

土 地 家 屋 調 査 士 懲 戒 処 分 事 例 集

(平成 27 年 4 月 1 日～平成 30 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27年4月1日～ 平成30年3月31日 (3年間)	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		5	2	4	7
業務停止	1年以上	6	5	12	9
	1年未満 ～6か月	4	4	3	7
	6か月未満～3か月	10	7	13	8
	3か月未満～1か月	11	12	22	37
	1か月未満	20	6	19	10
戒告		49	29	25	21
計		105	65	98	99

目 次

1 公文書偽造又は私文書偽造

事例 1	(業務の禁止)	1
事例 2	(業務の禁止)	4
事例 3	(業務の停止 7 か月間)	6
事例 4	(業務の停止 3 か月間)	8
事例 5	(業務の停止 3 か月間)	10
事例 6	(業務の停止 1 か月間)	11
事例 7	(業務の停止 2 週間)	13

2 名義貸し又は他人による業務の取扱い

事例 8	(業務の禁止)	14
事例 9	(業務の停止 2 年間)	16
事例 1 0	(業務の停止 1 年間)	17
事例 1 1	(業務の停止 1 年間)	19
事例 1 2	(業務の停止 6 か月間)	21
事例 1 3	(業務の停止 4 か月間)	23
事例 1 4	(業務の停止 4 か月間)	24
事例 1 5	(業務の停止 3 か月間)	25
事例 1 6	(業務の停止 3 か月間)	27
事例 1 7	(業務の停止 3 か月間)	29
事例 1 8	(業務の停止 3 週間)	31
事例 1 9	(業務の停止 3 週間)	33
事例 2 0	(業務の停止 3 週間)	35
事例 2 1	(業務の停止 3 週間)	36
事例 2 2	(業務の停止 2 週間)	38
事例 2 3	(業務の停止 2 週間)	40
事例 2 4	(業務の停止 2 週間)	41
事例 2 5	(戒告)	42
事例 2 6	(戒告)	43

3 業務停止期間中の業務行為

事例 2 7	(業務の停止 2 年)	44
--------	-------------------	----

4 報酬の不正受領

事例 2 8	(戒告)	46
--------	------------	----

5 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

事例 2 9	(業務の停止 2 年間)	48
事例 3 0	(業務の停止 9 か月間)	50
事例 3 1	(業務の停止 6 か月間)	52
事例 3 2	(業務の停止 1 か月間)	53
事例 3 3	(業務の停止 1 か月間)	55
事例 3 4	(業務の停止 3 週間)	57
事例 3 5	(業務の停止 2 週間)	59
事例 3 6	(業務の停止 2 週間)	61
事例 3 7	(業務の停止 2 週間)	62
事例 3 8	(業務の停止 2 週間)	63
事例 3 9	(業務の停止 1 週間)	64
事例 4 0	(戒告)	66
事例 4 1	(戒告)	68
事例 4 2	(戒告)	69
事例 4 3	(戒告)	70
事例 4 4	(戒告)	71
事例 4 5	(戒告)	73
事例 4 6	(戒告)	75
事例 4 7	(戒告)	77
事例 4 8	(戒告)	79
事例 4 9	(戒告)	80

6 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反

事例 5 0	(業務の禁止)	82
事例 5 1	(業務の停止 3 か月間)	84
事例 5 2	(業務の停止 3 か月間)	85
事例 5 3	(業務の停止 2 か月間)	87
事例 5 4	(業務の停止 1 か月間)	88
事例 5 5	(業務の停止 1 か月間)	90
事例 5 6	(業務の停止 1 か月間)	91

事例 5 7	(業務の停止 2 週間)	92
事例 5 8	(業務の停止 2 週間)	94
事例 5 9	(業務の停止 2 週間)	95
事例 6 0	(業務の停止 1 週間)	96
事例 6 1	(戒告)	97
事例 6 2	(戒告)	99
事例 6 3	(戒告)	101
事例 6 4	(戒告)	102
事例 6 5	(戒告)	104
事例 6 6	(戒告)	105

8 補助者の監督責任又は未登録補助者の使用

事例 6 7	(業務の停止 1 か月間)	106
事例 6 8	(戒告)	107
事例 6 9	(戒告)	108

9 受託事件の放置

事例 7 0	(戒告)	109
事例 7 1	(戒告)	111

10 会則違反

事例 7 2	(業務の停止 1 か月間)	113
事例 7 3	(戒告)	115
事例 7 4	(戒告)	117
事例 7 5	(戒告)	118
事例 7 6	(戒告)	119
事例 7 7	(戒告)	121
事例 7 8	(戒告)	123
事例 7 9	(戒告)	124
事例 8 0	(戒告)	125
事例 8 1	(戒告)	127
事例 8 2	(戒告)	128
事例 8 3	(戒告)	130
事例 8 4	(戒告)	132

事例 8 5	(戒告)	134
事例 8 6	(戒告)	136
事例 8 7	(戒告)	138
事例 8 8	(戒告)	139
事例 8 9	(戒告)	141

1 1 業務外行為

事例 9 0	(業務の禁止)	143
事例 9 1	(業務の停止 1 年間)	145
事例 9 2	(業務の停止 3 か月間)	149
事例 9 3	(業務の停止 2 か月間)	151
事例 9 4	(業務の停止 1 か月間)	152
事例 9 5	(業務の停止 2 週間)	154
事例 9 6	(業務の停止 1 週間)	156
事例 9 7	(戒告)	157
事例 9 8	(戒告)	158
事例 9 9	(戒告)	159
事例 1 0 0	(戒告)	160
事例 1 0 1	(戒告)	161
事例 1 0 2	(戒告)	162
事例 1 0 3	(戒告)	163
事例 1 0 4	(戒告)	165
事例 1 0 5	(戒告)	167

1 2 参考資料

○ 平成 1 9 年 5 月 2 1 日付け日調連発第 5 2 号	170
「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	174

※ 事例は、参考資料の訓令に基づいた主な処分内容で分類しています。

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

事例

事例 1

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造，現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，受託事件の放置

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号
業務の禁止

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

- 1 被処分者は，平成 26 年 4 月頃から同年 9 月頃までの間に，乙建設工業を介して，A 市 B 町 11 番地 1 に住む丙（以下「依頼者」という。）から A 市 B 町 2 番 7，同所 11 番 1，同市 C 町 43 番 5 及び同所 43 番 7 の土地（以下「本件各土地」という。）の地積更正登記の申請手続等を依頼されたものの，当該地積更正登記の申請をしなかった。
- 2 被処分者は，平成 26 年 10 月頃，乙建設工業から本件各土地の地積更正登記に関する書類についての問い合わせを受けたことから，当該地積更正登記が完了しているかのように装うことを企て，同月頃
 - (1) スキャナを用いてパーソナルコンピュータに取り込んだ本件各土地の登記情報の画像データの表題部欄にある事項欄にそれぞれ枠を一つ増やした上，「③地積㎡」欄にそれぞれ「145:99」，「262:85」，「22:18」，「25:59」と入力するなどしてプリンタで用紙に印刷し，内容虚偽の登記情報を作成し
 - (2) 別の土地の地積測量図に登記完了日を記録するために押印されていたイ法務局ロ支局作成名義の処理印をスキャナを用いてパーソナルコンピュータに取り込み，その画像データの登記完了日を示す欄に「26.9.25」と入力した上，本件各土地に係る地積測量図 4 通の画像データにそれぞれ当該処理印の画像データを貼り付けてこれらをプリンタで用紙に印刷し，もって本件各土地の地積更正に係る登記が平成 26 年 9 月 25 日に完了したことを示すイ法務局ロ支局作成名義の処理印の写し 4 つを偽造した。そして，被処分者は，同月頃，前記(1)の登記情報を内容の真正なもののように装うとともに，前記(2)の地積測量図 4 通に付された偽造に係る処理印の写し 4 つをいずれも真正に成立したもののように装って，「登記完了書類」と題する書類に添付し，乙建設工業に交付して行使した。
- 3 被処分者は，平成 28 年 10 月頃，乙建設工業から本件各土地の地積更正登記の申請を至急行うよう求められたため，当該地積更正登記の申請に必要な A 市長作成名義の道路境界確認書，依頼者作成名義の委任状及び筆界立会人丁作成名義の筆界立会確認

書を偽造しようと企て、同月頃

- (1) 別の土地に係る A 市長作成名義の道路境界確認書をスキャナを用いてパーソナルコンピュータに取り込んだ上、その画像データの「土地の所在地」欄に本件各土地の所在地を、「土地の所有者」欄に依頼者の住所氏名を、「確認年月日」欄に「平成 26 年 9 月 5 日」と入力するなどしてプリンタで用紙に印刷するなどし、もって A 市長作成名義の道路境界確認書 1 通を偽造し
- (2) 本件各土地の地積更正登記申請に関する一切の権限を被処分者に委任する旨の委任状の氏名欄に「丙」と記入した上、「丙」の印を 2 か所に押捺し、もって依頼者作成名義の委任状 1 通を偽造し
- (3) 筆界立会確認書の「筆界立会人の住所・氏名」欄に筆界立会人丁の住所氏名を記入した上、「丁」の印を押捺するなどし、もって筆界立会人丁作成名義の筆界立会確認書 1 通を偽造し
- (4) 真実は、依頼者の自宅を訪問して面談するなどした事実がないにもかかわらず、不動産調査報告書の「03 所有者等名義人等」－「立会・確認状況等」欄に「平成 28 年 10 月 15 日 立会・確認 自宅訪問にて面談。委任状受領時、意思確認。」と記載した。

そして、被処分者は、同月 20 日、前記(1)から(3)の偽造に係る各文書をいずれも真正に成立したもののよう装うとともに、前記(4)の不動産調査報告書を内容の真正なもののよう装って、本件各土地の地積更正登記の登記申請書に添付し、イ法務局ロ支局に提出して行使した。

- 4 被処分者は、前記 3 の地積更正登記の申請が平成 28 年 11 月 9 日付けで却下された後、真実は、依頼者の自宅を訪問して面談した事実がないにもかかわらず、不動産調査報告書の「03 所有者等名義人等」－「立会・確認状況等」欄に「平成 28 年 11 月 14 日 確認 自宅訪問にて面談。」と記載した上、同月 21 日、同報告書を内容の真正なもののよう装って、本件各土地の地積更正登記の登記申請書に添付し、イ法務局ロ支局に提出した。

第 2 処分の理由

- 1 前記各事実は、当局の調査、○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である。
- 2 被処分者の前記第 1 の行為のうち、
 - (1) 前記第 1 の 2(2)及び第 1 の 3(1)の行為は、刑法第 155 条第 1 項（公文書偽造等）に該当し、これら偽造した書類を行使したことは、同法第 158 条第 1 項（偽造公文書行使等）に該当し、

(2) 前記第 1 の 3(2) 及び(3)の行為は、同法第 159 条第 1 項(私文書偽造等)に該当し、
これら偽造した書類を行使したことは、同法第 161 条第 1 項（偽造私文書等行使）
に該当し、

(3) 前記第 1 の 3(4) 及び上記第 1 の 4 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）に違反し、

前記(1)から(3)の行為を含む被処分者の前記第 1 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）
及び同第○条（会則等の遵守義務）に違反するものである。

これら被処分者の行為は、土地家屋調査士としての品位を害し、国民の土地家屋調査士
に対する信頼を著しく失墜させるものであることから、その責任は極めて重大で
あり、厳しい処分が相当である。

事例 2

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号
業務の禁止

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査，○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の報告及び被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は，土地家屋調査士の資格を取得後，調査士会に土地家屋調査士の登録（平成○年○月○日○第○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，過去に別件で取得した境界確定通知書における A 市長印の印影をスキャナで読み取った上，当該 A 市長印の画像データを貼り付けるなど画像処理を施す方法により，A 市 B 町 1107 番 1, 1108 番を協議地とする道路境界確定通知書を偽造し，開発業者に渡した。

また，被処分者は，同地を協議地とする公共用地境界確定通知書について，上記の方法に加えて，相隣地所有者，対側地所有者及び利害関係者の署名押印を自ら行うことにより，同通知書に添付された境界確定図をも偽造し，開発業者に渡した。

なお，平成 29 年 5 月 9 日，上記各境界確定通知書が，開発業者によって，開発許可申請の添付書類として A 市に提出された。

- 3 被処分者は，上記 2 と同様の方法により，A 市 C 町 2248 番 11 を協議地とする道路境界確定通知書を偽造し，イ法務局ロ支局に対し，当該道路境界確定通知書を添付して，地積更正登記申請（平成 29 年 4 月 12 日受付第○号）を行うとともに，当該道路境界確定通知書を上記土地の所有者に渡した。

なお，同年 8 月 3 日，上記道路境界確定通知書が，上記土地所有者によって，開発許可申請の添付書類として A 市に提出された。

- 4 被処分者は，上記 2 と同様の方法により，① A 市 D 町 626 番 5，② A 市 E 町 194 番 1，③ A 市 F 町 417 番，④ A 市 G 町 14 番 1，⑤ A 市 H 町 2012 番 1，2012 番 6，2014 番 4 の各協議地について，道路境界確定通知書又は道路境界明示通知書を偽造し，イ法務局ロ支局に対し，当該道路境界確定通知書又は道路境界明示通知書を添付して，地積更正登記又は地積更正・分筆登記申請（それぞれ①平成 27 年 6 月 22 日受付第○号，②平成 26 年 12 月 15 日受付第○号，③平成 26 年 11 月 25 日受付第○号，④平成 22 年 12 月

24日受付第○号，⑤平成22年1月28日受付第○号）を行った。

第2 処分の理由

- 1 被処分者の上記第1の2ないし4の各行為（以下「本件行為」という。）は，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），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ことは明らかである。
- 2 被処分者の本件行為は，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の職責をないがしろにし，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。また，被処分者は，筆界確認書を偽造したことを懲戒事由として，平成○年○月○日付けで7か月の業務停止処分を受けたにもかかわらず，業務停止期間満了後，再度，上記第1の2及び3の各行為に及んだものであることから，厳しい処分が相当である。

事例 3

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 7 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査、○土地家屋調査士会の報告及び土地家屋調査士被処分者の供述によれば、以下の事実が認められる。

- 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○年○月○日○第○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 年始め頃、A 市 B ○丁目 55 番 2 の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である有限会社乙（以下「乙」という。）から、本件土地の地積更正及び分筆登記について、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、同年 4 月頃、本件土地と東側隣接土地と筆界（以下「本件筆界」という。）を確認するため、現地において、本件土地所有者である乙の代表者と東側隣接土地所有者である株式会社丙（以下「丙」という。）の担当者を立ち合わせ、確認作業を行ったが、両者は合意に至らなかった。
- 4 被処分者は、平成 25 年 7 月頃、乙から本件筆界の確認について度々催促を受けたため、作業が進捗しているように装おうと企て、平成 23 年に被処分者が別件で取得した筆界確認書の丙代表者の記名・押印等を利用して、平成 25 年 4 月 1 日に乙と丙が本件筆界を確認したとする両者名義の虚偽内容の筆界確認書（同月 12 日付け）を作成した。被処分者は、その後、間もなく、乙にその偽造した筆界確認書の写しを交付し、丙との筆界確認は終了したとの虚偽の報告を行った。

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 4 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）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位の保持等）、同第○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、過去に別件で取得した本件土地の東側隣接土地所有者の記名・押印

を利用して本件筆界に係る筆界確認書を，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 4

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造，補助者の監督責任又は未登録補助者の使用
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○第○号をもって○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（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○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は，平成 27 年 3 月 20 日過ぎ頃，A 市 B 町○丁目 25 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である乙から，本件土地を管理している丙を通じて，丙が経営する会社において，本件土地の地積更正及び分筆登記の申請（以下，併せて「本件登記申請」という。）手続を受任した。
- 3 被処分者は，平成 27 年 4 月 16 日から同月 17 日にかけて，本件土地に隣接する A 市 B 町○丁目 24 番 2 の土地（以下「隣接地」という。）を所有する丁の承諾なく，本件土地と隣接地の筆界（以下「本件筆界」という。）に，金属標を設置した。
- 4 被処分者は，平成 27 年 4 月 21 日頃，本件筆界につき，丁が承諾していなかったにもかかわらず，本件登記申請の添付情報である境界確認書につき，補助者登録をしていない戊に丁の署名をさせるとともに，被処分者の事務所で保管する「丁」の印を用いて，被処分者自らが押印し，これを偽造した。
- 5 被処分者は，前記 4 にもかかわらず，丁が立ち会った上で境界確認をした旨の虚偽の記載をした土地実地調査書を作成した。
- 6 被処分者は，平成 27 年 4 月 23 日，前記 4 の偽造した境界確認書及び前記 5 の虚偽の記載をした土地実地調査書を添付の上，イ法務局ロ支局に本件登記申請を行い，登記を完了させた。

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から明らかである。

土地家屋調査士は，その使命及び職責を自覚し，土地家屋調査士法はもとより，法令は全てこれを遵守しなければならないところ，被処分者の行為は，国民の権利の保

護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大きく失墜させ、土地家屋調査士の品位を害するものであって、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）、規則第23条（補助者）、会則第○条（品位の保持等）、同第○条（会則の遵守義務）、同第○条（補助者に関する届出）の各規定に違反するものである。

しかしながら、被処分者が本件筆界に関して行った各行為は、結果として全て治癒されており、実質的な損害は発生していない。また、被処分者は、これまで開業以来47年余りにわたり懲戒処分を受けたことがなく、今回の事案の発生を真摯に受け止め、当局の聴取に対しても誠実に供述するなど、しん酌すべき事情も見受けられる。

事例 5

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

○法務局長の通知、当局の調査及び被処分者の供述によれば、以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は、平成○年○月○日、土地家屋調査士となる資格を取得後、平成○年○月○日○土地家屋調査士会に入会し、平成○年○月○日○土地家屋調査士会に変更登録（○第○号）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 29 年 3 月 16 日、申請人乙ほか 3 名の申請代理人として、土地の地積の更正の登記をイ法務局ロ支局に申請した（以下「本件登記申請」という。）。
- 3 被処分者は、本件登記申請に際して、A 市長作成の平成 18 年 5 月 31 日第○号「境界確定について（通知）」と題する文書（以下「本件通知書」という。）を添付したが、被処分者は、本件通知書に地番を追加し、さらに、同通知書の別紙図面である境界確定図についても、明示されていない部分について虚偽の朱線を書き入れ、その辺長を追記するなどの改ざんをしていた。

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ことは明らかである。
- 2 被処分者の上記非違行為は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実に業務を行うべき土地家屋調査士の職責をないがしろにし、土地家屋調査士の社会的信用を著しく失墜させる悪質な行為である。
- 3 しかしながら、被処分者は、上記非違行為発覚後、事の重大性を真摯に受け止め、改しゅんの情を示し、当局の事情聴取に対しても誠実に対応している。

事例 6

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造，職務上請求用紙の不正使用等，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局及び〇土地家屋調査士会の調査によれば，以下の事実が認められる。

- 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，上記肩書事務所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 25 年 10 月 10 日，A 市 B 町 297 番地家屋番号 297 番の建物（以下「本件建物」という。）の売買を仲介している会社の取締役から，本件建物の登記内容と現況が相違するため，早急に建物表示変更登記をするよう依頼された。
- 3 被処分者は，前記依頼を受けた後，本件建物の所有権登記名義人（以下「建物所有権登記名義人」という。）の本人確認及び登記申請意思確認をすることなく，イ地方法務局ロ支局に建物種類・構造・床面積変更登記（以下「本件表示変更登記」という。）を行うため，次に掲げる行為を行った。
 - (1) 被処分者は，日本土地家屋調査士会連合会統一の戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書（以下「職務上請求書」という。）に建物所有権登記名義人から本件表示変更登記の依頼を受けている旨の不実の記載をし，同年 10 月 11 日に建物所有権名義人に係る住民票の写し（以下「住民票の写し」という。）を，同年 10 月 15 日に同人の改製された戸籍の附票の写し（以下「附票の写し」という。）をそれぞれ取得した。
 - (2) 被処分者は，同年 11 月 11 日頃，肩書地所在の事務所において，委任事項に建物所有権登記名義人が本件表示変更登記の申請等を被処分者に委任した旨の虚偽の事実を記載し，委任者の氏名欄に，かねて用意していた建物所有権登記名義人の姓を刻印した印章を押印して，同年 10 月 15 日付け委任状（以下「委任状」という。）を偽造した。
 - (3) 被処分者は，同年 11 月 11 日頃，虚偽の調査に当たると認識の上，建物所有権登記名義人と一切面識がないにもかかわらず，本件建物に関する不動産登記規則第 93 条の規定に基づく不動産調査報告書（以下「調査報告書」という。）の申請人及び利害関係人欄に建物所有権名義人の住所氏名を記載し，本人（申請意思）確認の方法欄に「面談により確認」と虚偽の記載をした。

- (4) 被処分者は、平成 25 年 11 月 13 日、本件表示変更登記の代理人として、イ地方法務局口支局において、住民票の写し、附票の写し、委任状、調査報告書等を添付し、同登記を申請し、登記を完了させた。

第 2 処分の理由

- 1 被処分者は、上記第 1 の 3 のとおり、本件表示変更登記の申請人の依頼を受けていないにもかかわらず、職務上請求書に不実の記載をした上で住民票の写し等を取得し、また、委任状を偽造し、虚偽の調査報告書を作成し、登記を完了させたものである。これらの行為は、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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（違反行為の助長の禁止）、○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第○条（使用上の責務）、同規程第○条（使用の制限）、同規程第○条（職務上請求書への記載）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、不動産登記制度に対する国民の信頼を損ねるとともに、土地家屋調査士の社会的信頼を失墜させるものである。
- 2 しかしながら、被処分者は、事実を認めて反省の態度を示し、当局の調査に真摯に協力しており、これまでに懲戒処分歴がないことなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 7

違反行為 公文書偽造又は私文書偽造，会則違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，昭和○年○月○日登録番号○第○号をもって登録を受け，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，平成 26 年 2 月 2 日，受任した土地分筆登記申請業務に関し，委任者が持参した，改ざんされた土地境界に関する隣接地所有者が承諾した書面について，隣接地所有者に何ら確認することをせず，同書面を添付して，イ法務局ロ支局に対象地の土地分筆登記を申請したものである。

第 2 処分の理由

処分の事実，当局の調査等から明らかである。

被処分者の上記第 1 の事実は，土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）が定めるその業務に関して虚偽の調査を行ったものであって，ひ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）の各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，土地家屋調査士に対する国民の社会的信用を著しく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，被処分者は，本件分筆登記の非違を認め，分筆錯誤を原因とする本件分筆登記の抹消を行い，また，当局の事情聴取に対しても素直に供述するなど調査に協力的であり，改しゅんの情が顕著であると認められる。

事例 8

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，登記申請意思確認義務違反又は本人
確認義務違反，現地確認義務違反又は筆界確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号
業務の禁止

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○日土地家屋調査士となる資格を取得し，平成○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会し，同日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け，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，遅くとも平成 8 年頃から今日に至るまで，有限会社乙測量（以下「乙測量」という。）が受託した業務のうち，年間 120 ないし 150 件程度の表示登記申請手続（なお，被処分者の年間取扱件数は，取扱事件年計表及び取扱事件年計報告書によれば，平成 20 年が 195 件，以下同 21 年が 160 件，同 22 年が 126 件，同 23 年が 147 件，同 24 年が 152 件，同 25 年が 162 件となっている。）の代理業務について，自らは，依頼者との面談，登記申請意思確認，現地調査，測量を行わないまま，乙測量の行った調査・測量等の成果に基づき被処分者名義の不動産調査報告書・地積測量図及び登記申請書を作成して登記申請を行っていた。

また，これらの登記申請代理業務の報酬の請求は，乙測量が行っており，被処分者は，自ら依頼者に見積書・請求書・領収書を交付することではなく，乙測量から報酬を受領しており，平成 26 年分についてみると，乙測量から 1 件処理するに当たり報酬として金 1 万円と，被処分者が登記申請書等を作成している間に測量士業務を代替させるために，乙測量の従業員 2 名の派遣を受けるのみであった。

(2) 被処分者は，前記(1)のような事務処理を繰り返す中で，乙測量が丙ほか 4 名（以下「丙ら」という。）から受任した A 市 B ○丁目 30 番 4 の宅地の平成 22 年 3 月 24 日付け土地地積更正・分筆登記申請の代理業務につき，自らは，依頼者丙らの本人確認及び登記申請意思確認，現地調査，測量を行わず，乙測量の従業員らの調査・測量等の成果に基づき境界標及び辺長のみを確認し，添付資料及び登記申請書を作成した上で登記申請を行い，当該登記申請を完了させたが，依頼者に対する報酬の請求及び授受には関与せず，乙測量から報酬として一件につき 1 万円の報酬の支払

を受けた。

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、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記載の行為は、前記各条に明白に違反するものであるほか、土地家屋調査士法第23条（虚偽の調査、測量の禁止）、第24条（会則の遵守義務）にも違反する。

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 9

違反行為 名義貸し又は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
業務の停止 2 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、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、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、平成 26 年 2 月から同 27 年 1 月までの間、株式会社乙測量（以下「乙測量」という。）において不動産の表示に関する登記について必要な調査及び測量事務 169 件を取り扱うに当たり、登記申請代理人や境界確認立会いをするなどして、乙測量から、平成 26 年 2 月から同年 8 月まで毎月 45 万円、同年 9 月から同年 12 月まで毎月 34 万円の給与の支払いを受けるなどし、もって他人をして調査士の業務を取り扱わせるよう協力又は援助したものである。

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から明らかである。

被処分者の行為は、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（非調査士との提携の禁止）に反し、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 24 条（会則の遵守義務）、会則第○条（品位保持等）にも反し、ひいては法第 2 条（職責）にも反する。

被処分者は、他人による業務取扱いの禁止違反等で、昭和 63 年 8 月 5 日付けで○土地家屋調査士会から勧告を受け、平成○年○月○日付けで当職から業務停止 2 か月の懲戒処分を受けたほか、平成 21 年から平成 23 年までの間、年間 287 件ないし 298 件の表示登記に関する申請手続の代理等による報酬を、乙測量の収入として計上するなど乙測量の業務と被処分者自身の土地家屋調査士業務との混同が認められる上、その間の平成 22 年 10 月 20 日付けで測量会社業務と土地家屋調査士業務を混同しないよう○土地家屋調査士会から指導を受け、さらに、平成 25 年 8 月 5 日付けで○土地家屋調査士会から、土地家屋調査士以外の者が土地家屋調査士業務を受託・処理等する行為を幫助してはならないなどとして注意勧告を受けたにもかかわらず、その後も同様の行為を繰り返していたものであって、遵法精神に欠け、改しゅんの情も乏しいことから、その責任は重く、厳しい処分は免れない。

事例 10

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い、公文書偽造又は私文書偽造、補助者の監督責任又は未登録補助者の使用

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査、○土地家屋調査士会の報告及び被処分者の供述によれば、以下の事実が認められる。

- 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○年○月○日○第○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 24 年 7 月頃、株式会社乙を通じて、有限会社丙から、A 市 B 町 C 丁目 3 番 2、3 番 5 及び 3 番 6 の地積更正登記（以下「本件地積更正登記」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。
当時、被処分者の補助者丁（以下「丁」という。）が株式会社乙の代表取締役を務めていた。
- 3 被処分者は、本件地積更正登記申請を行うための調査、測量に際して、申請地所有者と隣接地所有者との筆界確認のための立会い及び隣接地所有者の本人確認を丁に任せ、自分では一切行っておらず、不動産登記規則第 93 条所定の不動産調査報告書（以下、単に「不動産調査報告書」という。）も自ら作成しなかった。
- 4 丁は、平成 24 年 11 月初め頃、本件地積更正登記申請の添付書類として、A 市 B 町 C 丁目 2 番 6 及び同所 2 番 27 の土地（所有者 戊）と同所 3 番 5 の土地（所有者 己）の筆界並びに同所 2 番 6 の土地と同所 3 番 6 の土地（所有者 有限会社丙）の筆界について、自ら戊の署名・押印を偽造し、同年 10 月 27 日付け筆界確認書（以下「本件筆界確認書」という。）を作成した。なお、これらの筆界について、戊の立会い・確認は行われておらず、丁は、本件筆界確認書の作成について、被処分者に相談していない。

また、丁は、同じ頃、被処分者が平成 24 年 10 月 15 日、戊の立会いを得て、既設境界標に基づき、上記各筆界を確認しており、本件筆界確認書に戊の印鑑証明書の添付はないが、戊から運転免許証の提示を受け、本人確認を行った上、承諾印を受けた旨等を記載した、事実と異なる被処分者名義の同年 11 月 5 日付け不動産調査報告

書（以下「本件調査報告書」という。）を，被処分者に無断で作成し，被処分者の職印を押印した。なお，被処分者は，この頃，土地家屋調査士の職印を自ら管理していなかったため，丁は，自由に被処分者の職印を使用することができた。

被処分者は，丁の作成したこれらの書類が添付された本件地積更正登記申請書類一式について，本件筆界確認書への印鑑証明書の添付の有無や本件調査報告書の記載内容の確認を行わなかった。

