

土地家屋調査士
懲戒処分事例集

(平成24年4月1日～平成27年3月31日)

日本土地家屋調査士会連合会

土地家屋調査士懲戒処分事例総表

単位：件

処分の種類		平成24年4月1日～ 平成27年3月31日 (3年間)	平成20年4月1日～ 平成24年3月31日 (4年間)	平成17年4月1日～ 平成20年3月31日 (3年間)
業務禁止		2	4	7
業務停止	1年以上	5	12	9
	1年未満～6か月	4	3	7
	6か月未満～3か月	7	13	8
	3か月未満～1か月	12	22	37
	1か月未満	6	19	10
戒告		29	25	21
計		65	98	99

目 次

0 1	私文書偽造（業務停止 2 年間）	1
0 2	私文書偽造（業務停止 6 か月間）	3
0 3	私文書偽造（業務停止 6 か月間）	5
0 4	公文書偽造（業務停止 3 か月間）	7
0 5	私文書偽造（業務停止 3 か月間）	9
0 6	名義貸し（業務禁止）	11
0 7	名義貸し（業務停止 4 か月間）	13
0 8	他人による業務の取扱い（業務停止 6 か月間）	15
0 9	他人による業務の取扱い（業務停止 2 か月間）	17
1 0	他人による業務の取扱い（業務停止 1 か月間）	19
1 1	他人による業務の取扱い（業務停止 2 週間）	21
1 2	他人による業務の取扱い（業務停止 2 週間）	23
1 3	他人による業務の取扱い（戒告）	25
1 4	職務上請求用紙の不正使用等（戒告）	27
1 5	報酬の不正受領（業務停止 2 年間）	29
1 6	報酬の不正受領（業務停止 1 週間）	31

1 7	報酬の不正受領（業務停止 1 週間）	33
1 8	本人確認及び登記申請意思確認義務違反（業務停止 1 か月間）	35
1 9	本人確認義務違反（業務停止 1 か月間）	37
2 0	本人確認義務違反（業務停止 1 か月間）	39
2 1	本人確認義務違反（業務停止 1 か月間）	41
2 2	本人確認義務違反（業務停止 1 か月間）	43
2 3	本人確認義務違反（業務停止 2 週間）	45
2 4	本人確認義務違反（業務停止 1 週間）	47
2 5	本人確認及び登記申請意思確認義務違反（戒告）	49
2 6	本人確認及び登記申請意思確認義務違反（戒告）	51
2 7	本人確認及び登記申請意思確認義務違反（戒告）	53
2 8	本人確認義務違反（戒告）	55
2 9	本人確認義務違反（戒告）	57
3 0	本人確認義務違反（戒告）	59
3 1	本人確認義務違反（戒告）	61
3 2	本人確認義務違反（戒告）	63
3 3	筆界確認義務違反（業務停止 1 か月間）	65

3 4	筆界確認義務違反（業務停止 1 か月間）	67
3 5	現地確認義務違反（戒告）	69
3 6	現地確認義務違反（戒告）	71
3 7	不当誘致行為（業務停止 1 年間）	73
3 8	不当誘致行為（業務停止 3 か月間）	75
3 9	未登録補助者の使用（戒告）	76
4 0	受託事件の放置（業務停止 6 か月間）	78
4 1	受託事件の放置（業務停止 4 か月間）	81
4 2	受託事件の放置（戒告）	83
4 3	受託事件の放置（戒告）	85
4 4	会則違反（戒告）	87
4 5	会則違反（戒告）	89
4 6	会則違反（戒告）	91
4 7	会則違反（戒告）	94
4 8	会則違反（戒告）	96
4 9	会則違反（戒告）	98
5 0	会則違反（戒告）	100

5 1	会則違反（戒告）	102
5 2	会則違反（戒告）	104
5 3	会則違反（戒告）	106
5 4	会則違反（戒告）	107
5 5	会則違反（戒告）	109
5 6	業務外行為（過失運転致傷、酒気帯び運転、無免許運転）（業務禁止）	111
5 7	業務外行為（酒気帯び運転）（業務停止 1 か月間）	113
5 8	業務外行為（業務上横領）（業務停止 3 か月間）	115
5 9	業務外行為（業務上横領）（業務停止 1 か月間）	117
6 0	業務外行為（印紙犯罪処罰法違反）（業務停止 3 か月間）	118
6 1	業務外行為（司法書士法違反）（業務停止 2 年間）	120
6 2	業務外行為（司法書士法違反）（業務停止 1 年間）	122
6 3	業務外行為（公職選挙法違反）（業務停止 1 か月間）	124
6 4	業務外行為（器物損壊）（戒告）	125
6 5	業務外行為（司法書士法違反）（戒告）	127

参考資料

- 平成19年5月21日付け日調連発第52号
「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（通知）」
- 統計資料

※ 本事例集は、あくまでも事例の要旨であり、個々の事案により処分内容は異なります。

事例 0 1 私文書偽造

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 2 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得後、同○年○月○日第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同月○日、○土地家屋調査士会（以下「会」という。）に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士業に従事していたが、会費未納のため、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条の規定により、平成○年○月○日付けで同会をみなし退会している者である。被処分者は、以下のとおり土地家屋調査士法（以下「法」という。）、土地家屋調査士法施行規則（以下「規則」という。）及び会則に違反する行為の事実が認められる。

2 被処分者は、A市B○丁目 20 番 14 の土地分筆に当たり、平成 24 年 10 月 25 日、隣接地所有者乙が、筆界確認のために立ち会ったかのように自らが署名、押印する方法で偽造した同日付けの立会証明書及び同日乙が現地立会いにより筆界を確認したとする虚偽の内容を記載した同月 22 日付けの不動産調査報告書を添付して、当局ロ支局に土地分筆登記の申請（平成 24 年 11 月 9 日受付第○号、同月 16 日却下）を行った。

3 被処分者は、C市D2271 番の土地分筆に当たり、土地の所有者丙に分筆登記申請の意思確認を行わず、被処分者自らが署名し、仲介業者から預かった丙と同氏の刻印のある印鑑を自ら押印して代理権限証書を偽造した。

また、平成 25 年 5 月 3 日、隣接地所有者の丁外 7 名が筆界確認のために立ち会ったかのように自らが署名した上、自ら購入した隣接地所有者の氏と同氏の刻印のある印鑑等を自ら押印して同月 8 日付けの立会証明書を偽造し、さらに、同月 3 日、隣接地所有者の株式会社○代表取締役戊が筆界確認のために立ち会ったかのように自ら署名した上、同社の印影を他の書類から所定の欄に切り貼りする方法で同月 31 日付けの立会証明書を偽造した。

加えて、隣接地所有者の丁外 7 名が現地立会いにより筆界を確認したとする虚偽の内容を記載した同月 31 日付けの不動産調査報告書を作成し、当局ロ支局に土地分筆登記の申請（平成 25 年 6 月 10 日受付第○号、同月 26 日却下）を行った。

4 被処分者は、E市F 46 番 1 の土地分筆に当たり、隣接地所有者己、庚及び辛が、平成 25 年 5 月 2 日、筆界確認に立ち会ったかのように自らが署名する方法で偽造した同年 6 月 18 日付けの立会証明書及び己、庚及び辛らが、現地立会いにより筆界を確認し

たとする虚偽の内容を記載した同月 22 日付けの不動産調査報告書を添付して、当局不動産登記部門に、土地分筆登記の申請（平成 25 年 6 月 24 日受付第〇号、同年 7 月 5 日取下げ）を行った。

- 5 加えて、被処分者は、上記 2 ないし 4 の土地分筆登記に係る測量及び地積測量図の作成を非土地家屋調査士の壬に行わせた。
- 6 被処分者は、平成 25 年 3 月 25 日、上記 2 の非違行為により会から嚴重注意を受け、同年 8 月 13 日に上記 3 及び 4 の非違行為により注意及び勧告を受けている。
- 7 被処分者は、平成〇年〇月〇日、会則第〇条に基づき、みなし退会となり、会の会員資格を喪失しているにもかかわらず、当局不動産登記部門に土地分筆登記の申請（平成 26 年 6 月 16 日受付第〇号、同月 20 日取下げ）を行った。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記行為は、公正かつ誠実にその業務を行い、国民の権利の明確化に寄与すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、法第 2 条（職責）、同第 3 条（調査士の業務）、同第 23 条（虚偽の調査・測量の禁止）、同第 24 条（会則の遵守義務）、規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）、同第〇条（非土地家屋調査士等との提携禁止）に違反し、また、刑法第 159 条第 1 項（私文書偽造等）及び同法第 161 条（偽造私文書等行使）にも該当するものであって、特に、平成 25 年 3 月 25 日、会から嚴重注意を受けた後においても立会証明書を偽造し、虚偽の記載をした不動産調査報告書を添付した分筆登記の申請を繰り返した行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠くもので到底容認できるものではない。

事例 02 私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 6 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成○年○月○日、○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて、土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法、同法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 22 年 1 月頃、乙から、同人の父である丙が平成 21 年 2 月 9 日に死亡したことに伴う遺産分割に関する相談を受けたことから、遺産分割協議書原案を作成し、これを乙に渡し、同人を含む丙の相続人は、被処分者作成の遺産分割協議書原案のとおり丙の遺産を分割することとし、平成 22 年 2 月 1 日付け遺産分割協議書(以下「本件遺産分割協議書」という。)に押印した。
- 3 (1) 被処分者は、平成 22 年 10 月頃、乙から、上記丙の遺産に関する遺産分割協議により乙が相続した A 市 B 1227 番 1 の土地(以下「本件土地」という。)を 2 筆に分筆する登記(以下「本件登記」という。)申請の依頼を受けたが、平成 23 年 1 月末頃までの間、特に明確な理由もなく、本件登記申請の依頼に関する業務に着手しなかった。
- (2) 被処分者は、平成 23 年 1 月末頃から本件登記申請の依頼に関する業務に着手したが、本件土地に関して本件遺産分割協議書に基づく所有権移転登記が経由されておらず、本件登記申請には本件遺産分割協議書が必要であるところ、本件登記申請の依頼の処理を遅延させたことから乙に本件遺産分割協議書の提供を求められないと考え、本件登記申請の申請人を本件土地の登記記録上の所有権登記名義人である死亡した丙にすることとして、委任者を「丙」、登記の目的を「下記物件につき別紙地積測量図通りの土地分筆登記に関する一切の件」、物件の表示を「A 市 B 1227 番地」などと記載し、「丙」の認印を押印した丙名義の同年 3 月 1 日付け委任状(以下「本件委任状」という。)を作成した。
- (3) 被処分者は、本件土地とこれに隣接する A 市 B 1228 番 4 の土地との筆界の確認について、丙の立会いがないにもかかわらず、被処分者名義の同年 2 月 20 日付け立会証明書(以下「本件立会証明書」という。)の申請人欄に、住所を「A 市 C 945 番地

1]、氏名を「丙」などと虚偽の記載をし、また、被処分者名義の不動産調査報告書（以下「本件調査報告書」という。）の「03 申請人及び利害関係人」欄及び「16 立会の態様」欄に、氏名又は立会者を「丙」、本人確認の方法を「立会」などと虚偽の記載をした。

(4) 被処分者は、同年 3 月 8 日、イ法務局口支局に対し、同日受付第○号をもって、丙の代理人として、申請人を「丙」とする本件登記申請書に、本件委任状、本件立会証明書、本件調査報告書及び申請人を「丙」とする地積測量図を添付して、本件登記を申請し、本件登記は同月 18 日に完了した。

4 被処分者は、土地家屋調査士法施行規則第 28 条の規定による事件簿の調製を怠っている。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述により明らかである。

被処分者の上記第 1 の 3 (2) 及び (4) 記載の行為は、不正な行為を利用してはならないとする○土地家屋調査士会会則第○条（違法行為の助長の禁止）の規定に違反する。

被処分者の上記第 1 の 3 (1) 記載の行為は、特別な理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならないとする○土地家屋調査士会会則第○条（業務の取扱い）の規定に違反する。

被処分者の上記第 1 の 3 (3) 記載の行為は、土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）の規定に違反する。

被処分者の上記第 1 の 4 記載の行為は、土地家屋調査士法施行規則第 28 条（事件簿）及び○土地家屋調査士会会則第○条（事件簿）の各規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記各規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）及び○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持義務）の各規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、常に品位を保持し、公正かつ誠実にその業務を行う土地家屋調査士としての自覚を欠くばかりか、業務に関する法令及び実務に精通していないものであり、土地家屋調査士に対する国民の信頼を著しく失墜させたものであって、厳しい処分を行うのが相当である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に素直に供述して調査に協力したなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 03 私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 6 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の資格を取得後、土地家屋調査士の登録（平成〇年〇月〇日〇第〇号）をし、上記肩書事務所において土地家屋調査士業務を行っている者である。
- 2 被処分者は、平成 25 年 7 月 13 日、A 市 B 町〇丁目 342 番 20、同 357 番及び同 358 番の土地（以下、「本件土地等」という。）の所有者である乙から、本件土地等の合筆及び地積更正登記（以下「本件合筆登記等」という。）について、その申請手続の代理の依頼を受け、これを受任した。
- 3 被処分者は、本件合筆登記等の申請手続を行うのに、本件土地等と道路区域・市有地との境界明示が必要であることから、平成 25 年 7 月 17 日、A 市長に対し、本件土地等を申請地とする本件明示申請をした。

被処分者は、同年 9 月 24 日に行われた A 市担当者との現地立会いに、A 市 B 町〇丁目 357 番の土地の東側対側地（同 253 番 1）の所有者である丙が参加せず、その後も何度か丙の自宅を訪問したが丙に会えず、A 市へ提出すべき承諾書に丙の署名及び押印を得られなかった。

被処分者は、同年 10 月 21 日頃、納期が迫っていたことなどから、丙がすべき署名及び押印を自ら行って丙名義の承諾書を偽造し、同日、同承諾書を A 市〇課に提出した。

被処分者は、同月 23 日、上記偽造の事実を秘匿したまま、A 市長から本件明示申請に係る境界明示図の交付を受けた。

第 2 処分の理由

- 1 土地家屋調査士は、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。被処分者の上記第 1 の 3 の行為が、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、同第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反することは明らかである。
- 2 被処分者は、本件明示申請に添付する対側地の所有者名義の承諾書を、自ら故意に

偽造するという，土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させる極めて悪質な行為に及んでおり，その責任は重大であり，厳しい処分が相当である。

事例 04 公文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日に土地家屋調査士となる資格を取得し、平成○年○月○日付けで○土地家屋調査士会に入会し、同日、土地家屋調査士の登録を受け、○県○市○番地に事務所を設置した後、平成○年○月○日から現事務所において土地家屋調査士業務に携わっている者である。
- 2 被処分者は、平成 22 年頃、司法書士乙（平成○年○月○日付け○司法書士会退会。以下「乙司法書士」という。）が丙から依頼された所有権移転登記手続に関して、乙司法書士から行政書士業務として農地の転用手続を依頼された。
なお、乙司法書士が丙から依頼された内容は、平成 20 年に丙が亡夫から相続した農地等を、亡夫の兄弟（3 名）に対し、平成 23 年、同 24 年及び同 25 年の 3 回に分けて贈与し、所有権移転登記を行うものであった。
- 3 被処分者は、平成 24 年に所有権移転登記を行う農地の転用手続を平成 24 年 9 月 20 日から開始したが、転用手続に必要な関係者の委任状等書類の取り寄せが遅れたことや開発許可等も必要であったことなどから手続に手間取り、平成 24 年中に農地の転用を行うことができなかったため、移転登記の完了に至らなかった。
- 4 被処分者は、上記 3 の事情から、平成 25 年に所有権移転登記を行う農地の転用手続も進められない状況であったところ、丙から再三にわたり移転登記の完了の催促があったため、これから逃れるべく登記完了証の偽造を企て、電子申請用の登記完了証を偽造の上、平成 25 年 11 月 12 日、丙宅を訪問し、偽造した登記完了証 2 通（○法務局○支局平成○年○月○日受付第○号及び平成○年○月○日受付第○号。いずれも登記官印の押印はない。）を丙に手交した（以下「本件行為」という。）。)
- 5 被処分者は、本件行為に対し、土地家屋調査士法第 56 条の規定により、平成 26 年 9 月 18 日付けで○土地家屋調査士会から注意勧告を受けた。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者が依頼された業務は農地転用手続であり、これは行政書士の業務であるが、登記完了証の性質を熟知している土地家屋調査士が、これを偽造・行使した本件行為

は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）の規定に違反するものであり、かつ、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）の規定に違反するものであって、その責任は重く、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、これまで処分歴はなく、また、自らの非を認め、当局の事情聴取に対しても誠実に対応し、事態を深く反省するとともに、丙に対する謝罪や事後処理においても誠意をもって真摯に対応するなど、改しゅんの情が顕著である。

事例05 私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第42条第2号
業務停止3か月間

処分の事実及び理由

第1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日、登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同月○日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、建築主を乙、工事施工業者を丙株式会社とする平成18年9月19日付け工事請負契約に係るA市B○丁目238番地2所在、家屋番号238番2の2の建物(以下「本件建物」という。)の新築工事に関し、工事監理者及び本件建物の設計者として関与していたところ、平成19年6月頃、建築主である乙から、本件建物の表題登記(以下「本件表題登記」という。)申請を依頼され、これを受任した。
- 3 被処分者は、平成19年6月中旬頃、丙株式会社に対して工事完了引渡証明書及び工事代金領収済証明書の交付を依頼したが、同社が依頼した証明書を交付せず、他方で、乙から本件建物に係る融資手続を理由に本件表題登記の申請を要望されたことから、被処分者を代表取締役とする株式会社丁が本件建物の新築工事を請け負い、完了し、本件建物を引き渡し、工事代金を領収したとする虚偽の同社名義の平成18年9月19日付け工事請負契約書、平成19年6月18日付けの工事完了引渡証明書及び工事代金領収済証明書(これらを総称して、「本件虚偽書類」という。)を作成して、同月27日、イ法務局口出張所に対し、同日受付第○号をもって、乙の代理人として、本件表題登記の申請書に本件建物の建築確認書とともに本件虚偽書類を添付して、本件表題登記を申請した。

なお、本件表題登記は、同年7月2日に完了した。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

不動産の表示に関する登記は、物権の客体である不動産の物理的状況を公示するものであり、不動産の権利に関する登記の前提となるものであるから、不動産の物理的

状況はもとより、不動産の所有者についても真実を登記することが求められるところ、被処分者の第1の3記載の行為は、工事請負契約書並びに工事完了引渡証明書及び工事代金領収済証明書が本件建物の所有者を認定する重要な資料であるにもかかわらず、これらに関して内容虚偽の書類を作成して、これを登記申請に使用したものであるから、土地家屋調査士法第2条（職責）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び同法第24条（会則の遵守義務）に違反する。

被処分者の上記行為は、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与するという使命を負う土地家屋調査士としての自覚を欠くばかりか、不動産登記制度及び土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を失墜させる極めて悪質なものであって、その責任は重大であり、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、昭和○年○月に土地家屋調査士の業務を開始して以来約40年間にわたり違反行為がなく、違反行為が今回限りであること、本件表題登記申請したことをもって、関係者に経済的損失が発生したものは一概に認められないこと、当局及び○土地家屋調査士会の調査において、素直に供述するなど調査に協力的であり、違反行為を素直に認め、二度と同じ過ちを繰り返さない旨を供述するなど、深く反省していることが認められる。

事例 06 名義貸し

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号
業務禁止

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士の資格を取得し、昭和○年○月○日、○土地家屋調査士会に入会、同日、○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法、土地家屋調査士法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 (1) 被処分者は、平成 13 年頃、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人ではない有限会社乙の代表取締役である○との間で、土地家屋調査士の業務である、不動産の表示に関する登記（以下「表示登記」という。）申請手続の代理業務について、依頼の受任、土地又は家屋に関する調査及び測量、被処分者名義の表示登記申請書及びこの申請書に添付する被処分者名義の不動産調査報告書及び地積測量図又は建物図面（以下「添付書類」という。）の作成、被処分者名義の表示登記申請書等の登記所への提出及び依頼者に対する報酬の請求などの事務を乙が行うこと、乙が作成した被処分者名義の表示登記申請書及び添付書類に被処分者が認印及び土地家屋調査士の職印を押印すること及びこれらの取扱いをした事件に関して乙が被処分者に対して土地に関する事件 1 件につき 1 万円、建物に関する事件 1 件につき 5000 円の金員を支払うこととの取決めをした。
- (2) 被処分者は、上記取決めをした以降、乙が依頼を受け、被処分者名義で表示登記申請の代理をした事件について、土地又は家屋の調査及び測量、被処分者名義の表示登記申請書及び添付書類の作成、被処分者名義の表示登記申請書の登記所への提出及び依頼者に対する報酬の請求などの事務を乙に行わせ、乙が作成した被処分者名義の表示登記申請書及び添付書類に被処分者の認印及び土地家屋調査士の職印を押印し、これにより、乙から土地に関する事件 1 件につき 1 万円、建物に関する事件 1 件につき 5000 円の金員の支払を受けた。
- (3) 上記 (2) の取扱いにより、乙が依頼を受け、被処分者名義で表示登記申請の代理をした事件は、当局及び○土地家屋調査士会の調査で判明したものだけでも、平成 20 年 1 月 9 日から平成 24 年 1 月 24 日までの間で 1141 件ある。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記第1の2の行為は、土地家屋調査士法施行規則第22条（他人による業務取扱いの禁止）及び〇土地家屋調査士会会則第〇条（非調査士との提携の禁止）に違反するとともに、同法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、同会会則第〇条（品位保持等）及び同会会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、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うべき土地家屋調査士に対する国民の信頼を裏切ったばかりか、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであり、その責任は極めて重大である。

事例 07 名義貸し

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 4 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日〇土地家屋調査士会に入会し、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法、土地家屋調査士法施行規則及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 (1) 被処分者は、遅くとも平成 17 年頃までに、〇測量設計の代表であり測量士である乙（以下「乙測量士」という。）との間で、乙測量士が受託した業務のうち、表示登記申請手続の代理業務について、現地調査、測量、被処分者名義の不動産調査報告書・地積測量図（以下「添付書類」という。）の作成及び依頼者に対する報酬の請求を乙測量士が行うこと並びに乙測量士の作成した添付書類への職印の押印、登記申請及び乙測量士に対する登記申請費用の請求を被処分者が行うことを取り決めた。

(2) 被処分者は、上記取決めをしてから平成 23 年 8 月 10 日までの間、乙測量士が受託した業務のうち、44 件の表示登記申請手続の代理業務について、乙測量士から受任し、乙測量士をして、現地調査、測量、添付書類の作成を行わせ、自分は現地調査及び測定の補助を行うに留め、乙測量士が作成した添付書類の確認及び職印の押印、登記申請書の作成及び登記申請のみを行い、当該登記申請を完了させた。

また、被処分者は、前記 44 件中 21 件について、依頼者に対する報酬の請求及び授受を乙測量士に行わせ、自ら依頼人に対し領収書の発行を行わず、乙測量士から登記申請費用の支払を受けていた。

(3) 被処分者は、上記 2 (2) の 21 件の表示登記申請のうち 5 件について、申請人の本人確認及び登記申請意思確認をしなかった。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査から明らかである。

土地家屋調査士法施行規則第 22 条には、「調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない」と規定されており、被処分者の上記第 1 の 2 (1) 及び (2) の事実については、同条に明白に違反したほか、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24

条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（非調査士との提携の禁止）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（業務の取扱い）にも違反する。

また、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、真実に反する登記申請を行わないようにするため、登記申請人の本人確認及び申請意思確認を行うべき職責を負っていることから、被処分者の上記第 1 の 2（3）の事実については、同条に違反する。

以上の被処分者の行為は、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、上記行為を深く反省して、事実行為について真摯に供述している。

事例 08 他人による業務の取扱い

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 6 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日、登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日、○土地家屋調査士会に入会して、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次のとおり土地家屋調査士法、同法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
 - 2 (1) 被処分者は、平成 22 年 12 月頃、有限会社○設計から、A 市 B 町○丁目 36 番 4 の土地(以下「本件土地」という。)の分筆登記(以下「本件分筆登記」という。)申請の依頼を受け、これを受任した。
 - (2) 土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理業務を行うに際し、真実に反する登記を行わないようにするため、登記申請人の本人確認及び申請意思の確認を行うべき責務を有しており、この責務は土地家屋調査士法第 2 条(職責)の規定に基づくものであるところ、被処分者は、本件分筆登記申請を行うに当たり、登記申請人である所有者乙の本人確認及び申請意思の確認を自ら行うことなく、平成 22 年 12 月 13 日、イ法務局口支局に対し、同日受付第○号をもって、乙の代理人として本件分筆登記申請を行い、本件分筆登記は同月 21 日に完了した。
 - (3) 被処分者は、本件分筆登記申請について、本件土地に関する筆界確認のための立会いを含む調査及び測量の業務を自ら行うことなく、補助者である丙に任せて取り扱わせた。
 - (4) 被処分者は、本件分筆登記申請書に添付された被処分者の作成に係る平成 22 年 12 月 6 日付け不動産調査報告書において、登記申請人である所有者乙の本人確認及び申請意思の確認並びに筆界確認のための立会いを自ら行っていないにもかかわらず、申請人及び利害関係人欄に「乙」と、本人(申請意思)確認の方法欄に「面談により確認」と、立会の態様、立会者欄に「乙」と、筆界確認の方法欄に「現地立会し境界標を確認した」と、いずれも虚偽の記載をした。
- 3 被処分者は、平成 18 年から平成 22 年までの 5 年間に、少なくとも前後 16 回にわたり、有限会社○設計を通じて受任した本件分筆登記申請を含む不動産の表示に関する

