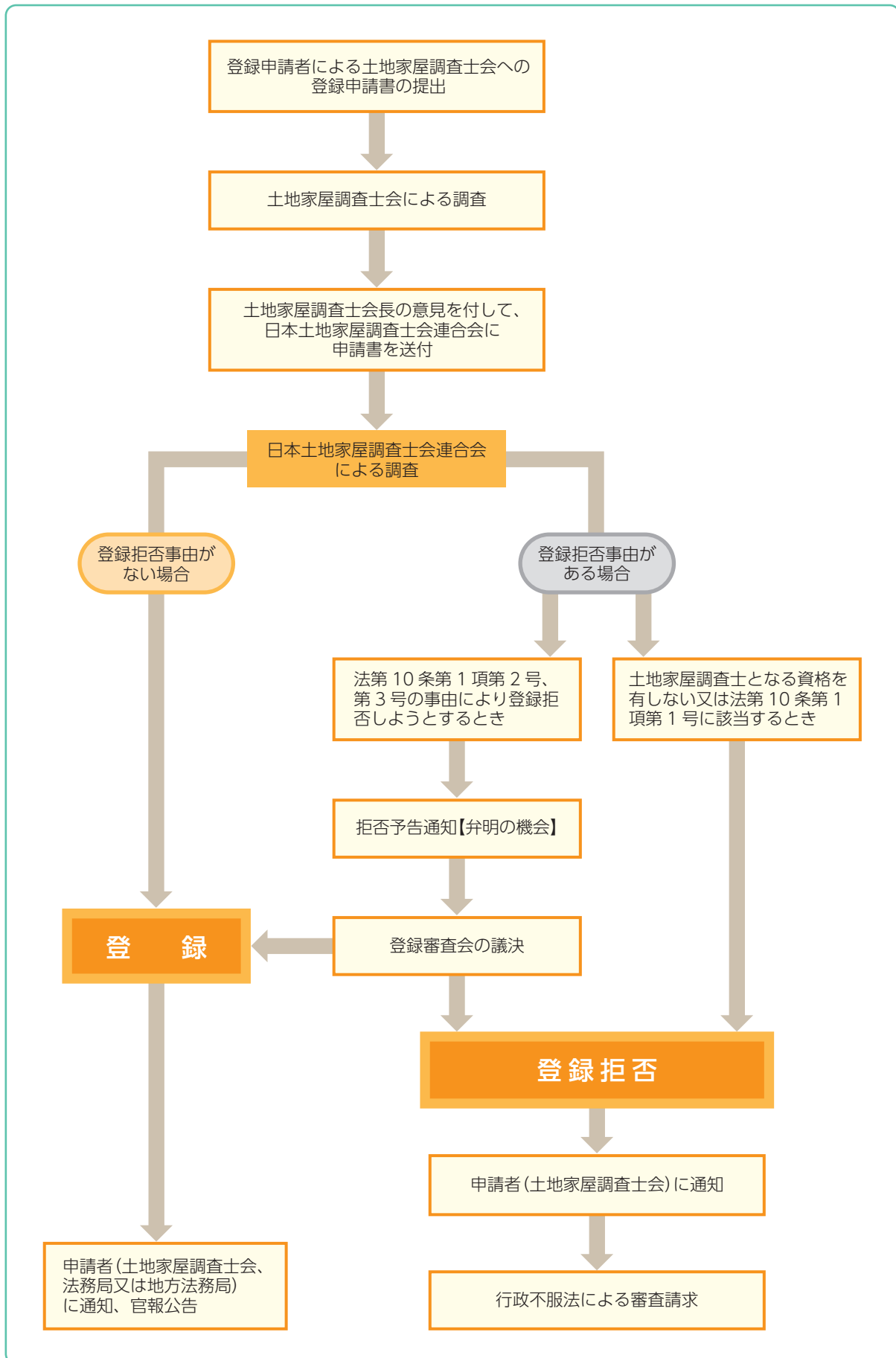
2 土地家屋調査士名簿の登録は、調査士会連合会が行う。

(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経由して、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ている。

懲戒については、土地家屋調査士法第 42 条及び第 43 条に基づき、法務大臣が懲戒処分を行うことに加え、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行うことができる。

全国の土地家屋調査士会においては綱紀委員会が設置されており、日調連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に関する資料の提供を受け、これを「土地家屋調査士懲戒処分事例集」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 日から日調連のウェブサイト（情報公開のページ）で公開している。

