

土地家屋調査士の 懲戒制度と懲戒処分事例

弁護士 秋 保 賢 一

※本映像教材ご視聴の前に（重要！）

本教材は令和3年1月現在の規程等に基づいて説明しております。

実際の規程は各土地家屋調査士会によって若干異なる場合がありますので、実務に当たっては、必ず**所属する土地家屋調査士会の現行規程を確認**してください。

自己紹介

- 昭和 5 8 年 4 月 東京地方検察庁検事
- 昭和 5 9 年 4 月 宇都宮地方検察庁検事
- 昭和 6 1 年 4 月 名古屋法務局訟務部付検事
- 平成 2 年 9 月 岐阜県弁護士会登録
- 平成 3 1 年 4 月～現在 岐阜県弁護士会綱紀委員会委員長
- 現在 岐阜県土地家屋調査士会顧問
- 岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会顧問

懲戒処分 の理由

品位の保持義務・公正誠実義務違反

法2条

「調査士は、常に品位を保持し、業務に関連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。」

- 職務規程3条や会則、倫理規程3条にも同様の規定がある
- 多くの懲戒処分事例において処分理由として品位保持義務違反あるいは公正誠実義務違反が処分理由として挙げられている
- 法令や会則に違反することがそのまま品位保持義務違反あるいは公正誠実義務違反となる

懲戒処分 の理由 虚偽の調査， 測量

法 23 条

「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。」

- 倫理規程 7 条にも同様の規定がある
- 1 年以下の懲役又は百万円以下の罰金もあり得る（法 71 条）
- 「虚偽」の調査・測量とは、「故意」の場合すなわち真実と異なることを調査士自身が知りながら敢えて行っている場合の他、「過失」の場合、つまり十分な確認を行わないまま誤認に基づいて業務を行った場合も含む
- 懲戒処分事例としては非常に多い

虚偽の調査，測量

- 不動産登記規則 93 条の調査報告書の「立会・確認状況等」欄に実際には立会・確認や訪問・面談，意思確認等をしていないにもかかわらず，これらがあったかのように記載する場合や事実と異なる立会証明書，筆界確認書等を作成する場合は典型例

cf. 懲戒処分事例集（H24.4.1～H27.3.31）の事例 1, 4, 6, 8, 10, 11, 15, 34, 36, 38, 41, 42, 43, 45, 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 67, 77, 82, 87

cf. 懲戒処分事例集（H27.4.1～H30.4.1）の事例 1, 6, 8, 10, 12, 15, 22, 23, 24, 30, 32, 34, 36, 38, 43, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 63, 73, 82, 87

虚偽の調査，測量

- 依頼者が持参した隣地承諾書について確認せずに分筆登記申請した場合も虚偽の調査・測量に当たる

Cf. 懲戒処分事例集（H24. 4. 1～H27. 3. 31）の事例 36 では，土地所有者が当該申請を承知しているものと「思い込んでいた」場合も懲戒されている

- 自ら申請書類等の作成及び調査・測量を行わずに調査会社にこれらを行わせた場合もこれに当たる 同時に他人による業務取扱にもなる

cf. 懲戒処分事例集（H27. 4. 1～H30. 3. 31）の事例 17， 18 等

cf. 「土地家屋調査士賠償責任保険事故例集」事例 14 は依頼主である建設会社から受領した隣地所有者の同意書について本人意思を確認しなかったとして提訴され，高裁において調査士に対し慰謝料 50 万円＋弁護士費用 10 万円の支払を命じている。

虚偽の調査，測量

- 本人確認，申請意思の確認をせずに登記申請，筆界特定申請をした場合や，境界確認書に代理人でない者の署名押印を得る場合，委任状の作成日付の改ざんもこれに当たる
cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)の事例29, 30, 31, 32, 33
34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 49, 65, 83等
cf. 懲戒処分事例集(H27.4.1～H30.3.31)の事例29, 30, 31, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 49等
- 本来の筆界ではなく，関係者の要望を調整した協議結果による筆界を設定して登記申請した場合もこれに当たる
- cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)の事例51は，これを「虚偽」の調査・測量に当たるとしている。つまり本来の筆界を正しく探索することなく，専ら相隣者間の協議結果にのみ依拠して筆界を設定する場合も「虚偽」の調査・測量と評価している。