登記申請手続について、登記申請人の本人確認及び申請意思の確認を自ら行うことなく、管轄登記所に対して登記申請人の代理人として、不動産の表示に関する登記申請を行い、また、当該登記申請手続に係る土地に関する筆界確認のための立会いを含む調査及び測量の業務を自ら行うことなく、補助者である丙に任せて取り扱わせた。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述により明らかである。

被処分者の上記第1の2(2)記載の行為は、土地家屋調査士が不動産の表示に関する登記申請手続の代理業務を行うに当たっての登記申請人の本人確認義務及び申請意思確認義務に違反し、土地家屋調査士法第2条（職責）の規定に違反する。

被処分者の上記第1の2(3)記載の行為は、土地家屋調査士法第3条第1項第1号に規定する土地家屋調査士の業務を被処分者自ら行うことなく、土地家屋調査士会に入会している土地家屋調査士でない補助者に任せて取り扱わせたものであるから、同法施行規則第22条（他人による業務取扱いの禁止）及び○土地家屋調査士会会則第○条（非調査士との提携の禁止）の各規定に違反する。

被処分者の上記第1の2(4)記載の行為は、土地家屋調査士法第23条（虚偽の調査、測量の禁止）の規定に違反する。

被処分者の上記第1の3記載の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法施行規則第22条（他人による業務取扱いの禁止）及び○土地家屋調査士会会則第○条（非調査士との提携の禁止）の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第23条（虚偽の調査、測量の禁止）、同法第24条（会則の遵守義務）、同法施行規則第22条（他人による業務取扱いの禁止）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会会則第○条（非調査士との提携の禁止）に違反するものであって、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるもので、その責任は重大である。

事例09 他人による業務の取扱い

処分 土地家屋調査士法第42条第2号
業務停止2か月間

処分の事実及び理由

第1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日土地家屋調査士の資格を取得し、昭和○年○月○日登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、昭和○年○月○日付けで○土地家屋調査士会に入会し、上記事務所において土地家屋調査士業務を行っている者である。
- 2 被処分者は、平成20年7月20日から同年8月中旬頃までの間に、被処分者自身が取締役を務める有限会社乙の代表取締役丙（以下「丙」という。）から、A市B271番の土地（以下「本件土地」という。）に係る地積更正、分筆及び合筆登記（以下「本件各登記」という。）申請の依頼を受けた。
- 3 被処分者は、同年8月25日頃、被処分者の事務所において、本件土地の所有者である株式会社丁（本店所在地は、有限会社乙と同じ。）の本店、商号、代表者の資格氏名及び委任内容を記載した委任状を作成した上、これを丁の本店に持参し、丙に渡した。
- 4 被処分者は、同日頃、本件各登記申請の添付情報となる「境界確定協議書」、「筆界確認書」、「不動産登記規則第93条ただし書きの調査報告書（以下「調査報告書」という。）」及び「地積測量図」等一式を、これら書類の作成者である行政書士の戊（以下「戊」という。）から受け取った。被処分者は、本件各登記申請において、登記申請情報及び委任状の作成並びに戊から受け取った各種書面への職印の押印以外は行わなかった。なお、戊は、被処分者の補助者ではない。
- 5 同月28日、被処分者は、イ地方法務局ロ出張所（以下「ロ出張所」という。）に本件各登記申請を行った。本件各登記は、ロ出張所同日受付第○号、第○号及び第○号をもって受け付けられた後、同月29日に不動産登記法第29条の規定に基づく実地調査が実施され、登記された。
- 6 被処分者は、平成22年2月16日、上記の登記申請に関して、○土地家屋調査士会長から、土地家屋調査士業務を他人に取り扱わせているとして土地家屋調査士法等違反を指摘され、今後の業務遂行については十分注意するよう、説諭された。

しかし、被処分者は、被処分者がロ出張所に申請した平成22年5月28日受付第○号の土地分筆登記において、戊が作成した調査報告書及び被処分者ではなく戊が測量し作成した地積測量図について、その内容を確認して職印を押印した書類を添付した。

7 被処分者は、当局が再三提出を求めた事件簿（平成 22 年度以前のもの）について、所在不明であるとして、提出に応じなかった。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会による調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、その職責上、受託した地積更正や分筆及び合筆登記の申請については、現地に赴き、関係者の立会を求める等して、当該土地の位置や形状、周囲の土地との境界を明確にした上で、調査測量する義務がある。

ところが、被処分者は、補助者登録していない第三者が、土地家屋調査士が行うべき調査測量並びに調査報告書及び地積測量図の作成を行ったとしても、その内容や現地に問題がなければよいと考え、実質的には、補助者登録していない第三者が土地家屋調査士業務を行うことを容認していた。

さらに、被処分者は、当局の事件簿の提出要求に応じず、当局の土地家屋調査士に対する業務執行のための調査を不可能にした。

被処分者のこれらの行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 3 条（業務）、同第 24 条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士法施行規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、同第 40 条第 4 項（資料及び執務状況の調査）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）、同第〇条（非調査士等との提携の禁止）及び同第〇条（業務の取扱い）の各規定に違反するものであり、公正かつ誠実にその業務を遂行する職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士としての品位を著しく損なう行為であるばかりか、国民の土地家屋調査士制度に対する信頼を根底から揺るがす悪質な行為であって、厳しい処分が相当である。

事例 10 他人による業務の取扱い

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日付け○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記肩書地においてその業務に従事していた。
- 2 被処分者は、平成 9 年 9 月 24 日、○測量設計事務所測量士乙(以下「乙測量士」という。)を通じて、A 市 B 町 1393 番 3 の土地(以下「本件土地」という。)について、本件土地の実質的所有者である丙から、分筆登記の依頼を受け、同年 10 月 1 日、イ法務局口支局に同登記を申請し(同日受付第○号。以下「本件登記」という。)、同月 7 日付けで完了した。
- 3 本件登記の申請書には、乙測量士及び被処分者の記名・押印のある地積測量図及び立会証明書並びに被処分者作成の実地調査書が添付されていたが、本件登記に関する隣接地所有者との立会い、測量及び同測量図の作成は、全て乙測量士が行ったものであり、被処分者は、現地で境界標を確認しただけで、自ら測量、地積測量図の作成及び立会いを行っていなかった。
さらに、立会証明書のうち、隣接地所有者である丁は、作成前の昭和○年○月○日に死亡していた。
- 4 また、被処分者は、本件登記に関して、乙測量士及び丙が隣接地所有者戊及び隣接地所有者の相続人代表である己と立会いしたにもかかわらず、被処分者が立ち会った旨を実地調査書に記載した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 2 から 4 までの各行為は、土地家屋調査士法第 2 条(職責)、第 23 条(虚偽の調査、測量の禁止)、第 24 条(会則の遵守義務)、土地家屋調査士法施行規則第 22 条(他人による業務取扱いの禁止)、○土地家屋調査士会会則第○条(品位保持等)、第○条(会則等の遵守義務)の各規定に違反するものである。

土地家屋調査士は、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ところ、被処分者の行為は、その自覚

を欠き、土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を損なうもので、その責任は重い。

しかしながら、被処分者は、今回の行為を深く反省して○土地家屋調査士会の本件に関する調査が終了した後に同会を退会し、また、当局の調査に対しても誠実に具体的な供述をしているなど、斟酌すべき点も認められることから、土地家屋調査士法第42条第2号の規定により、主文のとおり処分する。

事例 1 1 他人による業務の取扱い

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法、同法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 (1) 被処分者は、平成 12 年 3 月初旬、被処分者の事務所に勤務する補助者登録をしていない事務員丙を介し、A 市 B 869 番 1 及び同番 2 の所有者である乙の夫から、同所 869 番 1 ないし同番 3 に関する地図訂正の申出及び同所 869 番 1 に関する地積更正の登記申請、当該申出及び登記申請に付随する一切の書類作成及び現地調査並びに筆界確認測量（以下、これらを総称して「本件業務」という。）を依頼され、これを受任した。
(2) 被処分者は、本件業務に関して、平成 12 年 7 月 5 日の事前現地調査で境界標、構造物等の確認、丙が取得した書類や図面及び申請書の確認を行ったのみであり、本件土地等の現況測量、境界確認に関する立会業務、固定杭の埋設作業等その他一切を丙及び他の補助者登録をしていない事務員に行わせていた。
- 3 被処分者は、補助者として、丙を平成 12 年 2 月頃から平成 24 年 12 月まで、他の事務員 2 名を少なくとも 3 年間（始期及び終期は不明）にわたり雇用していたにもかかわらず、補助者登録を怠った。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会の報告から明らかである。

土地家屋調査士法施行規則第 22 条（平成 15 年改正前第 19 条）には、「調査士は他人をしてその業務を取り扱わせてはならない」と規定されており、被処分者の上記第 1 の 2 (2) の事実については、同条に違反するほか、土地家屋調査士法第 2 条（平成 14 年改正前第 1 条の 2）（職責）、同法第 24 条（平成 14 年改正前第 15 条の 6）（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）にも違反する。

また、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（平成 14 年改正前第 1 条の 2）（職

責)に基づき、登記申請を行うに当たっては、真実に反する登記申請を行わないようにするため、登記申請人の本人確認及び登記申請意思確認を行うべき職責を負っていることから、被処分者の上記第1の2(2)の事実については、同条に違反する。

さらに、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法施行規則第23条(平成15年改正前第20条)に基づき、補助者を置いたとき及び置かなくなったときは遅滞なく所属の調査士会に届け出なくてはならない義務を負っていることから、被処分者の上記第1の3の事実については、同条に違反する。

以上の被処分者の行為は、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査に素直に応じ、協力的であることに加えて、自らの違反行為を真摯に受け止め深く反省しており、改悛の情が顕著である。また、当事者に経済的な損失が生じていないことなど斟酌すべき事情が認められる。

事例 1 2 他人による業務の取扱い

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法、同法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、不動産仲介業者である A 市の株式会社乙を介して、丙が所有する A 市 B○丁目 189 番の土地（以下「本件土地」という。）について、土地地積更正、分筆登記（以下「本件登記」という。）の依頼を受け、これを受任した。
- 3 被処分者は、本件登記を申請するに当たり、乙との打合せには立ち会ったが、委任状の取得、現地調査及び測量、地積測量図及び不動産調査報告書を含む申請書類の作成に至る全てを補助者である丁が行った。そして、丁は、被処分者へ本件登記に関する報告等は一切行うことなく、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に対し、平成 24 年 5 月 25 日、本件登記を申請した（同日受付第○号、以下「本件登記申請」という。）。
- 4 同月 29 日、ロ支局職員が本件登記申請について実地調査した結果、現地に地積測量図表示の境界標がなかったことから、丁に確認したところ、指摘した境界標を設置していないこと及び不動産調査報告書に添付した境界標の写真が虚偽のものであることが判明した。
- 5 被処分者は、同月 30 日、ロ支局登記官から上記 4 の指摘を受け、本件登記申請を取り下げた。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士法施行規則第 22 条には、「調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない」と規定されており、また、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、真実に反する登記申請を行

わないようにするため、登記申請人の本人確認及び申請意思確認を行うべき職責を負っており、かつ、補助者を指導・監督する職責を負っている。

被処分者の上記第1の3及び4の事実については、前記各規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第23条(虚偽の調査, 測量の禁止), 同法第24条(会則の遵守義務), ○土地家屋調査士会会則第○条(品位保持等), 同会会則第○条(会則等の遵守義務), 同会会則第○条(補助者の使用責任)の各規定に違反する。

以上の被処分者の行為は、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、速やかに本件の事後処理を真摯な姿勢で行い、また、当局及び○土地家屋調査士会の事情聴取に素直に応じ、協力的であることに加え、本件非違行為を認めて深く反省し、管理体制を改善するなど改悛の情が顕著である。

事例 1 3 他人による業務の取扱い

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- (1) 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、同月○日付け第○号をもって登録され、現在、上記肩書地において土地家屋調査士の業務に従事している者である。
- (2) 平成 25 年 3 月 21 日、被処分者は、A 市 B ○丁目 18 番 3 の土地（以下「本件土地」という。）に係る分筆登記申請（以下「本件登記申請」という。）をイ法務局（以下「法務局」という。）に対して行い、同登記申請は、同日付け第○号で受け付けられ、登記を完了した。
- (3) 被処分者は、本件登記申請に当たって、被処分者の事務所で使用している測量士である実弟の乙とともに、市役所から入手した区画整理換置図等を資料として本件土地及び隣接地も含めて仮測量を実施したが、その後、本件登記申請の立会い業務につき、自ら行わず、乙に任せた上、本件登記申請に係る不動産調査報告書（以下「本件報告書」という。）を乙に作成させた。
- (4) また、乙は、本件登記申請について、法務局担当者から質問を受けた際に、被処分者の指示を受けることなく自己の判断で本件報告書に隣接地所有者の確認を得ている旨の追加記載をした。
- (5) 被処分者は、乙について平成 22 年 1 月頃から平成 25 年 12 月 27 日まで補助者登録をしなかった。

第 2 処分の理由

- (1) これらの事実は、当局、○土地家屋調査士会の調査及び被処分者の供述により明らかである。
- (2) 被処分者は、土地家屋調査士法施行規則第 23 条第 2 項により補助者として使用する者を所属する調査士会に届け出す義務があるにもかかわらず、平成 22 年 1 月頃から平成 25 年 12 月 27 日までの約 4 年間にわたり、乙の補助者登録を怠った。

また、「補助者」は、当該土地家屋調査士に代わってその業務の内容たる行為をすることはできず、当該土地家屋調査士を補助し、同人の監督及び指揮の下で当該不動産の調査、測量、申請書類の作成等ができるものであるところ、被処分者は、本件登記申請における全ての境界の立会い、本件報告書の作成及び補正といった土地家屋調査

士法第 3 条に掲げる土地家屋調査士の業務を乙に行わせている。

被処分者のこれらの行為は、公正かつ誠実にその業務を行い、国民の権利の保全に資すべき土地家屋調査士としての国民からの信頼を損ない、土地家屋調査士としての品位を失墜させるものである。

- (3) 以上から、被処分者は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士法施行規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、同規則第 23 条（補助者）、土地家屋調査士倫理規程第 2 条（公正誠実）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（補助者に関する届出）の各規定に違反し、その責任は免れない。

事例 1 4 職務上請求用紙の不正使用等

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士の資格を取得し、平成〇年〇月〇日、上記肩書事務所において土地家屋調査士業務を開業（平成〇年〇月〇日〇第〇号登録）し、以後、同業務に従事している者である。

なお、被処分者は、平成〇年〇月〇日、民間紛争解決手続代理関係業務（土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 7 号及び第 8 号所定の業務）を行う能力を有するとの法務大臣の認定を受けている。

2 被処分者は、平成 20 年 10 月 24 日から同 21 年 7 月 22 日までの間、農地法第 3 条の許可申請が土地家屋調査士の業務でないことを知りながら、乙、丙、丁及び戊（以下「乙ら 4 名」という。）から依頼を受け、戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書（以下「職務上請求書」という。）4 枚に、請求の種別をいずれも「住民票」「謄本」とした上、事件の種類を「農地法第 3 条許可」、具体的事由を「法定添付書類の収集」等と各記載し、乙ら 4 名のための職務上請求書 4 通を作成し、これを使用して、A 市長から乙ら 4 名の住民票の写しを取得した。

3 被処分者は、その後、前記 2 のとおり取得した住民票の写しを使用し、3 件の農地法第 3 条の許可申請の書類を作成の上、同書類を A 市農業委員会に提出し、許可書の交付を受けた。

4 被処分者は、〇土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）への提出期限である平成 24 年 1 月 31 日までに、平成 23 年分の職務上請求書使用簿（以下「使用簿」という。）の写しを提出しなかった。また、被処分者は、その後、平成 24 年 3 月 9 日に調査士会へ平成 23 年分の使用簿の写しを提出したが、戸籍等の取得報告数と職務上請求書の購入冊数が事実と相違していた。

5 被処分者は、平成 23 年末頃、平成 22 年 11 月 15 日から同 23 年 9 月 29 日までの間に使用した職務上請求書控綴込帳 2 冊（60 枚）を保存期間が満了していないにもかかわらず廃棄した。

6 被処分者は、開業から調査士会の調査が行われた平成 24 年 4 月頃まで、日本土地家屋調査士会連合会の定める様式による事件簿を調製しなかった。

第2 処分の理由

- 1 住民基本台帳法第12条の3第2項、第3項は、個人情報的重要性に鑑み、住民票等に記録された者以外の第三者である土地家屋調査士が住民票の写し又は住民票記載事項証明書を職務上請求できる要件として、当該土地家屋調査士が受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために必要であることを定めているところ、被処分者が受任した農地法第3条の許可申請は、土地家屋調査士の資格に基づいて遂行することができる業務ではない。

したがって、被処分者の上記第1の2の行為は、住民基本台帳法の上記規定及び〇土地家屋調査士会戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書取扱管理規程（以下「職務上請求規程」という）第〇条（使用上の責務）、同第〇条（使用の制限）に違反するとともに、被処分者の上記第1の3の行為は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第3条（業務）に違反する。

- 2 被処分者の上記第1の4と5の行為は、法第21条（帳簿及び書類）、法施行規則第28条第1項（事件簿）、〇土地家屋調査士会会則（平成24年9月1日改正前のもの。以下「会則」という。）第〇条（事件簿）、職務上請求規程第〇条（職務上請求書の使用）、同第〇条（適正な管理）、同第〇条（職務上請求書使用簿への記録及び報告）の各規定に違反する。
- 3 第1の各行為は、前記各規定のほか、法第2条（職責）、同第24条（会則の遵守）、会則第〇条（品位の保持等）及び同第〇条（会則等の遵守義務）にも違反するものであって、その責任は軽視できないというべきである。

他方、被処分者は、調査士会から注意勧告を受け、本件を深く反省し、当局の調査に協力するとともに、調査士会の研修を受けるなどして法令及び会則等を遵守することを誓約していることや、被処分者の行為によって関係者に特段の経済的損失が生じていないことなど斟酌すべき事情も認められる。

事例 1 5 報酬の不正受領

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 2 年間

認定事実及び処分の理由

1 処分の事実

被処分者は、昭和○年○月○日登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記事務所において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、同行が行った業務について、以下の事実を認めることができる。

- (1) 被処分者は、平成 20 年 8 月 11 日、A 市 B 420 番地 7 在住の乙（以下「乙」という。）から、同行の兄が所有する A 市 C 593 番 1 の土地の分筆登記手続（以下「本件登記手続」という。）を受任し、同日、着手金と称し 20 万円を受領した（被処分者発行の領収書には、「C 593-1 に付」と記されている。）。
- (2) さらに、被処分者は、平成 22 年 2 月日不詳、本件登記手続の進捗状況を尋ねるために被処分者事務所を訪れた乙に対し、印紙代金を含む残りの登記手続費用と称してその支払いの請求を行い、乙及び同行の兄から各 17 万 5000 円ずつ合計 35 万円を受領した（被処分者発行の領収書には、「C 593-1 に付、測量、分筆登記等」と記されている。）。
- (3) その後、被処分者は、乙からの再三にわたる本件登記手続の進捗状況に係る問い合わせに対し、数日中に登記は完了する趣旨の回答を行う一方、処理の遅延については何ら説明を行わないままこれを放置し、結局、平成 23 年 2 月 16 日に事務所を訪れた乙から、本件登記手続が完了していないことを理由に支払済みの費用の返還を求められたが、これに応じない上、本件登記手続については引き続き放置した。
- (4) 被処分者は、平成 23 年 8 月 19 日に行われた○土地家屋調査士会綱紀委員会への出席を最後に、同調査士会及び当局からの電話連絡、事務所訪問及び郵送による書面送付等に対しても音信不通の状態である。
- (5) ○土地家屋調査士会は、これら被処分者の行為が土地家屋調査士法等違反に該当するとして、平成 24 年 1 月 21 日付けで、同行に対し、注意勧告を行った。
- (6) なお、本件登記手続は、その後、○土地家屋調査士会が、乙に対し紹介した別の土地家屋調査士により、乙の費用負担でもって手続中であるが、平成 24 年 5 月 2 日現在、被処分者は、乙に対し、本件登記手続費用の一部ないし全部の返還を行っていない。

2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会の調査により明らかである。

土地家屋調査士は、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うべき職責を有しており、業務を受任した場合には、速やかに着手し、特別の理由がない限り、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に処理しなければならない。また、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない。

しかしながら、被処分者は、本件登記手続の処理に当たって、これを長期間放置した上、結局、自ら処理を完了できなかったばかりか、平成24年5月2日現在、依頼者から受領した手続費用も返還していない。また、依頼者に対し業務処理の遅延理由を何ら説明することなく、音信不通となっているなど、土地家屋調査士として、誠実に業務を行っているとは到底言い難い。加えて、当局及び〇土地家屋調査士会の再三の呼び出しにも全く応じない上、本件に係る調査への協力も皆無に等しく、反省の態度は微塵もうかがえない。

これら被処分者の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、第24条（会則の遵守義務）、同施行規則第40条（資料及び執務状況の調査）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、第〇条（会則等の遵守義務）及び第〇条（会員に対する指導及び調査）に違反するものであって、依頼者に不当な不利益を与えるとともに、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、被処分者の責任は極めて重大であると言え、厳重な処分が求められなければならない。

事例 16 報酬の不正受領

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士試験に合格し、第〇号で登録を受け、同月 21 日をもって〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 19 年 1 月頃、乙株式会社社員丙から、同会社の委託を受けて丁に行かせた境界標の復元測量について、同会社に測量関係のために支出できる予算はないが、登記業務のために支出できる予算はあるから、被処分者において受注し、これを更に丁に外注するという登記業務の形による方法で処理したいので協力してもらいたい旨依頼を受けた。
- 3 被処分者は、この依頼を受けて、真実は、自ら土地の測量を行っていないのに、測量を行ったかのように装い、測量費用の請求書等関係書類を作成した上、これを丙に交付した。
- 4 その後、被処分者は、丙の振込指示書に従い、乙株式会社から上記請求書等に基づいて自己名義の口座に振り込まれた測量費用名下の金員から、自己の取り分を差し引いた金員を丙が指定した口座に振り込んだ。
- 5 被処分者は、同年 7 月頃までに計 4 回同様の行為を繰り返し、かかる一連の行為により自己の取り分として合計 30 数万円を受領した。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、〇土地家屋調査士会の調査及び被処分者等の供述等により明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、その職務の遂行に当たっては、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実に行わなければならない（土地家屋調査士法第 2 条）こととされている。
しかし、被処分者は、丙にだまされたとはいえ、本来であれば断るべきであった丙の依頼を受託して、実際には行わない測量を行ったとする測量費用の請求書等を作成して丙に行使させ、金員を受領した。
- 3 被処分者のこれらの行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 24 条（会則の

遵守義務), ○土地家屋調査士会会則第○条 (品位保持等), 同第○条 (会則等の遵守義務) の各規定に違反するものである。

しかしながら, これらの行為は公表され, 被処分者は, 既に社会的制裁を受けているほか, 被処分者は十分に反省し, 各機関による調査に対して真摯に対応しており, また, 過去に懲戒処分を受けたことがないこと等の酌量すべき事情も認められる。

事例 17 報酬の不正受領

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士試験に合格し、昭和○年○月○日○第○号をもって○土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 19 年 1 月 9 日、乙株式会社社員丙から、上記会社の委託を受けて丁が行った境界標の復元測量について追加すべき測量業務が生じたが、その追加分の測量業務を確実に丁に受注させるため、入札の方法によらず、随意契約の方法により被処分者において受注し、これを更に丁に外注するという方法で処理したいので協力してもらいたい旨依頼を受けた。
- 3 被処分者は、この依頼を受けて、真実は、自ら土地の測量を行っていないのに、測量を行ったかのように装い、測量費用の請求書等関係書類を作成した上、これを丙に交付した。
- 4 その後、被処分者は、丙の振込指示書に従い、乙株式会社から上記請求書等に基づいて自己名義の口座に振り込まれた測量費用名下の金員から、自己の取り分を差し引いた金員を丙が指定した口座に振り込んだ。
- 5 被処分者は、同年 2 月 5 日及び同年 5 月 15 日にも同様の行為を繰り返し、かかる一連の行為により自己の取り分として合計 35 万円を受領した。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、○土地家屋調査士会の調査及び被処分者等の供述等により明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、その職務の遂行に当たっては、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実に行わなければならない(土地家屋調査士法第 2 条)こととされている。
しかし、被処分者は、丙にだまされたとはいえ、本来であれば断るべきであった丙の依頼を受託して、実際には行わない測量を行ったとする測量費用の請求書等を作成して丙に行使させ、金員を受領した。
- 3 被処分者のこれらの行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 24 条（会則の

遵守義務), ○土地家屋調査士会会則第○条 (品位保持等), 同第○条 (会則等の遵守義務) の各規定に違反するものである。

しかしながら, これらの行為は公表され, 被処分者は, 既に社会的制裁を受けているほか, 被処分者は十分に反省し, 各機関による調査に対して真摯に対応しており, また, 過去に懲戒処分を受けたことがないこと等の酌量すべき事情も認められる。