なお、近年の社会情勢の変化、業務範囲の拡大や活動範囲の広域化に伴い、現状に即して懲戒手続をより合理化する必要から、この度、一部改正された土地家屋調査士法（令和元年 6 月 12 日公布、令和 2 年 8 月 1 日施行）により次の事項が法文化された。

- ・全国における多様な事案について、法務大臣の一元的な指揮の下で、より適正・迅速な懲戒を実現するため、懲戒権者を「法務局又は地方法務局長」から「法務大臣」に変更
- ・防御のための長期にわたる資料保管等の負担を軽減するため、懲戒事由の発生から 7 年経過後は、懲戒手続を開始しない制度（除斥期間）を新設
- ・戒告処分の影響に鑑み、手続保証の充実を図るため、戒告処分においても聴聞手続を必須に。
- ・懲戒逃れを防止するため、懲戒手続中に清算が終了した法人への懲戒処分を可能に。

また、土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関して法務大臣から発せられた訓令については、この度の司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の施行に伴い、「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒事務処理規則」及び「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）」が定められ、法務省のウェブサイトに公開されている。

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、法務大臣は、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、法務大臣は、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 前項の規定による処分の手続に付された調査士法人は、清算が終了した後においても、この章の規定の適用については、当該手続が終了するまで、なお存続するものとみなす。

(懲戒の手続)

第 44 条 何人も、調査士又は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する事実があると認むるときは、法務大臣に対し、当該事実を通知し、適当な措置をとることを求めることができる。

- 2 前項の規定による通知があつたときは、法務大臣は、通知された事実について必要な調査をしなければならない。
- 3 法務大臣は、第 42 条第 1 号若しくは第 2 号又は前条第 1 項第 1 号若しくは第 2 号に掲げる処分をしようとするときは、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 13 条第 1 項の規定による意見

陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。
4～5 略

(除斥期間)

第 45 条の 2 懲戒の事由があつたときから 7 年を経過したときは、第 42 条又は第 43 条第 1 項の規定による処分の手続を開始することができない。

土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒事務処理規則について

(令和 2 年 7 月 27 日付け日調連発第 134 号、)
(各土地家屋調査士会長宛連合会長参考送付)

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒事務処理規則を次のとおり定める。

(令和 2 年 7 月 20 日付け法務省民二訓第 2 号)
(法務局長、地方法務局長宛て法務大臣訓令)

土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒事務処理規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号。以下「法」という。）第 6 章、第 66 条の 2 及び第 67 条並びに土地家屋調査士法施行規則（昭和 54 年法務省令第 53 号。以下「施行規則」という。）第 6 章の規定に基づいてする土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人（以下「土地家屋調査士等」という。）に対する懲戒に関する事務（以下、個々の懲戒事案を「事件」という。）に必要な事項を定めるものとする。

(事件処理の担当)

第 2 条 施行規則第 35 条の 7、第 35 条の 8 第 2 項及び第 40 条の規定に基づく土地家屋調査士等に対する懲戒に関する事務は、事件の対象となる土地家屋調査士等の事務所又は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がその処理を担当する。

2 民事局長は、事件が 2 以上の法務局又は地方法務局において処理を担当することが相当な場合その他必要があると認める場合には、その処理を担当する法務局又は地方法務局を指定することができる。

(共同調査)

第 3 条 法務局又は地方法務局は、民事局長から指示を受けたときは、民事局と共同して事件の調査を行わなければならない。

(事実についての調査の依頼)

第 4 条 法務局又は地方法務局の長は、当該法務局又は地方法務局が処理を担当する土地家屋調査士等に対する懲戒に関する事務について、法第 44 条第 2 項の規定による調査を民事局長又は他の法務局若しくは地方法務局の長に依頼することができる。

(管轄区域外の調査)

第5条 事件の調査は、必要があるときは、事件の処理を担当する法務局又は地方法務局の管轄区域外においても行うことができる。

(聴聞の権限の委任)

第6条 施行規則第35条の8第2項の規定に基づく聴聞の権限の委任は、民事局長が、当該聴聞に係る事件の処理を担当する法務局若しくは地方法務局の長又は当該地方法務局を監督する法務局の長に対してするものとする。

(求指示及び報告)

第7条 法務局又は地方法務局の長は、当該法務局又は地方法務局が処理を担当する土地家屋調査士等に対する懲戒に関する事務について、民事局長が別に定めるところに従い、民事局長に対し、指示を求め、又は報告をしなければならない。

(公告)

第8条 法第46条に基づく公告については、懲戒処分を受けた土地家屋調査士等の氏名又は名称、所属する土地家屋調査士会の名称、登録番号及び事務所の所在地並びに処分の年月日及びその量定を公表するものとする。