懲戒処分 の理由 職務上請求用紙の不正使用

土地家屋調査士職務規程17条

「調査士は、戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書について、調査士の職務を遂行する上で必要な場合に限って使用することができる。」

- 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に違反すると会則違反となり、さらに法24条(会則遵守義務違反)となる
- 倫理規程9条の職務上の権限濫用の禁止にも反する
 - cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)事例14
 - cf. 懲戒処分事例集(H27.4.1～H30.3.31)事例6

懲戒処分理由 非調査士との提携，他人による業務取扱

- 会則
 - 「会員は，調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に，自己の名義を貸与する等他人をして調査士の業務を取り扱わせるように協力し，又は援助してはならない。」
 - 職務規程6条も同じ，法施行規則22条（他人による業務取扱の禁止）
 - 倫理規程13条及び14条にも同様の規定がある
 - 「非調査士」の中には，無資格者の他に土地家屋調査士名簿に未登録の者，調査士会に入会していない者も含まれる。
- cf. 「土地家屋調査士の業務と制度」（第2版）p219

非調査士との提携，他人による業務取扱

- 法 6 8 条において非調査士による調査士業務が禁止されており， 1 年以下の懲役又は 1 0 0 万円以下の罰金が科され得る（法 7 3 条 1 項）
- 調査士も名義を貸したり， 調査士業務を取り扱わせたり， これに協力， 援助すると非調査士と共犯（教唆犯， 幫助犯 刑法 6 1 条， 6 2 条， 6 5 条）になる可能性がある。
- 名義貸しは比較的重い懲戒処分となっている。
cf. 懲戒処分事例集（H24. 4. 1～H27. 3. 31）事例 6， 7 等

非調査士との提携，他人による業務取扱

- 「他人」による業務取扱の禁止における「他人」とは補助者やその他の従事者を含む
- 倫理規程17条2項は、「調査士は、補助者その他業務に従事する者に、その業務を包括的に行わせてはならない。」と規定している いわゆる「丸投げ」は許されない
- 業務の補助を超えて業務を取り扱わせた場合もこれに当たる
- cf. 「土地家屋調査士倫理規程(解説)」
cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)事例26等
- 包括的に補助者に業務を行わせた事例
cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)事例8等
cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)事例13, 25等

非調査士との提携，他人による業務取扱

- 「土地家屋調査士倫理規程(解説)」は「依頼者に無断で，他の調査士に取り扱わせることは，民法104条(任意代理人による復代理人の選任)にも抵触する。」としているが，信頼関係を基礎とする業務の性質上，依頼者の承諾なく受託業務を再委託することは，それ自体が業務委託契約上の債務不履行となる
- 下請である調査士の過失について元請けである調査士は依頼者の承諾を得ていれば，選任・監督上の過失がないことを証明することにより免責され得るが，その可能性は少ないと思われる

懲戒処分理由 補助者等に関する指導監督

会則

- 「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。」
- 職務規程14条にも同様の規定あり
- 倫理規程17条にも同様の規定あり(2項は、包括的に行わせることを禁止している)
- 法施行規則23条2項により補助者の届出義務がある。会則にも同様の規定があるので未登録の補助者を使用していると同規則及び会則違反となる。

cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)事例9, 11, 13等

cf. 懲戒処分事例集(H27.4.1～H30.3.31)事例67, 68, 69等

補助者等に関する指導監督

- 依頼者との関係では、業務委託契約上、補助者はいわゆる履行補助者に当たるからその過失はそのまま調査士の過失として評価される
- 隣地所有者、買主等の第三者との関係では、民法715条の使用者責任を負うことになり、同条ただし書により「選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったとき」は免責されることになる。ただし、補助者に対し日常的な指導監督義務を負っていることやその公共的使命、専門家としての責任に照らして、免責されることは稀と思われる。