事例 18 本人確認及び登記申請意思確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日に土地家屋調査士試験に合格し、昭和○年○月○日○第○号で登録を受け、現在、上記所在地において、土地家屋調査士の業務を行っている者である。
- 2 平成 22 年 9 月 4 日、被処分者は、乙有限会社（以下「乙会社」という。）の代表取締役丙 1 から、ファクシミリで、A 市 B 29 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）について、本件土地の売買に伴う確定測量を行うための見積書作成の依頼を受けた。
- 3 同年 10 月 22 日、被処分者は、本件土地の仮測量のため現地に赴いたが、その際、本件土地の共有登記名義人の 1 人で、測量の依頼主である丁と初めて会った。
また、この時点で、被処分者は、本件土地上に丁の所有する A 市 B 29 番地、家屋番号 29 番の建物（以下「本件建物」という。）が建っていることを知った。
- 4 被処分者は、同年 11 月 11 日、本件土地が市道に隣接していることから、本件土地と市道との境界について、丁及び A 市と立会確認を行った。
その際、被処分者は、本件建物が取り壊されていることを知った。
- 5 翌 12 日昼過ぎ、被処分者は、乙会社のもう 1 人の代表取締役である丙 2 から「土地の取引が近づいたので、本件土地上に建っていた建物の滅失登記を申請してほしい。」との電話を受けた。
- 6 被処分者は、本件建物の滅失登記の申請につき、既に丁の了解が得られているものと思い、同月 19 日、登記原因を「平成 22 年 11 月 7 日取壊し」として、本件建物の滅失登記申請（同日受付第○号）（以下「本件登記申請」という。）をイ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）にした。
- 7 しかし、これより前の同月 15 日、丁から、本件建物の滅失登記申請（同日受付第○号）がロ支局にされていたため、同月 22 日に、当該申請に基づく本件建物の滅失登記が実行されていた。
- 8 同月 24 日、ロ支局担当者が被処分者に上記事情を確認したところ、被処分者は、本件登記申請を行うに当たり、本件建物の共有登記名義人である丁及び戊に対する本人確認及び登記申請意思の確認を行わなかったこと、及び申請の際添付した同人らの委任状は自らが保管していた「丁」と刻した印鑑を用いて作成したことを認めた。

9 同月 29 日、ロ支局登記官は、本件登記申請を不動産登記法第 25 条第 3 号の規定により却下した。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会からの報告等から明らかである。
- 2 被処分者が、本件登記申請において、本人確認及び登記申請意思の確認を行わず、かつ、本人に断りなく委任状を作成し、本件登記申請に及んだ行為は、刑法第 159 条（私文書偽造等）、同第 161 条（同行使）、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反し、土地家屋調査士に対する国民の信頼を著しく失墜させるものであって、その責任は重大であり、被処分者のこのような行為に対しては、厳しい処分を行うのが相当である。

しかし、被処分者は、過去に懲戒処分を受けたことがなく、本件違反行為を素直に認め、当方の調査に対しても誠実に供述している。また、本件事案を反省し、事務処理の改善を図るなど、改しゅんの情も認められる。

事例 19 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者甲は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、同日、登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、途中脱会及び入会を繰り返した後、平成○年○月○日、同会に再入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次のとおり土地家屋調査士法、同施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 (1) 被処分者は、平成 23 年 7 月 16 日、株式会社乙代表取締役○から、A 市 B 1281 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）について、地積更正及び分筆登記（以下「本件登記」という。）申請の依頼を受け、これを受任した。
なお、本件土地については、同月 28 日受付第○号をもって、イ法務局ロ支局に対し、登記権利者を乙、登記義務者を丙及び丁、原因を共有者全員持分移転とする登記申請がされたが、平成 24 年 1 月 26 日受付第○号をもって、原因を錯誤とする所有権抹消登記申請がされている。
- (2) 被処分者は、本件土地に関する現地測量及び地積測量図の作成を自ら行うことなく、株式会社○の戊測量士に任せて取り扱わせた。
- (3) 被処分者は、本件土地に関する境界確認に立ち会った丙に対し、本人確認を自ら直接行わなかった。
- (4) 被処分者は、上記 (2) 及び (3) 記載のとおり、現地測量及び立会者の本人確認を自ら行っていないにもかかわらず、本件登記申請に添付した不動産調査報告書に、「本人（申請意思）確認方法」欄に「面談により確認」、「立会者」欄に「丙」、「測量者」欄に「甲」と虚偽の記載をし、イ法務局ロ支局に対し、平成 23 年 11 月 17 日受付第○号をもって分筆登記を、同月 28 日受付第○号及び第○号をもって地積更正及び分筆登記を、同年 12 月 14 日第○号及び第○号をもって分筆登記をそれぞれ申請し、全ての登記を完了させた。
- (5) なお、被処分者は、A 市 B ○丁目 37 番 33、C 市 D ○丁目 28 番 1 及び 4 の土地の表示登記に係る測量及び地積測量図の作成についても、戊測量士に任せて取り扱わせた旨供述した。

- 3 被処分者は、日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）が定める事件簿を調製しておらず、また、領収書についても連合会が定める様式を必ずしも使用しなかった。
- 4 被処分者は、平成 20 年頃まで使用していた職印を火事で焼失したことから、新に職印を調製したにもかかわらず、〇土地家屋調査士会への改印届の提出を怠った。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 2 (2) 及び (5) 記載の行為は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならないとする土地家屋調査士法施行規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）及び同会会則第〇条（非調査士との提携の禁止）の各規定に違反する。

被処分者の上記第 1 の 2 (3) 記載の行為は、土地家屋調査士法第 2 条に基づき、土地家屋調査士は、登記申請を行うに当たっては、真実に反する登記申請を行わないようにするため、立会人の本人確認を行うべき職責を負っていることから、同条に違反する。

被処分者の上記第 1 の 2 (4) の行為は、虚偽の調査又は測量をしてはならないとする土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）の規定に違反する。

被処分者の上記第 1 の 3 記載の行為は、連合会が定める様式により、事件簿を調製するとした土地家屋調査士法第 21 条（帳簿及び書類）、同法施行規則第 28 条（事件簿）及び〇土地家屋調査士会会則第〇条（事件簿）の各規定に違反する。また、同会が定める様式による領収書とする土地家屋調査士法施行規則第 27 条（領収書）及び〇土地家屋調査士会会則第〇条（領収書）の各規定に違反する。

被処分者の上記第 1 の 4 記載の行為は、〇土地家屋調査士会会則第〇条（改印届）の規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記各規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）等の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであって、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に素直に応じるなど協力的であり、更には、関係者に経済的な損失が生じていないなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 20 本人確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日土地家屋調査士試験に合格し(合格証書番号第〇号)、平成〇年〇月〇日土地家屋調査士会の登録を受け(登録番号〇第〇号)、同日〇土地家屋調査士会に入会し、上記肩書地において、土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 18 年 9 月 3 日、住宅メーカーである株式会社乙から、不動産登記記録上、所在を A 市 B 町 1976 番地とする未登記建物(以下「本件未登記建物」という。)の滅失登記(以下「本件滅失登記」という。)申請依頼(以下「本件滅失登記申請依頼」という。)を受けた。
- 3 被処分者は、同所 1976 番の土地の分筆登記の現地調査の際に、同地番上に所在する建物を取り壊された事実を認識していたこと及び同分筆登記の申請依頼をした乙から本件滅失登記申請依頼を受けたことから、本件滅失登記申請の対象となる建物を同所 1976 番の地番に存在する A 市 B 町 1976 番地家屋番号 1976 番の不動産登記された建物(以下「本件建物」という。)と思い込み、本件滅失登記申請に係る現地調査及び建物図面等による資料調査を行わなかった。
- 4 被処分者は、本件滅失登記申請をするに際して、本件建物の所有者である丙と以前から面識はあったものの、本件滅失登記申請に係る登記申請意思の確認を行わず、また、当該申請書に添付した丙名義の委任状を丙の意思を確認することなく、被処分者自ら作成し、さらに、工事施工者が作成した建物滅失証明書の建物の所在欄及び家屋番号欄等が空欄であったことから、同証明書にこれらを加筆した。
- 5 被処分者は、同月 8 日、イ法務局口出張所に対し、同日受付第〇号をもって、本件滅失登記を申請した。
- 6 被処分者は、本件建物の登記記録が自身の行った不実の登記によって閉鎖されていることが判明したことから、平成 23 年 10 月 31 日、イ法務局口支局に対し、同日受付第〇号をもって、本件建物の回復登記(以下「本件回復登記」という。)を申請し、本件建物の登記記録を回復させた。
- 7 しかしながら、被処分者は、本件回復登記をするに当たって、本件建物の相続人で

ある丁に対し、当該申請書に添付した丁名義の委任状を丁の意思を確認することなく、被処分者自らが作成し、本件回復登記を行った。

- 8 なお、被処分者は、上記行為について、平成 25 年 4 月 23 日付けで〇土地家屋調査士会会長名で嚴重注意勧告を受けている。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記手続の代理業務を行うに当たり、真実に反する登記申請を行わないようにするため、登記申請書の対象となる不動産の物的状況等に関して現地調査及び資料調査等を行うべき責務があり、この責務は土地家屋調査士法第 2 条の規定によるものであるところ、被処分者は、上記第 1 の 3 記載のとおり、本件登記申請の対象建物に係る現地調査及び資料調査等を怠った結果、不実の登記申請を行ったものであるから、同条に違反する。

また、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）の規定に基づき、登記申請を行うに当たっては、登記簿における不動産表示の正確性を確保するため、登記申請人の登記申請意思確認義務等を負っていることから、被処分者の上記第 1 の 4 及び 7 記載の行為は、同条に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものであり、土地家屋調査士としての自覚を欠くばかりか、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を損なう行為であることから、その責任は重大といわざるを得ない。

しかしながら、本件滅失登記により、関係者に経済的な損失が生じた事実が認められないこと、本件非違行為は、一回限りであり、反復継続されたものとは認められないこと、被処分者は、本件非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に対して素直に供述するとともに、〇土地家屋調査士会会長から嚴重注意を受け、今後非違行為を行わない旨を同会会長に誓約していることなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 2 1 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成○年○月○日、登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設け、同地を主たる事務所とする土地家屋調査士法人○（以下「本件法人」という。）の社員として土地家屋調査士の業務に従事する者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 22 年 8 月 2 日、○不動産株式会社○営業所の乙から、A 市 B ○丁目 6485 番地 7 所在の家屋番号 6485 番 7 の建物について、所有者である丙が表題登記（以下「本件登記」という。）申請を承諾したとして、本件登記申請の依頼を電話で受け、この依頼を受任した。
- 3 (1) 土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理業務を行うに当たり、真実に反する登記申請を行わないようにするため、登記申請人の本人確認及び申請意思確認を行うべき責務があり、この責務は土地家屋調査士法第 2 条（職責）の規定に基づくものであるところ、被処分者は丙の本人確認及び登記申請意思確認を行うことなく、同月 19 日、イ法務局に対し、同日受付第○号をもって丙の代理人として、本件登記申請を行い、本件登記は同月 23 日に完了した。
(2) 被処分者は、本件登記申請についての丙の委任意思の確認を行うことなく、丙を委任者、本件法人の社員である被処分者を受任者とする同月 18 日付け委任状を作成し、本件法人に存置してあった「丙」の認印を使用して、同委任状に押印し、もって丙作成名義の委任状 1 通を作成した。
(3) 被処分者は、丙の依頼がないにもかかわらず、同月 4 日、補助者である丁をして、日本土地家屋調査士会連合会統一用紙である「戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書」（以下「職務上請求書」という。）1 枚を使用して、A 市役所から本件登記申請の添付書類となる丙の住民票の写しを取得した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明ら

かである。

被処分者の上記第1の3(1)記載の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）の規定に違反する。

また、被処分者の上記第1の3(2)記載の行為は、刑法第159条第1項の有印私文書偽造罪を構成する行為であり、「会員は、詐欺的な行為、暴力その他これに類する違法又は不正な行為を助長し、又はこれらの行為を利用してはならない」とする〇土地家屋調査士会会則第〇条（違法行為の助長の禁止）の規定に違反する。

さらに、被処分者の上記第1の3(3)記載の行為は、住民基本台帳法第12条の3第2項所定の要件を満たしていないにもかかわらず、同条項を根拠として職務上請求書を使用して他人の住民票の写しを請求し取得したものであるから、違法な行為であり、〇土地家屋調査士会会則第〇条（違法行為の助長の禁止）の規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）及び同会会則第〇条（違法行為の助長の禁止）に違反し、登記制度及び土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を裏切り、土地家屋調査士の品位を著しく失墜させたものであり、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、当局及び〇土地家屋調査士会の数回にわたる調査において、自らの違反行為を素直に認め、深く反省し、真摯に対応しており、また、被処分者を含めた本件法人は、業務体制を見直し、登記申請人の本人確認及び登記申請意思確認等の励行を誓約したなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 2 2 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 43 条第 1 項第 2 号

業務停止 1 か月間

(同法第 3 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する業務，及び同項第 6 号に規定する業務のうち，不動産の表示に関する登記についての業務)

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分法人は，平成〇年〇月〇日に成立し，〇土地家屋調査士会において法人番号〇で登録を受け，上記肩書地に主たる事務所を設けて，土地家屋調査士の業務に従事する土地家屋調査士法人であるが，次のとおり，土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分法人の社員である土地家屋調査士甲は，平成 22 年 8 月 2 日，〇不動産株式会社〇営業所の乙から，A 市 B 〇丁目 6485 番地 7 所在の家屋番号 6485 番 7 の建物について，所有者である丙が表題登記（以下「本件登記」という。）申請を承諾したとして，本件登記申請の依頼を電話で受け，この依頼を受任した。
- 3 (1) 土地家屋調査士は，他人の依頼を受けて，不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理業務を行うに当たり，真実に反する登記申請を行わないようにするため，登記申請人の本人確認及び申請意思確認を行うべき責務があり，この責務は土地家屋調査士法第 2 条（職責）の規定に基づくものであるところ，甲は，丙の本人確認及び登記申請意思確認を行うことなく，同月 19 日，イ法務局に対し，同日受付第〇号をもって丙の代理人として，本件登記申請を行い，本件登記は同月 23 日に完了した。
(2) 甲は，本件登記申請についての丙の委任意思の確認を行うことなく，丙を委任者，被処分法人の社員である甲を受任者とする同月 18 日付け委任状を作成し，被処分法人に存置してあった「丙」の認印を使用して，同委任状に押印し，もって丙作成名義の委任状 1 通を作成した。
(3) 甲は，丙の依頼がないにもかかわらず，同月 4 日，補助者である丁をして，日本土地家屋調査士会連合会統一用紙である「戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書」（以下「職務上請求書」という。）1 枚を使用して A 市役所から本件登記申請の添付書類となる丙の住民票の写しを取得した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分法人の社員である甲の供述から明らかである。

甲による上記第1の3(1)記載の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）の規定に違反する。

また、甲による上記第1の3(2)記載の行為は、刑法第159条第1項の有印私文書偽造罪を構成する行為であり、「会員は、詐欺的な行為、暴力その他これに類する違法又は不正な行為を助長し、又はこれらの行為を利用してはならない」とする〇土地家屋調査士会会則第〇条（違法行為の助長の禁止）の規定に違反する。

さらに、甲による上記第1の3(3)記載の行為は、住民基本台帳法第12条の3第2項所定の要件を満たしていないにもかかわらず、同条項を根拠として職務上請求書を使用して他人の住民票の写しを請求し取得したものであるから、違法な行為であり、〇土地家屋調査士会会則第〇条（違法行為の助長の禁止）の規定に違反する。

甲は、土地家屋調査士法第35条第1項の規定に基づき、被処分法人の社員として同法第29条第1項の規定による被処分法人の業務を執行したものであるから、甲の行為の法的効果は、被処分法人に帰属するものであり、甲による上記各行為の結果、被処分法人は、同法第41条第1項により準用される同法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）及び同会会則第〇条（違法行為の助長の禁止）に違反し、登記制度及び土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を裏切り、土地家屋調査士法人の品位を著しく失墜させたものであり、その責任は重大である。

しかしながら、被処分法人の社員である甲は、当局及び〇土地家屋調査士会の数回にわたる調査において、自らの違反行為を素直に認め、深く反省し、真摯に対応しており、また、甲を含めた被処分法人は、業務体制を見直し、登記申請人の本人確認及び登記申請意思確認等の励行を誓約したなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 2 3 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日、登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、数回の事務所移転を経て、現在、上記肩書地に事務所を設けて、土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 (1) 被処分者は、平成 23 年 9 月下旬、乙から、同人が同年 3 月 10 日に土地家屋調査士の業務を廃止する前に受任し、資料調査、現地調査及び筆界確認のための立会いを行ったものの、測量及び登記申請が未了となっていた A 市 B 246 番 1 の土地(以下「本件土地」という。)に関する地積更正及び分筆登記申請(以下「本件登記申請」という。)について、その後の土地の測量及び登記申請を行ってほしい旨を依頼され、これを了承した。

なお、被処分者は、同年 10 月初旬、乙から本件登記申請に係る資料(以下「本件資料」という。)及び本件土地に関する境界承諾書(以下「本件承諾書」という。)を受領したところ、同人が行った資料調査の一部及び筆界確認のための立会いが、同人の土地家屋調査士の業務廃止届出後に行われたものであることを了知していた。

(2) 被処分者は、同月 12 日に乙の案内で本件土地の現地調査及び測量を行った後に、自ら本件土地に関する筆界確認のための立会いを行わないままに、本件資料及び本件承諾書に基づき、本件土地についての同月 21 日作成の不動産調査報告書の立会の態様欄に、立会者を「丙」、本人確認の方法を「面談により確認」、確認及び立会の年月日を「平成 23 年 9 月 3 日」などと、また、同報告書の境界確認の方法欄に「現地にて既存境界標を確認して、境界確定図に本人自筆にて承諾をもらった。」などと虚偽の記載をした。

(3) 被処分者は、本件登記申請人である丙の本人確認及び登記申請意思の確認を行わないままに、同年 10 月 25 日、当局イ支局に対し、同日受付第○号をもって、申請人を丙とし、同月 21 日作成の不動産調査報告書及び甲から受領した丙名義の同月 18 日付け委任状等を添付して、本件登記申請を行った。

3 なお、本件土地については、同年 6 月 6 日受付第○号をもって、原因を平成 22 年 4

月 6 日相続，相続人を丁とする所有権移転登記が経由されており，このことを当局イ支局の職員が被処分者に連絡したことから，被処分者は，平成 23 年 11 月 2 日，本件登記申請を取り下げた。

第 2 処分の理由

1 以上の事実は，当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

2 (1) 被処分者の上記第 1 の 2 (2) 記載の行為は，土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査及び測量の禁止）の規定に違反する。

また，被処分者は，本件資料の一部及び本件承諾書が，同法第 68 条第 1 項の規定に抵触する行為によって作成及び取得されたものであることを了知していながら，本件登記申請に本件資料及び本件承諾書を利用したのであるから，○土地家屋調査士会会則第○条（違法行為の助長の禁止）の規定に違反し，同法第 2 条（職責），同法第 24 条（会則の遵守義務），○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

(2) 被処分者の上記第 1 の 2 (3) 記載の行為は，土地家屋調査士は，不動産の表示に関する登記の申請手続の代理をする際には，不実の登記申請を行わないようにするため，登記申請人の本人確認及び登記申請意思の確認をすべき責務があり，この責務は土地家屋調査士法第 2 条（職責）の規定によるものであるから，同条及び○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）の各規定に違反する。

3 被処分者の上記行為は，土地家屋調査士としての自覚を欠き，その品位を損ない，土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであって，その責任は重大である。

しかしながら，被処分者は，土地家屋調査士の業務を開始して以来，違反行為がなく，当局の調査において，本件違反行為を素直に認め，深く反省し，調査に協力したことが認められる。また，被処分者は，当局イ支局からの連絡を受けた後，速やかに本件土地の所有権登記名義人及び隣接する土地の所有者と本件土地に関する筆界確認のための立会い並びに本件土地の所有権登記名義人の本人確認及び登記申請意思の確認をした上で，本件登記申請と同じ内容の地積更正及び分筆登記申請を行ったことから，本件関係者には経済的な損失が生じていないと認められる。

事例 2 4 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日、〇土地家屋調査士会に入会し、同日、登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 (1) 被処分者は、平成 19 年 2 月頃、株式会社乙から、不動産登記記録上、所在を A 市 B 〇丁目 3140 番地 7、家屋番号を 3140 番 7 とする建物（以下「本件建物」という。）の滅失登記（以下「本件登記」という。）申請の依頼を受けた。なお、本件建物については、所在地である同所 3140 番 7 の土地が同番 20 に分筆されたことに伴い、同番 20 の土地上に存在することとなったが、平成 19 年 2 月当時、登記記録の所在及び家屋番号の変更登記はされていなかった。

(2) 被処分者は、平成 18 年 6 月に乙から受任した本件建物の登記記録上の所在地である同番 7 の土地に係る境界標の復元埋設業務を行った際に同番 7 の土地が更地であったことなどから、本件建物を本件登記申請の対象建物と思い込み、本件登記申請に係る現地調査及び建物図面等による資料調査を行わなかった。

(3) 被処分者は、乙が本件建物の登記記録上の共有者である丙に本件登記申請の了承を得ているものと安易に信じ、本件登記申請に必要な同人の委任状を作成して乙に渡し、乙から「丙」の認印が押印された委任状を受領したが、直接、本件登記の申請人である丙に登記申請意思の確認等を行わなかった。

また、被処分者は、乙から有限会社丁の記名及び押印のある建物滅失証明書等を受領し、乙を通じて同証明書の記載事項を確認した上で、補助者をして、本件建物の登記記録上の所在及び家屋番号等を同証明書に記載した。

(4) 被処分者は、平成 19 年 2 月 21 日、イ法務局口出張所に対し、同日受付第〇号をもって、本件登記を申請人丙の代理人として申請し、本件登記は同日完了した。

(5) 本件登記申請については、本件建物の登記記録上の共有者である丙が、平成 24 年 5 月 28 日に氏名変更に伴う登記名義人氏名変更登記申請の相談した際、イ法務局口出張所に対し、本件建物が取り壊されていない旨の申出をし、同出張所登記官が同

年6月1日に本件建物の存在を確認したことから、不実の登記申請であることが判明した。

- 3 被処分者は、平成17年12月頃から平成19年7月頃まで、乙との間で継続的に取引があり、平成18年及び平成19年に本件登記申請の依頼を含め59件を受任したが、乙の依頼が大量であったこと及び乙を信頼していたことから、本件登記申請の依頼以外にも、乙の依頼に係る建物の表題登記申請及び滅失登記申請に係る現地調査等について、補助者に指示して行わせたことがあり、また、乙の依頼に係る建物の滅失登記申請に係る申請人の登記意思の確認等について、乙から受領した申請人名義の委任状で行っていたことがあった。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記手続の代理業務を行うに当たり、真実に反する登記申請を行わないようにするため、登記申請の対象となる不動産の物的状況及び所有権等の権利関係に関して現地調査及び資料調査等を行うべき責務があり、この責務は土地家屋調査士法第2条の規定によるものであるところ、被処分者は、上記第1の2(2)記載のとおり、本件登記申請の対象建物に係る現地調査及び資料調査を怠り、上記第1の2(3)及び3記載のとおり、不適切な土地家屋調査士の業務を遂行した結果、不実の登記申請を行ったものであるから、これらの被処分者の行為は、土地家屋調査士法第2条(職責)の規定に違反するとともに、同法第24条(会則の遵守義務)及び〇土地家屋調査士会会則第〇条(品位保持等)の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、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、公平かつ誠実に業務を行い、不動産に関する国民の権利の擁護及び実現に資する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を大きく損なう行為であり、その責任は重大である。

しかし、被処分者は、本件登記申請の依頼に関して意図的に誤った申請を行ったものではなく、また、本件非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に素直に応じるなど調査に協力的であり、更には、本件建物の登記が乙の申出後速やかに回復されたことにより、関係者に経済的な損失が生じていないなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 2 5 本人確認及び登記申請意思確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士試験に合格し、平成〇年〇月〇日第〇号をもって〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行った。
- 2 被処分者は、平成 26 年 6 月 6 日に乙株式会社の担当者から未完成の建物について、建物表題登記申請の依頼を受けた。
- 3 被処分者は、建物に関する依頼については専任の補助者に任せていたことから、本件依頼についても補助者に任じて、同月 10 日、同会社 A 支店において打合せを行わせた。なお、同打合せに被処分者及び登記申請人は参加していない。
- 4 同月 14 日、補助者は登記申請人の自宅を訪問し、委任状等の作成を登記申請人に依頼しようとしたが、登記申請人が不在であったため、登記申請人の妻が登記申請人から委任状の押印の了承を得ていると認識し、その場で妻に押印を求めた。
- 5 本件建物表題登記申請書類のうち、建物図面については被処分者が作成し、そのほかの書類については全て補助者が作成した。
- 6 同月 30 日、補助者は現地において建物の完成を確認したため、同日イ法務局ロ支局へ建物表題登記を申請し、同年 7 月 1 日登記が完了した。
なお、本件新築建物の現地確認は、補助者が行ったのみであり、被処分者本人は現地確認を行っていない。
- 7 同月 3 日、本件建物の表題登記申請について登記申請人から依頼を受けていた土地家屋調査士が、登記申請人が作成した覚えのない委任状により建物表題登記がなされているとして〇土地家屋調査士会へ相談したため、〇土地家屋調査士会は、被処分者に対して調査を行ったところ、上記事実が確認でき、同年 9 月 10 日、被処分者に対して注意・勧告を行い、同月 12 日、同法施行規則第 39 条の規定により同法務局長に報告した。

第 2 処分の理由

上記事実は、当局の調査、〇土地家屋調査士会の調査及び被処分者の供述から明らか

かである。

土地家屋調査士本人が現地に赴くこともなく登記手続に必要な図面及び不動産調査報告書を作成することは、「虚偽の調査又は測量」に当たると解されるところ、被処分者は、本件申請書類作成において、補助者が現地調査を行ったのみで、自ら現地に赴くことなく、建物図面を作成し、補助者が作成した不動産調査報告書を使用して登記申請を行った。