(委任)

第9条 この規則に定めるもののほか、土地家屋調査士等に対する懲戒に関する事務の処理について必要な事項は、民事局長が定める。

附 則

- 1 この訓令は、令和2年8月1日から施行する。
- 2 土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令（平成19年5月17日付け法務省民二訓第1082号）は、廃止する。

※第9条により定められた土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒事務処理細則（令和2年7月20日付け法務局長、地方法務局長宛法務省民事局長通達）は掲載略

「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）」の公開について（令和2年10月23日付け日調連発第246号、各土地家屋調査士会長宛連合会長お知らせ）

標記について、法務省のウェブサイト（下記URL）に別添の資料が公開されておりますのでお知らせします。

なお、本件につきましては、令和2年8月1日から司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律（令和元年法律第29号）が施行され、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒権者が法務局又は地方法務局の長から法務大臣に変更されたことに伴い、多様な事案について、法務大臣の一元的な指揮の下で、より適正・迅速な懲戒処分を実現するために「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）」が定められたものです。

記

URL：http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00067.html

以上

土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方
(処分基準等)

法務省民事局

土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号。以下「法」という。）第 42 条又は第 43 条第 1 項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。）に対して懲戒処分を行う場合の基準及び法第 46 条の規定に基づく懲戒処分の公告については、次のとおりとする。

第 1 総則

1 法務大臣による懲戒処分

法務大臣による土地家屋調査士等に対する懲戒処分は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする土地家屋調査士等の業務の適正を保持するために行われるものであり、この基準に基づいて公正に行う。

2 懲戒事由

- (1) 土地家屋調査士等が法又は法に基づく命令に違反したときは、法務大臣は、当該土地家屋調査士等に対し、懲戒処分をすることができる（法第 42 条、第 43 条第 1 項）。
- (2) 土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会の会則は自治規範であるが、土地家屋調査士等はその所属する土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会の会則を守らなければならない（法第 24 条、第 41 条において準用する第 24 条）ことから、別表の違反行為の欄に掲げるものに該当する会則違反については、特に懲戒処分による必要性が認められるものとして、法違反（会則遵守義務違反）を理由として懲戒処分をするものとする。
- (3) 土地家屋調査士等は、常に品位を保持しなければならない（法第 2 条、第 41 条において準用する第 2 条）ことから、土地家屋調査士等の行った行為がその業務に関連しない場合であっても、その行為が土地家屋調査士等の品位を害した場合には、法違反を理由として懲戒処分をすることができる。

3 懲戒処分の種類

- (1) 土地家屋調査士に対する懲戒処分（法第 42 条）
 - ア 戒告
 - イ 2 年以内の業務の停止
 - ウ 業務の禁止
- (2) 土地家屋調査士法人に対する懲戒処分（法第 43 条第 1 項）
 - ア 戒告
 - イ 2 年以内の業務の全部又は一部の停止
 - ウ 解散

第 2 処分基準

1 違反事実の認定

懲戒処分は、客観的資料等により認定することができる違反事実を対象となる事実とし、当該違反事実、考慮要素及び情状等による加重又は軽減の理由を明らかにして行う。

2 懲戒処分の量定

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基準とした上で、考慮要素の欄に掲げる事項等を考慮した上

で量定を決定し、懲戒処分を行う。ただし、土地家屋調査士法人に対して懲戒処分を行う場合には、同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、「1年以内の業務の停止」とあるのは「1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。

3 情状等による加重及び軽減

- (1) 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、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、又はその行為の回数が多数であること等の特段の情状等が認められるときは、同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分より重い懲戒処分を行うことができる。
- (2) 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、当該対象行為の態様、当該対象行為をするに至った過程において酌むべき事情の内容、発生した経済的損失等の程度及びその回復の内容、既に受けた社会的な制裁等の内容、所属する土地家屋調査士会による自治的処分の内容その他の一切の事情を勘案して懲戒処分の量定を軽減することが相当である情状等が認められるときは、同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる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、(2)に掲げる事情を勘案して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（特段の事情のない限り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。
- (4) 土地家屋調査士等に懲戒処分歴があることは懲戒処分を加重する情状とすることができ、土地家屋調査士等に懲戒処分歴がないことは懲戒処分を軽減する情状とすることができる。
- (5) 別表の違反事実の欄に該当する行為が複数ある場合における懲戒処分の量定は、それぞれの違反行為について同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分が最も重いものを基準としつつ、複数の違反行為全体を勘案し、必要に応じてこれを加重するものとする。
- (6) 土地家屋調査士等が行った行為が法又は法に基づく命令に違反する場合において、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最も類似するものに準ずるなどの方法により当該行為に対する懲戒処分を行うものとする。
- (7) 土地家屋調査士法人における特則