懲戒処分理由 受託事件の放置

会則

「会員は、その業務を行うに当たっては、法令、通達等に準拠するほか、別に定める土地家屋調査士業務取扱要領等の趣旨に添って、適正な事件の処理に努めなければならない。」

「会員は、特別の事由がない限り、依頼を受けた順序に従い、できる限り迅速な事件の処理に努めなければならない。」

- 職務規程12条にも同様の規定がある
- 倫理規程22条は、2項で「調査士は、依頼者に対し、事務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない。」、3項で「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」としている

受託事件の放置

- いわゆる業務遅滞は、会則の業務の取扱に関する規定に違反することになり、さらに依頼者に対する関係での公正・誠実義務に違反することにもなる
cf. 懲戒処分事例集(H24.4.1～H27.3.31)事例40, 41, 42, 43
cf. 懲戒処分事例集(H27.4.1～H30.3.31)事例70, 71
- 遅延について合理的な理由があり、それを依頼者に適宜、説明している限り違反にはならない
- 合理的な理由のない遅延は依頼者に対する関係で債務不履行となり得る、遅延により損害を生じた場合は賠償責任が生じる

懲戒制度の概要

- 懲戒権者は法務大臣(法42条)
- 懲戒処分の種類
 - ⇒①戒告, ②2年以内の業務の停止, ③業務の禁止, ④解散(法人の場合)
- 懲戒請求ができる者「何人も」とされている(法44条)
- 懲戒の手續(法44条), 懲戒の手續が開始すると登録取消が制限される(法45条)
- 懲戒処分の公開(法46条) 実名入りでインターネット等で公開
 - ⇒戒告の処分の日から6か月間
 - ⇒業務の停止の処分期間及び処分期間終了の日から1年間
 - ⇒業務の禁止又は解散の処分の日から5年間

注意勧告制度

- 会による注意勧告(法56条)は,「所属の会員がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反するおそれがあると認めるとき」になされる。違反した事実が認定できる場合は,法務大臣に報告しなければならない(法55条)ことになるが,その場合も会として独自に注意勧告することはできる

cf.「土地家屋調査士の業務と制度」(第2版)p192

- 注意勧告が懲戒処分に先行している事例が少なからずある

懲戒の除斥期間と民事責任の時効

- 懲戒の除斥期間は懲戒事由があった時から7年（法45条の2）
⇒弁護士法の3年（弁護士法63条）よりも長い
- 依頼者との関係での債務不履行責任の消滅時効は権利を行使し得ることを知ったときから5年又は権利を行使できるときから10年のいずれか早い方（民法166条1項1号、2号）
- 隣地所有者や買主等の第三者との関係での不法行為責任の消滅時効は、損害及び加害者を知ったときから3年又は行為の時から20年

懲戒処分量定の基準

(H19. 5. 17法務大臣訓令法務省民二訓第1082号)

- 2年以内の業務の停止又は業務の禁止

⇒①公文書偽造又は私文書偽造, ②名義貸し又は他人による業務の取扱, ③職務上請求用紙の不正使用等, ④業務停止期間中の業務行為, ⑤報酬の不正受領, ⑥登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反

- 戒告又は2年以内の業務の停止

⇒①現地確認義務違反又は筆界確認義務違反, ②不当誘致行為, ③補助者の監督責任又は未登録補助者の使用, ④受託事件の放置, ⑤受任拒否

- 戒告

⇒①受任拒否, ②会則違反

- 業務外の非違行為

⇒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)

※ 最新の処分基準は、法務省ウェブサイト(http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00067.html)の「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方(処分基準等)」をご覧ください。