- 5 丁は，平成 24 年 11 月 5 日，イ法務局口出張所に対し，本件筆界確認書や本件調査報告書を添付し，本件地積更正登記の申請（同日受付第○号及び○号）を行い，同月 7 日に本件地積更正登記が完了した。

第 2 処分の理由

- 1 土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）は，「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。」と規定し，○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条は，「会員は，補助者に業務を補助させる場合には，その指導及び監督を厳正にし，補助者の業務上の過失について，その責めを負わなければならない。」と規定している。被処分者の上記第 1 の 3 ないし 5 の行為は，これらの規定に違反するとともに，登記申請書に添付する土地家屋調査士が作成すべき本件調査報告書すら，自ら作成しないなど，土地家屋調査士としての職責を放棄しているのに等しく，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 22 条（他人による業務取扱いの禁止），会則第○条（品位の保持等），同第○条（会則等の遵守義務），同第○条（他人による業務取扱いの援助等の禁止）の各規定に違反することは明らかである。
- 2 被処分者の上記各非違行為は，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，公正かつ誠実に業務を行うべき土地家屋調査士の職責をないがしろにし，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ものであり，その責任は，きわめて重大である。

事例 1 1

違反行為 名義貸し又は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
業務の停止 1 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、昭和○年○月○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

- 1 平成 25 年 1 月 21 日 A 市 B 町○番地○ビル○号に本店を置く有限会社丙測量事務所（以下「丙測量」という。）内に事務所を移転した以降における受託事件について、平成 25 年度の受託事件 75 件中、被処分者が受託した事件は 15 件であって、残りの 60 件は補助者である丙測量社長が受託しており、平成 26 年度についても 7 月 17 日までの受託事件 41 件中、被処分者が受託した事件は 1 件のみであって、残りの 40 件は補助者である丙測量社長が受託し、丙測量社長が受託した事件の処理について、現場作業及び登記申請書類の内容確認は被処分者自身が関与したものの、その余の業務処理については、補助者である丙測量の社員に行わせた。
- 2 丙測量内に事務所を移転した当初から平成 27 年 2 月頃までの間、土地家屋調査士としての職印を丙測量社長に預け、補助者による職印の自由使用を容認したものである。

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等から明らかである。

被処分者の上記第 1 の行為は、土地家屋調査士法施行規則第 21 条（報酬の基準を明示する義務）、同規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、同規則第 27 条（領収証）、○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（報酬の基準に関する明示）、同会則第○条（記名・職印の押印等）、同会則第○条（領収証）及び同会則第○条（補助者の使用責任）の各規定に違反するものであって、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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反し、ひいては、土地家屋調査士法第 2 条（職責）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遂行する職責を有し、自らその業務を取り扱うことは当然であって、他人をして、その業務を取り扱わせる行為は、土地家屋調査士の品位を著し

くおとしめるとともに、土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を裏切ったもので、その責任は極めて重く、厳しい処分とすることが相当である。

加えて、被処分者は、職印の管理以外の行為について調査士会の注意勧告を受けた後も是正することなく続けており、真に反省しているとは言い難く、土地家屋調査士としての自覚を欠いていると言わざるをえない。

事例 1 2

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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，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（以下「県調査士会」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（以下「法」という。），同規則（以下「規則」という。）及び○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）の各規定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 10 月頃，A 市 B ○丁目 134 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）の所有者から土地開発行為の許可申請手続等とともに分筆登記申請（以下「本件登記申請」という。）を受任していた有限会社乙（以下「乙」という。）の依頼により，乙を委任者として本件登記申請を受任した。

被処分者は，本件登記申請に必要な土地の測量等については，全て乙が行った成果を利用し，自ら測量等を行わなかった。

また，隣接地所有者等の立会いについては，不動産仲介業者（以下「仲介業者」という。）が立会証明書を用意するとの理由から仲介業者に任せ，被処分者は，自らが立会いを行わなかった。さらに，被処分者は，仲介業者の持参した立会証明書に基づき，不動産調査報告書を作成し，現地において確認したとの事実と反する記載をした上で，平成 26 年 5 月 16 日伊法務局に対し，本件登記申請を行った。

なお，被処分者は，本件登記申請の申請人の本人確認及び登記申請意思確認を行っていない。

3 被処分者は，本件登記申請以外にも測量会社から受任した地積更正登記，分筆登記及び土地表題登記の登記申請について，本件登記申請と同様に現地調査及び測量等を測量会社が行い，その成果物である測量会社作製の地積測量図を受け取り，登記申請書の作成，添付書類の確認及び職印の押印のみ行って登記申請をしていた。その際は，自ら立ち会った事実がないにもかかわらず，本件登記申請と同様に，不動産調査報告書に自ら現地において立会いをしたとの虚偽の記載をし，その件数は，平成 17 年から

平成 26 年までの 10 年間で 35 件に及んでいる。

なお、被処分者は、開業当時から事件簿の調製を行っていない。

- 4 被処分者は、本件登記申請等に関し、平成 27 年 1 月 22 日付けで県調査士会会長から注意勧告の告知を受けている。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局及び県調査士会の調査並びに本人の供述から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 2 及び 3 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、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）、規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、同第 28 条（事件簿）、会則第○条（品位保持等）、同第○条第○項（会則等の遵守義務）、同○条（非調査士等との提携の禁止）、同第○条（業務の取扱い）及び同第○条（事件簿）の各規定に違反する。

事例 13

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い
処 分 土地家屋調査士法第 43 条第 1 項第 2 号
業務の停止 4 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分法人は、土地家屋調査士〇を代表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、

- 1 平成 23 年 7 月、A 市 B 町〇丁目 796 番 8 の土地の隣接地との境界確認及び境界杭の埋設等表示の登記について必要な土地に関する調査を行うに当たり、これを補助者のみに行わせ
- 2 平成 24 年 1 月 27 日、C 市 D 町〇丁目 295 番 1 の土地とその隣接地との境界確認及び境界標設置等表示の登記について必要な土地に関する調査を行うに当たり、補助者のみを同所に行かせ、同補助者に境界標の埋設等を行わせ
もって他人をしてその業務を取り扱わせたものである。

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から明らかである。

本来なら被処分法人が担わなければならない境界杭設置等を、もっぱら補助者をして行わせたものであって、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）に違反するとともに、土地家屋調査士法第 2 条（職責）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、公正かつ誠実に業務を行い、国民の権利の保全に資すべき責務を有する土地家屋調査士法人に対する国民の信頼を著しく損なうものであって、その責任は重大である。

事例 14

違反行為 名義貸し又は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
業務の停止 4 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、平成○年○月○日付け○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、平成○年○月○日成立の○土地家屋調査士法人（以下「本件法人」という。）の代表社員として、土地家屋調査士業務に従事する者であるが、本件法人の業務に関し、

- 1 平成 23 年 7 月、A 市 B 町○丁目 796 番 8 の土地の隣接地との境界確認及び境界杭の埋設等表示の登記について必要な土地に関する調査を行うに当たり、これを補助者のみに行わせ
- 2 平成 24 年 1 月 27 日、C 市 D 町○丁目 295 番 1 の土地とその隣接地との境界確認及び境界標設置等表示の登記について必要な土地に関する調査を行うに当たり、補助者のみを同所に行かせ、同補助者に境界標の埋設等を行わせ
もって他人をしてその業務を取り扱わせたものである。

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から明らかである。

被処分者は、本来なら土地家屋調査士法人又は土地家屋調査士が担わなければならない境界標設置等を、もっぱら補助者をして行わせたものであって、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）に違反するとともに、土地家屋調査士法第 2 条（職責）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、公正かつ誠実に業務を行い、国民の権利の保全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著しく損なうものである上、土地家屋調査士業務の補助者任せ等により、平成○年○月○日付け業務停止 3 か月の懲戒処分を受けているにもかかわらず、本件はその後の改善が進んでいないことを示すものであって、その責任は重大である。

事例 15

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い、公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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の試験に合格し、平成○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会して、登録番号○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、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。
- 2 被処分者は、平成 26 年初め頃、A 市 B 町○丁目 3 番 153 の土地（以下「申請地」という。）の地積更正登記及び分筆登記の申請（以下「本件登記申請」という。）を、同土地共有者の 1 人である○（以下「申請人」という。）の代理人○司法書士（以下「司法書士」という。）から依頼された。
被処分者は、司法書士の事務所における、申請地の共有者全員との面談の際に自ら出席せず、被処分者が雇用する補助者（以下「補助者」という。）を出席させ、本件登記申請に係る当事者の本人確認及び登記申請意思の確認を行わせた。
- 3 被処分者は、本件登記申請に係る調査・測量に関し、申請地及び申請地に隣接する A 市 B 町○丁目 3 番 3303 の土地及び同所 3 番 3388 の土地（以下「隣接地」という。）所有者の立会いの下に行う現地における筆界確認について、隣接地所有者である○株式会社の代表者本人からの立会い及び承諾を得ず、筆界の確認権限がない者を立ち合わせ、これを行った。
さらに、この現地立会いについても、被処分者は自ら現地に赴くことなく、これを補助者登録をしていない測量業者に行わせたのみならず、立会者の資格の確認及び本人確認も行わなかった。
- 4 被処分者は、本件登記申請の申請書に添付する不動産調査報告書Ⅳ編第 16 章「立会の態様」欄の記載において、隣接地所有者本人又は隣接地所有者が委任した代理人が立会い及び承諾をしていないにもかかわらず、「本年 3 月 7 日に郵送により境界承諾を得た。」と事実と反する虚偽の記載をした。
- 5 被処分者は、平成 26 年 3 月 17 日、司法書士を介して受託した本件登記申請を当局に対し行い、地積更正の登記は同日受付第○号、分筆の登記は同日受付第○号を

もって受け付けられ、同年 3 月 24 日に登記が完了した。

- 6 被処分者は、同年 9 月 16 日に、当局が実施した執務状況の調査に際し、補助者及び測量業者任せにしていたため回答できなかった聴取事項について、当局から再三にわたって回答を催促したにもかかわらず、同年 12 月 5 日までの間、「調査中である。」との回答に終始し、不当に当局の調査を引き延ばした。

なお、被処分者は、正当な理由なく、聴聞の期日に出頭せず、陳述書又は証拠書類等の提出をしなかった。

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、登記申請において委任者の本人確認及び登記申請意思の確認を自ら行うことが職責であるにもかかわらず、被処分者は、本件登記申請における本人確認及び登記申請意思の確認を補助者に行わせた。

また、土地の調査・測量をするに当たり、筆界確認業務について、土地家屋調査士自らの職務であるにもかかわらず、被処分者は、本件登記申請に係る立会者の本人確認を怠り、筆界の確認権限がない者を立ち会わせて行った。

さらに、被処分者は、隣接地所有者の立会い及び筆界確認の承諾がないにもかかわらず、本件登記申請の申請書に添付した調査報告書に、隣接地所有者本人が確認したとの虚偽の記載をした。

被処分者は、当局の調査に対して、非協力的な態度に終始するなど、土地家屋調査士としての品位に反する。

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）、同法第 3 条（業務）、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）、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る。

事例 16

違反行為 名義貸し又は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
業務の停止 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、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するものであるが、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 25 年 8 月 1 日以降、疾病により病院に入院していたが、病状は、入院当初から自力歩行が困難で、車椅子での生活にも介護が必要な状態であった。
(2) 被処分者は、上記疾病による入院中で、自ら現地に赴いて調査・測量が困難であったのに、イ法務局ロ支局平成 26 年 9 月 5 日受付第○号地積更正登記申請事件において、自らが現地に赴かず、補助者に現地調査及び立会いを行わせた上で、自らが申請人及び隣地所有者の立会いの下に筆界について確認を行った旨の記載をした立会証明書を作成して登記申請を行い、登記を完了させたほか、平成 25 年には 26 件、平成 26 年には 55 件の事件を受託し、補助者が病院に持ち込んだ資料に基づき、必要に応じて補助者に指示を行い、土地家屋調査士が現地で行うべき現地調査や測量などの用務を補助者又は被処分者が代表を務める測量会社に行わせた上で登記申請し、登記を完了させた。

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等から明らかである。

これらの行為は、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って、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（品位の保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（非調査士

等との連携の禁止）及び同会則第〇条（補助者の使用責任）の各規定に違反する。

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。

事例 17

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，登記申請意思確認義務違反又は本人
確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の原因となる事実

- 1 被処分者は，昭和○年○月○日に土地家屋調査士の試験に合格し，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，同日○土地家屋調査士会に入会し，平成○年○月○日付けで退会した後，同年○月○日に再入会し，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。
- 2 被処分者は，平成 27 年 5 月 15 日，イ法務局に対し，A 市 B 町 C 丁目 76 番 6 ほか周辺土地について筆界特定の申請をしたが，同申請に際し，申請人に対する本人確認及び申請意思の確認をしなかった。また，被処分者は，同申請に際し，申請書類・添付書類の作成及び調査・測量を自ら行わず，乙コンサルタント株式会社（以下「本件調査会社」という。）に行わせた。
- 3 被処分者は，平成 22 年 4 月 6 日から平成 28 年 8 月 5 日までの間に，イ法務局口支局に対し，丙株式会社が代位者として申請した，A 市 B 町 C 丁目 77 番 9 ほか 54 筆の土地に関する地積更正登記ないし分筆登記の各申請に関して，添付書類の作成及び調査・測量を自ら行わず，本件調査会社に行わせた。

第 2 処分の理由

以上の事実を，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にする。

上記第 1 の 2 のうち，①申請人に対する本人確認及び申請意思確認をしなかった点につき，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），同会則第○条（業務の取扱い），②被処分者が申請書類等の作成及び調査・測量を行わず，本件調査会社に行わせた点につき，土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止），同法施行規則第 22 条（他人による業務の取扱いの禁止）の各規定に違反する。

また、上記第 1 の 3 につき、土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止），同法施行規則第 22 条（他人による業務の取扱いの禁止）の各規定に違反する。

以上の被処分者の各行為は，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職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り，厳しい処分が相当である。

事例 18

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，公文書偽造又は私文書偽造，補助者の監督責任又は未登録補助者の使用，会則違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 3 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○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，上記肩書地に主たる事務所を設ける土地家屋調査士法人○合同事務所（以下「本件法人」という。）の社員として土地家屋調査士業務を行う者である。

被処分者は，以下のとおり，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非違行為を行った。

2 被処分者は，平成 24 年 11 月 23 日，本件法人が受任した A 市 B 町 2746 番 23 及び同番 27 の土地の筆界確認業務に関し，現地立会いを行ったのは，本件法人の社員である土地家屋調査士乙（以下「乙社員」という。）であったのに，乙社員をして，被処分者が立ち会って筆界確認をした旨，事実と異なる記載のある被処分者名義の筆界確認書を作成させた。

3 被処分者は，平成 25 年 6 月 20 日，本件法人が受任した A 市 C 町○丁目 555 番 152 の土地の筆界確認業務に関し，本件法人の補助者である丙のみに現地立会いを行わせて，同人に対する指導・監督を怠るとともに，同人をして土地家屋調査士の行うべき業務を取り扱わせ，立ち会った土地所有者に対し，筆界確認書に立会人以外の氏名を用いて署名することを求めるなどの不適切な行為を行わせた。

また，被処分者自らが現地確認を行っていないのに，上記 2 同様の記載のある事実と異なる筆界確認書を作成した。

4 被処分者は，本件法人設立以降，少なくとも 2 年の間，事件簿の調製及び請求書・領収書の発行を怠った。

5 被処分者は，本件法人設立以前に登録していた補助者について，本件法人設立以後，本件法人の補助者として登録の届出を行わなければならなかったにもかかわらず，少なくとも 3 年 6 か月以上の間，当該届出を怠った。

6 被処分者は，平成 25 年 2 月○日に乙社員の住所が移転したにもかかわらず，乙社員

の住所変更に関する役員変更登記を怠ったまま、乙社員について平成 27 年 9 月〇日脱退を原因とする役員変更登記を行った。

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 及び 3 の事実については、同条に違反する。

被処分者の上記第 1 の 4 の事実については、土地家屋調査士法施行規則第 35 条で準用する同第 27 条（領収証）及び同第 28 条（事件簿）に違反する。

土地家屋調査士法施行規則第 23 条第 2 項（補助者）には、「補助者を置いたときは、遅滞なく、その旨を所属の調査士会に届けなければならない。補助者を置かなくなったときも、同様とする」と規定されており、被処分者の上記第 1 の 5 の事実については、同条に違反する。

土地家屋調査士法第 30 条第 1 項（登記）は、政令で定めるところにより、登記をしなければならない旨を定めており、組合等登記令第 3 条第 1 項（変更の登記）は、同法第 2 条第 2 項（設立の登記）に定める事項に変更が生じたときは、2 週間以内に登記をしなければならない旨を定めていることから、被処分者の上記第 1 の 5 の事実については、同各条に違反する。

また、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）、同第〇条〇項（会則等の遵守義務）、同第〇条（領収証）、同第〇条第〇項（事件簿）、同第〇条第〇項（補助者に関する届出）及び同第〇条（補助者の使用責任）の各規定にも違反する。

以上のことから、被処分者は、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行為を行ったものであり、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、〇土地家屋調査士会の注意勧告後、全てではないが改善を図るなど真摯な姿勢が見られ、反省及び改悛の情が認められる。

事例 19

違反行為 名義貸し又は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
業務の停止 3 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、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 被処分者は、平成 24 年 6 月頃、A 市 B 町○丁目 787 番 8 の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である有限会社乙不動産から土地境界確定測量及び狭隘道路の整備に関する業務並びに本件土地の分筆登記に関する業務（以下「本件業務」という。）を受任した。
- 3 被処分者は、本件業務につき、自らは現地における境界立会及び測量を行うことなく、自己と事務所所在地を同じくするものの、本件業務を受任していない土地家屋調査士丙をして、同月 21 日及び同年 7 月 12 日の 2 回にわたり、本件土地の隣地所有者丁らを立会人とする境界立会及び測量を行わせ、もって、他人に自己の業務を取り扱わせた。

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から明らかである。

被処分者の上記第 1 の 3 の行為については、「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」と規定する、土地家屋調査士法施行規則第 22 条に違反しているほか、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（品位保持等）、同第○条第○項（会則等の遵守義務）及び同第○条第○項（業務の取扱い）の各規定に違反し、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，自らの行為を深く反省し，土地家屋調査士として適正な業務遂行を心掛け，再びこのようなことを繰り返さないことを誓約し，当局の調査にも協力的で改悛の情が顕著である。

事例 20

違反行為 名義貸し又は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
業務の停止 3 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、平成○年○月○日付け○第○号をもって土地家屋調査士の登録をし、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

1 イ地方法務局ロ支局平成 27 年 2 月 12 日受付第○号の土地の地積更正・分筆登記申請をするに当たり、2 回の筆界確認立会のうちの 1 回について立会い、登記申請書等に押印したのみで、その余の登記申請書等の作成、現地調査、筆界確認立会及び測量等を乙測量設計株式会社（以下「乙測量」という。）従業員に行わせ

2 同支局平成 27 年 2 月 25 日受付第○号の建物表題登記申請をするに当たり、登記申請書等に押印したのみで、その余の登記申請書等の作成、現地調査、確認立会等を乙測量従業員に行わせ

もって他人をして土地家屋調査士業務を取り扱わせたものである。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査及び被処分者らの供述内容等から明らかである。

被処分者の上記各行為は、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）に違反するほか、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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（非調査士との提携の禁止）の各規定に違反し、ひいては土地家屋調査士法第 2 条（職責）にも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といえるものであり、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る。

しかし、上記各行為は、従前、乙測量と業務を提携していた土地家屋調査士が平成○年○月○日に土地家屋調査士を廃業したことから、乙測量の元従業員であった被処分者が、同調査士から頼まれて引き継いだに過ぎない上、被処分者は本件各行為を深く反省し、当局の調査に対して協力的であるなど、処分に当たっては斟酌すべき事情が認められる。

事例 2 1

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い、会則違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 3 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査，○土地家屋調査士会の報告及び被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は，平成 29 年 2 月 22 日頃，同月 15 日から業務の禁止の処分を受けた元土地家屋調査士である乙から，同人が業務の禁止の処分を受ける前に受託した業務のうち手続が未了の業務を処理するために，被処分者の職印を借りたいと依頼を受けた。
- 2 被処分者は，同月 22 日頃，乙の求めに応じて，自己の土地家屋調査士の職印及び認印（以下「被処分者の職印等」という。）を被処分者の自宅において貸与した。
- 3 被処分者は，乙に貸与した被処分者の職印等を同年 3 月 5 日又は 6 日に同人から回収するまでの間，同人が被処分者の職印等を使用し，被処分者を代理人として，少なくとも次の(1)から(12)までの登記申請手続の代理を行っているにもかかわらず，これを放任，黙認していた。
 - (1) イ法務局平成 29 年 2 月 24 日第○号受付，建物滅失登記
 - (2) 同口出張所平成 29 年 2 月 27 日第○号受付，土地地積更正登記
 - (3) 同口出張所平成 29 年 2 月 28 日第○号受付，建物滅失登記
 - (4) 同ハ支局平成 29 年 2 月 28 日第○号受付，土地分筆登記
 - (5) 同ニ出張所平成 29 年 3 月 1 日第○号受付，建物滅失登記
 - (6) 同ホ支局平成 29 年 3 月 2 日第○号受付，建物滅失登記
 - (7) 同ホ支局平成 29 年 3 月 2 日第○号受付，建物滅失登記
 - (8) 同ヘ支局平成 29 年 2 月 27 日第○号受付，土地地積更正登記
 - (9) 同ト支局平成 29 年 2 月 23 日第○号受付，建物滅失登記
 - (10) 同ト支局平成 29 年 2 月 23 日第○号受付，建物表題登記
 - (11) 同ト支局平成 29 年 2 月 23 日第○号受付，建物表題登記
 - (12) 同ト支局平成 29 年 2 月 24 日第○号受付，建物滅失登記

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及び被処分者の供述から明

らかであり、被処分者の係る行為は、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）、同会則第○条（会則等の遵守）、同会則第○条（非調査士との連携の禁止）に違反する行為であって、専門家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り、その責任は重大である。

事例 2 2

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，公文書偽造又は私文書偽造，現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，補助者の監督責任又は未登録補助者の使用
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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，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，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 違反行為の事実

(1) 補助者による現地調査及び虚偽の不動産調査報告書の作成

被処分者は，イ法務局ロ支局に対し，平成 20 年 12 月 24 日受付第○号建物滅失登記，同日受付第○号建物表題登記，平成 21 年 1 月 28 日受付第○号建物滅失登記，平成 21 年 7 月 24 日受付第○号建物滅失登記及び平成 21 年 9 月 15 日受付第○号建物表題登記の計 5 件の登記を申請の上，完了した。

被処分者は，これら 5 件の登記申請に際し，自らが現地調査を行うべきであったにもかかわらず，いずれの申請についても，補助者の乙に現地調査を行わせたのみならず，各申請書に添付されている不動産調査報告書に，自らが各申請人の立会いの下，現地調査を行った旨の事実と異なる記載をした。

(2) 補助者による現地立会い及び虚偽の立会証明書の作成

被処分者は，イ法務局ロ支局に対し，平成 22 年 8 月 13 日受付第○号分筆登記，同日受付第○号地積更正・分筆登記，同日受付第○号地積更正登記，平成 22 年 8 月 30 日受付第○号分筆登記，平成 22 年 9 月 17 日受付第○号分筆登記の計 5 件の登記を申請の上，完了した。

被処分者は，これら 5 件の登記申請に際し，自らが現地において申請人及び隣地所有者らの立会いの下，筆界について確認すべきであったにもかかわらず，いずれの申請についても，事前の測量は自ら行ったものの，隣地所有者らの立会いの下での筆界確認を乙に行わせて自らは行わなかったのみならず，各申請書に添付されている立会証明書に自らが立ち会った旨，不動産調査報告書に，自らが立会い隣接地所有者らの筆界について確認した旨，いずれも事実と異なる記載をした。

第2 処分の理由

1 以上の各事実は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査、被処分者及び乙の供述により明らかである。

2 土地家屋調査士業務は、その遂行に専門的技術と知見を要するものであり、委任者は受任者たる土地家屋調査士の技術と知見を信頼して業務を委任しているのであるから、土地家屋調査士が、建物表題登記や建物滅失登記申請手続の依頼を受託したときは、土地家屋調査士自らが当該建物の物理的状況を確認すべきであり、また、分筆登記等申請手続の依頼を受託したときは、上記の委任者の信頼に応えとともに、後日の境界に関する争いを防止する上でも隣地所有者等の立会いの下での筆界確認も土地家屋調査士が自ら行うべきである。

また、登記申請に際して提出すべき情報と虚偽を交えてはならないことは、公正・誠実な業務の遂行を求められる土地家屋調査士として当然の責務である。そうであるのに、被処分者は、第1の2記載の各行為に及んだ。

3 被処分者の以上の行為は、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）、同法施行規則第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 2 3

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，登記申請意思確認義務違反又は本人
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
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分法人は，地図訂正の申出（イ法務局ロ支局平成 26 年 12 月 2 日立件第○号），並びに土地地積更正，分筆登記（同支局同日受付第○号）及び土地分筆登記（同支局同日受付第○号）申請をいずれも代理人としてするに当たり，当時の代表社員土地家屋調査士甲において，現地での境界確認に際し，もっぱら補助者に立ち会わせた上，申出人及び申請人のうち一人が既に死亡していて本人確認及び登記申請意思確認をすることはなかったのに申出人及び申請人とし，既に死亡した者が境界確認をした旨の不動産調査報告書を添付して登記申請等をし，もって他人をしてその業務を取り扱わせるとともに，業務に関し虚偽の調査をしたものである。

第 2 処分の理由

- 1 第 1 の事実は，当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。
- 2 これは，土地家屋調査士の基本的義務の一つを自ら全うすることなく補助者に行わせたものであって，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）に違反するとともに，同じく土地家屋調査士の基本的義務である土地所有者の本人確認，申出意思確認及び登記申請意思確認を行わないまま不動産調査報告書に虚偽を記載し，登記申請等をしたものであって，土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するほか，法第 24 条（会則の遵守義務），○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（品位保持等）及び会則第○条（会則等の遵守義務）に反し，ひいては法第 2 条（職責）に違反するものであるが，被処分法人は，当局の調査に協力的であることに加え，本件を反省し，本件登記申請等を一旦取り下げ，改めて正しい申請を行っており，関係者の経済的損失もないことや，本件を受けて業務体制を見直し，再発防止に向けた体制構築に努めているなど，斟酌すべき事情が認められる。

事例 2 4

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い，登記申請意思確認義務違反又は本人
確認義務違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，平成〇年〇月〇日付け〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け，平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までは土地家屋調査士法人〇（以下「本件法人」という。）の代表社員として，同月〇日からは社員として土地家屋調査士業務に従事している者であるが，本件法人が，地図訂正の申出（イ法務局ロ支局平成 26 年 12 月 2 日立件第〇号），並びに土地地積更正，分筆登記（同支局同日受付第〇号）及び土地分筆登記（同支局同日受付第〇号）申請をいずれも代理人としてするに当たり，本件法人の業務に関し，現地での境界確認に際し，もっぱら補助者に立ち会わせて上，申出人及び申請人のうち一人が既に死亡していて本人確認及び登記申請意思確認をすることはなかったのに申出人及び申請人とし，既に死亡したものが境界確認をした旨の不動産調査報告書を添付して，登記申請等をし，もって他人をしてその業務を取り扱わせるとともに，業務に関し虚偽の調査をしたものである。

第 2 処分の理由

- 1 第 1 の事実は，当局及び〇土地家屋調査士会の調査等から明らかである。
- 2 これは，土地家屋調査士の基本的義務の一つを自ら全うすることなく補助者に行わせたものであって，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）に違反するとともに，同じく土地家屋調査士の基本的義務である土地所有者の本人確認，申出意思確認及び登記申請意思確認を行わないまま不動産調査報告書に虚偽を記載し，登記申請等をしたものであって，土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するほか，法第 24 条（会則の遵守義務），〇土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第〇条（品位保持等）及び会則第〇条（会則等の遵守義務）に反し，ひいては法第 2 条（職責）に違反するものであるが，被処分者は，当局の調査に協力的であることに加え，本件を反省し，本件登記申請等を一旦取り下げ，改めて正しい申請を行っており，関係者の経済的損失もないことや，本件を受けて本件法人の業務体制を見直し，再発防止に向けた体制構築に努めているなど，斟酌すべき事情が認められる。

事例 25

違反行為 名義貸し又は他人による業務の取扱い、登記申請意思確認義務違反又は本人
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

被処分者は、土地家屋調査士資格を取得後、○土地家屋調査士会に土地家屋調査士登録(昭和○年○月○日○(旧○)第○号)して、上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事し、平成 26 年 7 月 30 日、A 県 B 市 C 34 番の土地等(以下「本件土地」という。)の所有者(以下「依頼者」という。)から、不動産の表示に関する登記に向け、本件土地の境界確定測量等の調査業務を受託したが、依頼者と会うこともなく、依頼者への説明、現地の仮測量、隣接地所有者への説明、隣接地土地境界確認のための立会い及び官公署との打合せ等を専ら補助者をして行わせたまま、平成 27 年 1 月 18 日、その業務を終了し、被処分者名義の確定図を作製するなどし、もって他人をして土地家屋調査士業務を取り扱わせたものである。