土地家屋調査士法人における量定の判断に当たっては、(1) から (6) までに加え、当該法人の内部規律及び内部管理等を勘案する。

4 業務停止の期間

土地家屋調査士等の業務の停止期間は、年、月、週を単位とする。

第3 公告

法第46条に基づく公告をする場合は、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、登録番号及び事務所の所在地並びに処分の年月日及び処分の量定を公表するものとする。

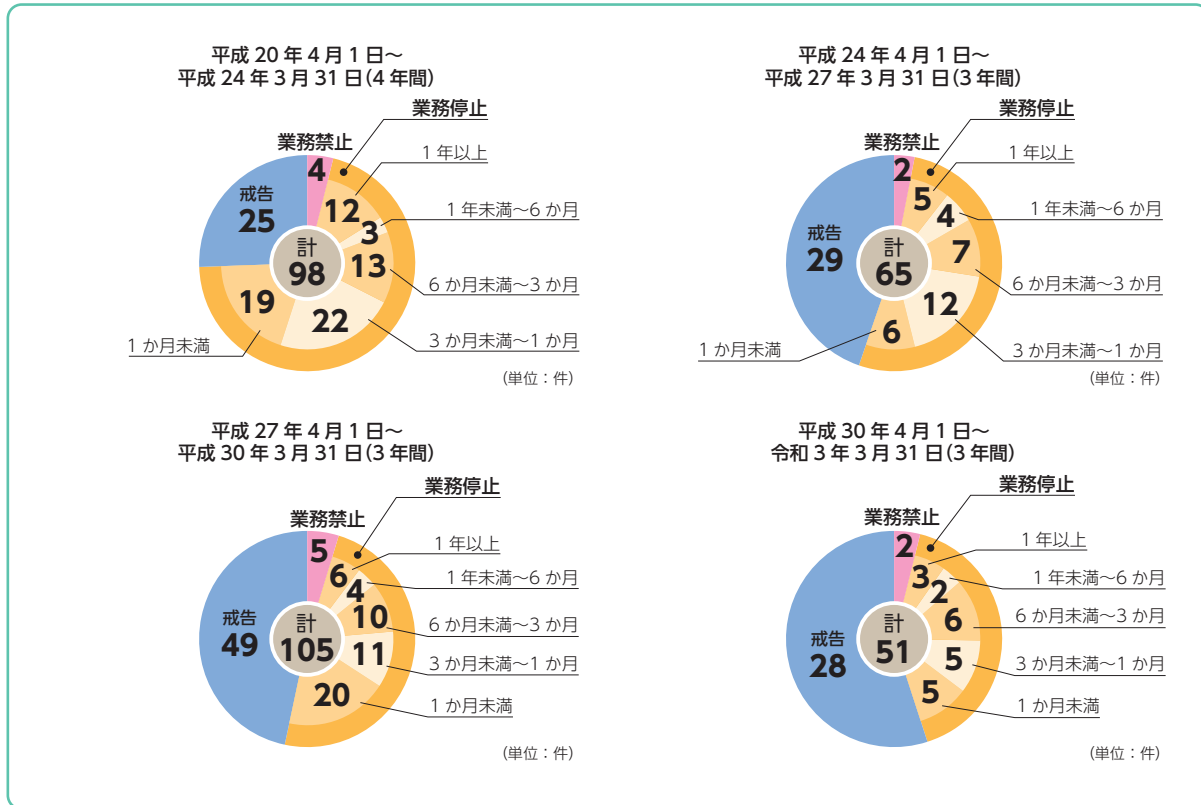
別表（第1の2(2)、第2の2、3関係）

番号	違反行為		懲戒処分の量定	考慮要素
1	公文書偽造又は私文書偽造等	刑法（明治40年法律第45号）第155条、第157条、第158条、第159条、第161条又は第161条の2の規定に該当するもの	2年以内の業務の停止 又は 業務の禁止	偽造行為の態様・回数 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
2	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、故意に他人に業務を行わせたもの		違反行為の態様・回数