懲戒処分において考慮される情状

- 悪い情状

⇒①行為態様が悪質，是正措置が必要，実損害あり

②件数が多数，常習性あり

③業務停止期間中の再度の違反等反省の情なし

④故意，重大な過失

- 良い情状

⇒①実損害の不発生，迅速な事後処理

②長年にわたり処分歴なし

③反省の情，調査への協力，業務体制の改善

違反行為毎の割合 (H24. 4. 1～H30. 3. 31)

cf. 懲戒処分事例集末尾の（「違反行為の状況」から引用）

• 懲戒処分の統計Ⅰ＝違反行為毎の割合	(H24.4.1～H27.3.31)	(H27.4.1～H30.3.31)
• ①公文書偽造又は私文書偽造	14. 0%	17. 6%
• ②名義貸し又は他人による業務の取扱	8. 4%	13. 3%
• ③職務上請求用紙の不正使用等	0. 9%	6. 0%
• ④業務停止期間中の業務行為	0. 0%	6. 0%
• ⑤報酬の不正受領	2. 8%	6. 0%
• ⑥登記申請意思又は本人確認義務違反	21. 5%	19. 4%
• ⑦現地確認又は筆界確認義務違反	14. 0%	13. 3%
• ⑧不当誘致行為	1. 9%	0. 0%
• ⑨補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	5. 6%	5. 5%
• ⑩受託事件の放置	6. 6%	1. 8%
• ⑪受任拒否	0. 9%	0. 0%
• ⑫会則違反	11. 2%	17. 6%
• ⑬業務外の非違行為	12. 2%	9. 7%

懲戒処分事例の紹介

- 懲戒処分事例集 (H24. 4. 1～H27. 3. 31)
(H27. 4. 1～H30. 3. 31)
の中から適宜抽出

事例 1

私文書（立会証明書）偽造，虚偽の調査・測量（不登規則 9 3 条の調査報告書），非調査士との提携，他人による業務の取扱い等（「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H24. 4. 1～H27. 3. 31 事例 1）

● 事案の概要

- ①隣地所有者乙が筆界確認に立ち会ったかのように自らが署名，押印する方法で偽造した立会証明書及び乙が現地立会により筆界を確認したとする虚偽の内容の不動産調査報告書を添付して分筆登記申請を行った。
- ②上記とは別の土地について丙の分筆登記申請の意思確認を行わずに自ら署名し，仲介業者から預かった丙と同氏の印鑑を押印して代理権限証書を偽造した。
- ③上記②の土地について，隣地所有者ら 7 名が筆界確認のために立ち会ったかのような立会証明書を偽造し，これらの者が現地立会により筆界を確認したとする虚偽の内容の不動産調査報告書を添付して分筆登記申請を行った。

事例 1

- ④さらに上記②③とは別の土地についても立会証明書を偽造し、虚偽の不動産調査報告書を添付して分筆登記申請を行った。
- ⑤上記①②③について測量及び地積測量図の作成を非調査士に行わせた。
- 処分結果
⇒業務停止 2 年

事例 1

• 処分根拠

- ①法 2 条（職責）及び法 3 条（調査士の業務）＋会則（品位保持）＋法 2 4 条（会則遵守義務）

⇒登記申請意思の確認義務に違反すると法 2 条の「公正かつ誠実に」業務を行うべき義務に違反することになる。本件の場合は、結果として依頼を受けずに分筆登記申請をしたことになるため第 3 条の「他人の依頼を受けて」にも反していることになる。

⇒立会証明書の偽造は刑法 1 5 9 条 1 項（私文書偽造）及び 1 6 1 条（同行使）に該当する刑法犯であり、法 2 条の「品位の保持」義務や「公正誠実義務」に反する。

⇒会則の品位保持義務に違反し、その結果、法 2 4 条の会則遵守義務にも反する。

事例 1

- ②法 2 3 条（虚偽の調査・測量の禁止）及び会則（品位の保持），法 2 4 条（会則遵守義務）

⇒不登規則 9 3 条の調査報告書に虚偽の記載をしており，立会証明書も偽造している。

⇒同時に会則の品位の保持義務に違反し，法の会則遵守義務にも反する。

- ③法施行規則 2 2 条（他人による業務取扱の禁止）＋会則（非調査士との提携の禁止）＋法 2 4 条（会則遵守義務）

⇒非調査士に測量及び地積測量図の作成を行わせており，規則 2 2 条の他人による業務の取扱の禁止に違反し，会則の非調査士との提携の禁止にも違反しており，結果として法 2 4 条の会則遵守義務にも反する。