なお、同不動産調査報告書には、登記申請人の本人確認の方法として「建築請負人の紹介にて面談」と記載されているが、被処分者及び補助者が登記申請人と面談した事実はない。

この被処分者の行為は、同法第2条（職責）、23条（虚偽の調査、測量の禁止）及び24条（会則の遵守義務）並びに○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

また、被処分者は、補助者が登記申請人の妻から委任状の押印を受けたほかは、登記申請人に対して、本人確認及び登記申請意思確認を行っていなかった。

この被処分者の行為は、同法第2条（職責）及び24条（会則の遵守義務）並びに○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

このような行為に対しては、厳しい処分を行うのが相当であるが、被処分者は、本件登記申請人に対してすぐに謝罪し、同土地家屋調査士会からの注意勧告後は業務を改善しているなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 26 本人確認及び登記申請意思確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日○土地家屋調査士会に入会し、同年○月○日付け登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 25 年 6 月 20 日に、かねてから面識のあった乙株式会社(以下「乙」という。)の担当者から、A 市 B 町 72 番地 7 家屋番号 72 番 7 の建物(以下「本件建物」という。)の滅失登記(以下「本件滅失登記」という。)及び同所 72 番地 2, 72 番地 1, 72 番地 7 に所在する建物の表題登記(以下「本件表題登記」という。)を依頼された。
- 3 被処分者は、同日、当局の証明書発行窓口に赴き、本件建物及び本件表題登記の敷地である A 市 B 町 72 番 2, 72 番 1, 72 番 7 の各土地の登記事項要約書を取得し、本件建物の登記名義人は A 市 B 町 2 番 27 号丙であり、また、本件表題登記の敷地の登記名義人は A 市 B 町 2 番 27 号の丁であることを確認した。

被処分者は、本件建物及び本件表題登記の敷地の登記名義人の住所が同一であったことから、二人は親子関係にあると勝手に想像していた。
- 4 被処分者は、後日、あらかじめ乙の担当者から伝えられていた丁の携帯電話に電話し、相手が丁本人であることを確認した上で、本件表題登記の申請を行うため、現地の調査を行うことを伝えた。

また、その際、本件表題登記と併せて、丙名義の本件滅失登記を申請することを伝えたところ、丁から「よろしくお願ひします。」との返答があったことから、改めて丙に確認する必要はないものと判断した。
- 5 被処分者は、現地調査後の同年 7 月 1 日、丙の本人確認及び登記申請の意思確認を行うことなく、あらかじめ乙の担当者に依頼し入手していた丙並びに丁の委任状等を添付し、当局登記部門(以下「登記部門」という。)に本件滅失登記と本件表題登記を申請した。
- 6 被処分者は、同月 5 日、登記部門の担当登記官から、調査の結果、本件滅失登記の申請人丙は、既に死亡していることが判明したことから、本件滅失登記を却下すると

の連絡を受けた。

第2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局の調査及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋制査士は、その職責として、真実に反する登記申請を行うことのないよう、申請人の本人確認及び申請意思の確認をすべき義務があるところ、被処分者は、これを怠り、土地家屋調査士として当然に行うべき注意義務を果たさなかったことは明らかである。

被処分者の上記第1の5の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第3条（業務）及び同法第24条（会則の遵守義務）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）等の各規定に違反する行為であって、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであって、その責任は重大である。

- 2 しかしながら、被処分者は、昭和〇年に開業して以来これまで違反行為がなく、また、本件非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に対しても素直に応じるなど協力的であり、法令及び会則を遵守することを誓約しているなど、反省している様子が顕著に認められる。

事例 27 本人確認及び登記申請意思確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 平成 24 年 9 月 7 日、被処分者は、有限会社〇社長の紹介により、A 市 B 39 番地に主たる事務所を置く地縁団体〇（以下「地縁団体」という。）の当時の代表者である乙から、A 市 B 232 番の土地（以下「本件土地」という。）について、地縁団体が寄付を受ける前提として分筆登記申請（以下「本件分筆登記」という。）の依頼を受けた。
- 2 平成 25 年 8 月 7 日、被処分者は、A 市役所担当者、乙及び平成 25 年当時の地縁団体の代表者である丙等関係者の立会いの下、現地において境界を確認した。その際、被処分者は、本件土地の所有権登記名義人丁（以下「本件土地名義人」という。）の立会いがなかったことから、乙を本件土地名義人の代理人として本件土地の境界を確認した。
なお、被処分者は、本件分筆登記申請に関し、乙が本件土地所有者から一任されているとの説明を同氏から受けていた。
- 3 同月 12 日、被処分者は、登記申請人の本人確認及び申請意思の確認を行わないまま本件分筆登記申請に必要な本件土地名義人からの委任状に、自ら購入した「丁」の印鑑を押印するとともに、本件土地名義人が立ち会っていないにもかかわらず、不動産調査報告書に立ち会った旨を記載し、これらを添付の上、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に本件登記申請を行った。
- 4 同月 23 日、被処分者は、本件土地名義人が本件分筆登記申請当時、既に死亡していたという事実を認知したため、直ちに乙とともにロ支局に出向き、同支局長に対して本件事案を報告した。
- 5 同年 9 月 5 日、被処分者は、本件土地相続人に謝罪したところ、本件土地相続人からは、むしろ被処分者に迷惑を掛けたとの宥恕の発言を得た。
- 6 同年 10 月 9 日、被処分者は、自らが代理人となって、本件土地名義人を申請人とする本件分筆登記の抹消登記申請を行った。
- 7 同年 12 月 20 日、被処分者は、本件土地相続人名義となった本件土地について、再度分筆登記申請を行い、同月 24 日完了した。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、登記申請人と登記手続の委任契約を締結する際、登記の真正を確保するために、委任者の本人確認及び登記申請意思確認を必ず行わなければならないにもかかわらず、被処分者は、本来は被処分者自身が行うべき当該本人確認及び登記申請意思確認を怠り、本件土地所有者から全て一任されているとの関係者の説明を疑うことなく本件分筆登記申請に及んだものであり、土地家屋調査士として当然に行うべき注意義務を果たさなかったことは明らかである。

被処分者のこのような行為は、法令及び実務に精通して、公正かつ誠実に業務を行い、国民の権利の明確化に寄与すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を著しく失墜させるものであって、土地家屋調査士法第2条（職責）、第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（会則等の遵守義務）、第〇条（業務の取扱い）に違反し、その責任は重いとわがざるを得ない。
- 3 しかしながら、被処分者は、登記申請人の死亡の判明後、直ちに口支局長及び〇土地家屋調査士会長にてん末を報告するとともに、短期間で分筆登記を抹消し、相続登記を経た後再度分筆登記を行っており、本件分筆登記申請による実害は生じていないこと、本件行為について自らの非を認め、当局の事情聴取において素直に供述するなど、その態度は協力的であり、改悛の情が顕著であること、本件土地相続人から宥恕を得ていることなど斟酌すべき事情も見受けられる。

事例 28 本人確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、数回の事務所移転を経て、現在、上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 25 年 3 月 13 日、〇株式会社の社員である乙を介して、A 市 B 〇丁目 15 番 6 の土地（以下「本件土地」という。）について、分筆登記を行う前提として仮測量を依頼され、これを受任した。
- 3 被処分者は、本件土地に関して、補助者〇が同日付けで取得した登記情報を確認し、本件土地の所有権登記名義人が丙であることを確認した。
なお、丙は、同年 1 月 8 日に死亡していた。
- 4 被処分者は、同年 4 月 13 日及び同月 22 日、本件土地の現地立ち会いを行ったが、立会人は丙の妻である丁であったにもかかわらず、丁に対する代理権の有無についての確認を怠った。
- 5 被処分者は、同年 5 月中旬頃、乙を介して、本件土地の地積更正登記（以下「本件地積更正登記」という。）の依頼を受け、これを受任した。
- 6 被処分者は、同月 27 日、丙に対し、本人確認及び登記申請意思確認を行うための連絡をとることなく、また、上記 4 記載のとおり、現地立ち会いをしたのは丁であるにもかかわらず、本件地積更正登記申請書に添付した不動産調査報告書の「立会者」欄に「丙」と記載し、申請人を丙として、イ法務局口出張所に対し、同日受付第〇号をもって本件地積更正登記を申請した。
- 7 なお、本件土地には、原因を平成 25 年 1 月 8 日相続として、所有者を丙から丁とする所有権移転登記（イ法務局口出張所同年 3 月 19 日受付第〇号）がなされていたことから、被処分者は、同年 6 月 6 日、本件地積更正登記申請を取り下げた。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 4 記載の行為は、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、真実に反する登記申請を行わないようにするため、立会人の代理権の有無についての確認を行うべき職責を負っていることから、同条に違反する。

被処分者の上記第 1 の 6 記載の行為は、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、登記簿における不動産の表示の正確性を確保するため、登記申請人の本人確認及び登記申請意思確認義務を負っていることから、同条に違反するとともに、土地家屋調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならないとする土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）の規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するのであって、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであって、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に素直に応じ協力的であり、更には、関係者に経済的な損失が生じていないなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 29 本人確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 25 年 9 月 5 日、株式会社乙の担当者（以下「担当者」という。）を介して、所有者を丙とする A 市 B 2733 番地 2 所在の家屋番号 2733 番 2 の建物（以下「本件建物」という。）について、建物滅失登記（以下「本件滅失登記」という。）の依頼を受け、これを受任した。
なお、丙は、平成 25 年 4 月頃死亡している。
- 3 被処分者は、同日、担当者を立会人として、本件建物の現地調査を行い、本件建物が取り壊されていることを確認した。
- 4 被処分者は、同月 6 日、本件建物の登記名義人である丙に対し、本人確認及び登記申請意思確認を行うための連絡をとることなく、既に死亡している丙を登記申請人として、イ法務局口出張所に対し、同日受付第〇号をもって本件滅失登記を申請した。
- 5 なお、本件滅失登記は却下処分となった。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 4 記載の行為は、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、登記簿における不動産の表示の正確性を確保するため、登記申請人の本人確認及び登記申請意思確認義務を負っていることから、同条に違反する。

被処分者の上記行為は、上記規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するのであって、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い、不動産に係る国民の権利の明確化に資すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものであって、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を認めて反省し、当局の事情聴取に素直に応じ協力的であり、また、本件非違行為に反復継続性は認められず、さらに、関係者に経済的な損失が生じていないなど斟酌すべき事情が認められる。

事例 30 本人確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 25 年 5 月 13 日、不動産仲介業者である乙の担当者（以下「担当者」という。）を介して、所有者を丙とする A 市 B 町〇丁目 1371 番地 5 所在の家屋番号 1371 番 5 の建物（以下「本件建物」という。）について、建物滅失登記（以下「本件滅失登記」という。）の依頼を受け、これを受任した。
なお、丙は、平成 24 年 3 月 13 日に死亡している。
- 3 被処分者は、同月 15 日、本件建物の登記名義人である丙の長男である丁を立会人として、本件建物の現地調査を行い、本件建物が取り壊されていることを確認したが、立会人を丙と思い込み、立会人の本人又は代理人の確認を行わなかった。
- 4 被処分者は、同月 22 日、丙に対し、本人確認及び登記申請意思確認を行うための連絡をとることなく、また、上記 3 記載のとおり、現地立ち会いをしたのは丁であるにもかかわらず、本件滅失登記申請書に添付した不動産調査報告書の「立会者」欄に「丙」と記載し、既に死亡している丙を登記申請人として、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に対し、同日受付第〇号をもって本件滅失登記を申請した。
- 5 被処分者は、同月 23 日、ロ支局登記官から丙が既に死亡しているとの指摘を受け、本件滅失登記申請を取り下げた。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 3 記載の行為は、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、真実に反する登記申請を行わないようにするため、立会人の本人又は代理人についての確認を行うべき職責を負っているこ

とから、同条に違反する。

被処分者の上記第1の4記載の行為は、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第2条（職責）に基づき、登記申請を行うに当たっては、登記簿における不動産の表示の正確性を確保するため、登記申請人の本人確認及び登記申請意思確認義務を負っていることから、同条に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものであって、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い、不動産に係る国民の権利の明確化に資すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものであって、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を認めて反省し、当局の事情聴取に素直に応じ協力的であり、また、本件非違行為に反復継続性は認められず、さらに、関係者に経済的な損失が生じていないなど斟酌すべき事情が認められる。

事例 3 1 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の登録（平成〇年〇月〇日〇第〇号）を受け、肩書事務所において土地家屋調査士業務を行うとともに、肩書事務所地に主たる事務所を置く〇土地家屋調査士法人（以下「本件法人」という。）の代表社員の地位にある者である。
- 2 被処分者は、A市B〇丁目（以下、A市B〇丁目の土地については、地番のみをいう。）163番及び163番1の土地（以下「本件土地」という。）について、本件土地の所有者である乙ほか3名（以下「依頼人ら」という。）から、境界標の設置及び土地確定測量の依頼を受け、平成24年7月30日、その成果品として、依頼人らに対し、業務完了報告書（以下「本件業務完了報告書」という。）を交付した。
- 3 被処分者は、平成23年11月26日、筆界確認の立会いのために、本件土地の隣接地である171番1の土地の地上建物を訪問した際に、同建物から出てきた女性（以下「立会人」という。）を同土地の所有権登記名義人である丙と誤信し、本人確認をしないまま、同人を立会いとする筆界確認を行った。
- 4 本件業務完了報告書には、上記3の立会いに基づく筆界確認書（以下「本件筆界確認書」）が添付されていたが、本件筆界確認書に立会人として署名及び押印されている丁（平成〇年〇月〇日死亡）及び丙（平成〇年〇月〇日死亡）は本件筆界確認書の作成前に死亡していた。

なお、本件筆界確認書には、本件法人及び被処分者の記名並びに本件法人の押印がされている。

第 2 処分の理由

- 1 日本土地家屋調査士会連合会が定めた「調査・測量実施要領」（平成16年12月改訂。以下「実施要領」という。）第17条第2項は、「現地調査において関係者が立ち会った場合には、その立会人が本人又は代理人であるかを確認する。代理人については、本人との関係及び代理権限の有無を確認するものとする。」と規定し、実際に立ち会った者の資格及び当該不動産との関係を十分に確認しなければならないとしている。また、実施要領第39条第2項は、同条第1項により筆界が確認されたときは、後日の紛争防

止と登記申請書に添付するため確認書を作成する旨を規定している。

- 2 被処分者の上記第1の3及び4の各行為は、立会人の本人確認を怠り、既に亡くなっている所有権登記名義人の名義で筆界確認書を作成したものであって、実施要領第17条（現地調査）及び第39条（筆界の確認）の規定に違反して不適切な処理を行ったことに該当し、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（業務の取扱い）の規定に違反する。そして、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものは明らかであって、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第2条（職責）、第24条（会則の遵守義務）、会則第○条（品位の保持等）、第○条（会則等の遵守義務）の各規定にも違反する。

しかしながら、被処分者は、今回の行為を深く反省する態度を示して、当局の調査にも協力するなど、斟酌すべき事情も認められる。

事例 3 2 本人確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 43 条第 1 項第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分法人は、平成〇年〇月〇日に設立され、〇土地家屋調査士会に登録（法人番号〇ー〇）し、上記肩書地において土地家屋調査士業務を行っている法人である。
- 2 被処分法人の代表社員である土地家屋調査士甲（以下「甲調査士」という。）は、A 市 B 〇丁目（以下、A 市 B 〇丁目の土地については、地番のみをいう。）163 番及び 163 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）について、本件土地の所有者である乙ほか 3 名（以下「依頼人ら」という。）から、境界標の設置及び土地確定測量の依頼を受け、平成 24 年 7 月 30 日、その成果品として、依頼人らに対し、業務完了報告書（以下「本件業務完了報告書」という。）を交付した。
- 3 甲調査士は、平成 23 年 11 月 26 日、筆界確認の立会いのために、本件土地の隣接地である 171 番 1 の土地の地上建物を訪問した際に、同建物から出てきた女性（以下「立会人」という。）を同土地の所有権登記名義人である丙と誤信し、本人確認をしないまま、同人を立会いとする筆界確認を行った。
- 4 本件業務完了報告書には、上記 3 の立会いに基づく筆界確認書（以下「本件筆界確認書」）が添付されていたが、本件筆界確認書に立会人として署名及び押印されている丁（平成〇年〇月〇日死亡）及び丙（平成〇年〇月〇日死亡）は本件筆界確認書の作成前に死亡していた。

なお、本件筆界確認書には、被処分法人及び甲調査士の記名並びに被処分法人の押印がされている。

第 2 処分の理由

- 1 日本土地家屋調査士会連合会が定めた「調査・測量実施要領」（平成 16 年 12 月改訂。以下「実施要領」という。）第 17 条第 2 項は、「現地調査において関係者が立ち会った場合には、その立会人が本人又は代理人であるかを確認する。代理人については、本人との関係及び代理権限の有無を確認するものとする。」と規定し、実際に立ち会った者の資格及び当該不動産との関係を十分に確認しなければならないとしている。また、実施要領第 39 条第 2 項は、同条第 1 項により筆界が確認されたときは、後日の紛争防止と登記申請書に添付するため確認書を作成する旨を規定している。

2 甲調査士の上記第1の3及び4の各行為は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第29条及び第41条の規定により、被処分法人の行為と同視されるから、被処分法人の行為として、立会人の本人確認を怠り、既に亡くなっている所有権登記名義人の名義で筆界確認書を作成したものであって、実施要領第17条（現地調査）及び第39条（筆界の確認）の規定に違反して不適切な処理を行ったことに該当し、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（業務の取扱い）の規定に違反する。そして、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものは明らかであって、法第2条（職責）、第24条（会則の遵守義務）、会則第○条（品位の保持等）、第○条（会則等の遵守義務）の各規定にも違反する。

しかしながら、甲調査士は、今回の行為を深く反省する態度を示して、当局の調査にも協力するなど、斟酌すべき事情も認められる。

事例 3 3 筆界確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日、登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士法第 3 条第 2 項第 2 号に規定する法務大臣の認定を受け、現在、上記肩書地に事務所を設けて、土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 被処分者は、平成 19 年 6 月 4 日頃、乙株式会社の営業担当である〇から、同社が所有する A 市 B 1290 番 8 の土地（以下「本件土地」という。）について、2 筆に分筆する登記申請の依頼を受けた。

3 (1) 被処分者は、同年 7 月中旬頃、本件土地及びこれに隣接する土地の所有者の立会いがないままに、〇市役所から取得した本件土地の区画整理の座標値（以下「本件座標値」という。）に基づき、本件土地とこれに隣接する土地との筆界の確認を含む本件土地の調査及び測量（以下「本件測量等」という。）を行った。

被処分者は、本件測量等の際、本件座標値による本件土地とこれに隣接する A 市 B 1290 番 9 の土地及び同番 18 の土地との筆界点（以下「本件筆界点①」という。）について境界標の設置を確認できず、また、本件座標値による本件土地と同番 9 の土地及び同所 1301 番の土地との筆界点（以下「本件筆界点②」という。）について、境界標の設置を確認できなかったところ、許容誤差の限度を超えた位置に存するコンクリート杭を境界標と判断した。

(2) 被処分者は、本件測量等の結果が上記(1)とおりでであるところ、本件座標値に基づき作成した本件土地の地積測量図（以下「本件測量図」という。）に、本件筆界点①及び本件筆界点②にコンクリート杭が設置されていることを示す「㊸」の記号を記載した。

また、被処分者は、本件土地の所有者の立会いがなく、同者から本件土地に関する筆界についての説明を受けていないにもかかわらず、被処分者作成の本件土地についての土地調査報告書（以下「本件報告書」という。）の「⑫筆界の調査」欄に、筆界調査の方法を申請人の説明とする旨の記載をした。

(3) 被処分者は、同年 8 月 27 日、イ法務局口支局に対し、同日受付第〇号をもって、同社の代理人として、本件測量図及び本件報告書を添付して、本件土地の分筆登記を申請し、同登記は同月 28 日に完了した。

4 被処分者は、平成 20 年 1 月下旬から同年 2 月上旬までの間に、本件土地に隣接する同所 1290 番 9 の土地の共有者の一人から、本件筆界点①にコンクリート杭が見当たらないことの指摘を受けたにもかかわらず、この指摘に何ら対応しなかった。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記申請手続の代理をする際、分筆登記申請手続であれば、申請土地及びこれに隣接する土地の所有者の立会いの下に、慎重に筆界の確認をすること等が要請される所、被処分者の上記第 1 の 3(1)記載の行為は、本件土地及びこれに隣接する土地の所有者の立会いを全く行わなかったものであり、また、被処分者の上記第 1 の 4 記載の本件土地に隣接する土地の所有者の指摘に何ら対応しない行為は、本件の分筆登記申請の依頼に関する業務を完了した後とはいえ、土地家屋調査士として不誠実な対応と言わざるを得ないものであるから、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）及び〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）の各規定に違反する。

また、被処分者の上記第 1 の 3(2)記載の行為は、本件測量図に現地で確認できなかった境界標を記載し、かつ、本件報告書に虚偽の内容を記載したものであるから、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条（業務の取扱い）の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実に業務を行わなければならない土地家屋調査士としての自覚を欠くばかりか、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を損なうものであって、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を深く反省し、また、当局の事情聴取に素直に供述して調査に協力した上、既に〇土地家屋調査士会会長から厳重注意を受け、今後非違行為を行わない旨を同会会長に誓約したなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例34 筆界確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第42条第2号
業務停止1か月間

処分の事実及び理由

第1 処分の事実

1 被処分者は、昭和○年○月○日土地家屋調査士試験に合格し(合格証書番号第○号)、昭和○年○月○日、登録番号○第○号により土地家屋調査士の登録を受け、○土地家屋調査士会に入会し、上記の所在地において土地家屋調査士の業務に従事している者である。

2 被処分者は、平成22年5月頃に、A市B1582番の土地(以下「本件土地」という。)の所有者である乙から本件土地の分筆登記の依頼を受け、同年6月11日、イ地方法務局口支局に分筆登記(以下「本件登記」という。)を申請し、同日第○号をもって受け付けられた。

本件登記の、登記申請書には、被処分者の作成した地積測量図及び不動産登記規則第93条の規定による不動産調査報告書(以下「調査報告書」という。)等が添付され、当局口支局担当官が、これらの申請書等と登記記録及び公図等とを対照するなどの調査を行い、同年6月15日に実地調査を行った上で、本件登記を処理した。

3 同年7月1日、A市から当局口支局登記官に対して、本件土地とその隣接地であるA市B1581番1及び同番2(所有者A市。以下「隣接地1」という。)との官民境界確認が完了していないにもかかわらず、本件登記が完了している可能性がある旨の申入れがなされた。

上記の申入れを受けて、当局口支局登記官が、本件登記の申請書に添付された調査報告書を確認したところ、「IV対象土地に関する筆界の確認」欄に、立会いの態様及び筆界確認の方法として、次の記述があり、A市役所の申入れ内容と齟齬することが判明した。

(1) 隣接地1は、同年5月24日にA市職員丙1が立会いを行い、筆界を確認した旨

(2) 本件土地の隣接地であるA市B1590番(所有者国土交通省。以下「隣接地2」という。)についても同様にA市職員丙1が立会いを行い、筆界を確認した旨

4 そこで、上記事実について調査した結果、次のような事実が認められた。

(1) 被処分者は、本件土地の隣接地所有者との立会いに先立って現地確認を行ったところ、本件土地に境界杭を1本も発見することができなかったことから、土地改良法によるほ場整備事業の求積図(以下「求積図」という。)に基づき、本件土地に境

界杭の復元を行った。

(2) 被処分者は、平成 22 年 5 月 24 日、本件土地の所有者乙と隣接地 1 の所有者である A 市の職員丙 1 及び丙 2（以下「A 市役所職員」という。）とで本件土地の立会いを行った。

しかし、この立会いにおいて、本件土地と隣接地 1 との筆界の確認までには至らなかった。

(3) 被処分者は、A 市職員から本件土地と隣接地 1 の筆界の確認が得られなかったにもかかわらず、調査報告書の「IV 対象土地に関する筆界の確認」欄に A 市職員が対象土地に関する筆界の立会いを行った上で、筆界の確認を得た旨の虚偽の記載をし、また、隣接地 2 との筆界については、隣接地 1 と同様に A 市職員が立会いを行った上で、確認を得た旨の虚偽の記載をして、平成 22 年 6 月 11 日、本件登記の申請書に同調査報告書を添付の上、当局ロ支局へ提出した。

5 なお、本件登記については、被処分者により分筆錯誤を登記原因とする分筆登記抹消登記申請（イ地方法務局ロ支局平成 22 年 9 月 28 日受付第○号）が、また、被処分者とは別の土地家屋調査士を申請代理人として分筆登記の再申請（同月 29 日受付第○号）が行われている。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会の報告並びに被処分者の供述等から明らかである。

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査、測量、申請手続等を行うことを業務とし、その職責は極めて高い公共的性質を有するものであり、取り分け分筆登記の申請に当たっては、当該土地と隣接する土地の筆界について、隣接する所有者の立会いを実施するなどして、その筆界を確認することが要請されている。

しかし、被処分者は、本件登記申請に添付した調査報告書に、隣接地所有者である A 市及び B 県の筆界の確認を得ていないにもかかわらず、確認を得たかのように虚偽の記載をしたものである。

このような被処分者の行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものである。

事例 35 現地確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日に土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日付けで○土地家屋調査士会に入会し、同日、第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、現在、上記事務所において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 13 年 2 月頃、A 市 B 821 番の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である乙から、本件土地の分筆登記（以下「本件登記」という。）を依頼され、同年 3 月 22 日にイ法務局ロ支局に対して本件登記を申請し、同日受付第○号をもって本件登記は完了した。
- 3 被処分者は、本件登記の申請当時において、分筆する土地を調査・測量した結果、既設の境界標と不動産登記法第 14 条地図とが合致していれば、分割後の土地のうち、求積しない部分（以下「残地部分」という。）の隣接地所有者又はその代理人等権限ある者の立会いを省略できるとの誤った解釈をしていた。