第 2 処分の理由

土地家屋調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならないが(土地家屋調査士法施行規則 22 条)、被処分者は、依頼者側開発業者及び被処分者経営の会社従業員を介して不動産の表示登記に向けた調査業務を受託し、本件土地等を一度見に行っただけで、依頼者とは顔を合わせることも言葉を交わすこともなく、場合によっては一定の裁量的対応が求められることがある依頼者への説明、依頼者との土地境界確認、官公署との打合せ及び隣接地所有者との土地境界立会等、受託土地家屋調査士業務を履行する上で枢要なほとんど全ての事務を補助者に任せており、それは「補助」の範囲を超えていて、土地家屋調査士業務を土地家屋調査士本人以外の「他人」に取り扱わせたことは明らかである。

事例 26

違反行為 名義貸し又は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

被処分者は、土地家屋調査士資格を取得後、○土地家屋調査士会に土地家屋調査士登録（昭和○年○月○日○第○号）して、上記肩書地において土地家屋調査士業務に従事していたものであるが、

- 1 平成 26 年 10 月 30 日、A 市 B 66 番の土地等（以下「本件土地」という。）の所有者（以下「依頼者甲」という。）から、本件土地の売却に際しての境界確定測量の調査業務を受託した際、依頼者甲と一度も会うこともなく、依頼者及び隣接地所有者への説明を補助者に行わせた上、前後 3 回にわたる本件土地と隣接地土地との境界確認のための立会い及び官公署との打合せを補助者をして行わせたまま、平成 27 年 1 月中旬頃、その業務を終了し、
- 2 本件土地を取得した所有者（以下「依頼者乙」という。）から、平成 27 年 4 月上旬頃、本件土地の地図訂正申出並びに合筆、分筆及び地積更正登記申請業務を受託した際、依頼者乙と一度も会うことなく、地図訂正申出に係る隣接所有者への説明及び承諾書への押印依頼を補助者をして行わせたまま、同年 5 月上旬頃、その業務を終了し、もって土地家屋調査士業務を他人に取り扱わせた。

第 2 処分の理由

土地家屋調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならないが（土地家屋調査士法施行規則 22 条）、被処分者は、依頼者とは顔を合わせることもなく、場合によっては一定の裁量的かつ専門的対応が求められることがある依頼者への説明、依頼者との土地境界確認、官公署との打合せ及び隣接地所有者との土地境界立会等、受託した土地家屋調査士業務を履行する上で必要な多くの事務を補助者に任せており、それは「補助」の範囲を超えていて、土地家屋調査士業務を土地家屋調査士本人以外の「他人」に取り扱わせたことは明らかである。

事例 27

違反行為 業務停止期間中の業務行為
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○第○号をもって○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業務に従事している者であるが、平成 28 年 8 月 25 日から 3 か月間の業務停止処分を受けているにもかかわらず、次に掲げるとおり業務停止処分に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は、業務停止期間中にもかかわらず、○市○区○丁目 3 番 9 号の被処分者の事務所において、土地家屋調査士である旨の表示を掲示したままであった。
- 3 被処分者は、平成 28 年 8 月 26 日頃、A 市 B 町○丁目 9 番 5 号の土地（以下「本件土地 1」という。）について、土地分筆登記の前提として、土地家屋調査士の職名及び職印を押印した土地境界明示申請書をイ区役所に提出した。
- 4 被処分者は、平成 28 年 8 月 31 日午前 11 時頃、本件土地 1 において、イ区役所○課担当者とともに立会いを行い、境界確定協議をした。
- 5 被処分者は、A 市 C 町○丁目 289 番 1 の土地（以下「本件土地 2」という。）について、土地分筆登記の前提として、平成 28 年 9 月 10 日付けで、土地家屋調査士の職名及び職印を押印した測量平面図を作成し、隣接する土地の所有者及び管理者の署名・押印を得た。
- 6 被処分者は、平成 28 年 9 月 20 日、本件土地 2 について、土地家屋調査士の職名及び職印を押印した土地境界証明書交付申請書をロ区役所に提出した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、当局の調査から明らかである。

土地家屋調査士は、その使命及び職責を自覚し、土地家屋調査士法はもとより、法令は全てこれを遵守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 24 条（会則の遵守義務）、同法施行規則第 19 条第 3 項（表示）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同○条（会則等の遵守義務）及び同第○条第○項（表示）の各規定に違反するものであり、業務停止期間中に土地家屋調査士である旨

の表示を掲示し、登記申請の前提となる業務を繰り返す行為は、業務停止処分に関する認識を全く欠くものであって、土地家屋調査士に対する国民の信頼を大きく失墜させる行為と言わざるを得ない。

事例 28

違反行為 報酬の不正受領，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
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○年○月○日土地家屋調査士試験に合格し（合格証書番号第○号），平成○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，同日○土地家屋調査士会に入会し，土地家屋調査士の業務に従事している者であるが，被処分者は，A市B町 294 番の土地（以下「本件土地」という。）の土地地積更正・分筆登記申請に必要な委任状を本件土地の売買の仲介をする株式会社○の社員乙に預けて，本件土地所有者の丙に署名・押印をもらうように依頼したが，乙は自身で署名押印したものを被処分者に渡した。被処分者は，乙から受け取った委任状を丙が署名・押印したものと信じ，土地地積更正・分筆登記申請を提出する直前に，丙に電話により同申請を提出することについて確認したところ，丙からは，「乙に任せているので，あんばよう（あんばいよく）やっておいて」と言われたため，平成 25 年 3 月 25 日，土地地積更正・分筆登記申請（イ法務局ロ支局平成 25 年 3 月 25 日受付第○号）（以下「本件登記申請」という。）を提出し，同年 4 月 4 日に完了した。
- 2 被処分者は，本件登記申請の報酬について，自身が代表取締役となっている丁登記測量名義の請求書を使用し，丁登記測量に報酬を受領させた。本件登記申請以外にも土地家屋調査士として行った業務の報酬について，全て丁登記測量に受領させ，自らは，丁登記測量の役員報酬として業務対価を受領していたため，土地家屋調査士としての請求書及び領収書を一切発行していなかった。

第 2 処分の理由

- 1 上記の事実は，当局の調査及び○土地家屋調査士会の調査から明らかであり，被処分者もこの事実を認めている。
- 2 土地家屋調査士が登記申請の依頼を受ける場合は，申請人本人と面談するなどし，その登記申請意思を十分に確認し，申請人本人から直接委任状を徴するなど，本人確認及び申請人の登記申請意思の確認をすべき義務がある。

しかしながら，被処分者は，登記申請人から直接委任状を徴することなく，乙経由で委任状を受け取り，委任状の署名及び押印が登記申請人本人によるものか否かの確認をすることなく，登記申請人が登記の申請意思を有するものと判断した。

また、本件登記申請の直前に登記申請人に対し電話により意思確認を行っているが、登記申請意思を明確に確認したとはいえず、これらは、土地家屋調査士として当然に行うべき注意義務を怠ったといわざるを得ない。

- 3 土地家屋調査士が、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人以外の者から給与を得て業務を行うことは、業務の主体が土地家屋調査士自身ではなく雇用主にあるため、自由かつ独立の立場を保持して業務を行うことができず、土地家屋調査士法に規定された職責を実現できなくなり、許されない行為である。被処分者は、土地家屋調査士業務の報酬を、被処分者が代表取締役となっている丁登記測量に受領させ、その後、丁登記測量の役員報酬として業務の報酬を受領しており、土地家屋調査士としての請求書及び領収書を一切発行していない行為は、これに類するものである。
- 4 以上の被処分者の行為は、国家資格を有する者として、国民の依頼を受けて、登記、測量に関する手続等を代理し、これらの手続等の円滑な実施により国民の権利の明確化に寄与しようとする重要かつ公共的な役割を担う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）、同施行規則第27条（領収書）、○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）、同会則第○条（非調査士との連携禁止）、同会則第○条（業務の取扱い）及び同会則第○条（領収書）の各規定に違反するものであり、その責任は軽視できないというべきである。

しかしながら、被処分者は、当局の調査に対して誠実に応じるとともに、本件非違行為について自らの非を認めて深く反省していること、○土地家屋調査士会による調査を契機として、丁登記測量を解散するなどして、業務形態を改善していること、これまで戒告等の処分を受けたことがないこと等、情状を斟酌できる事情が認められる。

事例 29

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反、名義貸し又は他人による
業務の取扱い

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査及び○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の報告によれば、以下の事実が認められる。

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○年○月○日○第○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 (1) 被処分者は、平成 13 年 11 月から、乙測量設計事務所が入居する建物内に事務所を設置し、被処分者が同月以降に表示登記申請の代理をした事件の大半は、乙測量設計事務所が依頼を受けたものであり、当該事件に係る依頼者との間の報酬の請求及び受領も、乙測量設計事務所の名義で行われていた。また、被処分者は、依頼者の本人確認及び登記申請意思確認について、被処分者が筆界確認の立会いを行った事件を除き、乙測量設計事務所に委ね、被処分者自身による確認を行わなかった。

なお、被処分者は、登記申請代理業務の報酬について、土地の登記申請の場合は、受託代金の 10 パーセントから 30 パーセント、建物の登記申請の場合は、通常 1 件 1 万円を、それぞれ乙測量設計事務所から受け取り、補助者の給料については乙測量設計事務所が負担していた。

(2) 被処分者は、調査士会所属の土地家屋調査士丙（以下「丙調査士」という。）が業務禁止処分を受けていたことを知りながら、丙調査士から頼まれて、丙調査士が業務禁止期間中である平成 19 年 11 月から平成 24 年 4 月までの約 4 年半の間、被処分者の職印を使用し、被処分者の名義で登記申請を行うことを容認していた。

なお、丙調査士が被処分者の名義を借りて表示登記申請の代理業務を行った件数は、約 4 年半の間で合計 368 件であり、被処分者は、そのうちの少なくとも約 100 件については、丙調査士から同登記申請件数の報告を受けていた。

(3) 被処分者は、平成 27 年 6 月に調査士会で事情聴取を受けた際に、上記 2 (1) の業務形態について注意を受けたにもかかわらず、速やかに是正することなく、平成 28 年 7 月になっても、なお同様の業務形態を続けていた。

3 (1) 被処分者は、平成 25 年 9 月 12 日に税理士事務所を通じて、丁から、A 市 B 町 533 番地所在の家屋番号 6 番の建物に対する滅失登記（以下「本件滅失登記」という。）及び同所 533 番地 1 所在の家屋番号 533 番 1 の建物に対する表題登記（以下「本件表題登記」という。）に係る申請手続の代理の依頼を受けた。

なお、丁は、本件滅失登記及び本件表題登記の申請人である戊及び己の息子であり、丁は、戊及び己に無断で本件滅失登記及び本件表題登記の申請手続の代理の依頼を行っていたところ、己は、同年 10 月 29 日に死亡した。

(2) 被処分者は、上記受任後、己が死亡する前に丁と面談し、丁は被処分者の面前で、戊及び己の印鑑を委任状に押印した。その委任状には同じ筆跡で戊及び己の署名がされており、作成年月日は空白のままであった。

(3) 被処分者は、戊及び己の本人確認及び登記申請意思確認を行うことなく、委任状の作成年月日を平成 26 年 6 月 9 日と記入した上で、同月 18 日、イ法務局ロ支局に、戊及び己を申請人とする本件滅失登記及び本件表題登記の申請を行った。

(4) その後、被処分者は、同支局の担当官から登記申請書類に不備がある旨の連絡を受け、その補正をする過程で、己が死亡していたことを知り、同年 7 月 18 日に本件滅失登記及び本件表題登記の申請を取り下げた。

(5) 同年 9 月 24 日、被処分者は、戊の本人確認及び登記申請意思確認を行うことなく、戊を申請人として、改めて同支局に対して本件建物滅失登記及び本件建物表題登記の申請を行い、同申請に係る登記は完了した。

第 2 処分の理由

1 土地家屋調査士法施行規則第 22 条は、「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。」と規定しており、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登記申請意思確認を行うべき職責を負っているところ、被処分者の上記第 1 の 2 及び同 3 の各行為が、前記各条に違反するものであるほか、土地家屋調査士法第 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)、同第○条(他人による業務取扱いの援助等の禁止)、同第○条(違法行為の助長の禁止)及び同第○条(補助者の使用責任)の各規定に違反することは明らかである。

2 被処分者の上記各非違行為は、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の職責をないがしろにし、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 30

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 9 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 26 年 8 月頃，乙不動産株式会社（以下「乙」という。）から A 市 B 町 721 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）の地積更正登記申請（以下「本件地積更正登記申請」という。）の依頼を受けた。
- 3 被処分者は，本件地積更正登記申請を受任するに当たり，乙から預かった平成 26 年 5 月 23 日付け登記事項証明書によって，所有者が丙，丁及び戊（以下「本件申請人」という。）であることを確認したが，同人らに対する本人確認及び登記申請意思確認を怠り，さらに，同人らを委任者とする委任状（以下「本件委任状」という。）を補助者己に作成させ，事務所で用意した認印を使用して本件委任状を完成させた。
- 4 被処分者は，上記 3 のとおり，本件申請人の本人確認及び登記申請意思確認を怠ったにもかかわらず，本件地積更正登記申請に添付した不動産調査報告書（以下「本件調査報告書」という。）について，「03 申請人及び利害関係人」の「本人（申請意思）確認の方法」欄に「立会」と虚偽の記載をした。

また，被処分者は，本件土地とこれに隣接する土地との筆界確認について，本件申請人の立会いがなかったにもかかわらず，被処分者名義の平成 26 年 9 月 17 日付け立会証明書（以下「本件立会証明書」という。）の申請人（所有者）欄に，「C 市 D 町○丁目 17-2 丙」，「E 市 F 町 21-13 丁 戊」，本件調査報告書の「16 立会の態様」の「立会者」及び「立会日」欄にもそれぞれ「持分 1/3 丙」「平成 26 年 8 月 30 日」と，それぞれ虚偽の記載をした。

- 5 被処分者は，平成 26 年 9 月 17 日，イ法務局ロ支局に本件地積更正登記申請をしたが，本件申請人のうち戊は平成 24 年 11 月 10 日に死亡し，平成 26 年 7 月 15 日付けで

庚への相続を原因とする持分全部移転登記が完了していたため、同年 9 月 26 日付けで当該申請は却下され、登記完了には至らなかった。

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により明らかである。
- 2 前記第 1 の 3 の事実について、土地家屋調査士が登記申請の依頼を受ける場合は、申請人本人に面談するなどし、本人確認を行った上で、その登記申請意思を確認し、申請人本人から直接委任状を徴するなど、申請人の本人確認及び登記申請意思確認をすべき義務があるにもかかわらず、被処分者はこれを怠り、さらには本件委任状を偽造して本件地積更正登記申請に及んだものである。

このような被処分者の行為は、公正かつ誠実に業務を行い、国民の権利の保護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、国民の信頼を損なうものである。
- 3 前記第 1 の 4 の事実について、土地家屋調査士は、その業務に関して虚偽の調査をしてはならないのであって、被処分者が虚偽の事実を記載した本件立会証明書及び本件調査報告書を作成し、本件地積更正登記申請の申請書に添付したことは、虚偽の調査を行ったものといえる。
- 4 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 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。
- 5 また、被処分者は、過去においても、虚偽の委任状の作成及び虚偽の不動産調査報告書等の作成等によって、平成○年○月○日付けで当職から土地家屋調査士法第 42 条第 2 号の規定により 6 か月の業務停止処分を受けているが、同懲戒処分を真摯に受け止めることなく上記各行為に及んだものと言わざるを得ない。

事例 3 1

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 6 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，平成○年○月○日付け登録番号○第○号をもって登録を受け，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

- 1 イ法務局口出張所平成 27 年 3 月 4 日受付第○号地積更正登記を代理申請するに当たり，登記名義人が境界立会いを承諾しておらず，その登記申請意思を確認していないにもかかわらず，同人が境界立会いをし，その登記申請意思を確認した旨の不動産調査報告書及び登記名義人名の印鑑を押捺するなどして作成した委任状を添付して申請した。
- 2 イ法務局ハ支局平成 27 年 6 月 8 日受付第○号建物滅失登記を代理申請するに当たり，既に対象建物は滅失登記が完了していたにもかかわらず，登記情報の確認を怠ったまま，虚偽の滅失年月日を記載した建物滅失証明書，登記名義人名の印鑑を押捺するなどして作成した委任状及び登記名義人の登記申請意思を確認したとする不動産調査報告書を添付して申請したものである。

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報告から明らかである。
- 2 第 1 は，土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するほか，○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）並びに法第 24 条（会則の遵守義務）に違反するとともに，ひいては法第 2 条（職責）にも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，土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものである。

被処分者は，平成 24 年に別の土地家屋調査士が立会いをして筆界確認を行ったにもかかわらず，自らが立会いをした旨の筆界確認書を作成させたこと等によって，○土地家屋調査士会から平成○年○月○日付けで注意勧告を受けており，委任状を自ら作成する行為が違法なものとなることは十分認識していたはずであるのに，約 3 か月の間に 2 件の違法行為に及んでおり，被処分者の責任は極めて重い。

事例 3 2

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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，昭和○年○月○日○第○号をもって○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（以下「法」という。）及び○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）に違反する行為を行ったものである。
- 2 平成 24 年 4 月頃，被処分者は，A 市 B 町 1458 番 1 及び同所 1459 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）とその付近の土地を賃借している病院の事務長（以下「依頼者」という。）から，同病院の敷地内における水路の用途廃止等の依頼を受け，本件土地付近の多数の境界確定のため，立会いを行った。
- 3 平成 25 年 8 月頃，被処分者は，依頼者から用途廃止等の作業に伴い，本件土地の地目変更登記を依頼された。
被処分者は，本件土地の所有権登記名義人である「乙（○山○男）」（以下「登記名義人」という。）を「丙（○川○男）」と誤認していたため，依頼者に対して「丙（○川○男）」の住所を確認したが，不明であった。そこで，被処分者は，複数回にわたり，登記記録上の登記名義人の住所に出向いたが，登記名義人の所在を確認できず，また，その他の方法により登記名義人の所在を確認しなかった。
- 4 平成 25 年 8 月 23 日，被処分者は，登記名義人に対し本人確認及び登記申請意思の確認を行うことなく，イ法務局ロ支局に対し土地地目変更登記申請（以下「本件申請」という。）を行い，登記を完了させた。
- 5 被処分者は，本件申請に際し，添付書類である委任状に登記記録上の登記名義人の住所及び氏名を「丙（○川○男）」と記載した上，事務所で保管する「丙（○川）」の印鑑を自ら押印した。
また，被処分者は，本件申請の添付情報である不動産調査報告書の「本人（申請意思）確認の方法」欄に，「現地にて口頭確認」と虚偽の記載をした。

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。

土地家屋調査士が登記申請を受任する際は、登記の申請を担保するため、委任者の本人確認及び登記申請意思確認を行う職責があるが、被処分者はこれを怠った。

さらに、被処分者は、本件申請書の添付書類である委任状を自ら作成して押印し、登記名義人の立会いがないにもかかわらず、不動産調査報告書には、登記名義人に口頭確認した旨の虚偽記載をした。

被処分者のこれらの行為は、法第2条（職責）、法第23条（虚偽の調査、測量の禁止）、法第24条（会則の遵守義務）、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（業務の取扱い）の各規定に違反するものである。

- 2 しかしながら、被処分者は、これまで開業以来37年余りにわたり、懲戒処分を受けたことがなく、今回の事案の発生を真摯に受け止め、当局の聴取に対しても誠実に供述するなど、しん酌すべき事情も見受けられる。

事例 3 3

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○年○月○日付け登録番号○第○号をもって○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、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 3 月 9 日、乙株式会社（以下「乙」という。）から、A 市 B 町○丁目 746 番 14 の土地（以下「本件土地」という。）上に建築された、同所同番地家屋番号 746 番 14 の建物（以下「本件建物」という。）について、乙が建売として販売予定であるものの、購入予定者である丙が代金を支払わないため、乙名義で建物表題登記をしたいとの依頼を受けた。
- 3 被処分者が、乙から提出のあった建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証（以下「確認済証」という。）を確認したところ、建築主及び工事施工者が乙であったことから、乙に、乙が自社物件を自社で工事した旨を記載した上申書（以下「上申書」という。）及び付帯工事人の工事証明書である内装工事証明書（以下「内装工事証明書」という。）の提出を求め、以上の 3 点により本件建物の所有権確認を行い、本件建物の完成前に、丙が既に土地を購入し所有権移転登記まで終了し、その事実を乙から説明されていたにもかかわらず、丙に面談等の所有権確認を一切行うことなく、平成 23 年 3 月 14 日、本件建物の建物表題登記申請をし、当該登記を完了させた。
- 4 丙は、乙を被告として、本件建物の所有権確認請求訴訟を提起し、平成 26 年 3 月 27 日、丙が本件建物の所有権を有することを確認する判決の言渡しがあり、後日、同判決が確定した。

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から明らかである。
被処分者は、乙の説明を漫然と信用し、乙が提出した確認済証、上申書及び内装工事証明書の 3 点をもって本件建物の所有権確認を行ったにすぎず、十分な所有権確認を含む現地確認調査等を行わないまま本件登記申請を行い、丙が提起した本件建物の

所有権確認請求訴訟の判決により、本件建物の所有者が丙と確認されたことから、結果として、真の所有者ではない建物表題登記を完了させるに至ったことは明らかである。

被処分者の上記行為は、国民の権利の保護に寄与すべき責務を負う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失墜させ、土地家屋調査士の品位を害するものであって、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（品位の保持等）、同第○条（会則の遵守義務）、同第○条（業務の取扱い）の各規定に違反するものである。

- 2 しかしながら、本件建物の所有権は、裁判で争わなければ確定しなかったものであり、被処分者は、丙と乙との係争に巻き込まれたというべき事情も認められること、また、被処分者は、当局の事情聴取に対して協力的な態度を示し、所有権確認に対する認識の甘さ及び知識不足を反省し、今後、所有権確認を慎重に行う旨を述べている。

事例 3 4

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 3 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 26 年 9 月頃、不動産会社から、A 市 B 町〇丁目 292 番地 1, 292 番地 2, 家屋番号 292 番 1 の建物（以下「本件建物」という。）が現存しないとして、本件建物の滅失登記の申請（以下「本件登記申請」という。）の依頼を受けたが、本件建物は、実際には同所 292 番地 2, 291 番地 32 及び 292 番地 2 先に現存する建物であった。
- 2 ところが、被処分者は、以前から面識があった工事人（以下「工事人」という。）に所有権登記名義人からの委任状の取得及び建物滅失証明書の作成を全て任せ、工事人が任意の印鑑を用いて作成した委任状を信用した結果、本件建物の所有権登記名義人である乙が昭和 50 年 5 月 11 日に死亡し、また、本件建物が現存している事実を看過した。
- 3 また、被処分者は、平成 26 年 9 月 29 日の現地調査の際、立会いを求めた乙の相続人である丙を乙と誤認し、真正な所有権登記名義人の本人確認及び登記申請意思確認を怠るとともに、丙から「以前は、A 市 B 町〇丁目 292 番地 1 に何らかの建物があったようだ。」との証言に基づき本件建物が滅失していると判断し、周辺地域の建物の調査を怠った。
- 4 さらに、被処分者は、工事人が作成した建物滅失証明書を信用し、本件登記申請に添付された平成 26 年 9 月 29 日付け不動産調査報告書の「04 申請人及び利害関係人」欄に「依頼時、電話にて申請意思確認」と、「09 所有に係る資料」欄に「建物工事解体確認と解体代金支払いの確認」と、「15 建物の滅失に関する情報」欄に「資料不足のにより平成年月日不詳取毀と認定」及び「申請建物については現在、取毀されて同敷地は駐車場となっている。」と虚偽の記載をした。
- 5 以上のとおり、被処分者は、真正な所有権登記名義人の本人確認及び登記申請意思確認を怠り、また、本件建物が現存しているにもかかわらず、イ法務局ロ支局に平成 26 年 10 月 2 日受付第〇号をもって滅失登記の申請をし、当該登記を完了させたものである。

第2 処分の理由

- 1 以上の事實は、当局及び〇土地家屋調査士会の調査から明らかである。

土地家屋調査士は、その使命及び職責を自覚し、土地家屋調査士法はもとより、法令は全てこれを遵守しなければならないところ、被処分者の行為は、国民の権利の保護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大きく失墜させ、土地家屋調査士の品位を害するものであって、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（品位の保持等）、同第〇条（会則の遵守義務）、同第〇条（業務の取扱い）の各規定に違反するものである。

- 2 しかしながら、被処分者は、本件事案の発覚後、本件登記に係る関係者に謝罪し、本件建物の滅失回復登記を速やかに行うなどの是正措置を講じており、被害及び信頼の回復に努めている。

また、本件事案は、被処分者が、工事人や所有権登記名義人の相続人からの誤った証言をうのみにし、十分な現地調査を行わなかったものであるが、意図的に虚偽の登記申請をしたとまでは認められない。

さらに、被処分者は、当局の調査に協力し、本件非違行為の事実を素直に認めるとともに、反省の弁を述べるなど、悔しゅんの情がうかがえる。

事例 35

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，現地確認義務違反又は筆界確認義務違反

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○日に土地家屋調査士の試験に合格し，平成○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会して，登録番号○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，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。
- 2 被処分者は，平成 24 年 10 月上旬頃に，A 市 B 55 番 1 の土地（以下「申請地」という。）の地積更正登記及び分筆登記の申請（以下「本件登記申請」という。）を，同土地所有者である乙（以下「申請人」という。）の仲介者である不動産会社から依頼された。
被処分者は，申請人とは面識がなく，申請人の本人確認及び登記申請意思の確認をするため，申請人に電話を数回かけたものの，連絡が取れなかった。被処分者は，結局，本人確認及び登記申請意思の確認ができないまま，平成 24 年 10 月 31 日に，管轄法務局であるイ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に本件登記申請を行った。
- 3 被処分者は，申請地の調査・測量をするに当たり，筆界確認の事前調査として，申請地が地籍の成果のある地域であることから，地籍の成果を管理する A 市役所において地籍の成果を確認しているが，確認した成果が申請地の筆界点座標とは異なる数値であることを見逃し，誤った成果を使用した。また，登記所備付地図情報の成果等との点検・確認作業を怠り，更に申請地は○地震による座標補正が必要な地域であるにもかかわらず，これを把握しておらず，座標補正を行わないまま，本件登記申請を行った。
- 4 被処分者は，申請地の調査・測量において，前記 3 のとおり，申請地の筆界点座標とは異なる地籍の成果を使用し，かつ，○地震による座標補正を行わないまま，その誤った成果を基に申請地を復元する測量を行った。
- 5 被処分者は，平成 24 年 11 月 21 日，ロ支局の登記官から申請書類の不備を指摘され，本件登記申請を取り下げた。その後，2 度にわたりロ支局に本件登記申請をしたもの

の、いずれも取り下げた。

- 6 被処分者は、本件登記申請の契約について、依頼を受けてから約 6 か月経過した平成 25 年 4 月頃、申請人の仲介者である不動産会社に契約の解除を申出し、契約は解除された。

その後、申請地は、別の土地家屋調査士から、被処分者が特定した位置と約 2.5 メートル離れた位置で、かつ、地積は許容誤差の範囲内として分筆登記のみが申請され、平成 26 年 2 月 7 日に登記が完了した。

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注意勧告の報告書、被処分者の供述等から明らかである。

土地家屋調査士は、登記申請において、申請人の本人確認及び登記申請意思の確認を行うことが職責であるにもかかわらず、被処分者は、申請人に対し電話連絡により本人確認及び登記申請意思の確認を試みたものの、それらの確認ができないまま本件登記申請を行った。

また、土地家屋調査士は、申請地を特定するに当たって、所要の事前調査及び現地調査を行って、申請地の位置を特定すべきところ、被処分者は、本件登記申請を行うために必要な事前調査において、地籍の成果を誤って認識し、更に○地震による座標補正が必要な地域であることを把握しておらず、事前調査が不十分なまま、申請地の測量を行い、結果として、誤った筆界点成果によって申請地の位置を決定し、本件登記申請を行った。

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）、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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（業務の取扱い）の各規定に違反するものであることから、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、当局の事情聴取に素直に応じ、自ら事前調査の不備を認めるなど協力的であることに加え、当該非違行為を反省している。また、本件登記申請は、登記の実行に至っておらず、当該非違行為に反復継続性は認められないことなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 36

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、昭和○年○月○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に従事している者であるが、イ法務局ロ支局平成 26 年 6 月 3 日受付第○号分筆登記申請を代理申請するに当たり、平成 26 年 5 月 24 日に実施した現地調査に土地所有者が立ち会っていないにもかかわらず、立会人を「所有者本人」と記載した不動産調査報告書を作成した上、土地所有者が当該申請を承知していると思い込み、委任状に土地所有者自らが押印したか否かを確認せず、土地所有者の本人確認及び登記申請意思確認を行わなかったものである。