事例 1

- 情状

- ①会から嚴重注意を受けた後にも立会証明書を偽造
- ②同様の行為を反復している

- コメント

⇒倫理規程で言えば、2条（公正誠実）、3条（品位の保持）、7条（虚偽の調査、測量の禁止）、13条（非調査士との提携の禁止）、14条（他人による業務の取扱いの禁止）に抵触する

⇒私文書偽造・同行使という犯罪行為であり、同種の行為を累行しており、しかも会から嚴重注意を受けた後も同様のことを行っているので情状が極めて悪い。業務停止としては、最も長い2年間となっているがやむを得ない結果である。

事例2

公文書(道路境界確定通知書等)及び私文書(境界確定図)偽造等
(「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H27.4.1～H30.3.31 事例2)

- 事案の概要

- ①過去に別件で取得した境界確定通知書の市長印をスキャナで読み取る等して道路境界確定通知書を偽造し、開発業者に渡した。
- ②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境界確定図を偽造し、開発業者に渡した。
- ③同様の方法により他にも5件、道路境界確定通知書又は道路境界明示通知書を偽造し、地積更正登記・分筆記申請を行った。

- 処分結果

⇒業務の禁止

事例 2

- 処分根拠

- ①法2条(職責)＋会則(品位保持)＋法24条(会則遵守義務)

⇒刑法155条1項(公文書偽造)及び158条1項(同行使)並びに刑法159条1項(私文書偽造)及び161条(同行使)に違反する刑法犯であり, 法2条の「品位の保持」義務や「公正誠実義務」に反する

⇒また, 会則の品位保持義務に違反し, その結果, 法24条の会則遵守義務にも反する

事例 2

- ②法23条(虚偽の調査・測量の禁止)及び会則(品位の保持義務), 法24条(会則遵守義務)

⇒実際には, 道路境界確定通知書等が発出されておらず, 境界確定図についても相隣地所有者や対側地所有者らが確認していないにもかかわらず, これらの事実があったかのように偽っていることになるので, 虚偽の調査・測量に該当する

⇒同様に会則の虚偽の調査・測量の禁止規定に違反し, 法24条の会則遵守義務にも反する。

- 情状

過去に筆界確認書を偽造したとして7か月の業務停止処分を受けている

事例 2

- コメント

⇒公文書偽造・同行使, 私文書偽造・同行使という重大な犯罪行為であり, しかも過去に筆界確認書の偽造によって業務停止7か月の懲戒処分を受けているのに再び同種の行為に及んだものであって件数も多く常習性が認められるので業務禁止という最も重い処分になるのはやむを得ない

事例 3

いわゆる名義貸し，常習的な他人による業務の取扱い，
非調査士との提携
(「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H24. 4. 1～H27. 3. 31事例 6)

● 事案の概要

- ① 有限会社乙との間で，依頼の受任，土地又は家屋に関する調査・測量，不動産調査報告書・地積測量図等の作成，表示登記申請，依頼者への報酬請求等の事務を乙が行い，被処分者は関係書類に押印することとし，土地については 1 件 1 万円，建物については 1 件 5 0 0 0 円を受け取ることを取り決めた。
- ② 上記①の取り決めに従って，被処分者名義で表示登記を申請した件数は，判明しただけでも約 4 年間に 1 1 4 1 件であった。

● 処分結果

⇒ 業務禁止

事例 3

• 処分根拠

- ①法施行規則 22 条（他人による業務取扱いの禁止）＋会則（非調査士との提携の禁止）
＋法 24 条（会則遵守義務）

⇒有限会社乙にすべての業務を行わせており，規則 22 条及び会則の他人による業務の取扱いの禁止に違反すると共に会則の非調査士との提携の禁止に違反し，結果として法 24 条の会則遵守義務にも反する。

- ②法 2 条（職責）＋会則（品位の保持）＋法 24 条（会則遵守義務）

⇒有限会社乙は，法 68 条（非調査士等の取締り）に違反しており，被処分者はその共犯（幫助犯）と評価され得る可能性もあり，法 2 条の品位の保持・公正誠実義務，会則の品位の保持義務に違反しており，結果として法 24 条の会則遵守義務にも違反している。