被処分者は、上記解釈に基づき、本件土地の残地部分と隣接する A 市 B 823 番 2 の土地について、立会いを省略したにもかかわらず、本件登記申請に添付された現地調査書の立会人欄に、既に死亡している登記名義人の氏名を記載した虚偽の現地調査書を作成した。

また、被処分者は、本件土地の境界確認をした隣接地の立会人の本人確認を十分に行っていないことが認められる。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述により明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、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うべき職責を有しているところ、被処分者の上記第 1 の 3 記載の行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を損なう行為であって、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 23 条（虚偽

の調査，測量の禁止。），同第 24 条（会則の遵守義務。），○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等），同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものである。

- 3 被処分者の行為については，厳しい処分を行うのが相当であるところ，被処分者は，当局の調査に対し素直に真実を供述するなど，自ら非違行為を認めている。また，被処分者は，過去に処分歴がなく，○土地家屋調査士会理事を務め組織運営に尽力したほか，業務部長として業務研修会等を開催し，土地家屋調査士の能力向上に寄与するなど，斟酌すべき事情も認められる。

事例 36 現地確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、○土地家屋調査士会登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、昭和○年○月○日同調査士会に入会し、上記事務所において土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 24 年 4 月 20 日、A 市 B 町 1530 番 1 の土地（以下「本件土地 1」という。）所有者である○株式会社代表取締役乙（以下「敷地所有者乙」という。）から、本件土地 1 上に登記記録上存する A 市 B 町 1530 番地 1 家屋番号 1530 番 1 の建物（以下「本件建物」という。）について建物滅失登記の申出（以下「本件申出」という。）の依頼を受け、平成 24 年 4 月 23 日、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に、本件建物について建物滅失登記の申出（以下「本件申出」という。）を行った。本件申出は、同日第○号をもって立件され、ロ支局の登記官の判断により、不動産登記法第 29 条及び不動産等事務取扱手続準則第 60 条に定める実地調査が行われることなく、同月 26 日付けで完了した。

ところが、平成 25 年 3 月 7 日、本件建物の登記名義人の相続人から、ロ支局登記官に対し、本件建物は現存しているにもかかわらず滅失登記がなされている旨の申出があった。

第 2 被処分者の行為

- 1 被処分者は、敷地所有者乙から同人の息子の丙が本件土地 1 を敷地とする建物について、表題登記の依頼を受けた。
- 2 そこで、被処分者が現地調査を行ったところ、本件土地 1 には、登記記録上は古い建物が存在するにもかかわらず、現地には表題登記を依頼された建物が存するのみであった。そこで、被処分者は、同時に本件建物の滅失登記をすべきと判断し、本件建物の登記名義人が死亡していたところ、相続人について十分な調査をしないまま、敷地所有者乙から本件申出を行うこととした。

また、本件建物は、本件土地 1 から分筆された A 市 B 町 1530 番 5 の土地（以下「本件土地 2」という。）上に存在していたにもかかわらず、十分な調査を行わなかったことからこれに気づかず、本件建物が本件土地 1 上に存していたものとして建物の滅失

を誤認したまま、ロ支局に本件申出を行い、結果的に、虚偽の登記を現出させた。

第3 処分の理由

1 以上の事実は、当局の調査、○土地家屋調査士会の調査報告及び被処分者の供述から明らかである。

2 土地家屋調査士は建物滅失登記の申出に際し、当該建物の敷地及び滅失の状況、同所有者の確認などについて、自ら十分に調査して事実と合致する申出書を作成すべきであり、これを遵守すれば本件のような過誤は容易に避けられたはずであるところ、被処分者はこれを怠り、面識のあった敷地所有者乙の証言を安易に信用し本件申出に至った。

被処分者は結果として虚偽の登記を現出させたもので、土地家屋調査士法第2条(職責)、同第23条(虚偽の調査、測量の禁止)、同第24条(会則の遵守義務)、○土地家屋調査士会会則第○条(品位保持等)、同第○条(会則等の遵守義務)の各規定に違反するものであって、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、被処分者の責任は重いといわざるを得ない。

3 しかしながら、被処分者が本件建物の所在を誤認したことについては、①被処分者が過去に、登記を受託したことがあった敷地所有者乙から、本件建物は、平成21年9月25日に敷地所有者乙本人が取り壊した旨の証言を得たこと、②A市役所が本件建物に係る建物滅失証明書を発行していること等誤認を誘発する複数の要因が認められ、虚偽の登記を現出したとはいえ、そこに故意は認められず、酌量の余地がある。

さらに、被処分者は、本件事案が明らかになった際、自らの非を認め深く反省するとともに、当局の事情聴取に対しても素直に供述するなど、本件事実を明らかにしようとする協力的態度が認められ、今後土地家屋調査士としての自覚を持ち、職責を全うするとともに、信頼回復に努める旨約するなど改悛の情が顕著であると認められた。

加えて、被処分者は本件事案について○土地家屋調査士会長から注意勧告処分を受けている。

事例 3 7 不当誘致行為

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士試験に合格し、平成○年○月○日、土地家屋調査士としての登録を受け、同日、○土地家屋調査士会に入会し、事務所移転を経て、平成○年○月○日からは、上記肩書地を主たる事務所とする○土地家屋調査士法人の社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法、同法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

なお、被処分者は、平成 18 年 9 月 22 日、当職から建物の滅失登記申請において現地調査を実施しなかったこと等を理由として、同日から 2 か月間の業務停止処分を受けている。

2 (1) 被処分者は、土地家屋調査士登録直後から株式会社乙の分譲住宅に係る建物表題登記を受任するようになり、以降、上記建物表題登記に係る業務が大半を占めるようになった。

(2) 被処分者は、平成 16 年 3 月 1 日、乙が開発した自社業務用システム（以下「本件システム」という。）を使用することの対価として、乙から受任した建物表題登記 1 件につき 5 万 2500 円（消費税込み）の金員を支払う旨の契約を締結した（以下「本件契約」という。）。

なお、被処分者は、建物表題登記の土地家屋調査士報酬額をおおむね 10 万 5000 円としている。

(3) 被処分者は、本件契約日以降、本件契約に基づき、乙に対し、建物表題登記申請 1 件につき 5 万 2500 円の金員を支払った。

なお、被処分者は、平成 19 年から平成 22 年までの間に、4253 件の建物表題登記申請を行った。また、被処分者は、平成 22 年 10 月から同年 12 月までの 3 か月間に、乙に対し、システム使用料と称して、1889 万 1000 円の金員を支払った。

(4) また、被処分者は、乙の社員等が情報収集を行い、本件システムに入力した建物の工事写真情報を確認することによって、現地調査を省略した。

(5) さらに、被処分者は、建物の登記名義人に対し、直接又は電話等によって接触するなどして、本人確認及び登記申請意思確認をすることなく、乙から受領した登記

名義人の委任状及び印鑑証明書等の表題登記申請書類に基づき、登記申請を行った。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、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う義務のみならず、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遵守する義務を負っている。

被処分者の上記第1の2(2)及び(3)記載の行為は、システム使用料という名目を隠れ蓑にしたリベートであるから、不当な手段によって依頼を誘致するような行為をしてはならないとする土地家屋調査士法施行規則第24条(依頼誘致の禁止)及び〇土地家屋調査士会会則第〇条(不当誘致行為の禁止)の各規定に違反する。

被処分者の上記第1の2(4)記載の行為は、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第2条(職責)に基づき、登記申請を行うに当たっては、登記簿における不動産の表示の正確性を確保するため、現地における調査又は測量を行うべき職責を負っているところ、乙の社員等が入力した情報を利用することによって、現場調査を省略したものであるから、同条に違反する。

被処分者の上記第1の2(5)記載の行為について、土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第2条(職責)に基づき、登記申請を行うに当たり、登記簿における不動産の表示の正確性を確保するため、登記申請人の本人確認及び申請意思確認を行うべき職責を負っていることから、同条に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記各規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第2条(職責)、同法第24条(会則の遵守義務)、〇土地家屋調査士会会則第〇条(品位保持等)、同会会則第〇条(会則等の遵守義務)等の各規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、国民の土地家屋調査士に対する信頼を著しく失墜させたものだけではなく、業務に関する法令及び実務に精通していないと認められるものである。また、被処分者は、上記第1の1記載のとおり、現地調査を実施しなかったこと等を理由として、当職から平成18年9月22日付けで土地家屋調査士法第42条第2号の規定による2か月の業務停止処分を受けたことから、厳しい処分を行うのが相当である。

事例 38 不当誘致行為

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日土地家屋調査士の資格を取得し、平成〇年〇月〇日付けで〇土地家屋調査士会（以下「〇土地家屋調査士会」という。）に登録し、上記肩書地において土地家屋調査士業務を行っている者であり、併せて司法書士の資格も有し、同業務も行っている。
- 2 被処分者は、乙から、平成 13 年 2 月頃から平成 23 年の約 11 年間にわたり、年間約 120 件の権利に関する登記及び表示に関する登記申請事件（以下「登記申請事件」という。）のあっせんを受けていた。
- 3 その後、被処分者は、乙が〇司法書士会から告発され、平成 23 年 12 月 27 日、非司法書士行為を行ったとして〇簡易裁判所から罰金 50 万円の略式命令（平成 24 年 1 月 13 日確定）を受けた事実を知りながら、以後も乙から継続して年間約 10 件の登記申請事件のあっせんを受けている。
- 4 被処分者は、乙からあっせんを受けていた登記申請事件のうち、平成 13 年から同 14 年の間、建物の表示登記、所有権保存登記及び抵当権設定登記等の連件の申請事件を月約 9 件から 15 件程度、また、平成 17 年及び同 18 年には、それぞれの年にマンションの連件の登記申請事件に対し、建物の表示登記に係る報酬の 30 パーセントに相当する金銭を紹介料として乙に支払っていた。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局、〇司法書士会の調査及び被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、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、公正かつ誠実に業務を行わなければならないところ、被処分者の上記第 1 の 3 及び 4 の行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を失墜させるものであって、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 24 条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士法施行規則第 24 条（依頼誘致の禁止）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）及び同第〇条（不当誘致行為の禁止）の各規定に違反する。

事例 39 未登録補助者の使用

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日○第○号をもって土地家屋調査士登録を受け、現在、○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に所属し、上記肩書事務所において土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、上記登録当時から現在に至るまで、同人の妻乙について、調査士会に自らの補助者として同人を置いた旨の届出を行っていない。
- 3 被処分者は、平成 14 年頃から、受託した業務に関し、乙に、被処分者が作成した道路明示申請書の市等への提出、関係する土地所有者への連絡、境界標識設置の際のモルタルの作成、現場写真の撮影及び測量や立会いの記録を行わせるなど、業務の補助を行わせている。
- 4 (1) 被処分者は、平成 24 年 7 月初旬、丙から、A 市 B○丁目 313 番 5 の土地（以下「B○丁目土地」という。）につき、筆界確認及び地積に関する更正の登記の申請（以下「B○丁目受託業務」という。）を依頼され、これを受託した。
(2) 被処分者は、B○丁目受託業務に関し、次のアからウまでのとおり、乙に業務の補助を行わせた。
 - ア 被処分者は、平成 24 年 7 月 4 日、B○丁目土地及びその周辺土地の現況測量を行った際に、測点の位置情報を記録させるなど、当該測量に係る記録を取らせた。
 - イ 被処分者は、平成 24 年 9 月 20 日、B○丁目土地と B○丁目土地の北側に隣接する道路との筆界に関する立会いを現地において行った際に、立会いの状況など、当該立会いに係る記録を取らせた。
 - ウ 被処分者は、平成 24 年 9 月 26 日、B○丁目土地と B○丁目土地の西側に隣接する A 市 B○丁目 313 番 4 の土地との筆界に関する立会いを現地において行った際に、立会いの状況など、当該立会いに係る記録を取らせた。
- 5 (1) 被処分者は、平成 24 年 11 月初旬、丁から、A 市 C○丁目 706 番及び同所 706 番 2 の各土地（以下「C○丁目土地」という。）につき、筆界確認及び地積に関する更正の登記の申請（以下「C○丁目受託業務」という。）を依頼され、これを受託した。

(2) 被処分者は、C〇丁目受託業務に関し、次のアからウまでのとおり、乙に業務の補助を行わせた。

ア 被処分者が、平成24年11月18日を含む3日間、C〇丁目土地及びその周辺土地の現況測量を行った際に、測点の位置情報を記録させるなど、当該測量に係る記録を取らせた。

イ 被処分者は、平成25年1月11日、C〇丁目土地とC〇丁目土地の北側に隣接するA市C〇丁目707番の土地、C〇丁目土地の南側に隣接するA市C〇丁目706番1及びC〇丁目土地の西側に隣接する道路との筆界に関する立会いを現地において行った際、立会いの状況など、当該立会いに係る記録を取らせた。

ウ 被処分者は、平成25年2月21日、上記イの立会いにおいてした筆界の確認に基づき、C〇丁目土地とC〇丁目土地に隣接する各土地との筆界点に境界標識を設置した際、モルタルを作る、境界標識の設置状況の写真を撮るなど、境界標識設置作業の補助を行わせた。

第2 処分の理由

- 1 土地家屋調査士法施行規則（以下「規則」という。）第23条及び〇土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第〇条は、土地家屋調査士がその業務を補助させるために補助者を置いたとき又は置かなくなったときは遅滞なく所属の調査士会に届け出なければならない旨規定している。ところが、上記第1の2から5までの事実によれば、被処分者は、平成14年頃から長期間にわたって補助者を置いた旨の届出を行うことなく乙に土地家屋調査士業務の補助を行わせていた事実が認められる。
- 2 被処分者の上記1の行為は、規則第23条（補助者）、会則第〇条（品位保持等）、会則第〇条（会則等の遵守義務）及び会則第〇条（補助者に関する届出）の各規定に違反し、ひいては、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第2条（職責）及び法第24条（会則の遵守義務）の規定に違反する。被処分者は、土地家屋調査士としての自覚を欠いており、上記非違行為は土地家屋調査士に対する社会的信用を失墜させるものであるから、その責任は軽視できない。

事例40 受託事件の放置

処分 土地家屋調査士法第42条第2号
業務停止6か月間

処分の事実及び理由

第1 処分の事実

1 被処分者は、土地家屋調査士の登録（昭和○年○月○日○第○号）を受け、肩書事務所において土地家屋調査士業務を行っている者である。

2 被処分者は、平成22年4月頃、A市B696番2の土地（以下「本件土地」という。）の所有者乙（以下「依頼人乙」という。）から、本件土地の分筆登記の依頼（以下「本件業務」という。）を受け、これを受託した。

依頼人乙が本件業務を依頼した目的は、本件土地の前所有者である依頼人乙の父が、本件土地に隣接する同所696番3を所有している丙（以下「関係人丙」という。）の前所有者丁に本件土地の一部を売却し、その後関係人丙も同地を占有していたことから、権利関係の実体と不動産登記の表示とを合致させるためであったが、被処分者は、本件業務を受託するに当たり、依頼人乙に対し、本件業務に関する作業の内容や作業に要する期間及び日程等の説明をしなかった。

3 被処分者は、平成22年6月頃から7月頃までの間、依頼人乙のほか、関係人丙をはじめとする本件土地に隣接する土地の所有者らの立会いの下で、境界確定作業を行った後、依頼人乙及び関係人丙に対し、同年8月下旬頃に本件土地の境界を確定し、分筆線に境界杭を設置する旨約束したが、その後、同人らに全く連絡することなく、約束した上記作業をしなかった。

そこで、依頼人乙は、平成22年10月頃、被処分者に連絡し、被処分者は、同月末頃、依頼人乙及び関係人丙の立会いの下、上記作業に着手したが、その日の中に完了しなかったため、引き続き作業を行う旨約束したが、以後依頼人乙に全く連絡をせず、平成23年2月以降、依頼人乙の再三の問合せに対しても、全く応答しなかった。

4 平成23年8月頃、関係人丙が被処分者に対し、本件境界確定作業の進捗状況を問い合わせたところ、被処分者は、関係人丙に対し、既に本件業務を断ったなどと述べる一方、同年10月14日、連絡してきた依頼人乙に対しては、関係人丙が協力しないので作業が進まない、同人が何か言ってくるまで待ちたい旨進言し、その後、依頼人乙及び関係人丙に連絡することなく、本件業務を行わなかった。

依頼人乙は、被処分者の進言に従って関係人丙からの連絡を待っていたところ、平成24年2月18日、関係人丙から、被処分者が依頼人乙に本件業務を断ったと言って

いる旨聞いたため、事情を確かめるべく、何度も被処分者に連絡をしたが、被処分者から応答はなかった。その後、同月 23 日になって被処分者と連絡が取れたことから、依頼人乙は、被処分者に対し、本件業務の続行を申し入れたところ、被処分者は、これを了承し、同年 5 月頃から本件業務を再開する旨約束した。

- 5 しかしながら、被処分者は、上記約束を履行しなかったばかりか、2 回にわたって本件業務の再開を一方的に延期した上、依頼人乙に全く連絡せず、また、依頼人乙からの問合せにも全く応じなかった。そこで、依頼人乙は、平成 24 年 7 月 13 日、被処分者の自宅を訪れたところ、同人の妻から、被処分者は、不在であり、同月 19 日に連絡すると述べている旨告げられた。
- 6 被処分者は、平成 24 年 7 月 17 日、依頼人乙に対し、同月 19 日に分筆予定線の境界点に境界杭を設置する旨連絡し、依頼人乙及び同人から連絡を受けた関係人丙の立会いの下、同日、境界杭を設置したが、その際、関係人丙から境界杭を設置する前にきちんと説明すべきであると非難されたことに立腹し、関係人丙に対し、「じゃかましい。」などと言った上、依頼人乙の仲裁にもかかわらず、「やってられない。」などと言い捨てて、一方的に上記作業を中止し、現場を立ち去った。
- 7 なお、依頼人乙は、同年夏頃になって、やむなく本件業務を別の土地家屋調査士に依頼した。

第 2 処分理由

- 1 土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 2 条は、土地家屋調査士は、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旨規定し、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条は、特別な理由がない限り、迅速かつ適正に事件を処理しなければならない旨規定しているところ、受託に係る業務の具体的遂行について、土地家屋調査士倫理規程（以下「倫理規定」という。）第 22 条は、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない旨規定し、また、○土地家屋調査士会「調査・測量実施要領」（平成○年改定。以下「実施要領」という。）第○条は、業務について委託を受けたときは、受託の目的である業務の内容などを明確にし、委託の趣旨に従い適正かつ迅速にこれを処理するよう努めなければならない旨規定し、同実施要領第○条は、業務の受託の際の主たる留意事項として、委託の目的及び委託に至った経緯と事由及び委託業務の内容を掲げており、また、同実施要領第○条及び第○条は、現地調査について委託者と協議して必要な利害関係人などとの立会いを計画的に実施する旨それぞれ規定している。
- 2 これを本件についてみるに、上記第 1 の各事実によれば、被処分者は、本件業務に

当たって、受託に係る業務の具体的遂行に関して定める上記倫理規定及び実施要領の各規定に違反しているばかりか、本件業務の遂行過程において依頼人乙からの問合せ等に長期間応じないなどして、正当な理由なく本件業務を長期間にわたって遅延させたあげく、受託後 2 年以上経過して本件業務を放棄したものである。しかも、被処分者は、上記第 1, 6 のとおり、自らの非を棚に上げて、要請に応じて立ち会った関係人丙に対し、暴言を吐くなどして一方的に本件業務を中止したというものであって、これら被処分者の本件各行為は、法第 2 条（職責）、第 24 条（会則の遵守義務）、会則第〇条（品位の保持等）、第〇条（会則等の遵守義務）及び第〇条（業務の取扱い）に違反する非違行為であることは明らかであり、被処分者を信頼した依頼人乙に対する重大な背信行為であるだけでなく、土地家屋調査士に対する国民の信頼をはなはだしく損なう悪質なものであり、その責任は重大である。

- 3 この点、被処分者は、実、依頼人乙の問合せに応じなかったのは、本件業務について考えていたからであるとか、本件業務を迅速・適正に処理できなかったのは、依頼人乙らが本件土地の一部を占有するに至った経緯等を正確に理解・認識しておらず、また、依頼人乙が上記占有の経緯等を説明せず、関係人丙の上記占有部分に立ち入る際は関係人丙の許可が必要であるなどと述べて、被処分者の作業に協力しなかったことが原因であるなどと主張する。

しかしながら、依頼人乙は、本件土地の一部が占有された経緯について、被処分者に説明した旨明確に述べていることに加え、被処分者自身、本件業務を受託する以前から、本件土地の一部が他人に占有されていることを知っていた旨自認していることに照らせば、被処分者の当該部分に関する上記主張を信用することはできないし、その余の部分にしても、いずれもそれ自体不自然、不合理であって、被処分者が本件業務を迅速・適正に行うことができなかった理由たり得ないことはもとより明らかである。

加えて、被処分者は、当局が行った事情聴取において、担当係官に対し、今後受託業務をするに当たり、本件と同様の事態が生じて、全く同じような対応をするなどと述べ、被処分者において自らの非違行為を正しく理解し、これを改めようとする反省の態度がうかがわれないこと、その他、本件に現れた一切の事情を併せ考慮すれば、被処分者に対しては、厳しい処分をもって臨まざるを得ない。

事例 4 1 受託事件の放置

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 4 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法、土地家屋調査士法施行規則及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 21 年 10 月頃、A 市 B 23 番 1 の土地について、共有者乙の代理人〇弁護士（以下「代理人」という。）から、同地に係る共有物分割手続において必要な分筆登記申請を依頼され、受託した。受託の際、被処分者は、代理人に対し、「当該土地の測量データを保有しており、隣接所有者の立会いを得ていることから、容易に業務遂行が可能である。」と説明したが、実際には、一部の隣接所有者からの境界についての同意を得ていなかった。
- 3 被処分者は 3 度にわたる代理人らからの業務の進捗状況の確認に対して、分筆登記は申請したものの、隣接所有者の手続上のミスや法務局からの指導により取り下げたことから業務が遅滞しているなどの虚偽の説明を繰り返し、事件処理を放置した。
- 4 その後、被処分者は、平成 22 年 7 月、代理人に対し「受託した業務を遂行することにつき自信がないため、土地家屋調査士丙（以下「丙調査士」という。）に指導をお願いした。」と連絡した。
- 5 被処分者が分筆登記申請をしたとしている平成 22 年 6 月 14 日には、イ地方法務局登記部門に対し当該申請及び申請の取下げがされた事実は無く、また丙調査士についても、被処分者が当該申請について指導を依頼したという事実は無かった。
- 6 被処分者は、平成 23 年 2 月 9 日〇土地家屋調査士会から注意勧告を受けた。なお、勧告後も、被処分者は依頼人らに対して陳謝していない。
- 7 〇土地家屋調査士会から土地家屋調査士法施行規則第 39 条に基づく報告により、当局において同施行規則第 40 条に基づく執務状況調査を行うため、平成 24 年 1 月 18 日から同月 30 日までの間に電話を 10 数回、配達証明郵便により通知を 2 回（同年 2 月 7 日及び 2 月 17 日）発出したが、当局への連絡は無く、執務状況の調査に応じなかった。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに関係人の供述から明らかである。

土地家屋調査士は常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公平かつ誠実にその業務を行うべき職責を有している。しかし、被処分者は受託事件の処理を放置していたにもかかわらず、代理人らに対し虚偽の説明を繰り返し、また、本件に係る当局の執務状況調査にも応じない等、その行為は悪質である。

このような被処分者の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同第3条（業務）、同第24条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士施行規則第40条第4項（資料及び執務状況の調査）及び〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）、同条第〇条（業務の取扱い）の各規定に違反し、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損ない、品位を失墜させた責任は極めて重大であり、厳しい処分が相当である。

事例 4 2 受託事件の放置

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の資格を取得後、土地家屋調査士の登録（昭和〇年〇月〇日〇第〇号）を受け、肩書事務所においてその業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 24 年 1 月頃、A 市 B 町 637 番 9 の土地について、所有者である乙から土地境界確定測量の依頼を受けた（以下、依頼された業務を「本件業務」という。）。
なお、被処分者は、本件業務について、乙との間で、受任契約書を作成せず、期限についても特に定めなかった。
- 3 被処分者は、平成 24 年 9 月頃、乙から本件業務の進捗状況を確認されて、同年 11 月末までに完了予定である旨を回答したが、その後、同年 9 月頃から同年 12 月初め頃までの間、正当な理由がないにもかかわらず、乙に対し進捗状況の報告をせずに、乙からの連絡にも応じなかった。
- 4 被処分者は、平成 24 年 12 月初め頃、本件業務について、乙の了承を得た上で、土地家屋調査士丙（以下「丙調査士」という。）に引き継いだ。その後、同月初め頃から平成 25 年 2 月頃までの間、正当な理由がないにもかかわらず、丙調査士からの本件業務の引継ぎに係る連絡に応じなかった。
- 5 ○土地家屋調査士会は、乙及び丙調査士から苦情を受け、平成 25 年 2 月 12 日付けで、被処分者から事情を聴取しようと同月 22 日に来会を求める旨を通知したが、被処分者は、通知文書（簡易書留）を受領せず、同文書は○土地家屋調査士会に返戻された。次いで、○土地家屋調査士会は、同月 26 日付けで、同年 3 月 4 日までに上記兩名に連絡を取るか、答弁書を提出するよう通知し、被処分者は通知文書を受領したものの、何ら対応しなかった。
- 6 ○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第〇条第〇項は、毎年 1 月末日までに前年に処理した事件の総件数を記載した年計報告書を○土地家屋調査士会会長に提出することを規定しているが、被処分者は、平成 24 年分の年計報告書（以下「報告書」という。）を期限である平成 25 年 1 月末日までに提出せず、その後、重ねて督促を受けたが、平成 26 年 3 月に至るまで提出しなかった。
- 7 ○土地家屋調査士会は、平成 25 年 3 月 29 日付けで、被処分者に対し、同年 4 月 8 日に会則第〇条第〇項に基づく執務状況調査を実施するので、出席するよう通知した