第 2 処分の理由

第 1 の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかであり、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）及び○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）に違反し、会則第○条（品位の保持等）、会則第○条（会則等の遵守義務）及び法第 24 条（会則の遵守義務）に違反するとともに、ひいては法第 2 条（職責）にも違反するものであって、その責任は軽視できないが、被処分者は当局の調査に協力的態度を示し、改悛の情が顕著であることが認められる。

事例 37

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、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、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、土地分筆登記（イ法務局ロ支局平成 26 年 2 月 25 日受付第○号）を代理申請するに当たり、土地共有者の 1 人が既に死亡し、同支局 1 月 28 日受付第○号で相続を原因とする持分全部移転登記がされていたにもかかわらず、登記情報及び補助者が作成した委任状等の書類の確認を怠ったまま登記申請したものである。

第 2 処分の理由

- 1 第 1 の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。
- 2 第 1 は、土地家屋調査士が登記申請をする際の基本的義務である、土地所有者の本人確認及び登記申請意思確認を行わずに登記申請したものであって、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）に違反する。また、法第 24 条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（品位保持等）及び会則第○条（会則等の遵守義務）に反し、ひいては法第 2 条（職責）に違反するものであるが、被処分者は、当局の調査に協力的であることに加え、本件非違行為を反省しており、却下された分筆登記申請について改めて申請を行った上、関係者の経済的損失もないことなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 38

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局及び○土地家屋調査士会の調査によれば、以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は、平成○年○月○日○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記肩書事務所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、イ地方法務局における平成 28 年 8 月 12 日受付第○号土地地積更正・分筆登記（以下「本件登記」という。）の代理申請に当たり、申請対象土地に係る筆界の確認において、隣接地の土地所有権登記名義人に対する十分な調査及び本人確認を怠ったことから、別人を土地所有権登記名義人であると誤認したまま立会いを行い、既に死亡している土地所有権登記名義人が立ち会って筆界の確認をした旨の記載をした不動産登記規則第 93 条の規定に基づく不動産調査報告書を作成した上、本件登記の申請書に同報告書を添付し、同月 23 日に登記を完了させた。

第 2 処分の理由

- 1 被処分者の上記第 1 の 2 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）に違反するほか、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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）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、不動産登記制度に対する国民の信頼を損ねるとともに、土地家屋調査士の社会的信頼を失墜させるものである。
- 2 さらに、被処分者は、不動産調査報告書の虚偽記載等により、平成○年○月○日付け戒告処分を受けているにもかかわらず、本件において同様の違反行為をしたことからすると、その後の改善が進んでいないことを示すものであって、その責任は重大であるといわざるを得ない。

事例 39

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○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、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 25 年 8 月中旬頃、株式会社乙の担当者から、A 県 B 市 C 415 番の土地（以下「本件土地」という。）について、地積更正・分筆登記（以下「本件地積更正・分筆登記」という。）の依頼を受けた。
- 3 被処分者は、平成 25 年 9 月上旬頃、本件土地付近において、立会人として本件土地の所有権登記名義人丙 1 の二男である丙 2 と会い、同人を丙 1 と思い込み、本件地積更正・分筆登記の依頼を受任するとともに、本件土地の現地立会調査を行った。その際、依頼者の本人確認及び本件土地に対する権利の有無等を確認することなく、以後の業務を進めた。
なお、丙 1 は、平成 21 年 3 月 17 日に死亡しており、同人の法定相続人間の遺産分割協議において、丙 2 が、本件土地を単独で相続している。
- 4 被処分者は、上記 3 記載のとおり、現に本件土地を所有しており、現地立会をしたのは丙 2 であるにもかかわらず、平成 25 年 11 月 27 日、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に対し、申請人を丙 1 とする本件地積更正・分筆登記申請を郵送により行い、同月 28 日受付第○号をもって受け付けられた。
- 5 被処分者は、平成 25 年 12 月 2 日、ロ支局統括登記官から丙 1 が既に死亡しているとの指摘を受け、申請人に対する適正な本人確認を行っていないことを供述した。
- 6 本件地積更正・分筆登記申請は、平成 25 年 12 月 5 日付けで却下処分となった。

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。

土地家屋調査士は、登記申請を行うに当たって、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を確認すべき義務があるにもかかわらず、被処分者の上記第 1 の 3 記載の行為は、この義務に違反するものである。

被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するものであって、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、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、当該非違行為を反省している。また、本件非違行為に反復継続性は認められず、関係者の経済的な損失も生じていないこと、正しい内容で再申請を行い登記を完了していることなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 40

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造，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 被処分者について

被処分者は，昭和○年○月○日に土地家屋調査士の資格を取得し，同○年○月○日に○土地家屋調査士会へ入会，同日○第○号をもって登録を受け，上記肩書地を事務所として土地家屋調査士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（以下「法」という。）及び○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）に違反する行為をしたものである。

第 2 処分の事実

1 事案 1

(1) 平成 9 年 1 月頃，被処分者は，A 市 B 町 4018 番の土地（以下「本件土地」という。）に関する遺産分割のための分筆登記（以下「本件分筆登記」という。）について，相続人の一人である乙から依頼を受けた。

本件分筆登記については，他の相続人として，乙の実母である丙，姉の丁，同じく姉の戊，兄の己及び妹の庚がいた。

(2) 被処分者は，本件分筆登記の申請に係る委任状及び地積測量図の作成に関し，被処分者を受任者とする委任状を作成し，被処分者が作成した平成 10 年 1 月 29 日付け作成の地積測量図とともに，申請人 6 名全員の氏名を自らが記名した上で，平成 10 年 2 月 2 日頃，丙宅へ持参した。なお，丙宅には，丙と己はいたが，他の相続人は同席していなかった。

委任状及び地積測量図の押印について，同日，丙及び己は，被処分者の説明に納得して各自がそれぞれ所持していた印鑑を押印したが，乙，丁及び戊の 3 名については，丙及び己の面前で，被処分者が自ら丙が所持していた印鑑を押印し，庚については，丙宅から帰宅後，被処分者自ら印鑑を調達し，押印した。

なお，押印に際し，乙については，事前に，電話により申請内容等について確認していたものの，丁，戊及び庚の 3 名については，いずれも本人らに対し申請意思の確認を行っていない。

その理由について，被処分者は，本件土地の相続人が乙と己と聞かされていたこと

から、他の者については、実質的な申請人ではないと認識していたためと供述している。

- (3) 本件分筆登記は、本件土地を、4018 番 1、2 及び 3 に分割し、平成 10 年 2 月 6 日に完了した。

2 事案 2

- (1) 本件土地分筆後の 4018 番 2 の土地については、4025 番 2 土地と隣接しており、乙が相続した。
- (2) 平成 18 年、乙が帰省した際、4018 番 2 の土地の一部が、4025 番 2 と一体化して駐車場として利用されていると思ったことから、以後、乙と 4025 番 2 の所有者との間に筆界の争いが生じたため、乙は、平成 24 年頃、4018 番 2 の土地と 4025 番 2 の土地との筆界の復元を被処分者に依頼し、被処分者は受任した。
- (3) 被処分者は、乙の依頼に基づき、平成 24 年 10 月 24 日付けで復元図を作成したが、4018 番 2 の南西側の筆界点については、被処分者が復元した点と乙が主張する点とが異なっていた。被処分者は、乙に説明し、納得を得ようとしたが、乙から強く要望され、いったん拒否したものの、乙の要望に従い乙が主張する点に金属鋲を設置した。

第 3 処分の理由

- 1 上記第 2 の処分の事実は、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により明らかである。
- 2 被処分者は、事案 1 について、相続人の一部に対する本人確認及び申請意思確認をしないまま、委任状及び地積測量図にそれぞれ相続人の氏名を記名し、自ら押印している。さらに、相続人の一人については、自ら印鑑を調達し、押印した上で登記申請に及んでおり、これらの行為は、法第 2 条（職責）、第 24 条（会則の遵守義務）及び会則第〇条（品位保持）、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。
- 3 また、被処分者は、事案 2 について、依頼人からの強い要望により、土地家屋調査士法に抵触するという認識も薄いまま、安易に自己の調査結果と相違する位置に金属鋲を設置した。同行為は、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させる行為であり、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）及び会則第〇条（品位保持）、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。
- 4 しかしながら、被処分者は、過去に処分歴がないことに加え、本件土地については己と乙が相続し、丁、戊及び庚の 3 名については、実質的な申請権がないことを申請書作成時に承知していたこと、被処分者が自己の測量結果と異なる点に金属鋲を設置したことを深く反省していることなど、情状すべき点もある。

事例 4 1

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
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

被処分法人は、法人番号第○-○号をもって○土地家屋調査士会に登録し、上記肩書地において土地家屋調査士業務を行うものであるが、被処分法人の社員○は、同法人の業務に関し、イ法務局ロ出張所において、平成 27 年 1 月 23 日受付第○号及び同第○号で A 市 B 町 1534 番 1、1535 番 1 及び 1539 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）に係る地積更正登記並びに分筆登記申請（以下「本件登記申請」という。）をするに当たり、隣接地所有者による署名押印の事実を確認していないにもかかわらず、「本人が署名（記名，押印）した事を証明します。」とする筆界確認書を添付した。

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等から明らかである。

土地家屋調査士は、土地の表示に関する登記の申請手続業務を行うに際し、その土地に関する調査・測量において、依頼者及び隣接地所有者等に対する立会・説明を行い、取り交わした筆界確認書等を添付することにより、当該登記申請の真正を担保することになるが、被処分法人は、当該筆界確認書について、隣接地所有者による署名押印の事実を確認していないにもかかわらず、確認した旨虚偽の事実証明を行い登記申請に及んだものである。

被処分法人の上記行為は、土地家屋調査士法第 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）及び同第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反し、ひいては土地家屋調査士法第 2 条（職責）にも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、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであるが、被処分法人は開業以来、誠実に職務を遂行し、また、本件についても、ただちにトラブル解消に向けて尽力する等、斟酌すべき事情も認められる。

事例 4 2

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
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

被処分者は、昭和○年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士登録し、上記肩書地を事務所として土地家屋調査士業務を行うものであるが、被処分者は、イ法務局口出張所において、平成 27 年 1 月 23 日受付第○号及び同第○号で A 市 B 町 1534 番 1、1535 番 1 及び 1539 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）に係る地積更正登記並びに分筆登記申請（以下「本件登記申請」という。）をするに当たり、隣接地所有者による署名押印の事実を確認していないにもかかわらず、「本人が署名（記名、押印）した事を証明します。」とする筆界確認書を添付した。

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等から明らかである。

土地家屋調査士は、土地の表示に関する登記の申請手続業務を行うに際し、その土地に関する調査・測量において、依頼者及び隣接地所有者等に対する立会・説明を行い、取り交わした筆界確認書等を添付することにより、当該登記申請の真正を担保することになるが、被処分者は、当該筆界確認書について、隣接地所有者による署名押印の事実を確認していないにもかかわらず、確認した旨虚偽の事実証明を行い登記申請に及んだものである。

被処分者の上記行為は、土地家屋調査士法第 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）及び同第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反し、ひいては土地家屋調査士法第 2 条（職責）にも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、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであるが、被処分者は開業以来、誠実に職務に遂行し、また、本件についても、ただちにトラブル解消に向けて尽力する等、斟酌すべき事情も認められる。

事例 4 3

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造

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

被処分者は，昭和○年○月○日，○土地家屋調査士会に登録（○第○号）して，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，イ地方法務局ロ支局平成 27 年 6 月 22 日受付第○号をもって土地地積更正登記申請及び同支局同年 8 月 25 日受付第○号をもって土地分筆登記申請をするに当たり，登記上の土地所有者名義人が筆界確認に立ち会っていないにもかかわらず立ち会ったとする不動産調査報告書を作成し，その業務に関して虚偽の調査をした上，同名義人の登記申請意思確認をしないまま，同報告書及び同名義人を委任者とする委任状を添付して各登記申請をしたものである。

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等から明らかであり，内容虚偽の不動産調査報告書を作成した点は土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に，登記名義人の申請意思不確認の点は「他人の依頼を受けて」いないことから，同法第 3 条（業務）に各々違反するとともに，ひいては同法第 2 条（職責）にも違反するものであって，その責任は軽視できないが，被処分者は，登記名義人及びその相続人ともに面識があった上，実質的な土地権利者であった相続人の立会と依頼があったこと，本件各行為を深く反省し，当局の調査に対して協力的であることなど，斟酌すべき事情が認められる。

事例 4 4

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
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

被処分者の供述によれば、以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は、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、○土地家屋調査士会の登録を受けたが(登録番号第○号)、平成○年○月○日、同会を脱会し、同日、○土地家屋調査士会に入会し(登録番号○第○号)、現在、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、A市B町○丁目 97 番 29 の土地(以下「本件土地」という。)について、平成 28 年 1 月中旬頃、本件土地の登記名義人乙の四女である丙に会い、同人を乙と思い込み、本件土地の筆界特定申請(以下「本件筆界特定申請」という。)の依頼を受け、これを受任した。その際、依頼者の本人確認及び本件土地に関する権利の有無等を確認することなく、業務を進めた。
- 3 被処分者は、本件筆界特定申請を依頼したのは丙であるにもかかわらず、平成 28 年 2 月 15 日、イ法務局筆界特定登記官(以下「筆界特定登記官」という。)に対し、申請人を乙とする本件筆界特定申請を行い、同申請は、同日、手続番号平成 28 年第○号から平成 28 年第○号までをもって受け付けられた。
なお、乙は、平成 9 年○月○日に死亡している。
- 4 被処分者は、平成 28 年 4 月 5 日、本件筆界特定申請に係る現地調査において、現場立会出席票の署名が丙であったことから、立会人は乙ではないことを初めて知るとともに、丙は乙の娘であり、乙は既に死亡していたことを確認した。
- 5 筆界特定登記官は、平成 28 年 5 月 19 日、本件筆界特定申請は申請権限を有しない者の申請として不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)第 132 条第 1 項第 2 号の規定により却下した。
- 6 被処分者は、平成 28 年 6 月 8 日、筆界特定登記官に対し、改めて申請人を乙の相続人丙とする本件土地の筆界特定申請を行い、同日、同申請は、手続番号平成 28 年第○号から平成 28 年第○号までをもって受け付けられた。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、当局の調査及び被処分者の供述から明らかである。
- 2 土地家屋調査士は、筆界特定申請を行うに当たって、筆界特定申請人の本人確認及びその申請意思を確認する義務があるところ、被処分者は、上記第1の2及び3のとおり、本人確認を怠った結果、死亡者を筆界特定申請人とし、筆界特定申請手続を行った。
- 3 この行為は、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）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（品位の保持等）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定にも違反するものである。
- 4 しかしながら、被処分者は、今回の行為を反省する態度を示しており、また、今までこのような非違行為はない。さらに、関係者の経済的な損失が生じていないなど斟酌すべき事情も認められる。

事例 4 5

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造

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

被処分者は、平成○年○月○日付け登録番号○第○号をもって○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に登録し、土地家屋調査士業を行う者であるが、次に掲げるとおり、土地家屋調査士法等に違反する行為を行ったものである。

(1) 平成 26 年 9 月 2 日、被処分者は、A 市 B 町 1225 番の土地の所有権の登記名義人である乙の代理人として分筆の登記を申請した。当該申請に当たっては、申請人乙との面談の事実がなかったにもかかわらず、当該申請において提供された不動産調査報告書中の第 03 章「申請人及び利害関係人」の「本人（申請意思）確認の方法」欄に、「本職が面談により確認」と虚偽の記載をした。

また、現地立会いについて、乙の子に当たる丙を立会人として行ったにもかかわらず、同報告書の第 13 章「分筆の特記事項」欄にも、「申請人の指示によるラインにて分筆」と虚偽の記載をした。

(2) 平成 28 年 9 月 23 日、被処分者は、A 市 B 町 1225 番 2 の土地の所有権の登記名義人である丙の代理人として分筆の登記を申請した。当該申請に当たっては、丙の本人確認及び登記申請意思確認は行ったものの、委任状については、委任事項の全てを作成し、丙から押印を求めることなく、被処分者が所有する印鑑を押印した。

2 処分の理由

(1) 以上の事実は、当局及び調査士会の調査により明らかである。

(2) 土地家屋調査士は、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登記申請意思の確認をすべき義務があるところ、被処分者の上記 1 の各行為は、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）、調査士会会則第○条（品位保持等）、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、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る。

しかしながら、本件非違行為によって、関係人に経済的な損失が生じた事実が認めら

れないこと、被処分者は、当局の事情聴取に対して終始協力的であり、前記非違行為の事実を認め、また、自ら、過去における本人確認義務違反及び登記申請意思確認義務違反の事実を述べ、深く反省していることなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 4 6

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
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、土地家屋調査士の資格を取得し、土地家屋調査士の登録（平成○年○月○日○第○号）をし、上記肩書地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 3 月末から 4 月初め頃、株式会社乙（以下「乙」という。）の担当者から、A 市 B 町 3904 番地 17 に所在する建物（以下「本件建物」という。）の表題登記（以下「本件登記」という。）の依頼を受けた。
- 3 被処分者は、本件登記の申請人である丙の本人確認及び登記申請意思確認について、面識がないにもかかわらず、本人に直接面会又は電話で確認することなく、乙担当者の説明、丙が署名した日付欄が空欄の委任状、契約書等によって行った。
- 4 被処分者は、平成 25 年 4 月 18 日、本件建物の調査を行った。
- 5 被処分者は、平成 25 年 4 月 19 日、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に対して、本件登記申請をオンラインで申請した。
- 6 ロ支局は、本件登記申請について、平成 25 年 4 月 22 日受付第○号で受け付け、同月 24 日付けで本件登記申請を完了した。

第 2 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報告及び被処分者の供述により明らかである。
- 2 第 1 の 3 の行為は、土地家屋調査士が登記申請の依頼を受ける場合、申請人本人に面談するなどし、本人確認を行った上で、その登記申請意思を確認し、申請人本人から直接委任状を徴するなど、申請人の本人確認及び登記申請意思確認をすべき義務があるにもかかわらず、被処分者はこれを怠ったものであり、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（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る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といわざるを得ない。

- 3 しかしながら、被処分者は、○土地家屋調査士会の調査を受けて、本件を素直に認めて反省し直ちに業務改善を行ったことに加え、当局の調査に真摯に協力しており、斟酌すべき事情も認められる。

事例 47

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反
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、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○土地家屋調査士会（以下「土地家屋調査士会」という。）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た者であるが、次のとおり、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したものである。
- 2 平成 27 年 6 月 17 日、狭あい道路に接する登記記録上、乙所有の A 市 B 町 69 番の土地（以下「本件土地」という。）に建築行為をする丙は、建築設計事務所（以下「本件設計事務所」という。）を通じて A 市に対して狭あい道路整備協議書（以下「本件狭あい協議書」という。）を提出した。
- 3 同日、A 市○部○課長から公益社団法人○公共嘱託登記土地家屋調査士協会 A 地区長（以下「協会」という。）に対し、本件狭あい協議書に係る測量業務の委託（以下「本件測量業務」という。）があり、協会の社員である被処分者が本件測量業務を担当することとなった。
- 4 同月 18 日、被処分者は、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）において本件土地の登記事項証明書を取得して、登記記録上、乙が所有者となっていることを確認した。しかし、乙は、平成 24 年 12 月 10 日に死亡しており、この時点で、相続の登記は未了であったため、被処分者は、乙の死亡を確認できなかった。
なお、本件土地については、平成 27 年 6 月 22 日に相続の登記の申請がロ支局に提出され、同日受付第○号をもって登記となり、登記記録の所有者は乙から丁及び戊となった。
- 5 同年 7 月 15 日、被処分者は、本件土地の境界の立会いを実施したが、乙の代理人として立ち会った丙に対して十分な代理権限の確認を怠ったため、乙が死亡していることを確知することができなかった。
- 6 その後、被処分者は、本件設計事務所を通じて本件土地の所有者及び隣接所有者の署名・押印がある筆界確認書及び分筆の登記申請（以下「本件登記申請」という。）の委任状を受領した。

なお、その筆界確認書及び委任状には、乙の署名・押印があった。

- 7 同年10月6日、被処分者は、A市及び本件設計事務所が乙の本人を確認しているものと誤信し、また、A市及び本件設計事務所から受領した書類を信頼し、乙の本人確認及び登記申請意思の確認を行わずに、乙が死亡していることを見過ごして、ロ支局に本件登記申請を提出し、同日受付第○号をもって受付となった。
- 8 同月13日、ロ支局登記官己は、本件登記申請が、申請の権限を有しない者からの申請であるとして、不動産登記法第25条第4号の規定により却下した。

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、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るから、同条に違反する。

また、被処分者の行為は、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）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反している。

以上のことから、被処分者は、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行為をしたものであり、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、土地家屋調査士の業務開始以来、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、本件申請の却下後、速やかに相続人らと連絡をとり、筆界確認の承諾を得るとともに所有権登記名義人の本人確認及び申請意思の確認をした上で、本件申請と同じ内容の分筆の登記申請を行っていることから、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 48

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，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○日付け登録番号○第○号をもって○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た者である。
- 2 平成 28 年 12 月 19 日，被処分者は，土地所有者の代理人としてイ法務局ロ支局に対し，A 市 B 町 49 番地 1 家屋番号 49 番 1 の 2 の建物滅失申出をしたが，土地所有者の本人確認及び登記申出意思確認を行わなかった。
- 3 被処分者は，前記 2 に係る調査において，○土地家屋調査士会からの再三にわたる電話及び文書による調査協力依頼に対し，正当な理由なく応じなかった。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は，当局の調査及び被処分者の供述から明らかである。
- 2 第 1 の 2 の行為は，土地家屋調査士が登記申出の依頼を受ける場合，申出人本人に面談するなどし，本人確認を行った上で，その登記申出意思を確認し，申出人本人から直接委任状を徴するなど，申出人の本人確認及び登記申出意思確認をすべき義務があるにもかかわらず，被処分者はこれを怠ったものであり，土地家屋調査士法第 2 条（職責），同第 24 条（会則の遵守義務），○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。
- 3 また，第 1 の 3 の行為は，土地家屋調査士法施行規則第 40 条（資料及び執行状況の調査）及び○土地家屋調査士会会則第○条（会員に対する指導及び調査）の規定に違反する。

事例 49

違反行為 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，名義貸し又は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，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，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したものである。
- 2 (1) 平成 28 年 4 月，被処分者は，A 市 B 町 596 番 1（以下「本件土地」という。）及び本件土地に隣接する同所 596 番 2 の土地（以下「隣接地」という。）の分筆登記（以下「本件分筆登記」という。）を受任した。
(2) 同月，被処分者は，本件分筆登記の申請に係る調査を開始し，登記記録から本件土地の所有権登記名義人が乙であることを確認した。
その後，被処分者は，隣接地の所有権登記名義人の丙から，乙が昭和 55 年に死亡しており，丙が法定相続人の一人であり本件土地の管理者であるとの情報を得た。被処分者は，本件分筆登記について，丙に対し本人確認及び申請意思の確認を行ったが，本来，同様に本人確認等を行うべき他の法定相続人全員について，その確認をしなかった。
- (3) 平成 28 年 5 月 20 日，被処分者は，イ法務局ロ支局に対し乙を作成名義とする委任状及び同人と面談し本人確認を行ったとする虚偽の不動産調査報告書を添付して，本件分筆登記の申請を行った。
当該申請に係る申請書及び添付書類は，被処分者の補助者である丁が作成したものであったが，被処分者は，この申請書及び添付書類の作成を当該補助者に任せきりにしており，内容の確認をしていなかった。

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(2) 及び(3) 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）、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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（補助者の使用責任）の各規定に違反する。

被処分者のこのような行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、その品位を損ない、そ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といわざるを得ない。

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 50

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号
業務の禁止

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査及び○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の報告によれば、以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の資格を取得後、平成○年○月○日に土地家屋調査士の登録（○第○号）をしたものの、平成○年○月○日付けで業務禁止処分を受け（以下「前回業務禁止処分」という。）、登録を取り消されたことから、平成○年○月○日、改めて○第○号をもって土地家屋調査士の登録をし、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 (1) 被処分者は、平成 25 年の夏頃、A 市 B 町 768 番 2 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。
(2) 被処分者は、本件土地の隣接地所有名義人のうち丙については、同人が平成 12 年 2 月 1 日に死亡していたにもかかわらず、その死亡の事実や同人の相続人らの意思を確認することなく、丙の名義で、自らが署名・押印する方法により乙との筆界確認書を偽造し、さらに、その他の隣地所有者である丁及び戊の 2 名についても、乙との間の筆界確認書を作成するに当たり、同 2 名に無断で、前同様の方法により筆界確認書 2 通を偽造するとともに、本件土地の各隣接地所有名義人が現地での筆界確認に立ち会っていないにもかかわらず、各所有者等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不動産調査報告書を作成した。
(3) 平成 25 年 11 月 19 日、被処分者は、イ法務局口出張所に対し、上記の筆界確認書 3 通及び不動産調査報告書を添付して、本件土地の分筆登記の申請（同日受付第○号）を行い、同月 22 日、同登記は完了した。
- 3 被処分者は、上記 2 の行為に関して、平成 27 年 4 月 20 日に調査士会で事情聴取を受けた際、乙と丙との間の筆界確認書については、被処分者の事務所で雇用していたアルバイトに丙の署名・押印をもらいに行かせたと虚偽の内容の供述を行った。

第 2 処分の理由

- 1 被処分者の上記第1の2及び3の各行為（以下「本件行為」という。）は、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 被処分者の本件行為は、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の職責をないがしろにし、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。また、被処分者は、官民境界確定図を偽造したことを懲戒事由として、平成〇年〇月〇日付けで前回業務禁止処分を受けたにもかかわらず、平成〇年〇月〇日に再登録後、1年余りの期間で本件行為に及んだものであることから、厳しい処分が相当である。

事例 5 1

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○日付け登録番号○第○号をもって○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、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 20 年 2 月 29 日、A 市 B 町一丁目 162 番 1 及び同所 161 番の境界について、本来の境界を確認することなく、関係者の要望を調整した協議結果による境界を設定し、地積更正登記・土地分筆の登記申請を行い、当該登記を完了させた。

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（品位の保持等）、同第○条（会則の遵守義務）、同第○条（業務の取扱い）の各規定に違反するものであって、土地家屋調査士は、筆界に関する専門的知識及び経験を有することを前提とした有資格者であり、常にその地位、資格に相応した適切な方法より、業務を遂行しなければいけないところ、被処分者はこれを怠り、協議結果の境界を認識しながら、当該境界を筆界として処理したことは、土地家屋調査士としての資質を欠き、国民の信頼を損なう悪質な行為であり、その職責からして、極めて厳しく非難されるべきである。
- 2 しかしながら、被調査者は、当局の事情聴取に対して、協力的な態度を示しており、過去には処分歴はなく、他の土地では協議結果の境界を基に測量し、登記をしたことはない旨供述している。

事例 5 2

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 3 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、平成○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土地家屋調査士業務に従事している者であるが

- 1 附属建物の滅失を原因として、イ法務局ロ支局平成 26 年 5 月 14 日受付第○号を代理申請するに当たり、同附属建物は、同年 1 月 13 日取り壊され滅失し、同支局同月 23 日受付第○号によりその旨登記されていたにもかかわらず、同登記情報及び同建物所在地での調査確認を怠ったまま登記申請した
- 2 平成 26 年 5 月 23 日付けで前記 1 の申請が却下された後、同申請分の事件簿及び登記申請書類等を廃棄した
- 3 平成 26 年 1 月から 5 月までの間、受任事件について、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作成していなかったものである。

第 2 処分の理由

- 1 第 1 の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。
- 2 第 1 の 1 は、土地家屋調査士が登記申請をする際の基本的義務を怠り、既に登記済みのことを登記申請したものであって、過誤による土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）違反である。

第 1 の 2 及び 3 は、法第 21 条（帳簿及び書類）、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（以下「会則」という。）第○条（事件簿）に違反する。

第 1 の 1 ないし 3 の行為は、前述の各法令のほか、法第 24 条（会則の遵守義務）、会則第○条（品位保持等）及び会則第○条（会則等の遵守義務）に反し、ひいては法第 2 条（職責）に違反するものである。

- 3 被処分者は、現地調査等を行わず現存する建物の滅失登記申請をしたこと等により、平成○年○月○日付け業務停止 1 か月の懲戒処分を受けており、前記第 1 の 1 の登記申請は、同懲戒処分の前であるが、同申請の頃には、同処分のための調査を受けてい

て調査を怠った申請が違法なものとなることは十分認識していたのに繰り返す結果となっており，被処分者の責任は重い。

事例 5 3

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，会則違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，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，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

- 1 地積更正登記（イ地方法務局ロ支局平成 24 年 6 月 15 日受付第○号）を代理申請するに当たり，関係人が立会いをしていないにもかかわらず，同人が立会いをした旨を記載した不動産調査報告書を添付して申請した
- 2 補助者 2 名が平成 19 年以前に辞職していたにもかかわらず，現在までその旨の届出を行っていないものである。