3	業務停止期間中の業務行為	故意に、業務停止期間中に業務を行ったもの		業務停止期間中に行った業務の態様・回数
4	報酬又は費用の不正請求	故意に、報酬の不正請求又は費用の架空請求や水増し請求をしたもの		違反行為の態様・回数 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
5	虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じたもの（故意）	不動産登記法（平成16年法律第123号）第23条第4項第1号の規定による情報の提供を行う場合において、故意に虚偽の情報を提供し、かつ、不実の登記、経済的損失等の実害が生じたもの		違反行為の態様・回数 不実の登記の内容 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
6	虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じたもの（注意義務違反）	不動産登記法第23条第4項第1号の規定による情報の提供を行う場合において、相当な注意を怠って虚偽の情報を提供し、かつ、不実の登記、経済的損失等の実害が生じたもの		違反行為の態様・回数 不実の登記の内容 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
7	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		違反行為の態様・回数 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
8	職務上請求用紙の不正使用等	不正な目的で戸籍謄本等職務上請求用紙を使用したもの又は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不正な目的で使用したもの	戒告 又は 2年以内の業務の停止	違反行為の態様・回数 不正使用等の目的
9	不当誘致行為	故意に、不当な手段を用いて業務の誘致を行ったもの		違反行為の態様・回数
10	受任事件の放置	受任した事件を正当な事由なく故意に履行しないもの		放置した回数・事件の内容 放置の期間・程度 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
11	秘密保持義務違反（故意）	故意に、業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を正当な事由なく他に漏らしたもの		他に漏らした秘密の内容 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
12	本人確認義務違反又は依頼者等の意思確認義務違反で実害が生じたもの	本表に別に定めるもののほか、故意に又は相当の注意を怠って本人確認等の義務に違反し、かつ、不実の登記等、経済的損失等の実害が生じたもの		違反行為の態様・回数 不実の登記等の内容 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
13	虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じていないもの（故意）	不動産登記法第23条第4項第1号の規定による情報の提供を行う場合において、故意に虚偽の情報を提供したが、不実の登記、経済的損失等の実害が生じなかったもの		違反行為の態様・回数 社会に対する影響の有無・程度
14	職務上請求用紙の管理懈怠等	戸籍謄本等職務上請求用紙若しくは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の管理を怠り、又はその使用方法を誤り、実害が生じたもの	戒告 又は 1年以内の業務の停止	違反行為の態様・回数 管理懈怠の態様・程度 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
15	調査拒否	正当な事由なく土地家屋調査士法施行規則（昭和54年法務省令第53号）第40条第1項又は第2項の調査を拒んだもの		拒否行為の態様 調査の対象となった違反行為の疑いがある事実の態様・回数
16	補助者の監督責任	補助者の監督を怠り、本表の違反行為に該当し、又はこれに準ずる行為をしたもの		違反行為の内容 補助者に対する監督の懈怠の態様・程度
17	預り金等の管理懈怠等	依頼者又は依頼者のための預り金を他の金銭と区別せずに保管するなどその管理を怠り、経済的損失等の実害が生じたもの		管理懈怠の対象となった預り金等の金額・内容 管理懈怠の態様・程度 経済的損失等の回復の程度
18	秘密保持義務違反（注意義務違反）	相当な注意を怠り、業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を他に漏らしたもの		他に漏らした秘密の内容 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
19	受任拒否	正当な事由なく依頼された事件の受任を拒否したもの（民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）のうち、悪質なものの		違反行為の態様・回数
20	その他会則に違反する行為	本表の違反行為に該当しない土地家屋調査士の会則の不遵守であって、土地家屋調査士会による自治的処分を複数回受けた場合、実害が生じた場合等悪質なものの	戒告	違反行為の態様・回数
21	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又は業務の禁止	違反行為の態様・回数

◎ 懲戒処分の種類の内訳と件数（平成24年度～令和3年度）

平成20年度から平成23年度、平成24年度から平成26年度、平成27年度から平成29年度、平成30年度から令和3年度の懲戒処分の種類の内訳は以下のとおりである。



◎ 主な懲戒事由の内訳（平成30年度～令和3年度）

平成30年度から令和3年度の主な懲戒事由の内訳は以下のとおりである。

違反行為	件数
会則違反	22
登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反	14
公文書偽造又は私文書偽造	10
業務外行為	8
名義貸し又は他人による業務の取扱い	8
補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	8
現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	5
業務停止期間中の業務行為	3
職務上請求用紙の不正使用等	2
受託事件の放置	2
報酬の不正受領	1

※ 平成30年4月1日（平成30年度）～令和3年3月31日（令和3年度）までの件数51件（上記円グラフ）について、具体的な事例記述から、違反行為の項目をすべて抽出し掲載。
 一事例につき、違反行為が複数に亘る事例が多いことから、上表の総数は前述の51件とは異なっている。