が、被処分者は、これに応じなかった。次いで、○土地家屋調査士会は、同年5月15日付けで、同月21日に同旨の調査を実施するので、出席するよう通知したが、被処分者はこれに応じなかった。さらに、○土地家屋調査士会綱紀委員会は、同年6月17日付けで、被処分者に対し、○土地家屋調査士会綱紀委員会規則第○条第○項に基づく調査及び同規則第○条に基づく弁明の聴取を行いたいので、同年7月3日に実施する調査に出席するか、同月2日までに弁明書を提出するよう通知したが、被処分者は、調査に応じず、弁明書も提出しなかった。

- 8 被処分者は、平成25年11月6日、乙による業務遅延の申出への対応懈怠、会則第○条第○項に基づく調査への対応懈怠（上記5）、報告書の提出遅延（上記6）及び○土地家屋調査士会綱紀委員会の調査への対応懈怠（上記7）の事実により○土地家屋調査士会長から注意勧告を受けた。

第2 処分の理由

- 1 被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第2条（職責）、第24条（会則の遵守義務）、会則第○条（会員の調査受忍義務）、第○条（品位の保持等）、第○条（会則等の遵守義務）、第○条（業務の取扱い）、第○条（年計報告）及び第○条（会員に対する指導及び調査）の規定に違反するものであり、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものであって、相当の懲戒処分を免れないものである。

しかしながら、被処分者は、今回の行為を深く反省する態度を示して、当局の調査にも協力するなど、斟酌すべき事情も認められる。

事例 4 3 受託事件の放置

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

1 処分の事実

(1) 被処分者は、昭和○年○月○日土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に入会、同日付け第○号をもって登録され、現在、上記肩書地において土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、被処分者が行った業務について、以下の事実が認められる。

(2) 被処分者は、A市B町内会会長乙から地積更正登記申請の依頼を受け、着手金を受領したものの、同人が調査士会に対して苦情申立てを行った平成18年5月頃までの間、受任した事件の処理を放置した。

本事案については、ほかの土地家屋調査士が処理を完了している。

(3) 被処分者は、平成20年4月1日、A市C○丁目36番26号丙から地積更正登記及び分筆登記申請に係る依頼を受け、着手金を受領したものの、同人が調査士会に対して苦情申出を行った同年9月19日までの5か月間、受任した事件の処理を放置した。

本事案については、同年12月末に、被処分者によって処理が完了している。

(4) 被処分者は、平成19年1月13日、A市D町4733番地2丁から分筆登記申請に係る依頼を受け、着手金を受領したものの、同人が調査士会に対して苦情申出を行った平成20年9月23日までの1年8か月間、受任した事件の処理を放置した。

本事案については、平成21年3月に、被処分者によって処理が完了している。

(5) 被処分者は、平成20年5月27日、A市E町935番地2戊から分筆登記申請等に係る依頼を受け、着手金を受領したものの、同人が調査士会に対して苦情申出を行った同年9月24日までの約4か月間、受任した事件の処理を放置した。

本事案については、同年12月末までに、被処分者によって処理が完了している。

(6) 被処分者は、平成20年9月頃、A市E町1446番地己から土地の払下げに係る依頼を受け、着手金を受領したものの、同人が調査士会に対して苦情申出を行った同年12月18日までの2か月間、受任した事件の処理を放置した。

本事案については、平成21年3月末までに、被処分者によって処理が完了している。

2 処分の理由

(1) 以上の事実は、当局及び調査士会の調査並びに被処分者の供述より明らかである。

土地家屋調査士は、事件を受任した場合には、速やかに着手し、遅滞なく処理しな

ければならず、また、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図る義務があるにもかかわらず、被処分者がこれらの義務を果たしていないことは明らかである。

(2) 被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士倫理規程第 2 条（公正誠実）、同規程第 3 条（品位の保持）、同規程第 4 条（法令等の精通、遵守）、同規程第 22 条（事件の処理）、同規程第 36 条（規律の遵守）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（業務の取扱い）の各規定に違反するものであって、常に品位を保持し、公正かつ誠実にその業務を行い、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、国民の信頼を損ない、その社会的信用を著しく失墜させるものであり、被処分者の責任は重大といわざるを得ない。

(3) 被処分者のこのような行為については、厳しい処分を行うのが相当であるが、被処分者は、今回の非違行為を素直に認め、深く反省するとともに、当局及び調査士会の調査に誠意を持って対応し、業務遅延させた受託事件の中で処理が可能であったものについては、後日処理を完了させている。

事例 4 4 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日土地家屋調査士となる資格を取得し、同年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、昭和○年○月○日○土地家屋調査士会に入会し、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 19 年 10 月 15 日、乙から、依頼者が所有する A 市 B ○丁目 4051 番 93 の土地（以下「本件土地」という。）と、これに隣接する丙が所有する A 市 B ○丁目 4051 番 92 の土地（以下「本件隣接地」という。）との境界の調査、測量及び境界標の埋設を依頼され、これを受任した。
- 3 被処分者は、本件土地と本件隣接地との境界について、平成 20 年 10 月 21 日、手続番号平成 20 年第○号により、依頼者の代理人として筆界特定を申請し、いまだ手続が続行中であり、筆界が明らかではなかったにもかかわらず、平成 21 年 11 月 10 日、当事者である乙及び丙に対して筆界及び所有権の及ぶ範囲の確認を求め、協議をさせることなく、本件土地と本件隣接地との境界付近に木杭を埋設した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会の報告から明らかである。上記第 1 の 3 の事実は、被処分者が、○土地家屋調査士会調査・測量実施要領第○条の規定の趣旨に反して不適切な事件の処理を行ったことに該当し、○土地家屋調査士会会則第○条（業務の取扱い）の規定に違反する。

被処分者の上記行為は、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであって、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（業務の取扱い）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、当局及び○土地家屋調査士会の調査に素直に応じ、協

力的であることに加えて、自らの違反行為を真摯に受け止め深く反省しており、改悛の情が顕著である。

事例 4 5 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士の資格を取得し、平成〇年〇月〇日をもって〇土地家屋調査士会の登録を受け、上記肩書地にて土地家屋調査士業務に従事している者であるが、被処分者が行った行為について、土地家屋調査士法（以下「法」という。）及び〇土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）違反の事実が認められる。

- 1 被処分者は、平成 22 年 3 月頃、本件土地所有者から売買契約の仲介人（「以下「買主側仲介人」という。）を介して、A 市 B 町 57 番 105 の土地（以下「本件土地」という。）の筆界特定申請を依頼され、同申請代理業務を受任した。
- 2 被処分者は、受任した筆界特定申請書を法務局に提出していないにもかかわらず、平成 22 年 6 月頃、本件土地売買の仲介人らに対し、「法務局に筆界特定の申請を行ったが、必要性がないので受理されなかった。」と虚偽の報告をした。

また、被処分者は、本件土地の前所有者から売買契約の仲介人（以下「売主側仲介人」という。）及び買主側仲介人の双方から再度、筆界特定の申請を促されたが、実際には同申請書を法務局に提出していないにもかかわらず、同年 10 月 8 日、売主側仲介人に対して、架空の筆界特定申請書及び申請後の流れを記載したものをファックスで送信し、筆界特定申請書を法務局に提出したと装う虚偽の報告を行った。

さらに、被処分者は、その後も筆界特定申請書を法務局に提出していないにもかかわらず、売主側仲介人から筆界特定申請の進捗状況を毎月報告するよう指示されていたことから、同年 11 月から平成 23 年 4 月までの半年間、複数回にわたり、売主側仲介人に対して、虚偽の筆界特定申請の進捗状況を報告し続けた。

平成 23 年 5 月、被処分者の報告に疑義を持った買主側仲介人がイ法務局ロ支局に本件土地についての筆界特定申請の有無を確認したことから、本件事案が発覚した。

平成 23 年 7 月 8 日、被処分者は、法務局に対して、受任した筆界特定の申請を行っていない事実を認めた。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明

らかである。

土地家屋調査士は、法第 2 条において、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とされ、会則第○条においては、依頼を受けた順序に従い、迅速かつ適正に事件を処理しなければならないとされているところ、被処分者は、上記第 1 の 2 のとおり、受任した筆界特定の申請を正当な理由がないにもかかわらず、当該申請を長期間放置の上、法務局に提出しなかったばかりか、約半年間にわたり、関係者に対し当該申請を法務局に提出したとの虚偽の進捗状況報告を行った。

被処分者のこれらの行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠くばかりか、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を損なうものであり、法第 2 条（職責）の規定に違反するほか、同第 24 条（会則の遵守義務）、及び○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同第○条（会則等の遵守義務）、同第○条（業務の取扱い）の各規定に違反することから、その責任は重大であるといわざるを得ない。

しかしながら、被処分者は、過去に処分を受けたことがなく、当局の調査に協力的であったこと、今回の行為による関係者及び社会に与える影響は乏しいことなど斟酌すべき事情も認められるので、これらの事情を考慮し、法第 42 条第 1 号の規定により、被処分者を主文のとおり処分する。

事例 4 6 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 当局の調査及び○土地家屋調査士会の報告並びに被処分者の供述から以下の事実が認められる。
- 2 被処分者は、昭和○年○月○日○第○号をもって登録を受け、現在、上記肩書事務所において土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 3 被処分者は、平成 23 年 10 月 18 日、A 市 B ○丁目 43 番地 2 及び同所 43 番地 1 家屋番号 43 番 2 の 2 の建物（以下「本件建物」という。）について、A 市 C 町○丁目 105 番地株式会社乙（以下「乙」という。）の代表取締役丙（以下「丙社長」という。）から建物表題登記の申請の代理の依頼を受け、同月 27 日、当局ロ支局に申請し（同日受付第○号。以下「本件登記」という。）、同登記は、同日付けで完了した。
- 4 本件登記申請書には、本件建物の所有権を証する情報として建築基準法第 7 条の 2 第 5 項の規定による検査済証及び同法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証（建築主：乙、工事施工者：株式会社丁工務店〔以下「丁工務店」という。〕）が添付されていたが、本件建物を丁工務店から乙に引き渡したことを証する情報は添付されていなかった。

なお、本件登記の申請書に添付された被処分者が作成した平成 23 年 10 月 27 日付け不動産調査報告書（以下「本件調査報告書」という。）には、「当該建物について確実に引渡しがあったことを確認済みであります。」と記載されている。
- 5 丁工務店は、本件建物の建築基準法所定の検査完了後、丙社長に対し、建築工事完了引渡証明書等（以下「本件引渡証明書等」という。）と引換えに、同証明書等の受領書の交付及び工事請負代金の残額の支払を求めたが、同社長がこれを拒んだため、平成 23 年 12 月 27 日、本件建物の工事請負契約に基づく工事請負代金の残額等約 1 億 3,759 万円の支払を求めて、乙を被告として○地方裁判所に提訴（以下「本件訴訟」という。）した。

本件訴訟は、丁工務店が、乙に対して平成 24 年 2 月 23 日付けをもって、本件建物の工事請負代金の残額を 1 億 250 万円とすること、本件建物の手直し工事等を行うこと、本件引渡証明書等を乙に引き渡すこと及び本件訴訟を取り下げることと確約することにより、同月 29 日、取下げた。平成 24 年 3 月 5 日、丁工務店は、乙から、本件

建物の工事請負代金の残金を全て受領し、同日、本件引渡証明書等を乙に交付した。

- 6 上記のとおり、本件引渡証明書等は、本件登記完了後に乙に交付されている。被処分者は、本件登記の申請に当たっては、丁工務店の引渡しを証する情報が必要であることを認識していたが、丁工務店に対し、本件建物を乙に引き渡したか否かを確認することなく、丙社長が本件建物の鍵を所持し、既に同建物を利用しているという客観的状況及び同社長の引渡しを受けた旨の説明によって、本件建物は、乙に引き渡されていると判断して本件登記の申請に及んだことが認められる。

第2 処分の理由

- 1 ○土地家屋調査士会が定めた「調査・測量実施要領」（昭和○年発行。平成○年改正）第○条第○項は、「建物の所有権の調査に当たっては、委託者及び関係者などから直接事情を聴取した上、建築工事の完成前及び完成後における建物の所有権の帰属にかかわる資料を収集調査するほか、必要があると認めるときは、その事実を確認するものとする。」と規定し、同条第○項は、「所有権を証する書面の種類は不動産表示登記事務取扱基準によるものとする。」としている。

そして、当局が定めた同取扱基準（平成○年○月○日付け総第○号通知により改正。同年○月○日施行）第○第○項は、「建物の表題登記等の申請をする場合における表題部所有者となる者の所有権を証する情報は別表○のとおりとする」と規定し、同表は、「固定資産の評価がされていない建物」の「確認済を証する情報又は検査済を証する情報のある場合」における建物の「所有権を証する情報」は、上記「確認済を証する情報又は検査済を証する情報」に加えて、「建築請負人の引渡又は直営工事の事実を証する情報のある場合」においては、そのいずれかが必要であり、「建築請負人の引渡又は直営工事の事実を証する情報のない場合」においては、「建物所有権証明情報」、「工事請負契約を証する情報及び工事代金の領収を証する情報」及び「敷地所有者の証明情報」のいずれかが必要であるとしている。

- 2 しかし、上記第1, 3から6までの事実によれば、被処分者は、丁工務店に対する本件建物の引渡しの有無の確認もしくは、工事請負契約を証する情報及び工事代金の領収を証する情報等の収集をすべきところこれを怠り、本件建物の客観的状況及び丙社長の説明のみをもって、本件建物が乙に引き渡されたと判断し、本件調査報告書に同建物について確実に引渡しがあったことを確認済みであるなどと記載して本件登記の申請を行ったものである。
- 3 したがって、被処分者の上記行為は、○土地家屋調査士会調査・測量実施要領第○条の規定の趣旨に反して不適切な事件の処理を行ったことに該当し、同会会則第○条の規定に違反する。そして、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い、実体に符合しない登記申請を行わないよう当該登記申請につき必要な調査を正確に行うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものであることは明らかであって、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定にも違反する。

しかし、被処分者は、当局の事情聴取に対して誠実に具体的な供述をしていることなどの事情もあるので、これらを総合考慮し、土地家屋調査士法第42条第1号の規定により主文のとおり処分する。

事例 4 7 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の登録（昭和○年○月○日○第○号）を受け、上記肩書事務所（同事務所は、司法書士との合同事務所であり、名称は「○合同登記測量事務所」である。）において土地家屋調査士業務を行っている者である。
- 2 (1) 被処分者は、平成 23 年 12 月から平成 24 年 1 月頃、乙から、A 市 B ○丁目 18 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）及び同土地上的家屋番号 18 番 1 の建物（以下「本件建物」という。）の売却に関連して、取り壊し予定の本件建物に係る滅失の登記の申請手続を受任し、同人の承諾を得て復代理人を選任するに当たり、受任者となる者を確認することなく、受任者が記載されていない委任状（以下「本件委任状」という。）を作成し、平成 24 年 3 月 27 日頃、本件土地及び建物の買主の代理人であった司法書士に交付した。
(2) 平成 24 年 5 月 7 日、イ法務局口出張所に対し、代理人により本件建物に係る滅失の登記の申請がされ（受付第○号。翌 8 日登記完了）、申請書に添付されていた本件委任状には、代理人として「C 市 D 町○丁目 11-15-201 号 丙」と記載されていたが、被処分者は、それまで丙と全く面識がなく、また、同人は、土地家屋調査士の資格はもとより、司法書士の資格もなかった。
- 3 被処分者は、上記 2(1)のとおり、乙から、本件建物に係る滅失の登記の申請手続を受任したにもかかわらず、事件簿にその旨記載しなかった。

第 2 処分の理由

- 1 民法第 104 条は、「委任による代理人は、本人の承諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができ」ず（民法第 104 条）、「代理人は、前条の規定により復代理人を選任したときは、その選任及び監督について、本人に対してその責任を負う。」（同法第 105 条第 1 項）とされ、土地家屋調査士法第 68 条は、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者は、土地家屋調査士法が定める業務を行ってはならないと規定しているところ、被処分者は、上記第 1、2(1)及び(2)のとおり、代理人欄に受任者が記載されていないいわゆる白紙委任状を作成・交付したばかりか、受任者となる者について調査・確認を怠ったため、土地家屋

調査士及び司法書士の資格がない丙が、被処分者が選任した復代理人として本件建物の滅失の登記を申請するに至ったというものであって、上記民法及び土地家屋調査士法の各規定の趣旨に照らせば、被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び第○条（会則等の遵守義務）に違反し、土地家屋調査士に対する信頼を損なう非違行為であると認められる。

また、上記第1、2(1)及び3のとおり、被処分者は、乙から本件建物の滅失の登記の申請手続を受任したにもかかわらず、同受任事件を事件簿に登載しなかったものであって、被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法施行規則第28条（事件簿）、○土地家屋調査士会会則第○条（会則等の遵守義務）及び第○条（事件簿）に違反するものであり、その責任は重いといわなければならない。

もっとも、被処分者は、当局の調査の段階に至って反省の態度を示し、当局の調査に協力するなど、本件処分にあたって被処分者に有利に斟酌すべき事情も認められる。

事例 48 会則違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日、登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、○土地家屋調査士会に入会して、現在、上記肩書地に事務所を設けて、土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 6 年 5 月 7 日、A 市 B 町 1290 番 7 の土地（以下「本件土地」という。）を 3 区画に分割するための測量を行い、平成 16 年 2 月頃、本件土地の共有者の一人である乙から、本件土地を 3 筆に分筆する登記申請の依頼を受けた。
- 3 (1) 被処分者は、同年 3 月頃までに本件土地の共有者全員との立会いをしたものの、本件土地に隣接する土地の所有者の立会いがないままに、同年 4 月 6 日、本件土地とこれに隣接する土地との筆界の確認を含む本件土地の調査及び測量（以下「本件測量等」という。）を行った。

被処分者は、本件測量等の際、①本件土地とこれに隣接する同番 8 の土地及び同番 9 の土地との筆界点（以下「本件筆界点①」という。）、②本件土地とこれに隣接する同番 9 の土地及び同番 10 の土地との筆界点（以下「本件筆界点②」）にコンクリート杭の設置を確認できなかった。
- (2) 被処分者は、本件測量等の結果が上記(1)のとおりであるところ、平成 6 年 5 月 7 日の測量の際に本件筆界点①及び本件筆界点②にコンクリート杭が設置されていたとの認識であったことから、被処分者作成の本件土地の地積測量図（以下「本件測量図」という。）に、本件筆界点①及び本件筆界点②にコンクリート杭が設置されていることを示す「㊟」の記号を記載した。
- (3) 被処分者は、平成 16 年 6 月 4 日、イ法務局ロ支局に対し、同日受付第○号をもって、本件土地の共有者全員の代理人として、本件測量図を添付して、本件土地の分筆登記を申請し、同登記は同月 10 日に完了した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らか

かである。

土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記申請手続の代理をする際、分筆登記申請手続であれば、申請土地及びこれに隣接する土地の所有者の立会いの下に、慎重に筆界の確認をすること等が要請される所、被処分者の上記第1の3記載の行為は、本件土地に隣接する土地の所有者の立会いを行わなかったものであり、また、本件測量図に現地で確認できなかった境界標を記載したものであるから、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び同会則第○条（業務の取扱い）の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、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土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであって、その責任は重い。

しかしながら、本件土地とこれに隣接する土地との区画が擁壁等により明確になっており、本件土地及びこれに隣接する土地の所有者から苦情がない状況にある。また、被処分者は、開業以来○年余の長きにわたり、本件以外に非違行為がなく、誠実に業務を遂行しており、本件の非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に素直に供述して調査に協力した上、既に○土地家屋調査士会会長から指導を受けたなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 4 9 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者甲は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法、同施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 (1) 被処分者は、昭和 48 年 7 月 6 日、目的を「土地建物の測量設計」とする株式会社乙測量を設立し、現在は、被処分者及び土地家屋調査士丙と共に同社の役員として、同社の経営に携わっている。

また、被処分者らは、上記事務所所在地において、乙測量、甲調査士事務所及び丙調査士事務所を隔壁のない同一フロアにおいて開設し、また、不動産の表示に関する登記業務（以下「調査士業務」という。）を含む全ての業務の依頼について、乙測量名義で受任し、さらに、調査士業務としての報酬を乙測量として計上し、被処分者ら及び補助者に対する給与を乙測量として支払っていたが、各事務所の看板はそれぞれ掲げられ、被処分者らは、受任した調査士業務については各調査士名義で登記申請を行っていた。

(2) 被処分者らは、乙測量のホームページにおいて、「測量・分筆登記等について弊社の測量士がしっかりとサポートさせていただきます」というあたかも測量士が調査士業務を行えるかのような誤解を与えかねない広告を掲載した。

なお、被処分者は、当局の指摘を受け、ホームページの当該記述を「測量・分筆登記等について弊社の土地家屋調査士がしっかりとサポートさせていただきます」と訂正している。

(3) 被処分者らは、調査士業務であるにもかかわらず、依頼者に対し、見積書、請求書及び領収書を乙測量名義で交付し、また、領収書は、日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）の定める様式を使用しなければならないところ、これを使用しなかった。

(4) 被処分者らは、事件簿に調査士業務のうち、登記申請に至らなかった事件の記載を怠った。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

上記事実を総合考慮すると、被処分者らが行っていた調査士業務は、被処分者らが役員を務める「測量会社」の業務として行っていたものとの評価を完全には払拭できないものの、被処分者らは調査士資格を有しており、調査士個人として調査士業務を行っていたものと一応評価できる。ただし、その広告宣伝活動や経理処理において「測量会社」の業務と明確に区別していなかった点には問題があるものといわざるをえない。

具体的には、被処分者らの上記第1の2(2)記載の行為は、土地家屋調査士会に入会している土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人でない者は調査士業務を行ってはならないところ（土地家屋調査士法第68条）、あたかも測量士が分筆登記を行えるかのような誤解を与えかねない広告をしたのであって、虚偽若しくは誇大な広告をしてはならないとする〇土地家屋調査士会会則第〇条の規定に違反する。

また、被処分者らの上記第1の2(3)記載の行為は、依頼者に書類を交付したときは、その書類の末尾又は欄外に記名し、押印しなければならないと、また、依頼者から報酬を受けたときは、連合会の定める様式による領収書を作成し、正本は、これに記名し、職印を押して依頼者に交付しなければならないとする土地家屋調査士法施行規則第26条、同施行規則第27条、〇土地家屋調査士会会則第〇条及び同会則第〇条の各規定に違反する。

さらに、被処分者らの上記第1の2(4)記載の行為は、事件簿には、依頼を受けた順序に従い、受託番号、受託年月日、件名、依頼者の氏名・住所及び報酬額等を記載しなければならないとする〇土地家屋調査士会会則第〇条の規定に違反する。

被処分者らの上記各行為は、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであって、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者らは、当局及び〇土地家屋調査士会の調査に素直に応じ協力的であることに加え、改善すべき点があれば改めると申述し、当局からホームページの記載について指摘を受けた際は、速やかに適切な記載に改めるなど業務を改善する姿勢が認められる。

事例50 会則違反

処分 土地家屋調査士法第42条第1号
戒告

処分の事実及び理由

第1 処分の事実

1 被処分者甲は、平成○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成○年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法、同施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 (1) 被処分者は、目的を「土地建物の測量設計」とする株式会社乙測定の代表取締役として土地家屋調査士丙と共に、同社の経営に携わっている。

また、被処分者らは、上記事務所所在地において、乙測定、丙調査士事務所及び甲調査士事務所を隔壁のない同一フロアにおいて開設し、また、不動産の表示に関する登記業務（以下「調査士業務」という。）を含む全ての業務の依頼を乙測定名義で受任し、さらに、調査士業務としての報酬を乙測定として計上し、被処分者ら及び補助者に対する給与を乙測定として支払っていたが、各事務所の看板はそれぞれ掲げられ、被処分者らは、受任した調査士業務については各調査士名義で登記申請を行っていた。

(2) 被処分者らは、乙測定のホームページにおいて、「測量・分筆登記等について弊社の測量士がしっかりとサポートさせていただきます」というあたかも測量士が調査士業務を行えるかのような誤解を与えかねない広告を掲載した。

なお、被処分者は、当局の指摘を受け、ホームページの当該記述を「測量・分筆登記等について弊社の土地家屋調査士がしっかりとサポートさせていただきます」と訂正した。

(3) 被処分者らは、調査士業務であるにもかかわらず、依頼者に対し、見積書、請求書及び領収書を乙測定名義で交付し、また、領収書は、日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）の定める様式を使用しなければならないところ、これを使用しなかった。

(4) 被処分者らは、事件簿に調査士業務のうち、登記申請に至らなかった事件の記載を怠った。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

上記事実を総合考慮すると、被処分者らが行っていた調査士業務は、被処分者らが役員を務める「測量会社」の業務として行っていたものとの評価を完全には払拭できないものの、被処分者らは調査士資格を有しており、調査士個人として調査士業務を行っていたものと一応評価できる。ただし、その広告宣伝活動や経理処理において「測量会社」の業務と明確に区別していなかった点には問題があるものといわざるをえない。