第 2 処分の理由

- 1 第 1 の事実は，当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。
- 2 第 1 の 1 は，土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するところ，被処分者は，イ地方法務局ロ支局平成 24 年 5 月 9 日受付第○号の代理申請に際しても，関係人立会いの不備があるとして同申請を取り下げたにもかかわらず，不備を是正しないまま第 1 の 1 の申請に及んだもので責任は重大である。

第 1 の 2 は，土地家屋調査士法施行規則第 23 条（補助者）及び○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（補助者に関する届出）に違反する。

第 1 の 1 及び 2 は，法第 24 条（会則の遵守義務），○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（品位保持等）及び会則第○条（会則等の遵守義務）に反し，ひいては法第 2 条（職責）に違反する。

被処分者は，当局及び○土地家屋調査士会の事情聴取に対し，積極的に調査に協力する態度がみられず，特段斟酌すべき事情は認められない。

事例 5 4

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造，補助者の監督責任又は未登録補助者の使用，会則違反

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，昭和○年○月○日○第○号をもって○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に入会し，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

- 1 平成 17 年頃，A 市 B 町○丁目（以下「B 町○丁目」という。）3597 番 17 の土地の現況測量図を作成するに当たり，隣接地土地所有者に説明をしないまま隣接地内にコンクリート杭 2 本（以下「本件コンクリート杭」という。）を打ち込み，隣接地所有者らに同杭が土地境界を示すものであるとの誤解を与えた
- 2 B 町○丁目 3597 番 9 の土地につき，イ法務局ロ支局平成 24 年 4 月 5 日受付第○号の分筆登記申請をするに当たり
 - (1) 平成 24 年 4 月頃，同土地の東側隣接地所有者が立ち会った事実はなかったにもかかわらず，あったとする同人名義の立会証明書及び被処分者名義の不動産調査報告書を作成・添付して申請した
 - (2) 平成 24 年 4 月頃，同分筆登記申請を事件簿に記載しなかった
- 3 平成 24 年頃に，それまで使用していた補助者が退職し，新たに別の者を補助者として使用することになったにもかかわらず，その旨の届出書を調査士会に提出しなかった
- 4 平成 26 年頃，B 町○丁目 3597 番 20 の土地の現況状況図を作成するに当たり，B 町○丁目 3597 番 10 の土地の所有者の承諾を得ずに同土地に立ち入ったものである。

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等から明らかである。
- 2 第 1 の 1 の行為は，○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（品位保持義務）に違反する。
- 3 第 1 の 2(1) の行為は，虚偽の立会証明書及び不動産調査報告書を作成したものであ

って、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反する。

4 第 1 の 2(2)の行為は，会則第〇条（事件簿）に違反する。

5 第 1 の 3 の行為は，土地家屋調査士法施行規則（以下「規則」という。）第 23 条（補助者）及び会則第〇条（補助者に関する届出）に違反する。

6 第 1 の 4 の行為は，土地家屋調査士倫理規程第 45 条（他人の土地への立入）に違反する。

7 上記第 1 の 1 ないし 4 の行為は，前述の各法令のほか，法第 24 条（会則の遵守義務），会則第〇条（品位保持等）及び会則第〇条（会則等の遵守義務）に反し，ひいては法第 2 条（職責）に違反するものであって，厳しい処分を行うのが相当であるが，被処分者は，当局の調査に協力的であり，本件コンクリート杭を設置した土地の所有者らの関係人と話し合いを持ち，円満に解決できるよう誠意を持って努力していることなど，斟酌すべき事情も認められる。

事例 55

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 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，伊地方法務局口出張所平成 24 年 9 月 11 日受付第○号地積更正登記申請事件につき，隣接地の所有権登記名義人の相続人代表が立ち会っていないにもかかわらず，同人と現地で面談した旨記載した不動産調査報告書を添付し，もって業務に関し虚偽の調査をしたものである。

第 2 処分の理由

第 1 の事実は，当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。

上記の被処分者の行為は，土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するとともに，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），第○条（会則等の遵守義務）及び第○条（業務の取扱い）の各規定に違反し，ひいては同法第 2 条（職責）に違反するものであって，その責任は重大である。

しかしながら，被処分者は，○土地家屋調査士会や当局の調査に協力的で，土地家屋調査士として問題があったことを素直に認め，反省の態度が顕著に認められるなど，斟酌すべき事情も認められる。

事例 56

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，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，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，イ地方法務局ロ支局平成 27 年 3 月 30 日受付第○号土地地積更正登記及び同第○号土地分筆登記を代理申請するに当たり，申請対象土地に係る筆界の確認において，関係人が立会いをしていないにもかかわらず，同人が立会いをした旨を記載した境界確認書及び不動産調査報告書を添付して登記申請をしたものである。

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から明らかである。

被処分者の前記第 1 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）及び同会会則第○条（会則等の遵守義務）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極めて悪質な行為であることから，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，当局の調査に素直に応じ，協力的であることに加え，当該非違行為を反省している。

事例 57

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反，補助者の監督責任又は未登録補助者の使用

処分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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，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非違行為を行った。
- 2 被処分者は，平成 25 年 10 月 10 日頃，乙から同人所有の A 市 B 町 1756 番 4 の土地（以下「本件土地」という。）の地積更正登記申請手続（以下「本件申請」という。）を受任し，丙ほか 4 名（以下「確認名義人」という。）名義の「本図の通り現地において立ち会い筆界を確認いたしました。」旨の記載のある丁作成の平成 24 年 12 月 17 日付け境界確認図を添付して本件申請を行おうとしたが，このような場合，土地家屋調査士としては，自らが，確認名義人それぞれに対し，その本人確認を行った上で，その署名が確認名義人本人の行ったものであること及び境界確認図と現地復元の結果が整合していることを確認すべき義務があるのに，自ら確認名義人の本人確認をせず，その署名が確認名義人本人が行ったものであること及び境界確認図と現地復元の結果が整合していることの確認名義人に対する確認もせず，確認名義人中，丙，戊及び己の各署名が丁によってなされたもので上記 3 名の確認名義人による境界確認図の確認が行われていないことを看過したまま，不正に作成された境界確認図を用いて申請を行い，これを完了させた。
- 3 被処分者は，上記 2 記載のとおり，本件申請に添付した境界確認図が確認名義人本人の確認及び署名を受けたものであることを確認しなかったのであるから，本件申請に係る不動産調査報告書の「対象土地に関する筆界の確認」欄に隣地との筆界が同境界確認図のとおりである旨の記載をしてはならなかったのに，これに「別添境界確認図のとおり相違ない」旨記載して本件申請の資料として提出し，虚偽の調査結果の報告をした。
- 4 被処分者は，平成 19 年 10 月 4 日付けで丁を自己の補助者として○土地家屋調査士

会に届け出ていたものであるが、遅くとも本件申請時まで丁を補助者として使用することをやめていたのに、平成 26 年 10 月 1 日まで、同土地家屋調査士会に対して、解職又は退職の届出をしなかった。

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報告から明らかである。

被処分者の上記各行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、第 24 条（会則の遵守義務）、同法施行規則第 23 条第 2 項（補助者）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）第〇条第〇項（会則等の遵守義務）及び同会則第〇条（補助者に関する届出）の各規定に違反し、その責任は軽視できない。

しかしながら、被処分者は、本件申請における業務において、土地家屋調査士法第 56 条及び〇土地家屋調査士会会則第〇条に基づく注意勧告を受けていること、本件非違行為を真摯に受け止め、深く反省していることなど、有利にしん酌すべき事情も認められる。

事例 58

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は、平成○年○月○日付け○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、イ地方法務局平成 25 年 3 月 4 日受付第○号土地分筆登記申請に当たり、分筆対象の土地の隣接地所有名義人のうちの一名との境界確認に際して、立会いの事実がなかったにもかかわらず、現地において当該隣接地所有者と立ち会って境界を確認した旨の不動産調査報告書を添付し、もって業務に関して虚偽の調査をしたものである。

第 2 処分の理由

第 1 の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。

被処分者の行為は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するとともに、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）及び第○条第○項（会則等の遵守義務）、ひいては法第 2 条（職責）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、土地家屋調査士に対する国民の社会的信用を著しく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、被処分者は、本件について事実を認め深く反省をしており、改しゅんの情が顕著であるなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 59

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，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，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，平成 28 年 5 月，A 市 B 町○丁目 761 番 11 の土地（以下「本件土地」という。）の分筆登記業務において，隣地所有者との境界立会につき自ら確認を行わず，測量会社社員の行った成果を採用した。

また，被処分者は，上記のとおり，自ら本件土地の隣接地所有者との立会いを行っていないにもかかわらず，イ地方法務局ロ支局平成 28 年 6 月 1 日受付第○号地積更正，分筆登記の代理申請するに当たり，同人が立会いをした旨を記載した虚偽の不動産調査報告書を添付して登記申請をしたものである。

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から明らかである。

被処分者の上記各行為は，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），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），同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（非調査士との連携の禁止）の各規定に違反し，ひいては土地家屋調査士法第 2 条（職責）に違反するもので，その責任は軽視できない。

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，自らの非違行為を真摯に受け止め深く反省し，業務体制の改善を行うなど，改悛の情が顕著である。

事例 60

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反，会則違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○年○月○日，土地家屋調査士となる資格を取得し，平成○年○月○日，○土地家屋調査士会に入会（○第○号）後，平成○年○月○日，○土地家屋調査士会に入会（○第○号）し，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，平成 27 年 11 月頃，被処分者の補助者が代表取締役を務める法人が受託した確定測量業務において，一部の隣接地所有者との立会いを行っていなかったにもかかわらず，隣接地所有者と立会いをした旨の境界確認図を作成し，土地家屋調査士として奥書証明を行った。
- 2 前記 1 において，被処分者は，土地家屋調査士業務を行ったにもかかわらず，その報酬について，前記法人名義の領収証を依頼者宛てに発行し，日本土地家屋調査士会連合会の定める様式による領収証を作成・交付しなかった。
- 3 被処分者は，○土地家屋調査士会入会から平成 28 年末までの間，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

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。

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 21 条（帳簿及び書類），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），規則第 27 条（領収証），同規則第 28 条（事件簿），○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），同会則第○条（領収証）及び第○条（事件簿）の各規定に違反し，その責任は軽視できない。

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，自らの非違行為を真摯に受け止め深く反省しているなど，改悛の情が顕著である。

事例 6 1

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
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

当局の調査、○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の報告及び被処分者の供述によれば、以下の事実が認められる。

- 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○年○月○日○第○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。

なお、被処分者は、平成○年○月○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 24 年 10 月中旬頃、○測量事務所を介し、A 県 B 市 C ○丁目 9 番、同所 10 番 1 及び同所 12 番の土地（以下、A 県 B 市 C ○丁目の土地については、地番のみで表記する。また、9 番、10 番 1 及び 12 番の土地を併せて「本件土地」という。）の所有者である乙（以下「依頼者」という。）から、本件土地と隣接地との境界の確定、12 番の地積更正並びに 9 番及び 10 番 1 の土地の分筆の登記申請の依頼を受け、これを受任した。
- 3 被処分者は、同年 12 月 3 日、土地家屋調査士丙が平成 22 年 7 月 22 日に本件土地を測量した測量成果データを依頼者から入手し、そのデータを基に現況測量を行った。被処分者は、依頼者から、現地に存在する固定杭や金属プレートは平成 23 年 10 月 16 日に本件土地の西側隣接地である 6 番 13、同番 14、同番 15、同番 19、同番 20、7 番 7、同番 8、同番 9、同番 10 及び同番 11 の所有者ら（以下「隣接地所有者ら」という。）並びに 6 番 17 の所有者との立会いに基づき設置された境界標識であるが、本件土地の開発の内容に合意するまで筆界確認書に押印しないと隣接地所有者らが述べていると聞いていた。なお、被処分者は同立会いに関与していない。
- 4 被処分者は、平成 24 年 12 月 25 日、本件土地と西側隣接地との筆界（以下「西側筆界」という。）が上記 3 の固定杭や金属プレートの示すとおりであることを前提として、12 番の地積更正登記、9 番を 2 筆に分割する分筆登記（以下「分筆登記 1」という。）及び 10 番 1 を 2 筆に分割する分筆登記（以下「分筆登記 2」という。）の申

請を行った（以下、12番の地積更正登記の申請、分筆登記1及び分筆登記2の申請を併せて「本件登記申請」という。）。

被処分者は、本件登記申請をするに当たり、上記3の現況測量の測量結果が現地に存在する固定杭の位置及び依頼者から入手した測量成果データとほぼ一致したことは確認し、踏まえていたものの、隣接地所有者らへの調査や説明等を行わず、西側筆界が上記3の固定杭や金属プレートの示すとおりであるかどうかについて、同人らに確認しなかった。

5 イ法務局ロ支局登記官は、本件登記申請に係る筆界の調査を行うため、同月27日付け照会文書をもって隣接地所有者らに対して、筆界についての認識を確認したところ、隣接地所有者らから、①被処分者とは面識がない、②平成23年10月16日に開発業者からの依頼に応じて立ち会ったが、土地家屋調査士の同席はなく、筆界の確認には至っておらず、本件登記申請が前提とする、西側筆界には同意できない旨の回答書及び供述を受けた。なお、被処分者は、平成25年1月11日、分筆登記1及び分筆登記2を取り下げた。

6 被処分者は、平成25年4月12日、依頼者の申請代理人として9番と7番7、同番8、同番9、同番10及び同番11を対象土地として、また10番1と6番13、同番14、同番15及び同番20を対象土地として、それぞれ筆界特定の申請をした。被処分者は、平成26年1月18日、筆界特定申請の対象土地の所有権登記名義人である隣接地所有者らの要望を受け、現地において依頼者及び隣接地所有者ら立会いの下、筆界の確認作業を行い、筆界確認書の取り交わしに至ったことから、同年3月24日、筆界特定申請を取り下げた。

第2 処分の理由

1 土地家屋調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令を遵守し、公正かつ誠実に業務を行わなければならない。第三者がその業務に対して寄せる信頼と期待に応えるべく、依頼者の代理人としての役割のみならず、公正かつ誠実に中立的な職務執行を行うべきである。筆界の調査・確認に当たっては、依頼者の主張・証拠のみに依拠せず、隣接地等の関係者の供述を得るなど、客観性のある調査を行い筆界を確認すべきである。ところが、被処分者の上記第1の4の行為は、これにもとっており、土地家屋調査士の職責に照らし、品位に欠けるというべきである。

2 したがって、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（品位の保持等）及び同会則第○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というべきである。

事例 6 2

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
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

当局の調査，○土地家屋調査士会の報告及び被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 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，A市B町○丁目 1 番 100 の山林（以下「本件土地」という。）をもと所有していた○株式会社の依頼により，平成 4 年 3 月 9 日付けで分筆登記を行った。その後，本件土地は山林から宅地に造成され，地目変更された。
- 3 被処分者は，平成 9 年 10 月 2 日，有限会社乙（以下「乙」という。）から本件土地上の建物（前同所 1 番地 100 所在の鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の車庫・居宅・事務所。以下「本件建物」という。）について，建物の表題登記の依頼を受け，同月 6 日に現地確認を行った。その際，平成 4 年当時の境界標等は亡失しており，現況も変更されていたことから，遠方の基準点から新たな基準点を設置し，本件建物の位置特定をすべきところ，乙から，調査・登記に要する費用をできるだけ安価にしたいと要請されたことなどを理由として，乙の担当者から本件建物敷地の境界の説明を受けたのみであった。

その後，乙の都合により作業を中断した。

- 4 平成 10 年 12 月 1 日，改めて乙より本件建物の表題登記の依頼を受け，当初の依頼から 1 年以上放置された事案であったことから，早急に作業を進めたいと考えた被処分者は，本件土地の境界について，疑義を抱きつつも，これを復元・調査することもなく，乙の担当者から受けた建物敷地境界の説明のみを根拠に，平成 4 年 3 月 9 日付けの分筆登記の申請に添付した本件土地の地積測量図に基づいて平成 10 年 12 月 8 日付け建物図面を作製し（以下「本件建物図面」という。），同月 9 日，本件建物の表題登記を申請した。
- 5 被処分者は，平成 26 年 2 月 13 日，土地家屋調査士丙より本件土地の境界復元に際して，平成 4 年当時の立会証明書等の写しの提供を求められ，同月 15 日に立会証明書の写し，多角点成果，面積計算書等を提供した。また，本件土地周辺の土地に関する

座標成果も提供した。

- 6 上記 5 の資料による調査の結果、本件建物が本件土地の北側に隣接する〇県所有地に越境した状態で建築されており、本件建物図面における本件土地の位置及び範囲が誤っていることが判明した。

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、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等に関して現地調査及び資料調査を行う責務があり、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 及び 4 のとおり、現地境界及び建物の位置特定を怠った結果、本件建物の表題登記の申請において、誤った建物図面を添付した。
- 3 この行為は、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）、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（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、上記第 1 の 5 及び 6 のとおり、本件建物の正確な位置の特定に係る調査に積極的に協力するなど、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応じており、他にこのような非違行為はない。

事例 6 3

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
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

被処分者は、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、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、平成 22 年頃乙有限会社から依頼を受け、A 市 B 町○丁目 48 番 1 の土地について、イ法務局口出張所平成 23 年 6 月 16 日受付の地積更正及び分筆登記を、同年 8 月 10 日受付の分筆登記を、同所 48 番 2 の土地について、同出張所同年 11 月 29 日受付の地積更正及び分筆登記をそれぞれ申請した際、並びに、C 市 D 町 364 番 1 の土地について、イ局ハ出張所平成 24 年 8 月 9 日受付の分筆登記を申請した際、土地の一部に現況として境界標が設置されていないにもかかわらず設置されていると虚偽の記載をした地積測量図及び不動産調査報告書を添付し、もって業務に関し虚偽の調査をしたものである。

第 2 処分の理由

被処分者の上記第 1 の事実は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するものであって、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条第○項（業務の取扱い），法第 24 条（会則の遵守義務），会則第○条（品位の保持）の各規定に違反するとともに、法第 2 条（職責）にも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、土地家屋調査士に対する国民の社会的信用を著しく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、被処分者は、事実関係を認めて深く反省し、当局の事情聴取に対しても素直に供述するなど調査に協力的であり、改しゅんの情が顕著であると認められる。

事例 6 4

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
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、同日○土地家屋調査士会に入会し、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 16 年 8 月、A 市 B 町○丁目 12 番 8 の土地（所有者亡乙、相続人は丙ほか）と同所 12 番 20 の土地（所有者丁）の筆界線が公図上遺漏しているとして、丙ほか相続人及び丁から、当該筆界線を記入する地図訂正の申出手続（以下「本件申出手続」という。）の依頼を受けた。
- 3 同年 9 月 13 日及び同月 18 日、被処分者は、関係土地所有者との現地立会いを行ったが、上記 12 番 8 の土地の西側にある 12 番 12 の土地の所有者、戊及び己（以下「戊ら」という。）については、筆界について承諾を得られなかった。
- 4 被処分者は、戊らの承諾が得られなかったため、上記 12 番 8 の土地と 12 番 20 の土地の筆界のみを表すマイナス表示のプラスチック杭（以下「本件マイナス杭」という。）を使用することとし、9 月 18 日の立会い時に、丙、丁及び戊らに対して、本件マイナス杭の意味を説明し、三者から同意が得られたとの認識を持ったことから、後日、コンクリートによる根巻をして本件マイナス杭を設置した。なお、本件マイナス杭設置後に、三者から異議が出されることはなかった。
- 5 被処分者は、戊らに本件申出手続に必要な同意書への署名押印を求めたが拒否されたため、丁の子息、庚に戊らの同意を得るように依頼したところ、同人から、戊らは同意書への署名押印はできないとしているが本件申出により筆界線を記入することについては承諾している旨の連絡を受けた。しかし、被処分者が直接、これを戊らに確認することはしなかった。
- 6 上記連絡を受けた被処分者は、戊らの承諾が得られたものと考え、本件申出手続の添付図面中に「12 番 12 の戊氏については丙氏との境界線について意義（*原文のとおり）がある為、承諾印を得られていないが、分筆線記入については同意を得ている。」と記載して、イ地方法務局に本件申出手続を行い、平成 17 年 2 月 7 日、申出のとおり地図訂正が完了した。

- 7 被処分者は、本件申出手続完了後、戊ら所有の上記 12 番 12 の土地と丙所有の 12 番 8 の土地の境界問題に関与することはなかったが、平成 24 年 11 月に 12 番 8 の土地における住宅の建替工事のための現況測量について、被処分者が経営する測量会社が依頼を受けたため、12 番 8 の土地と 12 番 20 の土地の境界は未定である旨を記載した現況測量図を作成した。
- 8 上記 12 番 12 の土地と 12 番 8 の土地の境界については、戊ら及び丙の間に争いがあったところ、上記住宅の建替工事をきっかけとして、争いが再燃し、平成 25 年 12 月、戊らは伊地方法務局に筆界特定の申請を行った。
- 9 平成 27 年 9 月 17 日、上記 8 記載の筆界特定申請について、筆界特定がされたが、その結果によれば、被処分者が設置した本件マイナス杭が、戊ら所有の 12 番 12 の土地ではなく、丙所有の 12 番 8 の土地にあることが判明した。

第 2 処分理由

- 1 上記の事実は、当局の調査及び○土地家屋調査士会の調査から明らかである。
- 2 土地家屋調査士が隣地に接して境界標を設置する場合には、隣接地所有者の承諾を求める必要があるにもかかわらず、被処分者は、事前に隣接所有者から承諾を得ることなく、本件マイナス杭を設置した。
- 3 また、被処分者は、本件申出手続の添付図面中に、分筆線記入については隣接所有者の同意を得ている旨記載しているが、これは、他人からの伝聞のみを根拠としているものであることから、不十分な調査に基づいた記載であり、添付図面に虚偽の記載を行ったに等しいものと言わざるを得ない。
- 4 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）、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（品位の保持等）、同会則第○条第○項（会則等の遵守義務）、同会則第○条第○項（業務の取扱い）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、その責任は軽視できないというべきである。

しかしながら、被処分者は、当局の事情聴取に素直に応じており、また、既に○土地家屋調査士会長から嚴重注意処分を受けていること等、情状を斟酌すべき事情が認められる。

事例 6 5

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
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

被処分者は、A 市 B 町〇丁目 324 番 23 等の土地の表示に関する登記について必要な調査・測量をするに当たり、隣地境界立会人が隣地所有者又はその代理人でないことを認識していたのに、土地境界確認書に同立会人から署名を得るなどし、もってその業務に関して虚偽の調査・測量をしたものである。

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等から明らかである。

第 1 の行為は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）に違反し、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び法第 2 条（職責）に違反するものであるが、被処分者は、過去に処分歴がなく、当局の調査に協力的であることに加え、本件について反省しているなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 66

違反行為 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反
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

被処分者は、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、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。被処分者は、A市B町499番11の土地（以下「499番11の土地」という。）の買主から、被処分者が以前設置した499番11の土地と隣接する同番10の土地（以下「499番10の土地」という。）の南西側境界標の位置が、イ地方法務局に提出されている地積測量図と比べ7cmほど移動しているとして境界標の復元依頼を受けたところ、平成28年9月3日、499番10の土地の所有者の立会いなく無断で、境界標を移動させたものである。

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、公正かつ誠実にその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の行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、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）、会則第○条（会則等の遵守義務）及び会則第○条第○項（業務の取扱い）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移動させた行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、開業から20年以上にわたり懲戒処分歴がなく、当局の調査に協力的であり、本件の非違行為を深く反省し、再発防止に努めるなど改悛の情が顕著である等、斟酌すべき事情が認められる。

事例 67

違反行為 補助者の監督責任又は未登録補助者の使用，公文書偽造又は私文書偽造
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 か月間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

被処分者は，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，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，イ地方法務局ロ支局平成 26 年 1 月 17 日受付第○号地目変更登記を代理申請するに当たり，申請対象土地の一部について，○農業委員会が農地法に基づく転用確認をしていないのに，転用確認したとする同委員長名の書面を添付し，もってその業務に関し，虚偽の調査をしたものである。

第 2 処分の理由

第 1 の事実は，当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。

本件は，農業委員会による転用確認のない一部の申請対象土地について，あたかも転用確認があったかのように被処分者の補助者が不正に加筆した書面を，被処分者において真正なものとして添付して登記申請した事案であるところ，被処分者は，補助者に対する指導監督を厳正にし，補助者の過誤の責め，すなわち補助者による不正加筆の責めを負わなければならない（○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（補助者の使用責任））から，被処分者については，土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）に違反するほか，法第 24 条（会則の遵守義務），会則第○条（品位保持等）及び会則第○条（会則等の遵守義務）に反し，ひいては法第 2 条（職責）に違反するものと言わざるを得ない。

他方，被処分者は，本件非違を認め，改めて正規手続を踏んで地目変更登記申請をしていること，事務所の業務体制の見直しを図り再発防止のための改善策を講じていること，当局の調査にも協力的であって，改しゅんの情が顕著であることが認められる。

事例 68

違反行為 補助者の監督責任又は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、前記事務所において、土地家屋調査士の業務に従事している者であるが、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 土地家屋調査士は、補助者を使用する場合、土地家屋調査士会に届出をし、適正に指導・監督すべき義務があるところ、被処分者は、平成 8 年 12 月から平成 16 年 10 月までの 7 年 11 か月の間乙を、平成 13 年 2 月から平成 14 年 4 月までの 1 年 3 か月の間丙をそれぞれ雇用し、土地家屋調査士業務の補助をさせていたが、いずれも土地家屋調査士会に届出を行っていなかった。

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並びに被処分者の供述から明らかである。

被処分者の行為は、土地家屋調査士法施行規則第 23 条第 2 項（補助者）、○土地家屋調査士会会則第○条第○項（補助者に関する届出）に違反するものであり、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○条第○項（会則等の遵守義務）、ひいては、土地家屋調査士法第 2 条（職責）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ものであり、その責任は重く、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について深く反省しており、自ら進んで真摯に供述していること、過去に懲戒処分の経歴もなく、誠実に業務を行ってきた実績など、しん酌すべき事情も認められる。

事例 69

違反行為 補助者の監督責任又は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

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、平成 23 年末頃から平成 29 年 1 月まで 5 年以上にわたり、補助者登録をしていない事務員に土地家屋調査士業務についての補助を行わせていたものである。

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等から明らかである。

第 1 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）、土地家屋調査士法施行規則第 23 条（補助者）、○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）に違反するものであり、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職責があるところ、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、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、当局の調査に協力的であることに加え、本件非違行為を深く反省し、改しゅんの情が顕著に認められるなど、斟酌すべき事情も認められる。

事例 70

違反行為 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、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○第○号をもって○土地家屋調査士会（以下「県会」という。）の登録を受け、上記肩書地の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。また、平成○年○月○日、○公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「○公嘱調査士協会」という。）に入会し、平成○年○月○日に退会しているところ、被処分者が担当した○公嘱調査士協会への委託業務について、以下のとおり、土地家屋調査士法（以下「法」という。）及び○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）に違反する行為を行ったものである。

(2) ○公嘱調査士協会は、平成 26 年 7 月 14 日、A 市 B○丁目 85 番 3 の土地（以下「本件土地」という。）の確定測量及び地積更正登記業務（以下「本件業務」という。）について、A 市と委託契約（以下「本件契約」という。）を締結した。また、○公嘱調査士協会は、A 市との本件契約締結に先立ち、本件業務の担当社員として被処分者を指名した。

ところが、被処分者は、平成 26 年 9 月 15 日までに本件業務のうち基礎測量まで完了したものの、本件土地に建つ公民館の解体工事のため作業を中断し、解体作業終了後においても、作業を再開しなかったことから、履行期限である平成 27 年 3 月 27 日までに本件業務を完了できなかった。また、○公嘱調査士協会は、被処分者に対し適切な業務管理を行わなかった。A 市は、同日、契約不履行を理由として○公嘱調査士協会との本件契約を解除の上、同年 4 月 20 日、○公嘱調査士協会に対し、同年 4 月 14 日から同年 7 月 13 日まで競争入札参加停止の措置を行った。

2 処分の理由

以上の事実は、当局及び県会の調査並びに被処分者及び○公嘱調査士協会役員の供述等から明らかである。

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

において、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ころ、被処分者がこれらの義務を果たしていないのは明らかである。

したがって、処分者の上記 1(2)の行為は、法第 2 条（職責）、法第 24 条（会則の遵守義務）、会則第○条（品位保持等）、会則第○条（会則等の遵守義務）及び会則第○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、今回の非違行為を素直に認め、深く反省するとともに、当局及び県会の調査にも誠意をもって対応している。