具体的には、被処分者らの上記第1の2(2)記載の行為は、土地家屋調査士会に入会している土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人でない者は調査士業務を行ってはならないところ（土地家屋調査士法第68条）、あたかも測量士が分筆登記を行えるかのような誤解を与えかねない広告をしたのであって、虚偽若しくは誇大な広告をしてはならないとする〇土地家屋調査士会会則第〇条の規定に違反する。

また、被処分者らの上記第1の2(3)記載の行為は、依頼者に書類を交付したときは、その書類の末尾又は欄外に記名し、押印しなければならない、また、依頼者から報酬を受けたときは、連合会の定める様式による領収書を作成し、正本は、これに記名し、職印を押して依頼者に交付しなければならないとする土地家屋調査士法施行規則第26条、同施行規則第27条、〇土地家屋調査士会会則第〇条及び同会則第〇条の各規定に違反する。

さらに、被処分者らの上記第1の2(4)記載の行為は、事件簿には、依頼を受けた順序に従い、受託番号、受託年月日、件名、依頼者の氏名・住所及び報酬額等を記載しなければならないとする〇土地家屋調査士会会則第〇条の規定に違反する。

被処分者らの上記各行為は、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うべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであって、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者らは、当局及び〇土地家屋調査士会の調査に素置に応じ協力的であることに加え、改善すべき点があれば改めると申述し、当局からホームページの記載について指摘を受けた際は、速やかに適切な記載に改めるなど業務を改善する姿勢が認められる。

事例 5 1 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、〇土地家屋調査士会登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日に入会し、上記事務所において土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 23 年 9 月頃、A 市 B 町 969 番の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である A 市 B 町 2360 番地乙から本件土地の地積更正登記の依頼を受け、同年 12 月 26 日、イ法務局不動産登記部門に地積更正登記（以下「本件登記」という。）を申請し、同申請は、同日第〇号をもって受け付けられ、平成 24 年 1 月 13 日完了した。
- 3 被処分者は、本件土地の隣接地である A 市 B 町 970 番 2（以下「本件隣接地」という。）との境界の確認について、平成 23 年 10 月 28 日、当時の所有者である〇株式会社代表清算人丙から書面です承を得たものの、現地における立会いによる確認は行わなかったにもかかわらず、本件登記申請書に添付した不動産調査報告書に平成 23 年 10 月 18 日現地にて本件隣接地所有者が立会いをし、運転免許証による本人確認をしたと虚偽の記載をした。
- 4 被処分者は、街区基準点を使用して測量を完了した場合、〇土地家屋調査士会の登記基準点等使用規程第〇条に基づき登記基準点等測量成果使用報告書を〇土地家屋調査士会に提出する義務があるところ、本件登記申請の調査測量に際して使用した街区基準点 2 点について、〇土地家屋調査士会に同報告書を提出していないにもかかわらず、本件登記申請書に添付した不動産調査報告書に「準拠点（2 点）は A 市の成果を使用し、調査士会へ報告済であります。」と虚偽の記載をした。
- 5 被処分者は、少なくとも現在の事務所に移転した平成 21 年 3 月 2 日以降、平成 24 年 10 月 24 日までの間、〇土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第〇条により事務所の見やすい場所に、会員の業務に関する報酬額の算定の方法その他の報酬の基準を掲示するなどして、明示する義務があるにもかかわらず、これを行っていなかった。
- 6 被処分者は、〇土地家屋調査士会会員が依頼者から報酬を受領した場合、土地家屋調査士法施行規則第 27 条 1 項及び会則第〇条により日本土地家屋調査士会連合会（以下「連合会」という。）の定める様式による領収証正副 2 通を作成し、正本については記名し職印を押して当該依頼者に交付する義務があるにもかかわらず、少なくとも平

成 23 年 9 月頃から平成 24 年 5 月までの間、被処分者自身が代表取締役を務める測量会社の名義で領収証を発行していた。

- 7 被処分者は、会則第〇条により連合会の定める様式により事件簿を調製し、所要の記載をする義務があるにもかかわらず、少なくとも平成 21 年頃から平成 25 年 4 月 26 日までの間、パソコン及び帳簿の双方で事件簿を管理していたものの、双方の事件簿について、必要記載事項の一部について記載をせず、不完全な処理をしていた。
- 8 〇土地家屋調査士会は、上記 3 及び 4 の行為が土地家屋調査士法等に違反するとして、平成 25 年 5 月 16 日付けで、同人に対し、注意勧告を行った。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記に必要な土地又は家屋に関する調査、測量、登記申請手続等を行うことを業務とし、その職責は専門的な知識を有するだけではなく極めて高い公共的性質を有するものであり、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。
- 3 しかし、被処分者の上記第 1 の 3 ないし 7 の行為は、いずれも土地家屋調査士の自覚に著しく欠け、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させ、不動産登記制度に対する国民の信頼を損ねる行為であり、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、同第 24 条（会則の遵守義務）、会則第〇条（品位保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）に違反するものであって、その責任は重大であるといわざるを得ない。
- 4 なお、被処分者は、上記第 1 の 3 及び 4 の行為について〇土地家屋調査士会から注意勧告処分を受けている。

ところで、本件登記に係る境界の確認について、被処分者は、丙清算人に現況写真付きの境界確認書を提示し書面をもって了承を得ており、関係者間において境界に関する争いはなく、本件登記による実害は生じていない。

加えて、被処分者の上記第 1 の 4 ないし 7 の不適切な業務処理については、〇土地家屋調査士会の指導により全て是正している。

さらに、被処分者は、本件非違行為について深く反省し当局の事情聴取に対しても素直に供述するなど、本件事実を明らかにしようとする協力的態度が認められ、今後土地家屋調査士としての自覚を持ち、職責を全うするとともに、信頼回復に努める旨約するなど改悛の情が顕著であると認められた。

事例 5 2 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地に事務所を設けて土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、平成 23 年 2 月から同年 3 月頃、乙から、A 市 B ○丁目 1038 番 1 及び同番 2 の土地について、土地分筆登記申請の依頼をされるとともに、同所 1037 番 4 及び同所 1038 番 2（分筆後は 1038 番 2 と同番 5）の土地（以下「本件土地」という。）について、隣接地である同所 1037 番 5 の土地（以下「本件隣地」という。）との境界確定を依頼され、これを受任した。
- 3 被処分者は、同年 5 月上旬頃、乙から、本件土地と本件隣地の境界点に境界標を埋設することを依頼されたにもかかわらず、本件隣地の所有者らに境界標を埋設することについての承諾、立会いを求めることなく、無断で本件土地と本件隣地との境界点 4 箇所に永続性のコンクリート杭を埋設した。
- 4 なお、被処分者は、同年 8 月 22 日、○土地家屋調査士会からの指導に基づき、埋設したコンクリート杭 4 本を撤去した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の第 1 の 3 記載の行為は、本件隣地所有者らに対し、承諾、立会いを求めることなく、無断で境界標を埋設したものであるから、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会会則第○条（業務の取扱い）に違反する。

被処分者の上記行為は、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与するという使命を負う土地家屋調査士としての自覚を欠くばかりか、不動産登記制度及び土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を失墜させる極めて悪質なものであって、その責任は重大

であり，厳しい処分が相当である。

しかしながら，被処分者は，昭和○年○月に土地家屋調査士の業務を開始して以来約○年間にわたり違反行為がなく，違反行為が今回限りであること，コンクリート杭を埋設したことをもって，関係者に経済的損失が発生したものは一概に認められないこと，当局及び○土地家屋調査士会の調査において，素直に供述するなど調査に協力的であり，迷惑をかけたことを深く反省しているなど，改悛の情が顕著である。

事例 5 3 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、〇土地家屋調査士会登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日に入会し、上記住所において土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者の父親である乙は、平成 21 年 4 月 22 日から平成 25 年 7 月 26 日までの 4 年 3 か月の間の受託事件のうち 35 件について、被処分者の補助者として未登録にもかかわらず、境界の立会、測量時のポール持ち、手数料の受領、領収書の発行など、補助者と同等の業務を行っていた。
- 3 〇土地家屋調査士会は、上記 2 の行為が土地家屋調査士法等に違反するとして、被処分者に対し〇土地家屋調査士会会則第〇条の指導を行った。

なお、平成 25 年 7 月 26 日に乙は被処分者の補助者として登録された。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、補助者として使用する者を登録する義務を有するにもかかわらず、被処分者は、平成 21 年 4 月 22 日から平成 25 年 7 月 26 日までの 4 年 3 か月にわたり、補助者登録を怠っていた。被処分者のこの行為は、土地家屋調査士の自覚に著しく欠け、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させ、不動産登記制度に対する国民の信頼を損ねる行為であり、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同第 24 条（会則の遵守義務）、同施行規則第 23 条（補助者）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）、同第〇条（補助者に関する届出）に違反するものであって、その責任は重大であるといわざるを得ない。
- 3 しかしながら、被処分者は、非違行為を深く反省し、当局の事情聴取に対しても素直に応じていることが認められることから、これらの事情を考慮し、土地家屋調査士法第 42 条第 1 号の規定により主文のとおり処分する。

事例 5 4 会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- (1) 被処分者は、乙合同事務所（司法書士○，司法書士○，司法書士○，司法書士○，土地家屋調査士○）が依頼を受けた①建物滅失登記，②建物表題登記，③所有権保存登記及び④境界確定のための測量のうち，①建物滅失登記，②建物表題登記及び④境界確定のための測量を乙合同事務所を通して依頼を受けた。
- (2) 被処分者は，①建物滅失登記及び②建物表題登記に関する委任状を乙合同事務所を経由して依頼者丙に送付し，丙が署名押印した委任状を住民票等とともに乙合同事務所から受領した。
- (3) 被処分者は，乙合同事務所を通じて本人確認及び登記申請意思の確認を行い，平成 24 年 8 月 23 日，A 市 B 1368 番 14 の土地（以下「本件土地」という。）にある建物について，①建物滅失登記及び②建物表題登記をイ法務局に申請し，両登記を完了させた。
- (4) 被処分者は，建物に関する登記完了後，④境界確定のための測量を行うため，隣接土地所有者等に立会い依頼を行ったが，A 市 B 1368 番 15 の土地（以下「隣接地」という。）の所有者丁の協力が得られず，平成 24 年 9 月 24 日に丁を除く隣接土地所有者等による立会いが実施された。
- (5) 本件土地と隣接地との境界は確認できなかったが，その境界には，コンクリート杭，金属鋸があり，それらを結ぶ直線上に沿ってブロック塀が設置されており，境界線は一見したところ明確な状況であった。
- (6) 数日後，被処分者は，再度丁の自宅を訪問したが，丁は土地の管理は戊株式会社に任せてあるので，立会いについては戊株式会社に依頼して欲しい旨伝えられ，戊株式会社に立会いを依頼したところ，仮測量をした結果，登記簿上の面積があるかを確認した上で，立会いが行われることになった。
- (7) 被処分者は，平成 24 年 10 月 11 日に本件土地及び隣接地の仮測量を行ったが，本件土地の実測面積は登記簿面積より 30 平方メートル以上多く，隣接地は 30 平方メートル以上少ない結果となった。
- (8) 被処分者は，本件土地の測量を行った際，測量機器に視準点を入力するに当たり，点名を他の測点と重複する点名を入力したため，本件土地の境界線が隣接地に膨らむ

ような形状となったが、本件土地及び隣接地の実測面積の合計が登記簿とおおむね一致し、測量結果が依頼者から提供された図面の数値と対応する部分についておおむね一致していたことから、測量は正しいものと考えた。

- (9) 被処分者は、丙に上記測量の結果を報告したが、今後の対応について意見を求められたため、実際の境界について、現況の境界線にあるブロック塀の南側で3.68メートル東側に境界線を移動すると両土地はおおむね登記簿上の面積と一致するが、新築建物の一部が境界線を越える可能性があり、このまま境界確認を継続すれば、丙が占有している部分について、戊株式会社から金銭等での解決を求められる可能性がある旨丙に説明した。
- (10) 被処分者は、平成25年1月6日に丙の意向を確認するために電話をしたが、不在で連絡がつかなかったため、数日後に再度電話したところ、丙からは検討中との回答であったことから、連絡を待つこととしたが、同月24日丙の代理人弁護士からの通知をもって、自分の行った測量が間違っていたことに気付いた。

第2 処分の理由

- (1) 以上の事実は、当局による調査及び被処分者の供述から明らかである。
- (2) 土地家屋調査士は、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、公正かつ誠実に業務を遂行すべき立場にあるが、本件において被処分者は、土地家屋調査士の業務の基本である測量を誤り、通常、土地家屋調査士に求められている程度の注意義務を怠ったことにより、明らかに現況と異なる測量結果をもって、依頼者に対して間違った説明を行った。
- (3) この行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第23条（虚偽の調査、測量の禁止）及び同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則○条（会則等の遵守義務）及び同会則○条（業務の取扱い）の各規定に違反するものであり、国民の信頼を損ない、その品位を著しく失墜させたものであって、土地家屋調査士として当然に行うべきこれらの説明義務、注意義務を怠っていたものであり、その責任は重大と言わざるを得ない。

しかしながら、本件測量は、隣接地土地管理者の立会いを求めるための仮測量の段階での測量誤りであり実害は発生しておらず、測量機器への単純な入力誤りであり、被処分者の故意によるものではない。

被処分者は、本件非違行為について、深く反省し、当方の事情聴取に対しても素直に供述しており、今までにこのような非違行為はない。

事例 55 会則違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号 戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日、登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地において土地家屋調査士業務を行っている者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 平成 21 年 8 月下旬、被処分者は、乙株式会社から、A 市 B 町 2331 番 7 の土地（以下「2331 番 7 の土地」という。）と A 市 B 町 2331 番 8 の土地（以下「2331 番 8 の土地」という。）との間の境界点 2 点について、境界標の設置を依頼された。
- 3 平成 21 年 8 月から 9 月頃、被処分者は、上記 2 の依頼に基づき調査及び測量を行い、2331 番 7 の土地と 2331 番 8 の土地との北西側の境界点について、これと隣接する A 市 B 町 2331 番 14 の土地の所有者である丙の立会いを得ることなく、境界標を設置した。
- 4 また、被処分者は、2331 番 7 の土地と 2331 番 8 の土地との東南側の境界点について、真の境界点であるか否か判然としないにもかかわらず、許容誤差の範囲内であるとして、2331 番 8 の土地の所有者に最も有利となる位置を境界点と認定の上、境界標を設置した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令を遵守し、公正かつ誠実に業務を行わなければならない職責があるところ、被処分者の上記第 1 の 3 及び 4 の行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

被処分者が、隣接地所有者の立会いを求めることなく境界標を設置するなどの不適切な調査及び測量をした行為は、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を損ねる悪

質な行為であり、その責任は重く、厳しい処分が相当であるといわざるを得ない。

しかしながら、被処分者は、隣接地所有者の立会いを求めなかったことを反省していること、関係者による再立会いや話し合いにより問題を解決しようと試みていること、当局の調査にも素直に応じていることが認められる。

事例 5 6 業務外行為（過失運転致傷、酒気帯び運転、無免許運転）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号

業務禁止

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日に〇土地家屋調査士会に入会、同日〇第〇号をもって登録を受け、上記肩書事務所において土地家屋調査士業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 27 年 1 月 20 日午後 1 時 4 分頃、普通乗用自動車を運転し、A 市 B 町 238 番地 15 所在の〇店駐車場において、東から南に向かい左折後退するに当たり、アクセル及びブレーキを的確に操作して後退すべき自動車運転上の注意義務があるのにこれを怠り、ブレーキペダルと間違えてアクセルペダルを踏み込んだ過失により、自車を左折後退させながら時速約 20 キロメートルに加速させて暴走させ、同店東側に駐車中の普通乗用自動車右側部に自車右前部を衝突させた上、自車後部を同店東側出入口ドア等に衝突させ、自車を同店内に後退進行させて、同店内にいた同店店員に自車右側部を衝突させて同人をその場に転倒させ、同人に全治約 2 週間を要する右上腕部打撲、右肘打撲挫創等の傷害を負わせた。
- 3 被処分者は、上記 2 の運転の際、公安委員会の運転免許を受けておらず、かつ、酒気を帯びていた。
- 4 被処分者は、同年 2 月 10 日、〇検察庁から、上記 2 の事実について、過失運転致傷罪（自動車の運転により人を死傷させる行為等の処罰に関する法律第 5 条）で〇地方裁判所に起訴された。
- 5 被処分者は、同年 3 月 9 日、〇地方裁判所における第 1 回公判期日において、上記 2 の事実を認めるとともに、上記 3 の事情を肯定する供述をした。
- 6 被処分者は、同月 11 日、〇地方裁判所において、上記 2 の事実について、過失運転致傷罪により禁固 10 月執行猶予 3 年の刑に処するとの判決の言渡しを受けた。
- 7 本件事案は、同年 1 月 21 日に新聞報道がされている。
- 8 被処分者は、本件事案以外にも、酒気帯び運転により同月 14 日に〇簡易裁判所で罰金 50 万円を命ぜられ、同月 15 日、運転免許取消しの行政処分を受けている。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局の調査及び前記第 1 回公判期日の経過から明らかである。

2 被処分者の上記の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）及び同第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものであって、土地家屋調査士としての品位と自覚を著しく欠き、国民の信頼を大きく損なう悪質な行為である。

事例 5 7 業務外行為（酒気帯び運転）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、平成〇年〇月〇日第〇号をもって〇土地家屋調査士会の登録を受け、上記肩書地において土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、被処分者が行った行為について、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び〇土地家屋調査士会会則に違反する事実が認められる。

2 被処分者は、平成 24 年 10 月 2 日、被処分者の事務所（以下「事務所」という。）において、翌日提出予定の登記申請書類を夜遅くまで作成していたが、同書類が完成しなかったため、そのまま事務所に泊まることとし、同日午後 9 時頃、事務所内で飲酒の上、午後 11 時頃就寝した。

被処分者は、翌 3 日午前 7 時頃から引き続き登記申請書類の作成を行い、完成の目途が立った同日午前 10 時頃、事務所近くのコンビニエンスストアでアルコールを購入し、事務所において飲酒した。

さらに、被処分者は、書類完成後の同日午後 1 時頃、別の店でアルコールを購入し、事務所に戻り再び飲酒した。

同日午後 1 時 30 分頃、被処分者は、登記申請書提出のため軽自動車を運転して事務所を出発し、イ法務局口支局に向かう途中、午後 1 時 45 分頃、A 市 B 町 2633 番地先の国道〇号線において、脇見運転により前方走行のトラックに追突しそうになったため、慌てて左にハンドルをきり、左側車輪が路側帯に乗ったまま走行し、ガードパイプに衝突して左側車線中央付近で横転する単独事故（以下「本件事故」という。）を発生させた。

3 本件事故は、付近の通行人から警察へ通報され、被処分者は、現場に到着した警察官により、酒気帯び運転による道路交通法違反で現行犯逮捕された。

4 本件事故は、平成 24 年 10 月 4 日付けの〇新聞朝刊を始めとする新聞各紙に掲載された。

5 本件事故により、被処分者は、平成 25 年 5 月 16 日、〇裁判所から酒気帯び運転による罰金 30 万円の略式命令の刑事処分を受け、また、〇公安委員会から、同年 5 月 23 日、同日から 2 年間の運転免許取消しの行政処分を受けた。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、土地家屋調査士法第 2 条により、常に品位を保持することが職責として義務付けられている。

被処分者による本件行為は、酒気帯びによる道路交通法に違反するものであって、土地家屋調査士の品位保持義務を定めた土地家屋調査士法第 2 条に違反することは明らかであり、また、飲酒による道路交通法違反者に対する厳罰化が行われた昨今の社会情勢において、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の品位を害するものである。
- 3 被処分者の上記行為は、土地家屋調査士に対する国民の信頼を著しく失墜させ、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を損なう行為であり、土地家屋調査士法第 2 条（職責）及び同法第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものである。
- 4 しかしながら、被処分者は、これまでに懲戒処分を受けたことがなく、今回の事案の発生を深く反省しており、当局の事情聴取に対しても誠実に応じるなど、改悛の情が顕著であると認められる。

事例 58 業務外行為（業務上横領）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士試験に合格し、昭和○年○月○日、土地家屋調査士の登録を受け、同年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法、土地家屋調査士法施行規則及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 (1) 被処分者は、平成 21 年 7 月末頃、株式会社乙（以下「本件会社」という。）の事務担当者○から、A 市 B ○丁目 498 番地 1 及び同番地 4 に所在する建物（家屋番号 498 番 1 の 5、工場、鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建、1 階及び 2 階 1836. 41 m²、平成 21 年 5 月 28 日新築、以下「本件建物」という。）の建物表題登記（以下「本件表題登記」という。）及び本件会社を所有者とする所有権保存登記（以下「本件保存登記」という。）申請の依頼を受け、本件表題登記のみ受任し、本件保存登記については、本件会社の意向により、丙司法書士に依頼した。
- (2) 被処分者は、本件会社に対し、丙司法書士が作成した、本件保存登記代理申請費用等に係る同月 30 日付け見積書を提示するとともに、同費用等を被処分者名義の口座に振り込むことを請求し、本件会社から、同費用等 86 万 8975 円の金員（以下「本件預り金」という。）の振込みを受けた。
- (3) 被処分者は、本件預り金を自己の用途に費消する目的で、被処分者名義の口座から引き出して着服し、横領した（以下「業務上横領行為」という。）。
- (4) 被処分者は、平成 23 年 5 月 18 日、○警察署に業務上横領の疑いで逮捕されたものの、同年 6 月 6 日、本件会社との間で示談が成立したことから、同月 15 日、不起訴処分となった。
- 3 被処分者は、同年 7 月 10 日から事務所に隣接する自宅において土地家屋調査士業務に従事していたにもかかわらず、平成 25 年 8 月 26 日までの 2 年以上にわたって、○土地家屋調査士会への事務所変更届の提出を怠った（以下「事務所変更届遅滞行為」という。）。
- 4 被処分者は、事務所に、○土地家屋調査士会が規定する表札を掲げなければならないにもかかわらず、これを怠った（以下「表札掲示懈怠行為」という。）。

第2 処分の理由

以上の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者及び関係人の供述から明らかである。

被処分者の上記第1の2(3)記載の業務上横領行為は、刑法第253条の業務上横領の罪を構成するものであり、土地家屋調査士法第2条（職責）の規定に違反する。

被処分者の上記第1の3記載の事務所変更届遅滞行為は、調査士は、土地家屋調査士名簿に登録を受けた事項に変更が生じたときは、遅滞なく所属する調査士会を經由して、調査士会連合会にその旨を届け出なければならないとする土地家屋調査士法第14条（登録事項の変更の届出）、土地家屋調査士法施行規則第16条（変更の登録の申請等）、○土地家屋調査士会会則第○条（変更届）の各規定に違反する。

被処分者の上記第1の4記載の表札掲示懈怠行為は、調査士は、調査士会に入会したときは、その調査士会の会則に定めるところにより、事務所に調査士の事務所である旨の表示をしなければならないとする土地家屋調査士法施行規則第19条（表示）、○土地家屋調査士会会則第○条（表示）の各規定に違反する。

被処分者の上記各行為は、上記各規定に違反するとともに、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）及び同会会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

被処分者の上記行為は、被処分者を信頼した依頼者に対する重大な背信行為であるとともに、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、公正かつ誠実に業務を行うべき土地家屋調査士の業務に反し、土地家屋調査士に対する国民の信頼を著しく損なうものであり、その責任は極めて重大であり、厳しい処分をもって臨むのが相当である。

しかしながら、被処分者は、本件非違行為を深く反省し、自ら不利な内容の事実も供述するなど、当局の調査に協力的であり、また、本件会社との間で示談が成立し、横領した本件預り金は全額返済しているなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 59 業務外行為（業務上横領）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の資格を取得後、土地家屋調査士の登録（平成〇年〇月〇日〇第〇号）をし、上記肩書地事務所においてその業務に従事している者である。
- 2 被処分者は、平成 19 年 4 月から平成 23 年 3 月までの間、〇土地家屋調査士会〇支部（以下「〇支部」という。）会計担当役員として、〇支部の経理に関する業務に従事していたところ、平成 22 年 7 月 28 日から平成 23 年 3 月 7 日までの間、合計 7 回にわたり、〇支部のため業務上預かり保管中の〇支部名義の普通預金口座から、現金合計 300 万円を払い戻し、これを自己の用途に使用するために着服して横領した（以下「本件横領」という。）。
- 3 被処分者は、〇支部役員らによる事情聴取に対し、本件横領を認め、証拠書類等も全て提出し、平成 23 年 6 月 21 日には、着服した金 300 万円全額を〇支部に対して返済した。
- 4 〇土地家屋調査士会は、平成 24 年 9 月 11 日、本件横領について被処分者を〇警察署に刑事告発した。
- 5 〇検察庁は、平成 25 年 8 月 15 日、本件横領について被処分者を不起訴とする処分を行った。

第 2 処分の理由

- 1 被処分者の上記第 1 の 2 の行為は、刑法第 253 条の業務上横領の罪を構成するものであり、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）、第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。
- 2 土地家屋調査士は、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ところ、被処分者の上記行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、品位を損ない、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させるものであって、その責任は極めて重大である。

したがって、被処分者が本件横領を深く反省していることが認められ、着服した金 300 万円全額を〇支部に対して返済し、本件横領は不起訴処分となっているなど、被処分者に有利な事情を斟酌しても、主文掲記の処分は免れない。

事例 60 業務外行為（印紙犯罪処罰法違反）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

1 被処分者は、昭和○年○月○日に登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、肩書地事務所においてその業務に従事している者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。

2 分筆登記申請書に、収入印紙に押された割印を砂消しゴムで消した収入印紙を貼付して、登記申請を行った行為

(1) 被処分者は、4、5 年前頃、某不動産業者（氏名等不詳。以下「本件不動産業者」という。）から契約書に貼付するための収入印紙 2 万円分の購入を依頼され、券面額 1 万円の収入印紙 2 枚を購入し、同人に手渡した。

(2) その後（日時等不詳）、本件不動産業者は、契約が不履行となり、被処分者に購入を依頼した収入印紙が不要となったため、何とかしてもらいたいとして、券面額 1 万円の収入印紙 2 枚（以下「本件印紙」という。）を被処分者の事務所に持参した。本件印紙については、割印が施され、既に使用された形跡がうかがえたため、被処分者は、本件不動産業者に対して、割印がしていなければ何とかする旨説明したところ、本件不動産業者は、その場で、本件印紙の割印部分を砂消しゴムで除去した上で、被処分者に渡した。

被処分者は、本件不動産業者から渡された本件印紙を受領した上、収入印紙を保管するためのクリアホルダーに入れて自ら保管していた。

(3) 被処分者は、本件印紙について、割印部分が砂消しゴムで除去されたものであることを知りながら、その各一枚ずつを、分筆登記申請の依頼を受けていた、次の 2 件の登記申請書にそれぞれ貼付し、当局○支局宛て提出した（以下「本件登記申請」という。）。

ア 平成 24 年 2 月 17 日受付 第○号（分筆登記）

イ 平成 24 年 2 月 22 日受付 第○号（分筆登記）

第 2 処分の理由

上記の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述により明らかである。

被処分者は、本件の使用済みの収入印紙について、割印を除去したものと知った上で使用したと認められ、その行為は極めて悪質であり、土地家屋調査士に対する社会的信用を著しく失墜させる行為である。

被処分者の本件行為は、国民の権利の保護に資するべき職責を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を失墜させるものであって、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反するのはもとより、印紙犯罪処罰法第2条第1項に違反し、その責任は重く、厳しい処分が相当といわざるを得ない。

事例 6 1 業務外行為（司法書士法違反）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 2 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和○年○月○日、○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に入会し、同日、第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記肩書地において土地家屋調査士業務を行っている者である。
- 2 当局が実施した当局口支局を対象とする司法書士法違反に関する調査において、被処分者が、司法書士の資格を有しないにもかかわらず、司法書士の業務範囲に属する不動産の権利に関する登記申請代理（以下「登記申請代理」という。）を 4 件行っていたことが判明した。そのため、平成 25 年 3 月 29 日、当局は、司法書士法第 73 条第 1 項本文の規定に違反するおそれがあるとして、被処分者に文書による警告を行った。
- 3 被処分者は、上記 2 の警告後、登記申請代理を行うことは違法であると認識した上で、被処分者の補助者である乙の名義を用い、4 件の登記申請代理を継続して行っていた。
- 4 当局において、平成 23 年 1 月から平成 25 年 3 月までの当局口支局保管中の登記申請書を調査したところ、被処分者は、上記 2 及び 3 の 8 件を含む少なくとも 27 件の登記申請代理を行っていることが判明した。
- 5 被処分者は、別紙の 27 件以外にも、平成元年頃から平成 24 年度までの間、年 3 件から 4 件以上の割合で、登記申請代理を行った旨、供述している。
- 6 被処分者は、乙が当局から警告を受ければ、更に別人名義で登記申請代理を続けるつもりでいたと供述している。
- 7 被処分者は、土地家屋調査士法施行規則第 28 条に規定されている日本土地家屋調査士会連合会の定める様式による事件簿の調製・保存をしていない。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局及び調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。
- 2 被処分者は、前記第 1 の 2 ないし 6 のとおり、反復継続の意思を有して、司法書士法第 73 条第 1 項本文で禁止されている司法書士業務を、確信的に行っていたと認められる。

また、被処分者は、前記第1の7のとおり、事件簿を調製・保存していない。

被処分者は、土地家屋調査士として、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、公正かつ誠実に業務を行わなければならない（土地家屋調査士法第2条）から、法令を遵守し、国家資格制度を担う有資格者として国民の信頼を確保しなければならないところ、被処分者の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）及び同法施行細則第28条（事件簿）並びに○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（事件簿）の各規定に違反するものであって、土地家屋調査士としての品位を損ない、土地家屋調査士制度に対する社会的信用を失墜させ、かつ、司法書士法及び土地家屋調査士法等を始めとする資格者制度の根幹に関わるものである。加えて、被処分者は、当局からの警告により登記申請代理の違法性を十分認識した後も、これを無視して違法行為を継続するなど悪質であり、その責任は極めて重い。

事例 6 2 業務外行為（司法書士法違反）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者甲は、昭和○年○月○日に土地家屋調査士の資格を取得し、昭和○年○月○日登録番号第○号をもって土地家屋調査士の登録を受けて○土地家屋調査士会に入会し、現在、上記肩書地において土地家屋調査士業務に携わっている者であるが、次に掲げるとおり土地家屋調査士法及び○土地家屋調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、司法書士乙及び行政書士丙との三者による共同経営の業務形態により、「甲・丙合同事務所（以下「合同事務所」という。）」の名称で、土地家屋調査士業務を行っている。
- 3 乙は、平成 22 年 3 月頃に骨折により入院し、その後、歩行が困難になったことなどもあり、平成 22 年 4 月末頃以降は、ほとんど合同事務所に出勤していない。
- 4 乙は、平成 22 年 4 月末頃から同年 10 月末までの間に、約 300 件の登記申請事件を受託している。しかし、乙は、この約 300 件の登記申請事件にほとんど関与しておらず、実際には、被処分者及び丙が、委任者の本人確認及び登記申請意思確認を行い、乙名義を用いて司法書士業務を行っていた。このうち、被処分者は、不動産の権利に関する登記申請事件 41 件について、乙名義を用いて司法書士業務を行った。さらに、この 41 件のうち、イ地方法務局ロ支局平成 22 年 8 月 10 日受付第○号、同支局平成 22 年 8 月 23 日受付第○号及び同支局平成 22 年 10 月 25 日受付第○号の不動産登記申請事件については、被処分者が、乙名義を用いて不動産登記法第 23 条第 4 項第 1 号に規定する本人確認情報（以下「本人確認情報」という。）を作成し、同支局登記官に提供した。

さらに、被処分者は、乙名義を用いて司法書士業務を行うため、乙の職印及び乙が○司法書士会から交付された戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書（以下「職務上請求書」という。）を使用し、乙名義で戸籍謄本・住民票の写し等を請求し、入手した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査、○土地家屋調査士会の調査回報及び被処分者の供述から明らかである。

被処分者は、司法書士ではないにもかかわらず、反復継続して司法書士業務を行った。

この行為は、司法書士法第 73 条（非司法書士等の取締り）の規定に違反し、司法書士制度に対する国民の信頼を裏切る行為である。

さらに、被処分者は、実際には本人確認をしていない司法書士の名義を用いて、3 件の本人確認情報を作成し提供した。本人確認情報は、不動産登記の真正性の確保に関わる極めて重要な情報である。土地家屋調査士として本人確認情報の重要性を十分承知している被処分者が、他人名義を用いて本人確認情報を作成し提供した行為は、極めて悪質である。

加えて、被処分者が、乙の職印及び乙名義の職務上請求書を用いて戸籍謄本・住民票の写し等を請求し入手した行為は、その行為が乙名義を用いて受任した登記申請事件のための行為であっても、戸籍法第 10 条の 2（第三者による戸籍謄本等の交付請求）及び住民基本台帳法第 12 条の 3（本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付）の規定に違反する。

被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）の規定に違反し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実に業務を行うべき土地家屋調査士の品位を著しくおとしめ、土地家屋調査士に対する国民の信頼を裏切ったものであり、その責任は極めて重い。

しかしながら、被処分者は、当局の調査に対して誠実かつ謙虚に対応し、事態を深く反省するとともに、当局の調査以降、直ちに上記行為を中止するなど、改悛の情が顕著である。

被処分者は、乙名義を用いて司法書士業務を行った動機について、①合同事務所全体で業務を受託しているという意識があったこと、②乙が不在となる期間がこれほど長期間になるとは思わなかったこと、③合同事務所を訪ねてくる依頼者の気持ちを裏切りたくないとの思いがあったこと等であると供述している。この被処分者の動機は、被処分者が自己の利益を追求するために上記行為を行ったとはいえず、極めて悪質な動機とまではいえない。

また、被処分者の上記行為に関して、依頼者に経済的な損失は生じていない。

事例 6 3 業務外行為（公職選挙法違反）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、昭和〇年〇月〇日土地家屋調査士（以下「調査士」という。）資格を取得後、同〇年〇月〇日〇土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に入会し、以来、その業務を行っている者である。
- 2 被処分者は、平成 26 年 1 月 26 日施行の A 市議会議員選挙に際し、同選挙の選挙人であり、かつ、同選挙に立候補する決意を有していた乙の選挙運動者であるが、平成 25 年 11 月 5 日、A 市 B 〇番地の乙の自宅において、同人及び同人の選挙運動者である丙から、乙に当選を得させる目的の下に、同人に対する投票及び投票の取りまとめ等の選挙運動をすることの報酬として供与されるものであることを知りながら、現金 2 万円の供与を受けた。
- 3 そのため、被処分者は、平成 26 年 2 月 1 日に公職選挙法違反の容疑で逮捕され、同月 21 日〇裁判所において、罰金 20 万円及び追徴金 2 万円の略式命令を言い渡され、即日罰金及び追徴金を納付している。
なお、同命令は、同年 3 月 8 日をもって確定した。
- 4 〇土地家屋調査士会は、上記 2 の行為が土地家屋調査士法等に違反するとして、平成 26 年 3 月 26 日被処分者に対し〇土地家屋調査士会会則第〇条の注意措置を行った。

第 2 処分の理由

- 1 被処分者の以上の行為は、公職選挙法第 221 条第 1 項第 1 号及び同項第 4 号（金銭の供与及び供与に対する応諾）の罪に該当し、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同第〇条（会則等の遵守義務）に違反するものであり、土地家屋調査士としての自覚に著しく欠け、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものである。
- 2 一方で、被処分者は、土地家屋調査士として長年業務に精励し、業務遂行状況も良好であり、また、逮捕後に新聞に実名報道がされるなど社会的制裁を受けており、当局の事情聴取にも素直に応じるなど、改しゅんの情が認められる。
- 3 しかしながら、上記 2 の事情を斟酌しても、前記第 1 の「処分の事実」のとおり、被処分者の行為は重大であり、厳しい処分が相当であると言わざるを得ない。

事例 6 4 業務外行為（器物損壊）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士の試験に合格し、平成〇年〇月〇日付け第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、肩書地において事務所を設置し、その業務を行っている者である。
- 2 被処分者は、平成 24 年 12 月 24 日午後 7 時頃から同 9 時頃までの間、近隣の知人宅で飲酒の上、更に自宅においても飲酒した後、同日午後 10 時頃、自宅兼事務所から公道に至るための通行権を巡る問題の相手方である乙（以下「被害者」という。）と話し合う目的で被害者宅に赴き、玄関扉を拳の指の背で激しく叩いた。しかし、被害者宅からは全く反応がなかったため、その後約 10 分間にわたり同玄関扉を叩いたり、足蹴りを続けた結果、被害者宅の玄関扉ガラス部分の一部を破損させた。被処分者は一旦自宅に戻ったが、10 分ないし 15 分後、話をしようとして再び被害者宅玄関に赴き、引き続き玄関扉を叩いたり足蹴りしたことにより、扉の下部がレールから外れて家屋内に倒れ、扉のレール部分を損壊させ、玄関扉として使用不能にさせた（以下、これら一連の行為を「本件器物損壊行為」という。）。)
- 3 被処分者は、被害者の孫によって取り押さえられた後、110 番通報により駆けつけた〇警察署警察官に器物損壊の疑いで、同日午後 11 時 34 分、同玄関内において現行犯逮捕された。
- 4 被処分者は、〇警察署において取調べを受けた後、同月 26 日午後、釈放された。
- 5 本件器物損壊行為は、同月 26 日付け〇新聞朝刊紙上において、土地家屋調査士の肩書きを付して実名報道された。

第 2 処分の理由

- 1 上記第 1 記載の事実は、当局の調査及び被処分者の供述から明らかである。
土地家屋調査士は、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ところ、被処分者は、過度の飲酒をした上、本件器物損壊行為により現行犯逮捕され、新聞報道された。被処分者の上記行為は、国民の権利の明確化に寄与すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損なう行為であり、土地家屋調査士及び土地家屋調査士制度に対す

る社会的信用を著しく失墜させるものであるといわざるを得ない。

よって、被処分者の本件器物損壊行為については、土地家屋調査士法第2条(職責)、同法第24条(会則の遵守義務)、○土地家屋調査士会則第○条(品位保持等)、同会則第○条(会則等の遵守義務)に違反するものであって、その責任は軽視できない。

2 しかしながら、被処分者の本件器物損壊行為については、警察署から○検察庁に送致されたものの、刑法第261条の罪が親告罪であり、被害者から告訴状の提出がなかったため、不起訴処分となっている。

また、被処分者は、釈放された後、速やかに被害者に謝罪し、玄関扉の修繕を行ったほか、本件器物損壊行為について、深く反省しており、当局の事情聴取にも素直に応じているなど、その改悛の情が顕著であると認められる。

さらに、被処分者には、過去において処分歴はない上、○土地家屋調査士会の役員を務めるなど、土地家屋調査士会の運営にも協力的な会員であり、被害者から当局宛てに処分の軽減を求める上申書が提出されているのみならず、被害者は当局の調査においても繰り返し処分の軽減を求めるなど、被害者からのその嘆願の意は無視し難いことなどの斟酌すべき事情も認められる。

事例 6 5 業務外行為（司法書士法違反）

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の資格を取得後、土地家屋調査士の登録（昭和〇年〇月〇日〇第〇号）をし、上記肩書事務所において土地家屋調査士業務を行っている者である。
- 2 被処分者は、司法書士の資格がないのに、〇株式会社（本店：A市B〇丁目 22 番 25 号）の代表取締役乙の紹介で、マンション（物件の所在：A市C〇丁目 6 番地 10、家屋番号：C〇丁目 6 番 10 の 179）の売買取引（以下「本件取引」という。）に関し、買主である丙から、上記マンションの所有権移転登記の申請手続を依頼され、これを受任した。
- 3 被処分者は、本件取引に係る登記申請書及び報酬請求書を作成した上、丙の代理人として立ち会うべく、平成 25 年 3 月 26 日午後 1 時 30 分頃、〇銀行〇支店に赴いたところ、不審を抱いた売主丁の代理人である司法書士戊に、司法書士の資格がないことを指摘され、共同代理による登記申請を拒否されたため、本件取引に係る登記申請をすることができなかった。

第 2 処分の理由

- 1 司法書士法第 73 条第 1 項は、司法書士会に入会している司法書士又は司法書士法人以外の者は、同法第 3 条第 1 項第 1 号に規定する業務を行ってはならない旨規定しているところ、上記第 1 の 2 及び 3 の各事実によれば、被処分者は、上記規定（司法書士法第 73 条第 1 項、第 3 条第 1 項第 1 号）に違反し、土地家屋調査士が権利に関する登記手続を代理できないことを認識しながら、報酬を得る目的で本件取引に係る登記の申請手続を受任したことが明らかである。
- 2 そして、被処分者の上記 1 の行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位の保持等）、第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する非違行為に該当するものであり、本件以外にも、複数回にわたり、知人から依頼を受けて権利に関する登記申請書を作成するなどしていたこと、被処分者は、当局担当官による事情聴取の際も、「はっきり言って不満を持っている。」などと述べ、真摯な反省の態度がうかがわれないことなどの諸事情に鑑みると、

その責任は軽視できないというべきである。

- 3 したがって、本件において、被処分者は、実際に本件取引に係る登記申請を行っておらず、また、何らの報酬も得ていないこと等の事情を斟酌しても、主文掲記程度の処分はやむを得ないところである。

参 考 资 料

日調連発第52号
平成19年5月21日

各土地家屋調査士会長 殿
各 役 員 殿

日本土地家屋調査士会連合会長

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（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。

法務省民二訓第1082号

法 務 局 長

地 方 法 務 局 長

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

法務大臣 長 勢 甚 遠



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

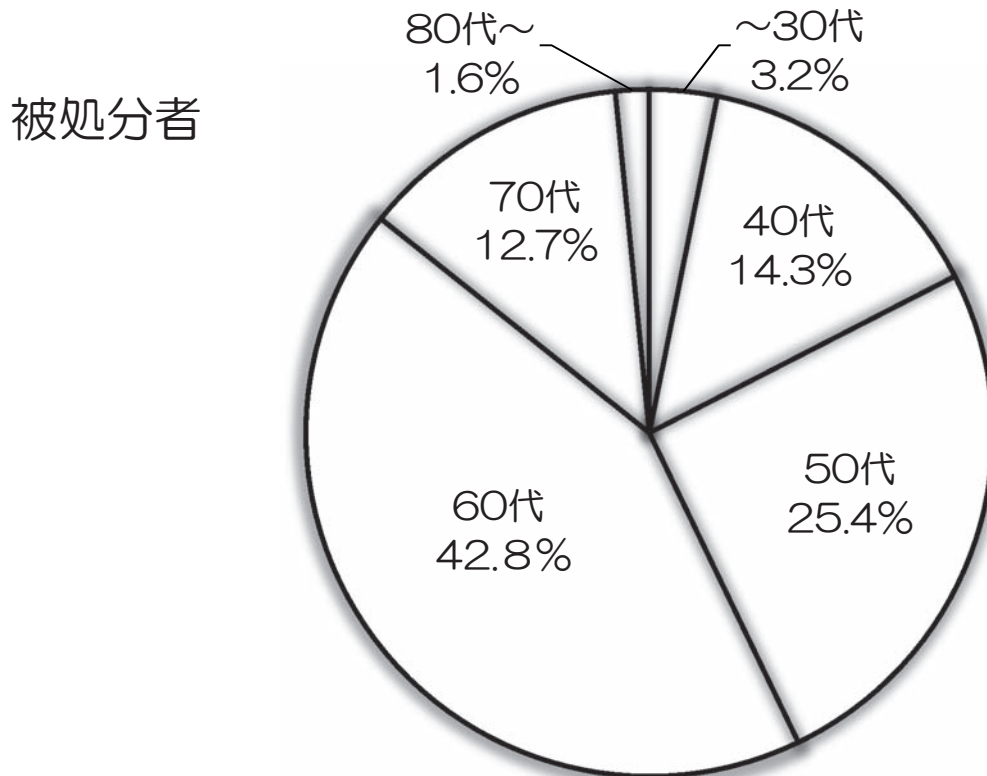
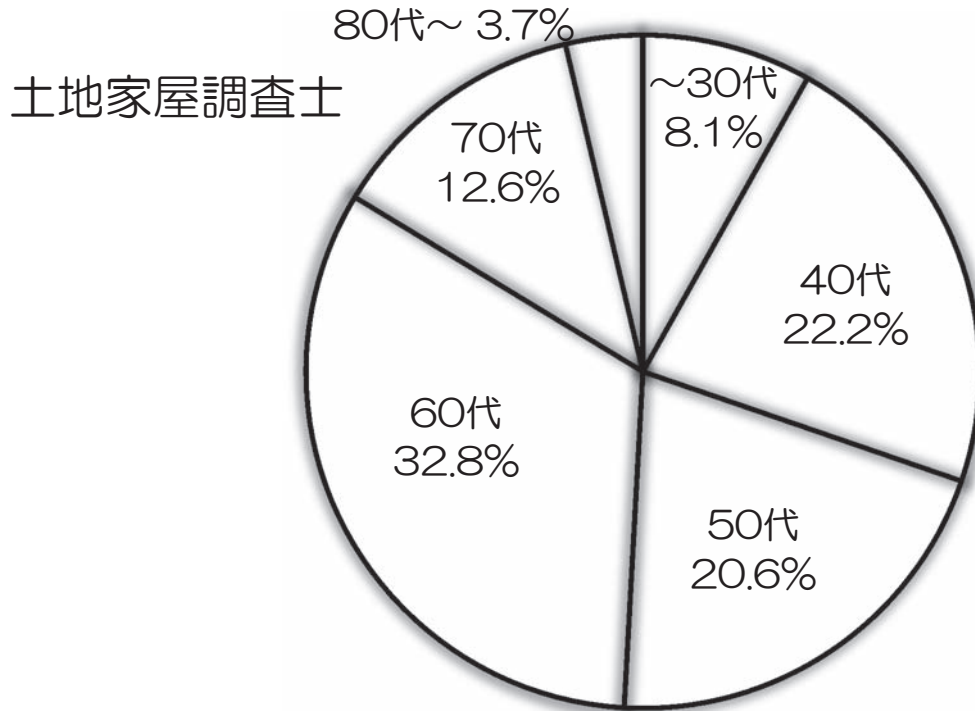
この訓令は、平成19年7月1日から施行する。

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 又は 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	
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	2年以内の業務の停止 又は 業務の禁止
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
会則違反	土地家屋調査士会の会則に違反したもの	戒告，2年以内の業務の停止又は業務の禁止
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	

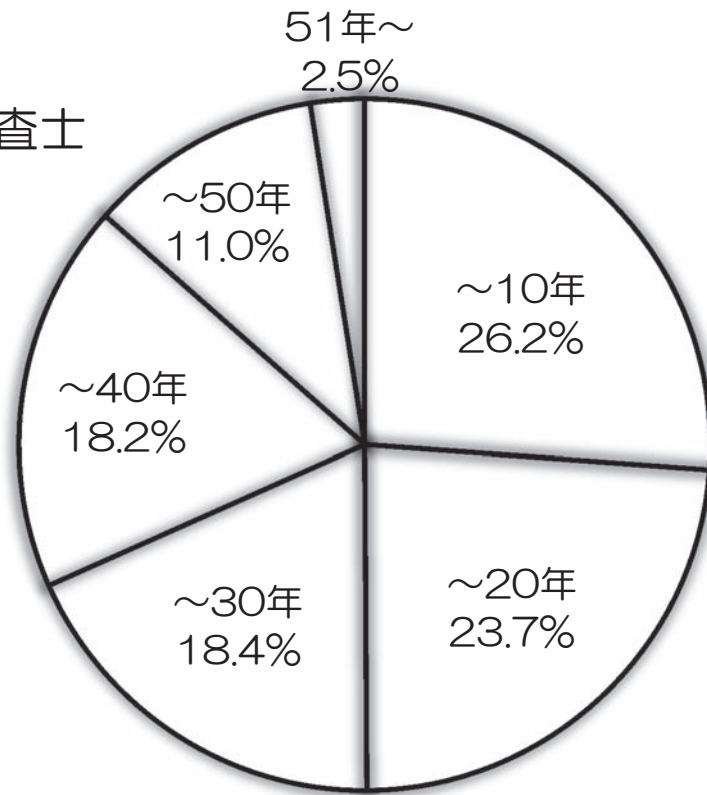
土地家屋調査士と被処分者の年齢構成及び業務歴構成の比較

..... 年齢構成

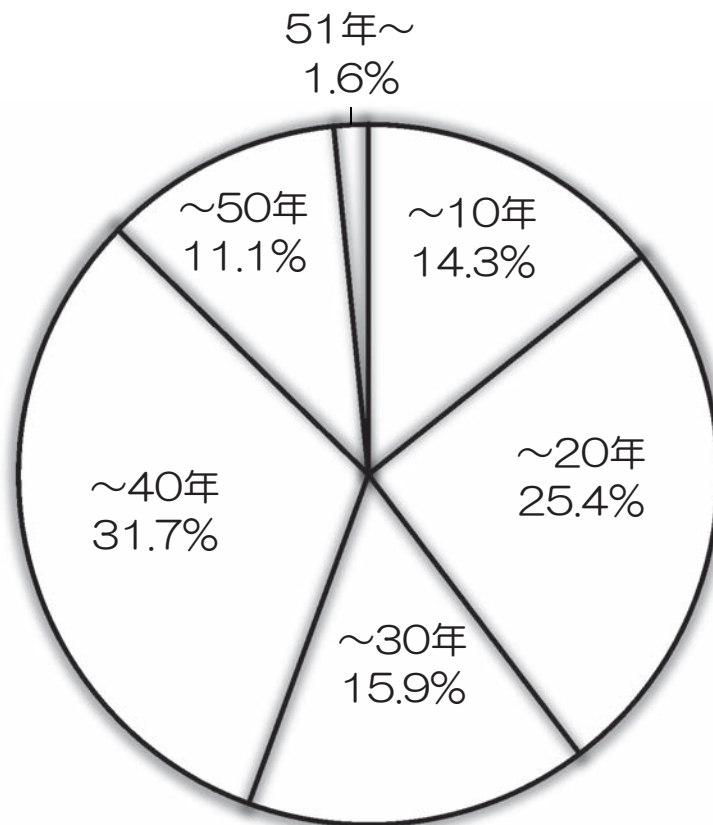


..... 業務歴構成

土地家屋調査士



被処分者



違反行為の状況

違反行為	全体における割合
① 公文書偽造又は私文書偽造	14.0%
② 名義貸し又は他人による業務の取扱い	8.4%
③ 職務上請求用紙の不正使用等	0.9%
④ 業務停止期間中の業務行為	0.0%
⑤ 報酬の不正受領	2.8%
⑥ 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反	21.5%
⑦ 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	14.0%
⑧ 不当誘致行為	1.9%
⑨ 補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	5.6%
⑩ 受託事件の放置	6.6%
⑪ 受任拒否	0.9%
⑫ 会則違反	11.2%
⑬ 業務外行為	12.2%
合計	100.0%

全体の割合