事例 7 1

違反行為 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

当局の調査，○土地家屋調査士会の調査及び被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は，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，○土地家屋調査士会に入会し（登録番号○第○号），現在，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が，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。）及び○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は，平成 26 年 4 月頃，A 市 B 町 C 丁目 231 番の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である乙（以下「依頼者」という。）から本件土地の境界確定業務（以下「本件業務」という。）を受任し，平成 27 年 3 月 1 日時点において，本件土地の西側隣接地（以下「西側隣接地」という。）を除く隣接地の全ての筆界の確認を終えていた。
被処分者は，本件業務を受任した当初から平成 28 年 3 月頃までの間，西側隣接地の所有者に対し，幾度となく筆界の確認のための立会いの協力を求めたが，同所有者にこれを拒否され続けた。
- 3 平成 28 年 3 月 31 日，被処分者は，西側隣接地との筆界の確認について，依頼者との連絡の窓口となっていた依頼者の息子の丙（以下「依頼者の息子」という。）に対し，筆界特定制度の利用による解決をメールで提案したところ，同年 5 月 18 日，依頼者の息子から，筆界特定の申請を依頼する旨のメールがあり，同月 23 日，被処分者は，本件土地と西側隣接地との筆界特定の申請（以下「本件筆界特定申請」という。）を受任した。
- 4 被処分者は，本件筆界特定申請を受任したにもかかわらず，法務局にその申請を行わず，約 5 か月間も放置した。他方で，依頼者の息子に対し，あたかも申請を行っているかのように，その進捗状況について，平成 28 年 6 月 14 日，同年 7 月 11 日，同年 10 月 10 日の 3 回にわたり，虚偽の報告をメールで行った。

第2 処分の理由

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ているところ、被処分者は、第1の4のとおり、正当な理由がないにもかかわらず、本件筆界特定申請を法務局に行わず約5か月も放置の上、依頼者に対し虚偽の報告を行った。

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、法第24条（会則の遵守義務）、及び会則第○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、また、同調査時においては、本非違行為の事実を素直に認め、深く反省するなどの斟酌すべき事情も認められる。

事例 7 2

違反行為 会則違反, 名義貸し又は他人による業務の取扱い, 補助者の監督責任又は未登録
補助者の使用

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○年○月○日土地家屋調査士となる資格を取得し, 平成○年○月○日○土地家屋調査士会(以下「○調査士会」という。)に入会し, 同日付けで○第○号をもって登録を受けた。
- 2 被処分者は, 上記肩書地を事務所として○調査士会に届け出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○調査士会会則に違反する行為を行ったものである。
- 3 被処分者は, 平成○年に○調査士会に入会登録後, 平成 22 年に A 県 B 市に住所を移転したが, ○調査士会に住所変更の所定の届出を行わなかった。
- 4 被処分者は, C 市の事務所には, 月 2, 3 回程度赴き, 1 回当たり 2, 3 日程度の滞在で, 自宅で事務処理作業を行うなどして, 双方で業務を行っていた。C 市等に所在する土地建物等に係る土地家屋調査士業務を処理する一方, 自宅の隣にある知り合いの経営する測量事務所から B 市等に所在する土地建物等に係る土地家屋調査士業務の斡旋を受けて受託していた。
- 5 上記肩書地の事務所には, 測量士及び行政書士の資格を持つ被処分者の父が常駐し, 測量士及び行政書士の業務を行うとともに, 被処分者に対する土地家屋調査士業務の依頼の窓口になったり, 登記所への登記申請書類の提出, 登記完了証等の書類の受領をしたりするなど, 被処分者の土地家屋調査士業務を補助していたが, 被処分者は, 平成 26 年 5 月 7 日までの約 10 年間, 父について補助者登録を怠っていた。

第 2 処分の理由

- 1 上記第 1 の事実は, 当局の調査及び○調査士会の調査並びに被処分者本人の供述から明らかである。
- 2 被処分者は, 自宅住所を移転したにもかかわらず変更届出を怠っており, これは, 登録事項の変更の届出を怠った場合に該当する。

また, 被処分者は, 自宅と事務所との双方で土地家屋調査士業務を行っていたとこ

ろ、事務所としての表示等がなくとも、実質的に自宅において土地家屋調査士としての事務処理を行っていたのであるから、自宅にも事務所としての実態があるといわざるを得ず、複数事務所の設置に該当する。

さらに、被処分者は、開業当時から、父を約 10 年間補助者登録することなく土地家屋調査士業務の補助に当たらせており、これは、他人をしてその業務を取り扱わせた場合に該当する。

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）、同法第 14 条（登録事項の変更の届出）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、同法施行規則第 18 条（事務所）、同規則第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、同規則第 23 条第 2 項（補助者）、〇調査士会会則第〇条（変更届）、同会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）及び同会則第〇条（補助者に関する届出）に違反するものであり、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない土地家屋調査士の職責に反し、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、その責任は重大である。

- 3 しかしながら、被処分者は、当局からの事情聴取後、〇調査士会に補助者登録を行っていること、被処分者の行為によって何人にも損害を与えていないこと、自らの非を認め、当局及び〇調査士会の調査に積極的に協力したこと、同会会長からの指導を受け、深く反省していることなど、斟酌すべき事情も認められる。

事例 7 3

違反行為 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

1 処分の事実

被処分者は、平成○年○月○日付け登録番号○第○号をもって登録を受け、土地家屋調査士業を行う者であるが、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反する行為を行ったものである。

- (1) 被処分者は、A市B378番20の土地（以下「本件土地」という。）の分筆登記について本件土地の所有者である株式会社乙代表取締役から依頼を受け、平成26年6月27日にイ法務局登記部門に申請（平成26年6月27日受付第○号、以下「本件登記申請」という。）を行い、本件登記申請手続を完了させた。
- (2) 本件登記申請に係る測量において、世界基準点から引照点までの測量（トラバース測量）及び座標計算に当たり、誤って予定していた点とは異なる点に測量機器を設置して測量したことにより、登記所に提出した地積測量図に表示した引照点（2点）及び分筆後の本件土地の各筆界点（5点）について、南東方向に約1.6メートルずれた位置の座標値を記載した上、虚偽の申請を行った。
- (3) 本件登記申請に当たって登記所に提出した「不動産調査報告書」において「世界基準点（○）（○）の2点を基準とし、平成26年5月8日測量」との記載をしているが、実際には同基準点からの測量を行っておらず、虚偽の調査報告を行った。
また、地積測量図においても同様の記載をし、虚偽の申請を行った。
- (4) 前記(2)の調査・測量に当たって、○土地家屋調査士会が定める「調査・測量実施要領」第○条に基づく測量の作業・手法を行っていない。
- (5) 本件登記申請に当たって、本件土地の北側隣接地の地積測量図との対照による点検を行えば、容易に測量の誤りに気付き得たものであるが、土地家屋調査士業務を行うに当たって求められる注意義務を怠った。

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報告及び被処分者の供述等により明らかである。

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業務を行うに当たって、その登記に必要な土地を適正に調査又は測量することは、表示の真実性を担保する上で必要不可欠であるところ、被処分者は、測量の誤りを看過したまま地積測量図を作成する等して登記を完了させ、土地家屋調査士に求められている注意義務を怠ったものといわざるを得ない。

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）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（業務の取扱い）の各規定に違反し、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、開業以来18年余りにわたり、非違行為もなく、公正かつ誠実に職務を遂行してきたこと、被処分者は、当局の調査に対して、終始協力的であり、前記事実を認め、深く反省していることなど、斟酌すべき事情も認められる。

事例 7 4

違反行為 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○号をもって登録を受け、同月○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。
- 2 被処分者は、平成○年○月○日に A 市の事務所から現在の事務所に移転するまでの少なくとも 5 年間、補助者登録をしていない妻(乙)に経理業務、請求書・領収書作成業務及び税金申告等の業務を行わせるとともに、事務所内に報酬額表の掲示を怠っていた。

第 2 処分の理由

以上の各事実は、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。

被処分者が補助者に関する届出及び報酬額表の掲示を怠った行為は、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)、土地家屋調査士法施行規則第 21 条(報酬の基準を明示する義務)、同規則第 23 条第 2 項(補助者)、○土地家屋調査士会会則第○条(品位保等)、同会則第○条(会則等の遵守義務)、同会則第○条(報酬の基準に関する明示)、同会則第○条第○項(補助者に関する届出)の各規定に違反するものであり、公正かつ誠実に業務を行い、国民の権利の保全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、国民の信頼を損ない、その品位を著しく失墜させた行為であって、その責任は重いと言わざるを得ない。

事例 75

違反行為 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

被処分者は、昭和○年○月○日、土地家屋調査士の資格を取得し、平成○年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の登録を受け、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する者であるが、A市が、土地家屋調査士法人ではなく、被処分者が代表取締役となっている株式会社乙から○中学校建設事業に伴う登記申請書類外作成業務に係る委託契約に基づき、地積測量図、土地現地調査書及び登記申請書の納入を受け、そのうち地積測量図を添付情報として、平成 23 年 3 月 15 日に土地地積更正及び分筆登記（同日受付第○号及び第○号）を、同月 23 日に土地表題登記（同日受付第○号ないし第○号）を、それぞれイ法務局ロ支局に対し嘱託した際、上記地積測量図が株式会社乙からA市に納入され、A市による登記嘱託時の添付情報として使用されることを認識しながら、同月 8 日頃及び同月 14 日頃、上記地積測量図等を作成して、株式会社乙に提供したものである。

第 2 処分の理由

- 1 上記第 1 の事実は、当局の調査により明らかである。
- 2 土地家屋調査士以外の者は、業として不動産の表示に関する登記申請手続について法務局等に提出する書類の作成事務をすることはできないところ（土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 3 号、同法第 68 条第 1 項本文）、地積測量図は、不動産の表示に関する登記の必要的添付情報であり（不動産登記令第 2 条第 3 号、第 7 条第 1 項第 6 号、別表 4、6 及び 8 項）、非土地家屋調査士法人である株式会社乙が上記契約に基づき地積測量図をA市に納品するのは、不動産の表示に関する登記の申請手続に必要な書類の作成事務をしたこととなり、非土地家屋調査士法人が土地家屋調査士業務を行ったものに他ならない。
- 3 被処分者の上記第 1 の行為は、非土地家屋調査士法人が土地家屋調査士業務を行うという違法行為に協力・加担するものであり、○土地家屋調査士会会則第○条（非調査士との提携の禁止）に違反するものであるから、土地家屋調査士法第 24 条（会則の遵守義務）に違反し、ひいては同法 2 条（職責）にも違反する。

事例 7 6

違反行為 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、○土地家屋調査士会に入会した後、昭和○年○月○日、同会を脱会の上同日○土地家屋調査士会に入会し、同日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士の登録を受け、事務所移転を経た後、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、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 21 年 2 月頃、A 市 B 町○丁目 3141 番 15（以下、土地の表示は地番のみにより表記する。）の土地の所有者である乙から、同土地に建物を新築する手続きを行うために必要となる分筆登記手続を前提とした調査・測量業務を受任した。
- 3 被処分者は、平成 21 年 4 月 10 日頃、3141 番 15、3141 番 39 及び 3141 番 16 の 3 筆の土地の筆界点及び 3141 番 15、3141 番 39 及び 3141 番 9 の 3 筆の土地の筆界点（以下上記両点を併せて「本件各筆界点」という。）につき、自らの調査測量の結果として認定した地点にペンキ印を付けた（以下「ペンキ印」という。）が、その地点は、土地家屋調査士丙が、平成 20 年 1 月 8 日に登記が完了した 3141 番 39 の分筆登記のため、同土地所有者丁の依頼に基づき、丁、乙及び関係土地所有者の立会いの下で平成 19 年 12 月 15 日に行われた境界立会の際に本件各筆界点として確認されている地点と異なっており、被処分者が平成 21 年 4 月 12 日に行った境界立会に際しては、ペンキ印の地点が本件各筆界点であることにつき、丁の異議が述べられ、同境界立会いは不調に終わった。
- 4 以上のとおり、自己が筆界点として認定した地点に、関係の土地所有者から異議が述べられている状況の下では、土地家屋調査士としては、関係土地所有者の承諾を得ることなく自らの認定した筆界点に杭・鋳等の境界を示す標識を設置してはならないのに、被処分者は、少なくとも平成 21 年 4 月 12 日の境界立会から境界確認書を作成するまでの間に、事前の承諾を得ることなく、ペンキ印の地点に金属鋳を設置した。
- 5 以上のように筆界点に争いがあるときは、土地家屋調査士としては、筆界点認定

の根拠となる調査・測量の結果に基づく説明をし、当事者に協議をさせて解決を図るべきであって、筆界の認定の根拠となり得ない各当事者の事情を基に筆界点の認定に同意するよう求めるなどの言動は厳に慎むべきであるのに、被処分者は、平成21年4月26日、丁宅を訪問し、丁に対し、丁が境界確認書に署名・押印しなければ乙において建築に伴う分筆登記ができず、乙が困ることになる旨述べて被処分者が本件各筆界点として認定した地点を筆界点とする境界確認書への署名・押印を求め、困惑した丁から署名・押印を受け、さらに、同年11月21日、丁宅を訪問し、平成20年の分筆登記がそのまま残ると、乙の完了検査が受けられない、今までの測量費用や乙側の塀を削る費用まで丁に損害賠償請求することもあるなどの発言を行った。

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。

上記第1の4前段及び5の各事実は、被処分者が〇土地家屋調査士会調査・測量実施要領第〇条（筆界確認の協議）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、〇土地家屋調査士会会則第〇条第〇項（会則等の遵守義務）、第〇条第〇項（業務の取扱い）の各規定に違反し、ひいては土地家屋調査士法第24条（会則の遵守義務）に違反するとともに、常に品位を保持し、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、その品位を損なうものであって、土地家屋調査士法第2条（職責）に違反し、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。

しかしながら、被処分者は、昭和〇年〇月に当局管内において土地家屋調査士業務に従事して以来約36年間にわたり処分歴がないことに加え、当局及び〇土地家屋調査士会の調査において協力的な態度を示し、かつ、自らの違反行為について反省を示す供述をするなど、改悛の情がうかがえる。

事例 77

違反行為 会則違反, 公文書偽造又は私文書偽造

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○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、平成 23 年 12 月 1 日から平成 27 年 9 月 15 日まで、土地家屋調査士法人乙（法人番号○-○。以下「本件法人」という。）の社員として土地家屋調査士業務を行っていた者である。

被処分者は、以下のとおり、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非違行為を行った。

2 被処分者は、平成 24 年 11 月 23 日、本件法人が受任した A 市 B 町 2746 番 23 及び同番 27 の土地の筆界確認業務に関し、現地立会いにて筆界確認行ったのは被処分者であるのに、本件法人の社員である土地家屋調査士乙が立ち会って筆界確認をした旨、事実と反する同人名義の筆界確認書を作成し、立会者に署名押印を行わせた。

3 被処分者は、平成 25 年 2 月 10 日に住所が移転したにもかかわらず、約 2 年 6 か月の間、住所変更に関する役員変更登記を怠ったまま、平成 27 年 9 月 15 日に本件法人を脱退した。

4 また、被処分者は、土地家屋調査士名簿に関する住所変更の届出を平成 27 年 10 月 2 日まで怠った。

5 被処分者は、本件法人設立以前に登録していた補助者について、既に辞職しているにもかかわらず、少なくとも平成 27 年 8 月 24 日まで、辞職に関する届出を行っていない。

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）の規定により、他人の調査・測量の成果をもって、図面の作成等又は登記申請を行うことは許されず、被処分者の上記第 1 の 2 の事実については、直接同法に違反するものではない。

いが、土地家屋調査士として自覚、品位及び職責を欠く行為であり、同第2条（職責）に違反する。

土地家屋調査士法第30条第1項（登記）は、政令で定めるところにより、登記をしなければならない旨を定めており、組合等登記令第3条第1項（変更の登記）は、同法第2条第2項（設立の登記）に定める事項に変更が生じたときは、2週間以内に登記をしなければならない旨を定めていることから、被処分者の上記第1の3の事実については、同各条に違反する。

土地家屋調査士法第14条（登録事項の変更の届出）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、遅滞なく届出をしなければならない旨を定めており、被処分者の上記第1の4の事実については、同法に違反する。

土地家屋調査士法施行規則第23条第2項（補助者）には、「補助者を置いたときは、遅滞なく、その旨を所属の調査士会に届けなければならない。補助者を置かなくなったときも、同様とする」と規定されており、被処分者の上記第1の5の事実については、同法に違反する。

また、被処分者の上記各行為は、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）、同第○条第○項（会則等の遵守義務）、同第○条第○項（補助者に関する届出）の各規定にも違反する。

以上のことから、被処分者は、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行為を行ったものであり、厳しい処分が相当である。

しかしながら、被処分者は、○土地家屋調査士会の注意勧告後、全てではないが改善を図るなど真摯な姿勢が見られ、反省及び改悛の情が認められる。

事例 78

違反行為 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

被処分者は、平成○年○月○日付け登録番号○第○号をもって登録を受け、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

- 1 平成 26 年 6 月 6 日、A 市 B 町○丁目 191 番 2 等の土地の隣接地所有者から筆界確認書への署名・押印を取り付けるに当たり、土地家屋調査士として、不動産の表示の登記に必要な筆界確認に立ち会うとともに、当事者間での筆界確認が間違いない旨証する書面を作成するなど、土地家屋調査士業務を行ったにもかかわらず、その報酬について、測量業務分と合わせて同月 25 日付けで有限会社乙名義の領収証を依頼者宛てに発行し、日本土地家屋調査士会連合会の定める様式による領収証を作成・交付しなかった
- 2 その業務に関し、平成 21 年 1 月から同 25 年 12 月までの間、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ていなかったものである。

第 2 処分の理由

- 1 第 1 の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。
- 2 第 1 の 1 は、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 21 条（帳簿及び書類）、土地家屋調査士法施行規則（以下「規則」という。）第 27 条（領収証）、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（領収証）に違反する。
- 3 第 1 の 2 は、法第 21 条、規則第 28 条（事件簿）及び同会則第○条（事件簿）に違反する。
- 4 被処分者の各行為は、上記法令のほか、会則第○条（品位保持等）、会則第○条（会則等の遵守義務）及び法第 24 条（会則の遵守義務）に違反するとともに、ひいては法第 2 条（職責）にも違反するものであり、その責任は軽視できないが、被処分者は当局の調査に素直に応じ、協力的であることに加えて、改悛の情が顕著である。

事例 79

違反行為 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

被処分者は、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、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、平成 20 年 4 月 1 日、A 県 B 市内の土地（以下「本件土地」という。）の一部を分筆登記後に購入するための測量等を依頼され、同年 7 月 31 日、同測量等報酬 100 万円のうち 90 万円を依頼者から受領していたのに、同年 12 月、同依頼者に対し何らの説明・報告もないまま、同測量成果等を転用して、上記依頼とは異なる形での本件土地の分筆登記を申請するなどし、公正かつ誠実にその業務を行わなかったものである。

第 2 処分の理由

第 1 の事実は、当局及び○土地家屋調査士会の調査等から明らかである。

土地家屋調査士は、不動産表示登記業務の受任に際し、依頼の趣旨、内容及び範囲を明確にしなければならず（土地家屋調査士倫理規程第 20 条）、依頼者に対しては、業務途中及び終了時に、業務処理経過及び結果を説明・報告しなければならないところ（同規程第 22 条）、被処分者は、依頼者から報酬のほとんどを受け取っていたにもかかわらず、依頼者に対し何らの説明も報告もせずに、それまでの測量結果や境界確認結果等を使って、依頼者の依頼内容とは全く異なる分筆登記を申請したものであって、公正かつ誠実に業務を行わなければならないとする土地家屋調査士法第 2 条、○土地家屋調査士会則第○条に反することは明らかであり、その責任は軽視できない。

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 80

違反行為 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○日に土地家屋調査士の試験に合格し、平成○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会して、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、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。
- 2 被処分者は、平成 24 年 12 月 5 日に、有限会社乙（以下「依頼者」という。）から A 市 B 町 C ○丁目 10 番、11 番、12 番の土地（以下「本件土地」という。）の境界確定測量業務を依頼され、同月 12 日までに、本件土地周辺において基準点測量を行い、多角点（トラバース点）を設置した。その後、本件土地及び周辺土地の筆界の確定計算をした上で、同月 20 日、本件土地の測設（座標値のある点を復元測量し杭を埋設すること）を行い、本件土地の筆界点全てに新設のコンクリート標を埋設した。
- 3 被処分者は、同月 20 日の測設の際に、隣接地の所有者である丙氏（以下「丙」という。）から事前に土地への立入許可を得るべきであったにもかかわらず、これを得ずに無断で隣接地に立ち入った。
また、隣接地との筆界点に新設のコンクリート標を埋設した際に、丙から筆界確認及び境界標埋設に係る承諾を得るべきであったにもかかわらず、これを得ずにコンクリート標を埋設した。
- 4 丙は、平成 25 年 1 月 9 日、「但し、融雪時に境界標の位置を再確認することを条件とする。」との条件付きの土地境界確認書に署名・押印し、被処分者に交付した。
- 5 被処分者は、同年 5 月、丙と現地の確認を行い、筆界確認を行った。

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。

土地家屋調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び業務に精通して、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、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（品位保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）、同第〇条（業務の取扱い）の各規定に違反するものである。

被処分者の隣接地所有者に対し立入許可を得ることなく無断で隣接地に立ち入り、また、隣接地所有者の筆界確認及び境界標埋設に係る承諾を得ずに隣接地との筆界点にコンクリート標を埋設した行為は、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。

しかしながら、被処分者は、平成18年7月に上記事務所において土地家屋調査士業務に従事して以来、処分歴がないことに加え、当局及び〇土地家屋調査士会の調査には協力的な態度を示し、かつ、自らの違反行為について深く反省していることが顕著に認められる。また、被処分者の行為は、恒常的ではなく、本件に限られていること、被処分者が隣接地との筆界点に埋設したコンクリート標は、漫然と埋設したものではなく、国土調査の成果と一致するなど、根拠を有した位置に埋設していること、被処分者は、事後的ではあるが、平成25年5月に丙に筆界確認を行っていることなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 8 1

違反行為 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

被処分者は、建物滅失登記（イ法務局平成 26 年 3 月 31 日受付第○号）を代理申請するに当たり、その受任前、依頼者に、見積書を作成・交付するなど同申請に係る報酬等についての説明をせず、もってあらかじめ依頼者に対し報酬の基準を示さなかったものである。

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等から明らかである。

被処分者の行為は、土地家屋調査士法施行規則第 21 条（報酬の基準を明示する義務）に違反するとともに、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条（品位保持等）及び会則第○条（会則等の遵守義務）に反し、ひいては土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 24 条（会則の遵守義務）及び法第 2 条（職責）に違反するものであるが、被処分者は、当局の調査に協力的であることに加え、本件を反省し、その報酬を受領していないなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 8 2

違反行為 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

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、イ地方法務局ロ支局平成 26 年 6 月 6 日受付第○号土地地積更正登記（以下「本件登記申請」という。）を申請するに当たり、隣接地のうちの一筆を所有する会社の代表取締役との間で筆界確認に関して交渉したにもかかわらず、同代表取締役から当該隣接地の買取りをしなければ境界確認をしないと主張されたことから、「当職においては、商号変更先及び代表者に立会要請したものの、宛先人不明につき返送された。」と隣接地所有者との筆界確認に関わる交渉の事実を隠した不動産調査報告書を作成したものである。

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から明らかである。
- 2 被処分者は、当該隣接地は位置指定道路であって道路幅も確保され、ほかの関係者の筆界確認も問題ないことから、筆界に関しては間違いないと確信できる状況において、隣接地所有者が筆界について争う姿勢がないにもかかわらず、筆界確認を利用して当該隣接地を買い取らせるという不当な要求と、本件登記申請が実現できなくなるという申請人の不利益とを比較衡量した場合、隣接地所有者との交渉の事実を不動産調査報告書に記載しなかったことは、許容される行為であったとして、自らの行為を正当化しようとする。

しかしながら、土地家屋調査士が不動産調査報告書を作成するときは、登記官による調査が適正に行われるため、調査業務で知り得た調査事実を正確に記載することが要請されているのであり、土地家屋調査士の職責として公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

したがって、本件登記申請が登記されないおそれがあるといった勝手な推測により、知り得た調査事実のうちから都合の悪い事項を記載しなくてよいと判断する権限は被処分者にはなく、申請人が被る不利益を解消するために行った行為であったとしても、許されるものではない。

- 3 被処分者の上記行為は、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）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反し，ひいては同法第 2 条（職責）に違反し，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る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損なうものである。

事例 83

違反行為 会則違反、公文書偽造又は私文書偽造

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

当局の調査、○土地家屋調査士会の報告及び被処分者の供述によれば、以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は、土地家屋調査士の資格を取得後、○土地家屋調査士会に土地家屋調査士の登録をし、数回の事務所移転を経て、○土地家屋調査士会に変更の登録をし（平成○年○月○日○第○号）、上記肩書地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 24 年 5 月上旬、A 市 B 町 C 丁目 2213 番 1 及び同 2213 番 4 の土地（以下「本件各土地」という。）について、所有者である乙株式会社（以下「乙」という。）から、分筆登記に係る申請手続の代理の依頼を受け、これを受任した。
- 3 本件各土地については、丙株式会社（以下「丙」という。）の地役権が設定されていたことから、平成 24 年 6 月 20 日頃、被処分者は丙の丁支店（以下「丁」という。）に出向き、分筆登記申請をする際に必要となる地役権証明書、委任状（以下「本件委任状」という。）、資格証明書及び印鑑証明書を預かった。
- 4 被処分者は、本件委任状について、日付が 2 年前の平成 22 年 6 月 30 日となっていたことから、当該日付は誤って書かれたもので、この日付では登記を完了することができないと考え、更に乙からの分筆登記を早く完了させたいとの要請もあり、同日付を砂消しゴムを用いて消除し、平成 24 年 6 月 20 日と書き換えた。
- 5 被処分者は、平成 24 年 6 月 22 日、イ法務局口出張所に対し、本件委任状を原本として添付し、分筆登記申請（同日受付第○号及び第○号、以下「本件登記申請」という。）を行い、当該申請に基づく登記は同月 27 日に完了した。
- 6 平成 24 年 8 月 1 日頃、被処分者は、丁の担当者から本件登記申請に添付していた本件委任状の返却を求められたことから、同日、当該担当者に返却した。

その後、丁において、本件委任状の改ざんに気づき、平成 24 年 10 月 17 日、丁から○土地家屋調査士会に改ざんがあった旨の申し出があったことから、本事案が発覚したものである。

- 7 被処分者は、上記行為に対し、土地家屋調査士法第 56 条の規定により、平成 25 年

3月11日付けで〇土地家屋調査士会会長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、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職責の義務があるにもかかわらず、上記第1の各事実のとおり、被処分者は、自らの判断で委任状の日付を改ざんするという行為は、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。

被処分者は、土地家屋調査士としての自覚を著しく欠き、本件委任状を自らの判断で書き換え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悪質な行為に及んでおり、その責任は極めて重大である。

しかしながら、本件登記申請により関係者に経済的な損失が生じていないこと、被処分者は、本件違反行為を深く反省し、当局の調査に素直に供述していること、〇土地家屋調査士会会長から厳しく注意勧告を受けていることなど、斟酌すべき事情が認められる。

事例 8 4

違反行為 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

当局の調査，○土地家屋調査士会の報告及び被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は，平成○年○月○日○第○号をもって土地家屋調査士登録を受け，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。
- 2 被処分者は，平成 26 年 4 月 16 日，依頼者から，同人の所有する A 市 B 町 601 番ほか 3 筆の土地について，土地現況測量，官民境界確定及び民民境界確定の依頼を受け，これを受任し，見積代金 659,600 円のうち 33 万円を着手金として受領した。
- 3 被処分者は，上記受託業務のうち，土地現況測量及び民民境界確定の一部業務は完了したが，その他の業務については，受託業務の内容に変更があったと判断して，業務を行わなかった。
- 4 その後，被処分者は，依頼者に対し代金の残額を請求し，平成 27 年 1 月 9 日，同残額を受領した。
- 5 被処分者は，本件について契約書及び変更契約書を作成しておらず，また，代金の残額を請求してから受領するまでの間，依頼者からの電話及びメールによる連絡に回答しなかった。

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 土地家屋調査士は，不動産表示登記業務の受任に際し，依頼の趣旨，内容及び範囲を明確にしなければならず（土地家屋調査士倫理規程第 20 条），依頼者に対しては，業務途中及び終了時に，業務処理経過及び結果を説明・報告しなければならないとされており（同規程第 22 条），また，○土地家屋調査士会会則第○条第○項には，業務を受託するに当たっては，依頼者にその業務内容及び報酬等を十分に説明し，契約書を作成する等して，業務に関して紛争が生じることのないよう努めなければならないとされている。

3 ところが、被処分者は、上記第1の3及び5のとおり、依頼者との業務委託契約に当たって契約書等を作成せず、当初受託した業務の一部を完了しなかった。

その理由について、被処分者は、契約後に受託業務の内容に変更があったと主張しているが、官民境界確定及び民民境界確定については、隣接地所有者の同意が得られないために、確定までに期間を要する旨の連絡をしたものの、上記各確定作業を受託業務から除外する旨の変更契約書を作成するなど、受託業務の変更について、依頼者との間で合意を明確にしておらず、実際に行った業務の内容を明示した請求書等を提示することもなかった。また、残代金の請求後、依頼者からの電話やメールによる連絡に応答しないなど、誠実に対応しなかった結果、被処分者と依頼者の間で受託業務に対する認識に齟齬が生じた。

4 被処分者の上記行為は、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）、○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○条第○項の各規定に違反するものであって、その責任は軽視できないといふべきである。

5 しかしながら、被処分者は、業務を終えるまでの間、業務の進捗状況や作業の見込み等を記載した文書を再三にわたって依頼者に送付する等、一定程度の連絡を行っており、受託事件の放置や不当な報酬の請求・受領を行ったとまではいえない。また、当局の事情聴取に対し協力的であることなど、処分の量定の判断に当たって考慮すべき事情が認められる。

事例 85

違反行為 会則違反，公文書偽造又は私文書偽造

処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

処分の事実及びその理由

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○土地家屋調査士会の登録を受け，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，次のとおり，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したものである。

2 被処分者は，約 30 年程前から乙株式会社（以下「乙」という。）が施行した建物について，同社 A 支店及び他の支店を通じて，継続的に建物の表題登記の申請の依頼を受けていた。

その際，被処分者は，同社 A 支店及び他の支店から同社の代表者の記名押印のみがされている建物引渡証明書又は売渡証明書（以下「引渡証明書等」という。）及びその他必要書類の提供を受けており，このうち，引渡証明書等の作成について乙から権限が与えられていた。

3 しかし，被処分者は，少なくとも平成 24 年 5 月頃から平成 28 年 1 月までの間に，乙から提供を受けた引渡証明書等の原本を使用せずにカラーコピーを作成して，当該カラーコピーした引渡証明書等に必要事項を記載した上，表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報を作成して，建物の表題登記の添付情報として○法務局に繰り返し提供した。

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。

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するところ，被処分者の上記第 1 の 3 の行為は，刑法第 159 条第 1 項の私文書偽造等の罪及び同法 161 条の偽造私文書等行使の罪を構成するほどとまでは言えないものの，資格者代理人として著しく注意義務を欠いており，不動産登記規則第 55 条第 1 項及び第 2 項（添付書面の原本の還付請求），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○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）及び同会則第〇条の〇（違法行為の助長の禁止）の各規定に違反する。

以上のことから、被処分者は、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行為をしたものであり、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は、土地家屋調査士の業務開始以来、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、また、本件行為については、乙及び申請人に経済的な損失が生じていない。

事例 86

違反行為 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○日土地家屋調査士の資格を取得し、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（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。）、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）及び土地家屋調査士倫理規程（以下「倫理規程」という。）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 12 月から平成 24 年 12 月にかけて、別表（省略）のとおり A 市 B 町 C 丁目 324 番 2 ほか 21 筆の土地（以下「本件土地」という。）の測量及び分筆登記を、本件土地の所有者又は共有者の一人である乙ら（以下「本件依頼者ら」という。）から第三者である丙を介して依頼を受けた。
- 3 被処分者は、本件土地（ただし、別表中、項番 1 の土地を除く。）の測量及び分筆登記を受託するに当たって本件依頼者らに対し業務説明を行うため、丙に依頼して、平成 24 年の春頃、D 地区公民館で説明会（以下「本件説明会」という。）を開催した。
しかし、本件説明会において、被処分者は、自ら説明はせずに丙に説明を行わせた。
- 4 被処分者は、本件依頼者ら本人が押印している別表中、項番 9 ないし 11 の土地の分筆登記に係る委任状以外は、現地立会いのときに了解を得たとして、被処分者の事務所に保管している認印を使用して委任状を作成した。
- 5 被処分者は、報酬を本件依頼者らに直接請求せずに丙を通じて本件依頼者らに請求させ、丙からグループ単位の報酬を受領していた。
なお、被処分者は、報酬について本件説明会で出席者へ説明をすることはなく、その後、現地の立会いの際も本件依頼者らに説明することはなかった。
- 6 被処分者は、分筆登記が完了した後、登記完了証及び地積測量図等は丙に一括して交付したのみで、本件依頼者らに対して依頼事件の完了報告をしなかった。
- 7 被処分者は、丁を除き、丙から本件依頼者らに対する領収書の発行は不要であるとの申入れを受けていたとして、本件依頼者ら及び丙に対して領収書を発行しなかった。

第2 処分の理由

- 1 以上の事實は、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。
- 2 土地家屋調査士は、法第2条（職責）に基づき、公正かつ誠実にその業務を行うべき職責並びに業務を受託するに当たっては、あらかじめ依頼者にその業務内容及び報酬等を十分に説明する責務を負っているところ、被処分者は、本件説明会における業務説明を丙に任せ、報酬についての説明を丙に対してのみ行うなど、本件土地（ただし、別表中、項番1の土地を除く。）の測量及び分筆登記の受託に当たり、本件依頼者らにその業務の内容及び報酬について、具体的な説明を行わなかった。
また、本件土地（ただし、別表中、項番9ないし11の土地を除く。）の分筆登記の委任状を自ら作成して、当該事務所で保有する認印を押なつしているなど、本件依頼者らに直接具体的な委任内容を確認しているとはいえない。
よって、被処分者の上記第1の3ないし7の各行為は、規則第21条（報酬の基準を明示する義務）、会則第〇条〇項（業務の取扱い）、倫理規程第20条（受任の内容の明確化）及び同第21条（報酬の明示）に違反するものである。
- 3 土地家屋調査士は、依頼者に対し、業務が終了したときは、その経過及び結果を遅滞なく報告しなければならないところ、被処分者の上記第1の6の行為は、倫理規程第22条3項（事件の処理）に違反するものである。
- 4 土地家屋調査士は、依頼者から報酬を受け取ったときは、領収書を作成して依頼者に交付しなければならないところ、交付していなかったことから、被処分者の上記第1の7の行為は、規則第27条（領収書）及び会則第〇条（領収書）に違反するものである。
- 5 以上のとおり、被処分者の上記行為は、法第2条（職責）、同第24条（会則の遵守義務）、規則第21条（報酬の基準を明示する義務）、同第27条（領収書）、会則第〇条（品位の保持等）、同第〇条（会則等の遵守義務）、同第〇条第〇項（業務の取扱い）、同第〇条（領収書）、倫理規程第20条（受任の内容の明確化）、同第21条（報酬の明示）及び同第22条3項（事件の処理）の各規定に違反するものであって、常に品位を保持し、法令及び実務に精通して公正かつ誠実に業務を行い、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に欠け、土地家屋調査士に対する社会的信用を失墜させるものといわざるを得ない。

事例 87

違反行為 会則違反，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

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

被処分者は，昭和○年○月○日，○土地家屋調査士会に登録（○第○号）して，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，イ地方法務局口出張所平成 29 年 6 月 7 日受付第○号土地分筆登記の申請に当たり，A 市 B 町 717 番 36（以下「本件土地」という。）の土地の隣接地である同所 717 番 18 の土地（以下「本件隣接地」という。）の登記名義人乙が平成 28 年 8 月 10 日に死亡していたにもかかわらず，本件土地と本件隣接地との筆界確認作業時に立会った者の本人確認を怠ったため，この者を乙と誤認し，乙が立会いの上，署名及び押印したことを被処分者が確認した旨の虚偽の記載をした不動産調査報告書及び土地筆界承諾書を添付したものである。

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から明らかである。

被処分者の上記第 1 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）に違反するものであって，その責任は軽視できない。

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，自らの非違行為を真摯に受け止め深く反省しているなど，改悛の情が顕著である。

事例 88

違反行為 会則違反，登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

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

1 処分の事実

- (1) 被処分者は，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，○土地家屋調査士会に入会し，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。
- (2) 平成 28 年 12 月頃，被処分者は，A 市 B 町 2 番 14 の土地（以下「本件土地」という。）と隣接土地である同所 2 番 13 の土地（以下「隣接土地」といい，本件土地と併せて「本件土地等」という。）について，本件土地の所有者である株式会社乙（以下「乙」という。）からの依頼により境界確認（以下「本件境界確認」という。）を行った。
- (3) 本件土地等は，該当する登記事項証明書等を調査したところ，昭和 41 年 3 月 30 日に土地区画整理法による換地処分により創設された土地であることが判明した。
- (4) 被処分者は，土地区画整理法の換地図等により，現地を復元できると判断し，A 市に換地図等の区画整理に関する資料を入手した上で，本件境界確認を行った。
- (5) 被処分者は，本件境界確認に当たって，本件土地に隣接する土地の所有者らと境界立会いを行っており，平成 29 年 1 月 7 日及び同年 3 月 24 日に，隣接土地の所有者である丙と現地において立会い（以下「本件立会い」という。）を行った。
- (6) 被処分者は，本件立会いにおいて，復元した点を示したところ，丙は，自分が考えていた境界点（門柱）から西側へ約 60 センチメートルの差異があるとの理由で，合意しなかった。
- (7) 被調査者は，乙に対し，本件境界確認は丙が境界に合意しなかったもので，不調に終わった旨，報告した。
- (8) 被処分者は，平成 29 年 4 月 5 日に，丙に境界プレートの話をしたが，承諾を得られなかった。
- (9) 平成 29 年 7 月上旬に，被処分者は，乙から，被処分者が復元した点を示してもらえばいいと，強く言われたので，丙の承諾なしに境界標を設置した。

2 処分の理由

以上の事実は、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。

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、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない職責があるところ、被処分者の前記１の行為は、土地家屋調査士法第２条(職責)及び法第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)、第○条(会則等の遵守義務)及び第○条(業務の取扱い)に違反する。

被処分者が隣接所有者の承諾なしに境界標を設置した行為は、土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させるものであり、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は開業から２４年以上にわたり懲戒処分歴がなく、当局の調査に協力的であり、本件の非違行為を深く反省し、再発防止に努めるなど、改しゅんの情が顕著である等、斟酌すべき事情が認められる。

事例 89

違反行為 会則違反，公文書偽造又は私文書偽造

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〇土地家屋調査士会の登録を受け，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則に違反する行為を行ったものである。
- 2 被処分者は，太陽光発電設備を設置する工事業者が，A市B町2107番1の土地（以下「本件土地」という。）に太陽光発電設備を設置するに当たり，農地転用許可申請（以下「本件申請」という。）を行う必要があったことから，工事業者と行政書士の連絡調整役になった。
- 3 本件申請を行政書士が申請したところ，本件土地の隣接地について，当該地を工事等の資材搬入のために使用することに関する隣接地所有者の同意書（以下「本件同意書」という。）を添付するよう同委員会から指示があった。
- 4 被処分者は，上記3の事実を行政書士を通して知り，何ら隣接地所有者に確認することなく，平成28年9月4日付けで本件同意書を自ら事務所にあった隣地所有者名の印鑑を押印して作成した。
- 5 本件同意書が添付された本件申請が平成28年9月14日付けで許可されるとともに，同許可に基づく本件土地の所有権の移転の登記が同月26日付けで実行された。
- 6 その後，本件同意書は隣接地所有者が作成及び押印した同意書ではないことが判明したことから，同年11月7日付けで本件申請に対する許可が取り消され，登記については同月29日付けで錯誤を原因として抹消された。

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。

被処分者の上記第1の4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（品位保持等），同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反し，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、その責任は重大である。

しかしながら、被処分者は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応じており、改しゅんの情が顕著であり、斟酌すべき事情が認められる。

事例 90

違反行為 業務外行為（成年後見人横領）
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 3 号
業務の禁止

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○日に土地家屋調査士の資格を取得し、平成○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、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 平成 21 年 4 月 21 日、○家庭裁判所○支部（以下「家庭裁判所」という。）において、被処分者を成年被後見人乙の成年後見人に選任する旨の審判がなされ、同年 5 月 15 日に確定した。
- 3 被処分者は、平成 21 年末頃から乙の定期預金を数回に分けて解約し、私的（事務所経費並びに競艇及び飲食等の遊興費）に流用するようになり、乙の預金約 4000 万円のほとんどを横領し費消するに至った。
- 4 被処分者は、乙名義の預金を解約した事実を隠蔽するために、平成 23 年に金融機関等と根抵当権設定契約を締結し融資を受け、乙名義の定期預金を回復したが、当該根抵当権に係る借入金の返済が困難になったことから、結局、回復した定期預金を全て解約し再び費消するに至った。
なお、家庭裁判所への報告については、預金通帳等の写しの数字の改ざん及び虚偽の報告書を作成することにより発覚を免れていた。
- 5 乙は、平成 26 年 6 月 10 日に死亡したが、同人の相続人への残余財産引渡しが行われなかったため、当該相続人が、家庭裁判所等に問い合わせたことから、乙の財産の私的流用が発覚し、同年 10 月 20 日に家庭裁判所において、被処分者は本件横領の事実を認めた。
- 6 被処分者は、同月 24 日、乙の相続人に対し、残余財産金 4487 万 7726 円を引き渡し受取書を受領した。

第 2 処分の理由

以上の事実は、○司法書士会の調査、被処分者からの聴取書及び被処分者の陳述書等から明らかである。

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(品位の保持等)及び第○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, その使命及び職責を自覚し, 土地家屋調査士法はもとより, 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し, 国民の権利の明確化に寄与すべき義務を負うものである。

しかしながら, 被処分者の行為は, 刑法に触れる悪質な犯罪行為であって, 土地家屋調査士に対する国民の信頼を裏切り, その品位を著しく失墜させたものであり, その責任は極めて重大である。

事例 9 1

違反行為 業務外行為（司法書士法違反），会則違反
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 1 年間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査，○土地家屋調査士会の報告，被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 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○年○月○日○第○号）をした者である。

2 (1) 関係当事者

ア 乙は，○司法書士会に入会している司法書士である（以下「乙司法書士」という。）。
イ 株式会社丙（現在の本店所在地：A市B町○丁目○番○号）は，平成 6 年 6 月 24 日，測量業務等を目的とし，有限会社丙として設立され，平成 18 年 8 月 4 日，商号変更し，移行したことにより設立された株式会社である。

ウ 株式会社丁（以下「丁」という。）は，平成 20 年 1 月 7 日，株式会社丙からの会社分割により，本店所在地をA市C町○丁目○番○号として設立された株式会社であり，その後，本店を移転した後，平成 26 年 9 月 1 日，株式会社丙に合併し，解散している。

(2) 被処分者が株式会社丙・丁のために乙司法書士と締結した契約

ア 被処分者は，平成 19 年 4 月 23 日，株式会社丙の代表取締役として，乙司法書士との間で，「就業の場所 株式会社丙（A市C町○丁目○番○号）」，「仕事の内容 司法書士業務全般・調査士業務全般補助」，「基本給 月給 20 万円」とする雇用契約を締結した。

イ 被処分者は，平成 20 年 1 月 7 日，株式会社丙の代表取締役として，会社分割により丁を設立し，同年 4 月 1 日，自ら丁の代表取締役に就任した。被処分者は，同年 5 月頃，丁の代表取締役として，乙司法書士との間で雇用契約を締結した。

ウ 被処分者は，乙司法書士との間で，① 平成 21 年 9 月 1 日付けで，丁の代表取締役として，要旨下記(ア)の業務委託契約（以下「本件業務委託契約 1」という。）を，② 平成 22 年 1 月 10 日付けで，株式会社丙の代表取締役として，要

旨下記(イ)の業務委託契約（以下「本件業務委託契約 2」という。）をそれぞれ締結し、本件業務委託契約 1 及び 2 に係る契約書に、代表取締役としての記名・押印と併せ、「土地家屋調査士 ○」と記名、押印した。

(ア) 本件業務委託契約 1

- ・ 乙司法書士は、株式会社丙の取引先から紹介された顧客から受任した司法書士業務に関する事務処理の代行を丁に委託する。
- ・ 丁の親会社である株式会社丙は、乙司法書士に代わって依頼者から報酬等を受領して、丁に支払い、丁は乙司法書士に対し、「元請けフィー」を支払う。
- ・ なお、同契約においては、同社が受ける委託費の額ないし算出方法は定められていない。

(イ) 本件業務委託契約 2

- ・ 乙司法書士は、株式会社丙に対し、受任に係る司法書士業務に関する報酬の集金代行を委託し、株式会社丙は、集金した中から受託費（同社が受注した不動産登記の表示に関する業務の報酬を控除した司法書士業務の報酬の 20%）を差し引いた額を、丁を通じて乙司法書士に支払う。

エ 丁と乙司法書士は、平成 23 年 10 月 31 日付けで、本件業務委託契約 1 を合意解除した。

(3) 上記(2)の契約関係の下で乙司法書士にさせた業務処理

ア 被処分者は、株式会社丙において、同社の代表取締役として、乙司法書士の雇用後、大手の不動産の仲介業者等から、司法書士の資格で行う登記申請手続等の業務（以下「司法書士業務」という。）を受注し、乙司法書士に、株式会社丙の従業員として、同社が受注した司法書士業務を処理させた。

イ 被処分者は、平成 20 年 5 月頃、丁の代表取締役として、上記(2)イのとおり、乙司法書士の雇用を同社によるものに切り替えた後も、上記アと同様の形態で司法書士業務を行わせ、同社名義で毎月給与を支払った。

ウ 被処分者は、平成 21 年 9 月、丁及び株式会社丙の代表取締役として、上記(2)ウのとおり、乙司法書士との契約関係を切り替えた後も、それまでと同様の形態で司法書士業務を行わせた。乙司法書士は、契約上は委託費との清算後の「元請けフィー」の支払を受けることになるが、少なくとも平成 21 年 12 月までの間、それまでと同様、丁からの給与名義の支払を受け、その後も、毎月丁から提示された金額をそのまま受領していた。

3 被処分者は、平成 24 年 10 月頃から平成 25 年 10 月頃までの 1 年程度の間、土地家屋調査士会に補助者の届出をすることなく、乙司法書士に、測量の補助業務を行

わせた。

- 4 被処分者が○土地家屋調査士会綱紀委員会に提出した事件簿（平成 19 年から平成 23 年分まで）及び領収書控えは、日本土地家屋調査士会連合会の定める様式で作成されておらず、領収書については、発行名義人や受領した報酬額の内訳も記載されていない。
- 5 (1) 被処分者は、平成 24 年 12 月 21 日及び平成 25 年 2 月 22 日、○土地家屋調査士の付託による綱紀委員会の調査に対し、自らの執務状況の調査について、株式会社丙及び丁に関係する質問に対する回答を拒否した。
(2) 被処分者は、平成 26 年 3 月 6 日、当局による事情聴取に対し、自らの執務状況の調査について、株式会社丙及び丁に関係する質問に対する回答を拒否した。
(3) 被処分者は、自らの執務状況について、○土地家屋調査士会綱紀委員会委員長から平成 24 年 11 月 21 日付け、平成 25 年 1 月 28 日付け、同年 4 月 5 日付け、同月 16 日付け、同年 6 月 20 日付け文書により提出を求められた資料のうち、被処分者に関する事件簿、年計報告書及び領収書控え以外の資料、株式会社丙に関する資料、丁に関する資料の提出を拒否した。

第 2 処分の理由

- 1 司法書士法第 73 条は、司法書士会に入会している司法書士又は司法書士法人でない者は、司法書士法第 3 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに規定する業務を行ってはいならない旨規定している。

これによれば、非司法書士法人が、司法書士業務に従事させる目的で、司法書士会に入会している司法書士を常時雇い入れて、司法書士法第 3 条の業務を行わせ、報酬を同法人自らの収入とし、被雇用者たる司法書士にはその者の実績による業務収入額とは関係なく同法人又はこれと密接に関連する者から定額の給与を支払っている場合は、司法書士法第 73 条に抵触すると解すべきである。

被処分者が株式会社丙及び丁の代表取締役としてした上記第 1 の 2(2)・(3)の行為は、これに該当する。

よって、被処分者は、非司法書士法人に司法書士業務を行わせ、同条に違反させたといえることができる。

- 2 土地家屋調査士法施行規則（以下「規則」という。）第 23 条第 2 項は、調査士は、補助者を置いたときは、遅滞なく、その旨を所属の調査士会に届け出なければならないと規定している。被処分者の上記第 1 の 3 の行為は、この規定に違反する。
- 3 規則第 27 条第 2 項は、領収書には、受領した報酬額の内訳を詳細に記載しなければならないと規定し、○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）第○条第○

項は、連合会の定める様式による領収証正副 2 通を作成し、正本は、これに記名し、職印を押して当該依頼者に交付しなければならないと規定し、規則 28 条第 1 項及び会則第○条第○項は、連合会の定める様式により、事件簿を調整しなければならないと規定している。被処分者の上記第 1 の 5 の行為は、これらの規定に違反する。

4 加えて、規則第 40 条第 4 項は、調査士は、法務局及び土地家屋調査士会の執務状況の調査について、正当な理由がなければ調査を拒んではならないと規定し、会則第○条は、会員は、正当な理由がなければ綱紀委員会の調査を拒んではならないと規定している。被処分者の上記第 1 の 5 の各行為は、これらの規定に違反する。

5 これら被処分者の各行為は、上記各規定のほか土地家屋調査士法第 2 条（職責）、第 24 条（会則の遵守義務）、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非違行為に該当する。

6 被処分者の上記各非違行為は、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の職責をないがしろにし、土地家屋調査士に対する国民の信頼を損なうものというほかなく、その責任は重大であるといわざるを得ない。

事例 9 2

違反行為 業務外行為（酒気帯び運転、自動車運転過失傷害）
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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、昭和○年○月○日○第○号をもって○土地家屋調査士会の登録を受け、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。
- 2 被処分者は、平成 26 年 2 月 28 日午後 7 時から同日午後 9 時まで、A 市 B 町の居酒屋及びラウンジにおいて、飲酒した後、帰宅のため、普通乗用自動車を運転し、自宅へ向かった。
- 3 被処分者は、同日午後 10 時 33 分頃、呼気 1 リットルにつき 0.48 ミリグラムのアルコールを身体に保有する状態で、A 市 C ○丁目 2 番地の 1 付近の道路において、普通乗用自動車を運転した。
- 4 被処分者は、上記 3 の日時において、上記 3 の場所の信号機により交通整理の行われている交差点において、先行する普通乗用自動車（軽四）に追従し、左折専用レーンで一旦停止を行った上、「左折可」の標識に従い左折しようとした。その際、被処分者は、左前方の安全確認を怠り、上記先行車両の動静への注視を欠いたまま左折進行した過失により、左前方に停車した同車に気付くのが遅れ、慌ててブレーキを踏んだが、同車に追突し、同車の後部バンパーを損傷させた上、同車の運転者（以下「被害者」という。）に加療約 2 週間を要する頸椎捻挫の傷害を負わせた（以下「本件事故」という。）。
- 5 被処分者は、危険回避のため車を移動させた後、被害者の救護の措置と警察への通報を行った。その後、被処分者は、事故処理を担当していた警察官に道路交通法違反で現行犯逮捕された。また、本件事故は、同年○月○日に新聞報道された。
- 6 被処分者は、上記 3・4 の事実に関し、同年 6 月 19 日、○県公安委員会から、運転免許取消（欠格期間 2 年）の行政処分を受けた。また、同年 12 月 10 日、○簡易裁判所から道路交通法第 117 条の 2 の 2 第 3 号、同法第 65 条第 1 項及び同法施行令第 44 条の 3（酒気帯び運転）及び平成 25 年法律第 86 号による改正前の刑法第 211 条第 2 項（自動車運転過失傷害）により罰金 40 万円の略式命令の言渡しを受け、同月 27 日罰金を納付した。

なお、本件事故に関する被害者との示談は、同年 8 月 1 日に成立している。

第 2 処分の理由

- 1 以上の事実は、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、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、酒気帯び運転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。

- 2 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）、同第 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）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反するものである。

この点、被処分者は、本件事故の 3 日後、当局に来庁して事情を説明し、自らが酒気を帯びて本件事故を惹起した事実を述べ、その後の当局の事情聴取においても同様に供述するなどしており、本件事故を惹起したことについて、反省の情を示していることが認められる。なお、被処分者の代理人を通じ、本件事故の被害者から寛大な処分を求める嘆願書が当局に提出されている。

他方、近時の飲酒運転に対する社会の厳しい批判に鑑みると、被処分者は刑事罰の対象となる酒気帯び運転のアルコール身体保有量（呼気 1 リットル当たり 0.15 ミリグラム）を大幅に上回る酒気を帯びて運転し、人身事故を起こしており、被処分者に有利な情状を斟酌してもなお厳しい処分とせざる得ない事情があるということができる。

事例 9 3

違反行為 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
業務の停止 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、平成○年○月○日付け登録番号○第○号をもって土地家屋調査士登録し、上記肩書地に事務所を設け、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したものである。
- 2 被処分者は、A市B町内で測量等の土地家屋調査士業務を行った後、平成 29 年 2 月 7 日午後 0 時 30 分から同 1 時 30 分頃まで、A市C町内の飲食店において、ボトルワイン（300 ミリリットル）2 本を飲酒した。
- 3 その後、被処分者は、補助者の運転で同市D町の自宅兼事務所に帰り、酒気を帯びた状態で上記測量のデータ整理等業務を行った。
- 4 同日午後 2 時 25 分頃、被処分者は、自宅近くのコンビニエンスストアに行くため、酒気を帯びた状態で普通乗用自動車を運転し、その際、自宅兼事務所の道路を挟んだ向かいにある住宅の石垣に、当該普通乗用自動車を衝突させ、当該石垣等を破損させる事故（以下「本件事故」という。）を発生させた。
- 5 本件事故は、向かいの住宅の住人から警察に通報され、被処分者は、現場に到着した警察官により、イ警察署に連行され、本件事故の事情聴取を受けた。
- 6 被処分者は、本件事故により、口簡易裁判所から、平成 29 年 4 月 28 日、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、同年 5 月 12 日、罰金を納付した。また、ハ公安委員会から、同月 26 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

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）、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 9 4

違反行為 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
業務の停止 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○年○月○日登録番号○第○号をもって○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○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 28 年 3 月 31 日午後 5 時 30 分から、土地家屋調査士乙及び同調査士事務所の補助者 2 名とともに、平成 27 年度の業務の打ち上げとして食事会を行った。

被処分者は、1 軒目の飲食店でビールをジョッキ 5、6 杯飲み、2 軒目の飲食店では焼酎の水割りを 2 杯飲んで、上記同行者が同店を出てから数分後の午後 11 時 50 分頃に同店を出た。

被処分者は、翌日の天気予報が雨だったことから、朝から車を手元に置いておきたかったため、2 軒目の飲食店の近くである○駐車場へ行き、午後 11 時 55 分頃、自己所有の自動車を運転した。自動車を 150 メートルほど走行させたところで、ヘッドライトを点灯していなかったことから、付近にいた警察車両に停車を命じられた。警察官が、被処分者に呼気検査を実施したところ、呼気 1 リットルにつき 0.15 ミリグラム以上のアルコールが検出されたことから、日付が変わった同年 4 月 1 日午前 0 時 5 分頃、被処分者は、道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号。以下「道交法」という。）違反（酒気帯び運転）により現行犯逮捕された。

3 被処分者は、逮捕後、イ検察庁検察官に送致され、同年 5 月 31 日に道交法第 117 条の 2 の 2 第 3 号、同法第 65 条第 1 項及び同法施行令第 44 条の 3 違反により口簡易裁判所に略式起訴された。

同日、同裁判所は、罰金 30 万円を内容とする略式命令を言い渡し、被処分者は、同年 7 月 1 日に罰金を納付した。

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 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。

酒気帯び運転に対する社会の厳しい批判があり、また、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、被処分者による行為は、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、土地家屋調査士に対する国民の信頼を大きく失墜させ、土地家屋調査士の品位を害するものであって、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）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反するものである。

- 3 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、本件違反事実を認め、当局の事情聴取に対して誠実に応じるとともに、本件の重大性を認識し深く反省しているなど、改悛の情が顕著であると認められる。

事例 95

違反行為 業務外行為（公務執行妨害）
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 2 週間

処分の事実及び理由

第 1 処分の事実

当局の調査，○土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の報告及び被処分者の供述によれば，以下の事実が認められる。

- 1 被処分者は，調査士会に土地家屋調査士の登録（平成○年○月○日○第○号）をし，上記肩書事務所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 被処分者は，平成 27 年 7 月 27 日，株式会社乙の代理人としてオンラインにより合筆の登記をイ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に対して，申請した（以下「本件申請」という。）。
- 3 被処分者は，平成 27 年 7 月 29 日，本件申請の調査を行ったロ支局の非常勤職員から，電話で，本件申請の添付書類である委任状について補正の連絡を受け，同日，午後 4 時 30 分頃，ロ支局へ出向いた。被処分者は，連絡された補正内容に納得できず，同支局補正席において，応対に出た同支局丙登記官に対して大声で何度も怒鳴った。その後，同支局丁統括登記官も，被処分者に対して，補正の説明を行ったが，これにも応じず，被処分者は，丙登記官に対して，罵声を浴びせ，業務を妨害した。
- 4 被処分者は，上記行為により，平成 28 年 4 月 27 日，公務執行妨害の罪で○簡易裁判所に起訴（略式命令請求）され，同年 5 月 2 日，罰金 20 万円の決定がなされ，同月 24 日，確定した。

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）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）の各規定に違反するほか，刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 95 条（公務執行妨害）の規定にも抵触する非違行為である。
- 2 被処分者の上記非違行為は，常に品位を保持し，業務に関する法令及び実務に精通し，公正かつ誠実に業務を行うべき土地家屋調査士の職責をないがしろにし，土地家屋

調査士の社会的信用を著しく失墜させる悪質な行為である。

- 3 しかしながら、被処分者は、上記非違行為後、速やかに、事の重大性を真摯に受け止め、○土地家屋調査士会の理事を辞職するなど、改しゅんの情を示している。

事例 96

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
処 分 土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
業務の停止 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○土地家屋調査士会（以下「土地家屋調査士会」という。）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た者であるが、次のとおり、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、行政書士の資格を有しないにもかかわらず、平成 25 年から平成 27 年 1 月までの間に、違法性を認識しながら農地法第 4 条及び第 5 条の許可の申請書類を反復継続して作成し、A 県内の農業委員会に 21 件の申請を行い、依頼人から報酬を得た。

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。

被処分者の上記行為は、行政書士法第 19 条第 1 項（業務の制限）、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○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。

以上のことから、被処分者は、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自覚を欠き、土地家屋調査士の社会的信用を失墜させる行為を行ったものであり、その責任は重大である。

事例 97

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
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、昭和○年○月○日に土地家屋調査士試験に合格し、昭和○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会し、同年○月○日に登録番号○第○号をもって登録を受け、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、行政書士の資格が無いにもかかわらず、依頼者から農地法第 4 条又は同法第 5 条の許可に関する代理申請の依頼を受任し、自らを申請代理人として申請書を作成し、依頼者の委任状を添付して、A 市農業委員会に対し、平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 6 月 30 日の間（年月日不詳）、B 市農業委員会に対し、平成 24 年 4 月 2 日、同月 20 日、同年 5 月 28 日、同月 31 日、平成 25 年 3 月 1 日、同月 3 日、同月 4 日、同年 4 月 15 日、同月 25 日及び同年 7 月 1 日にそれぞれ申請を行い、合計 13 件の農地転用に関する許可書の交付を受け、1 件を除き依頼者から報酬を得た。

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 2 の被処分者の行為は、行政書士法第 19 条第 1 項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、公正かつ誠実に業務を行う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って、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位の保持等）及び同会則第○条（会則の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、○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、業務改善を行う旨確約しており、改悛の情が顕著である。

事例 98

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
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、昭和○年○月○日に土地家屋調査士試験に合格し、昭和○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会し、同年○月○日に登録番号○第○号をもって登録を受け、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、行政書士の資格が無いにもかかわらず、依頼者から農地法第 4 条又は同法第 5 条の許可に関する代理申請の依頼を受任し、自らを申請代理人として申請書を作成し、依頼者の委任状を添付して、A 市農業委員会に対し、平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 6 月 30 日の間（年月日不詳）、B 市農業委員会に対し、平成 24 年 5 月 28 日、同年 6 月 23 日及び平成 25 年 3 月 20 日にそれぞれ申請を行い、合計 8 件の農地転用に関する許可書の交付を受け、依頼者から報酬を得た。

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 2 の被処分者の行為は、行政書士法第 19 条第 1 項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、公正かつ誠実に業務を行う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って、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位の保持等）及び同会則第○条（会則の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、○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、業務改善を行う旨確約しており、改悛の情が顕著である。

事例 99

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
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、昭和○年○月○日に土地家屋調査士試験に合格し、昭和○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会し、同年○月○日に登録番号○第○号をもって登録を受け、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、行政書士の資格が無いにもかかわらず、依頼者から農地法第 4 条又は同法第 5 条の許可に関する代理申請の依頼を受任し、自らを申請代理人として申請書を作成し、依頼者の委任状を添付して、A 市農業委員会に対し、平成 24 年 2 月 24 日、同年 5 月 10 日、同年 6 月 13 日、同月 14 日、同年 9 月 5 日、同月 7 日、平成 25 年 2 月 4 日及び同年 3 月 14 日、B 市農業委員会に対し、平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 6 月 30 日の間（年月日不詳）、C 市農業委員会に対し、平成 24 年 9 月 25 日、同年 11 月 2 日、平成 25 年 1 月 23 日、同年 4 月 2 日、同年 5 月 23 日及び同月 27 日にそれぞれ申請を行い、合計 16 件の農地転用に関する許可書の交付を受け、依頼者から報酬を得た。

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 2 の被処分者の行為は、行政書士法第 19 条第 1 項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、公正かつ誠実に業務を行う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って、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位の保持等）及び同会則第○条（会則の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、○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、業務改善を行う旨確約しており、改悛の情が顕著である。

事例 100

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
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、平成○年○月○日に土地家屋調査士試験に合格し、平成○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会し、同日に登録番号○第○号をもって登録を受け、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、行政書士の資格が無いにもかかわらず、依頼者から農地法第 5 条の許可に関する代理申請の依頼を受任し、自らを申請代理人として申請書を作成し、依頼者の委任状を添付して、A 市農業委員会に対し、平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 6 月 30 日の間(年月日不詳)に申請を行い、合計 3 件の農地転用に関する許可書の交付を受け、依頼者から報酬を得た。

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 2 の被処分者の行為は、行政書士法第 19 条第 1 項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、公正かつ誠実に業務を行う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って、土地家屋調査士法第 2 条(職責)、同法第 24 条(会則遵守義務)、○土地家屋調査士会会則第○条(品位の保持等)及び同会則第○条(会則の遵守義務)の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、○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、業務改善を行う旨確約しており、改悛の情が顕著である。

事例 101

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
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、平成○年○月○日に土地家屋調査士試験に合格し、平成○年○月○日に○土地家屋調査士会に入会し、同日に登録番号○第○号をもって登録を受け、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、行政書士の資格が無いにもかかわらず、依頼者から農地法第 4 条又は同法第 5 条の許可に関する代理申請の依頼を受任し、自らを申請代理人として申請書を作成し、依頼者の委任状を添付して、A 市農業委員会に対し、平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 6 月 30 日の間（年月日不詳）、B 市農業委員会に対し、平成 24 年 9 月 19 日、平成 25 年 3 月 4 日及び同年 4 月 27 日にそれぞれ申請を行い、合計 4 件の農地転用に関する許可書の交付を受け、1 件を除き依頼者から報酬を得た。

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 2 の被処分者の行為は、行政書士法第 19 条第 1 項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、公正かつ誠実に業務を行う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って、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位の保持等）及び同会則第○条（会則の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、○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、業務改善を行う旨確約しており、改悛の情が顕著である。

事例 102

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）
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、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士試験に合格し、平成〇年〇月〇日に〇土地家屋調査士会に入会し、同日に登録番号〇第〇号をもって登録を受け、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、行政書士の資格が無いにもかかわらず、依頼者から農地法第 4 条又は同法第 5 条の許可に関する代理申請の依頼を受任し、自らを申請代理人として申請書を作成し、依頼者の委任状を添付して、A 市農業委員会に対し、平成 24 年 12 月 25 日、平成 25 年 2 月 2 日、同年 5 月 29 日及び同年 6 月 30 日に申請を行い、合計 4 件の農地転用に関する許可書の交付を受け、依頼者から報酬を得た。

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報告から明らかである。

上記第 1 の 2 の被処分者の行為は、行政書士法第 19 条第 1 項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、公正かつ誠実に業務を行う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って、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則遵守義務）、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（会則の遵守義務）の各規定に違反する。

しかしながら、被処分者は、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、業務改善を行う旨確約しており、改悛の情が顕著である。

事例 103

違反行為 業務外行為（行政書士法違反）、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○年○月○日土地家屋調査士となる資格を取得し、平成○年○月○日○土地家屋調査士会に入会し、同日付けで○第○号をもって登録を受けた。
- 2 被処分者は、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。
- 3 被処分者は、行政書士の資格を有しないにもかかわらず、農地法に係る農地転用届書等を 2 通作成し、A 市農業委員会に対し、平成 23 年 1 月 28 日頃及び同年 4 月 6 日頃に申請を行い、また、都市計画法に係る開発行為許可申請書を 6 通作成し、A 市長に対し、同年 4 月 18 日頃、同年 6 月 20 日頃、同年 8 月 16 日頃、同年 9 月 7 日頃及び同年 11 月 21 日頃に申請を行い、依頼人から報酬を得た。
- 4 上記 3 の行為について、○行政書士会は、行政書士法違反の疑いがあるとして、平成 24 年 12 月 25 日に○警察署に刑事告発を行い、平成 25 年 9 月 6 日に○検察庁に起訴、同日、○簡易裁判所から行政書士法違反により罰金 50 万円に処する旨の略式命令を言い渡され、同月 25 日に刑が確定したことにより、被処分者は同年 9 月 27 日に罰金を納付した。
- 5 被処分者は、土地家屋調査士の業務を開始した平成 14 年 2 月から平成 26 年 3 までの約 12 年間、土地家屋調査士法施行規則第 28 条に規定する事件簿を調製していなかった。
- 6 被処分者は、土地家屋調査士の業務を開始した平成 14 年 2 月から平成 24 年 12 月までの約 10 年 11 か月間、土地家屋調査士法施行規則第 27 条に規定する領収証を発行していなかった。
- 7 被処分者は、平成 22 年頃及び平成 27 年 7 月に A 市内において住所を移転したが、少なくとも 5 年間、土地家屋調査士法第 14 条に規定する変更の届出を行わなかった。

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。

被処分者の上記行為は、行政書士法第 19 条第 1 項（業務の制限）、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 14 条（登録事項の変更の届出）、同法第 21 条（帳簿及び書類）、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 27 条（領収書）、同規則第 28 条（事件簿）、○土地家屋調査士会会則第○条（変更届）、同会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）、同会則第○条（領収証）及び同会則第○条（事件簿）の各規定に違反する。

以上のことから、被処分者は、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行為を行ったものであり、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○土地家屋調査士会の調査に対し協力的であることに加え、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 104

違反行為 業務外行為（司法書士法違反）

処 分 土地家屋調査士法第 43 条第 1 号
戒告

第 1 処分の実態

- 1 平成 27 年 5 月頃、被処分法人所属の補助者である乙は、A 市 B 町 C 地区の土地開発行為（以下「本件開発行為」という。）に伴い、A 市に帰属した道路、公園及びごみ置き場の登記記録上の所有者を変更する嘱託登記（以下「本件嘱託登記」という。）を、A 市〇部〇課丙から依頼された。
- 2 乙は、被処分法人を代表する社員である丁土地家屋調査士の指示を受けて、登記嘱託書、登記原因証明情報及び登記承諾書を作成した。そして、印鑑証明書、登記事項証明書、位置図、公図写、確定測量図を、A 市所定の登記嘱託書願に添付して、丙に提出し、自己の判断により、委任者を A 市長、受任者を乙とする平成 27 年 6 月 5 日付け委任状に A 市長印を押印したものを、同日受領した。
- 3 平成 27 年 6 月 5 日、乙はイ法務局ロ支局に対し、平成 27 年 4 月 15 日都市計画法第 40 条第 2 項に基づく帰属を原因とする所有権の移転の登記嘱託を 6 件（受付第〇号ないし第〇号）申請し、このうち 2 件（受付第〇号及び第〇号）は、欠缺補正のため同年 6 月 11 日に取り下げ、残り 4 件は、同月 5 日付けで所有権の移転の登記が完了した。
- 4 丁土地家屋調査士は、被処分法人の業務に関し、本件嘱託登記について、登記嘱託書、登記原因証明情報及び登記承諾書を含む登記嘱託書類一式の作成を乙に指示し、作成させた。しかし、乙が A 市長から委任を受けて嘱託登記を行うことまでは、乙に指示しておらず、また、知らなかった。
- 5 被処分法人を代表する社員である戊土地家屋調査士は、乙が丙から本件嘱託登記を依頼されたことも、A 市から委任を受けて本件嘱託登記を行ったことも知らなかった。
- 6 丁土地家屋調査士は、本件にかかわらず、少なくとも被処分法人設立当初から、市町村から権利に関する嘱託登記に必要な登記嘱託書類一式の作成を依頼されれば、登記嘱託書類一式を作成する意思を有しており、実際に、補助者に対して、あらかじめ登記嘱託書を除く、登記原因証明情報及び承諾書等の帰属による登記嘱託書類一式を作成するように指示していた。
- 7 被処分法人は、法人として補助者を選任しており、丁土地家屋調査士が被処分法人を代表する社員として、補助者に登記の補助業務を任せ、丁土地家屋調査士が補助者に対する指示・監督する責任を有している。

- 8 戊土地家屋調査士は、現在、被処分法人の業務や補助者に対する指示・監督を丁土地家屋調査士に任せており、本件開発行為も全て丁土地家屋調査士に任せており、戊土地家屋調査士は関わっていない。

第2 処分の理由

- 1 前記事実は、当局の調査、○土地家屋調査士会の調査、丁土地家屋調査士及び戊土地家屋調査士の供述から明らかである。
- 2 丁土地家屋調査士は、少なくとも被処分法人設立当初から、市町村から権利に関する嘱託登記に必要な登記嘱託書類一式の作成依頼があれば、登記嘱託書類一式を作成する意思を有しており、実際に、補助者に対して、登記嘱託書を除く、帰属による登記嘱託書類一式を作成するように指示していたところ、本件嘱託登記については、登記嘱託書を含む帰属による登記嘱託書類一式の作成を乙に指示し、乙はその指示により、登記嘱託書類一式を作成した。

司法書士会に入会している司法書士又は司法書士法人でないものは、司法書士法 3 条 1 項 2 号に規定する業務を行ってはならない（司法書士法 73 条 1 項）にもかかわらず、被処分法人を代表する社員である○土地家屋調査士は、被処分法人の業務に関し、前記第 1 の 6 のとおり反復継続する意思を持って、前記第 1 の 2 及び 4 のとおり、乙に本件嘱託登記に係る登記嘱託書類一式を作成させた。

土地家屋調査士法人は、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない（土地家屋調査士法（以下「法」という。）2 条）、常に土地家屋調査士法人としての品位を保持し、信用の昂揚を図り、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（○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）○条）ところ、前記行為は、司法書士法 73 条 1 項に違反し、ひいては、法 2 条及び会則○条に違反する。

- 3 他方、本件では、丁土地家屋調査士及び戊土地家屋調査士は、○土地家屋調査士会の調査を受けた後は、補助者に、権利に関する登記嘱託書及び登記原因証明情報の作成をさせることが、司法書士法違反になることを十分認識し、現在、権利に関する登記嘱託書及び登記原因証明情報を作成させていないこと、本件に関する当局の調査に協力的であり、反省の態度が認められることなど、本件処分に当たって被処分法人に有利に斟酌すべき事情も存在することから、これらを総合考慮し、土地家屋調査士法 42 条 1 号の規定により、主文のとおり処分する。

事例 105

違反行為 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

第 1 処分の事実

- 1 平成 27 年 5 月頃、土地家屋調査士法人○所属の補助者である乙は、A 市 B 町 C 地区の土地開発行為に伴い、A 市に帰属した道路、公園及びごみ置き場の登記記録上の所有者を変更する嘱託登記（以下「本件嘱託登記」という。）を、A 市○部○課丙から依頼された。
- 2 乙は、土地家屋調査士法人○を代表する社員である被処分者の指示を受けて、登記嘱託書、登記原因証明情報及び登記承諾書を作成した。そして、印鑑証明書、登記事項証明書、位置図、公図写、確定測量図を、A 市所定の登記嘱託書願に添付して、丙に提出し、自己の判断により、委任者を A 市長、受任者を乙とする平成 27 年 6 月 5 日付け委任状に A 市長印を押印したものを、同日受領した。
- 3 平成 27 年 6 月 5 日、乙はイ法務局ロ支局に対し、平成 27 年 4 月 15 日都市計画法第 40 条第 2 項に基づく帰属を原因とする所有権の移転の登記嘱託を 6 件（受付第○号ないし第○号）申請し、このうち 2 件（受付第○号及び第○号）は、欠缺補正のため同年 6 月 11 日に取り下げ、残り 4 件は、同月 5 日付けで所有権の移転の登記が完了した。
- 4 被処分者は、本件嘱託登記について、登記嘱託書、登記原因証明情報及び登記承諾書を含む登記嘱託書類一式の作成を乙に指示し、作成させた。しかし、乙が A 市長から委任を受けて嘱託登記を行うことまでは、乙に指示しておらず、また、知らなかった。
- 5 被処分者は、本件にかかわらず、少なくとも土地家屋調査士法人○設立当初から、市町村から権利に関する嘱託登記に必要な登記嘱託書類一式の作成を依頼されれば、登記嘱託書類一式を作成する意思を有しており、実際に、補助者に対して、登記嘱託書を除く、帰属による登記嘱託書類一式を作成するように指示していた。
- 6 土地家屋調査士法人○は、法人として補助者を選任しており、被処分者が土地家屋調査士法人○を代表する社員として、補助者に登記の補助業務を任せ、被処分者が補助者に対する指示・監督する責任を有している。

第 2 処分の理由

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

かである。

- 2 被処分者は、少なくとも土地家屋調査士法人○設立当初から、市町村から権利に関する嘱託登記に必要な登記嘱託書類一式の作成依頼があれば、登記嘱託書類一式を作成する意思を有しており、実際に、補助者に対して、登記嘱託書を除く、帰属による登記嘱託書類一式を作成するように指示していたところ、本件嘱託登記については、登記嘱託書を含む帰属による登記嘱託書類一式の作成を乙に指示し、乙はその指示により、登記嘱託書類一式を作成した。

司法書士会に入会している司法書士又は司法書士法人でないものは、司法書士法 3 条 1 項 2 号に規定する業務を行ってはならない（司法書士法 73 条 1 項）にもかかわらず、被処分者は、前記第 1 の 5 のとおり反復継続する意思を持って、前記第 1 の 2 及び 4 のとおり、乙に本件嘱託登記に係る登記嘱託書類一式を作成させた。

土地家屋調査士は、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない（土地家屋調査士法（以下「法」という。）2 条）、常に土地家屋調査士としての品位を保持し、信用の昂揚を図り、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（○土地家屋調査士会会則（以下「会則」という。）○条）ところ、前記行為は、司法書士法 73 条 1 項に違反し、ひいては、法 2 条及び会則○条に違反する。

- 3 他方、本件では、被処分者が、○土地家屋調査士会の調査を受けた後は、補助者に、権利に関する登記嘱託書及び登記原因証明情報の作成をさせることが司法書士法違反になることを十分認識し、現在、権利に関する登記嘱託書及び登記原因証明情報を作成させていないこと、本件に関する当局の調査に協力的であり、反省の態度が認められることなど、本件処分に当たって被処分者に有利に斟酌すべき事情も存在することから、これらを総合考慮する。

参 考 資 料

日 調 連 発 第 5 2 号
平成 1 9 年 5 月 2 1 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

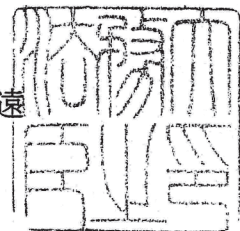
法 務 局 長

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の量定の欄に掲げる処分に戒告が含まれているときに限る。）は、懲戒処分を行わないことができる。

(別表に掲げられていない違反行為の量定)

第5条 土地家屋調査士等が行った行為が土地家屋調査士法又は同法に基づく命令に違反する場合であつて、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の長は、土地家屋調査士法第46条の規定に基づく公告をする場合には、土地家屋調査士等の個々の懲戒処分について、懲戒処分を受けた者の氏名又は名称、所属する土地家屋調査士会の名称、登録番号、事務所の所在地並びに処分の年月日、処分の量定及び処分の対象となった違反行為を公表するものとする。

附 則

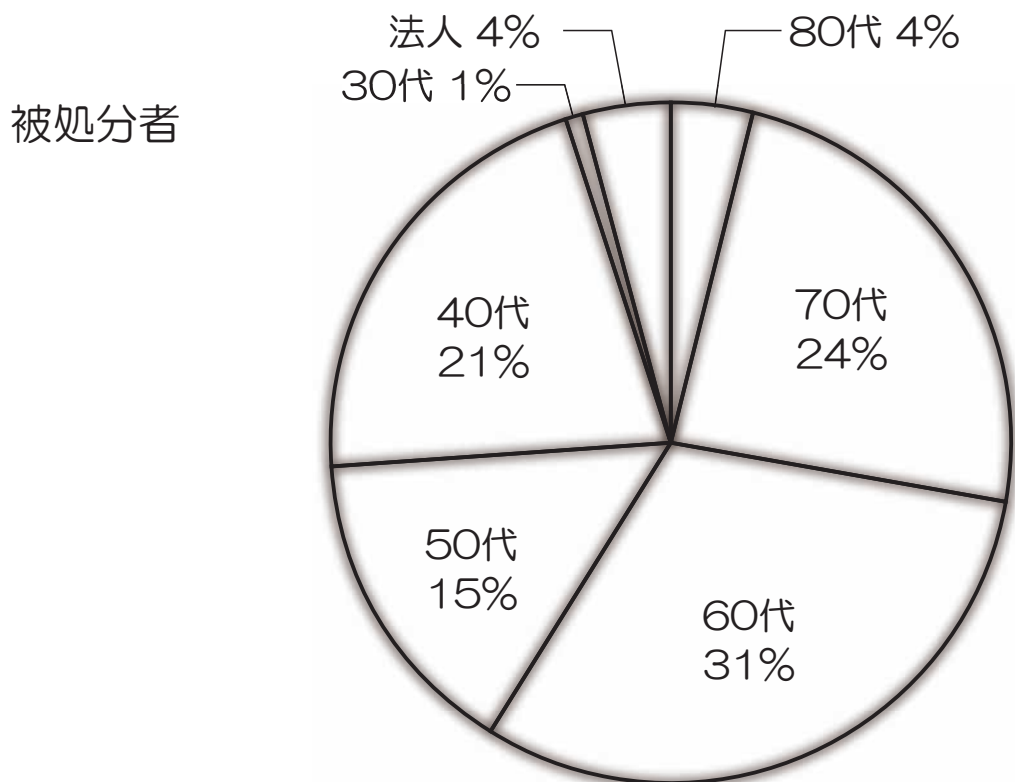
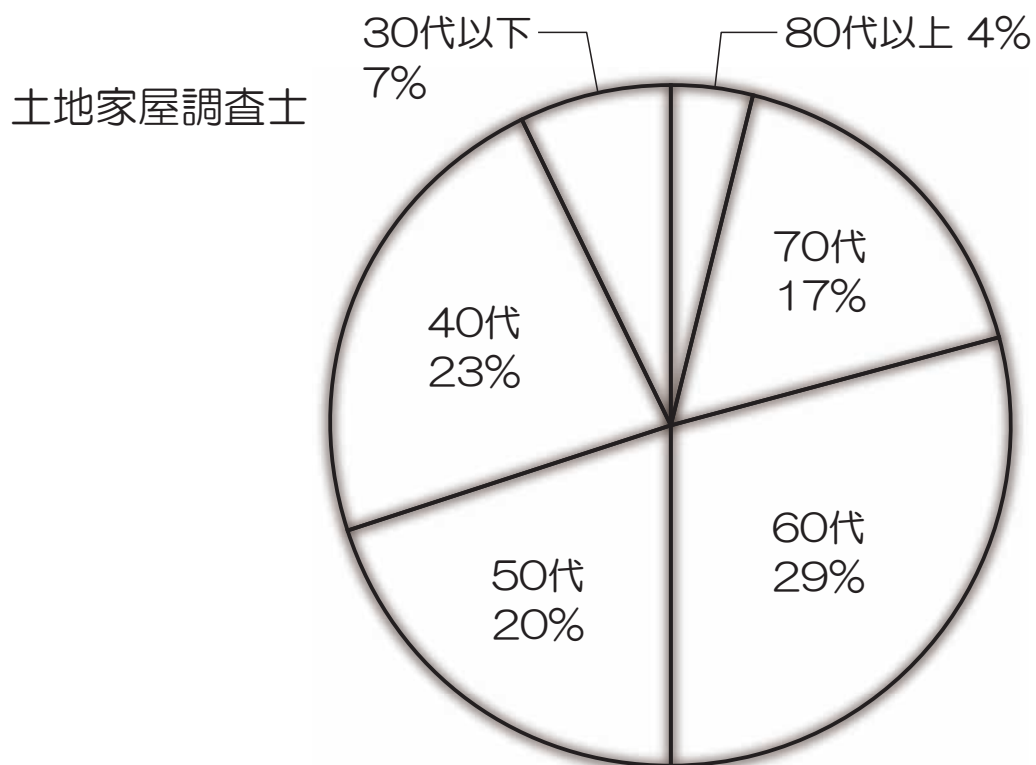
この訓令は、平成19年7月1日から施行する。

別表（第3条，第4条，第5条関係）

違 反 行 為		懲戒処分の量定
公文書偽造又は私文書偽造	刑法（明治40年法律第45号）第155条 又は第159条の規定に該当するもの	2年以内の業務の停止 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	
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	戒告 又は 2年以内の業務の停止
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	
業務外行為	業務外の違反行為で刑事罰の対象となる行為に該当するもの	戒告，2年以内の業務の停止又は業務の禁止

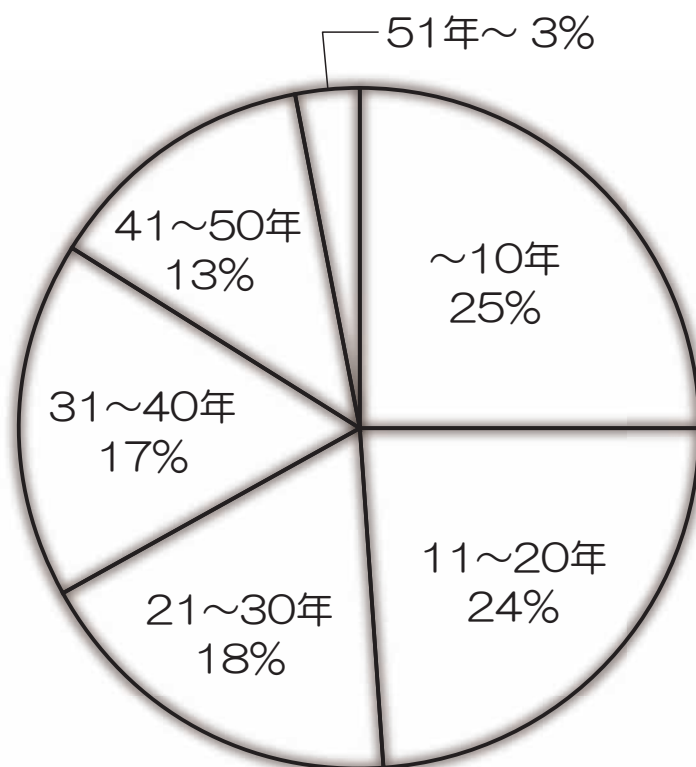
土地家屋調査士と被処分者の年齢構成及び業務歴構成の比較

1 年齢構成

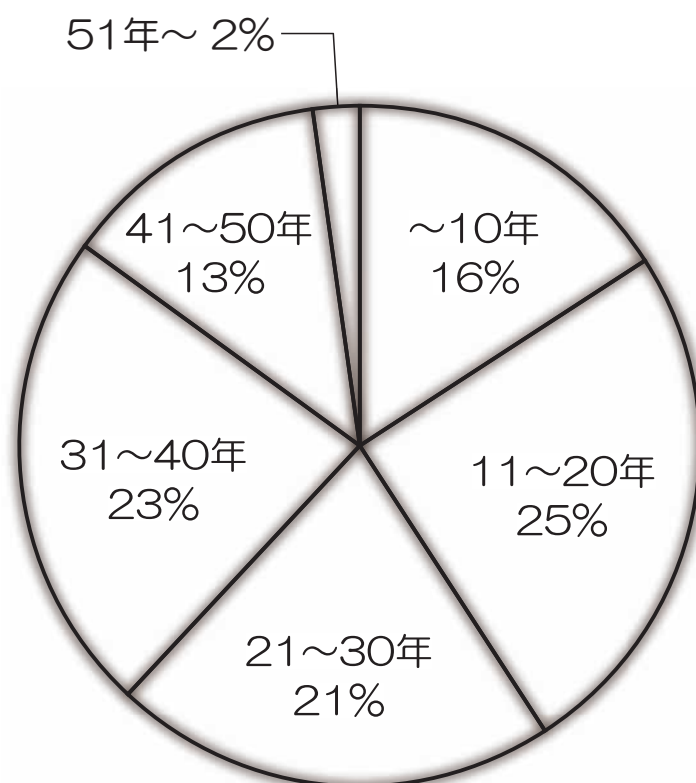


2 業務歴構成

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	17.6%
② 名義貸し又は他人による業務の取扱い	13.3%
③ 職務上請求用紙の不正使用等	6.0%
④ 業務停止期間中の業務行為	6.0%
⑤ 報酬の不正受領	6.0%
⑥ 登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反	19.4%
⑦ 現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	13.3%
⑧ 不当誘致行為	0.0%
⑨ 補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	5.5%
⑩ 受託事件の放置	1.8%
⑪ 受任拒否	0.0%
⑫ 会則違反	17.6%
⑬ 業務外行為	9.7%

全体の割合