事例 3

• 情状

- ①土地家屋調査士に対する国民の信頼を裏切り、社会的信用を著しく失墜。
- ②特に良い情状は指摘されていない。

• コメント

⇒倫理規程で言えば、2条（公正誠実）、3条（品位の保持）、13条（非調査士との提携の禁止）、14条（他人による業務の取扱いの禁止）に抵触する。

⇒業務禁止は最も重い処分であり、法5条5号によりその処分の日から3年を経過するまでは調査士の資格がないことになる。

⇒自分で業務を行っている部分がなく、完全な名板貸しであり、かつ、反復累行していて常習性が顕著であり、業務禁止はやむを得ない。

事例 4

他人(補助者)による業務取扱い, 補助者に対する指導監督義務違反,
虚偽の調査・測量
(「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H24. 4. 1~H27. 3. 31 事例 1 2)

● 事案の概要

- ①株式会社乙を介して地積更正, 分筆登記申請の依頼を受けたが, 委任状の取得, 現地調査及び測量, 地積測量図及び不動産調査報告書を含む申請書類の作成に至るまですべてを補助者丁が行った。丁は, 被処分者に対して報告等は一切行うことなく, 登記申請をした。
- ②上記①の分筆登記について, 登記官が実地調査したところ, 現地に地積測量図表示の境界標がなかったので丁に確認した結果, 境界標を設置していないこと及び不動産調査報告書に添付した境界標の写真が偽造したものであることが判明した。

● 処分結果

- ⇒業務停止 2 週間

事例 4

● 処分根拠

- ①法施行規則 22 条（他人による業務取扱の禁止）＋法 2 条（公正誠実）＋会則（品位の保持・他人による業務取扱の禁止）＋法 24 条（会則遵守義務）

⇒本来、調査士が「自ら」行うべき業務を補助者に任せきりにしており、補助者から報告もなかったとされており、規則 22 条の他人による業務取扱いの禁止に違反しており、法 2 条の公正・誠実義務に違反し、会則の品位保持義務・他人による業務取扱の禁止及び法 24 条の会則遵守義務にも違反している。

- ②法 23 条（虚偽の調査・測量の禁止）

⇒補助者が作成した地積測量図には現地には存在していない境界標が表示されており、不動産調査報告書添付の境界標の写真も虚偽のものであったとされているので法 23 条の虚偽の調査・測量に当たる。

事例 4

- ③会則（補助者の使用責任）＋法24条（会則遵守義務違反）

⇒会則では、「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。」としているので「補助者がやったこと」として免責されることにはならず、会則違反となり、法24条の会則遵守義務違反にもなる。

- 情状

- ①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た。
- ②他方、「被処分者は、速やかに本件の事後処理を真摯な姿勢で行い、また、当局及び〇土地家屋調査士会の事情聴取に素直に応じ、協力的であることに加え、本件非違行為を認めて深く反省し、管理体制を改善するなど改悛の情が顕著である。」とされている。

事例 4

• コメント

⇒倫理規程で言えば，2条（公正誠実），3条（品位の保持），14条（他人による業務の取扱いの禁止），17条（従事者に対する指導監督）に抵触する

⇒ほぼ「丸投げ」の事案であり，倫理規程17条2項の「調査士は，補助者その他業務に従事する者に，その業務を包括的に行わせてはならない。」にも反している。

⇒同種の事案（測量士である実弟に業務を任せていた）について懲戒処分事例集の事例13において，「『補助者』は，当該土地家屋調査士に代わってその業務の内容たる行為をすることはできず，当該土地家屋調査士を補助し，同人の監督及び指揮の下で当該不動産の調査，測量，申請書類の作成等ができるものである」として「補助」の限界を示している。

事例 4

⇒いわゆる事前の相談，経過の連絡，結果の報告が最低限行われていなければ，補助者としての権限を逸脱していることになると思われるが，本件では報告が一切なかったとされているので懲戒はやむを得ない。

⇒ただし，本件では，速やかに事後処理がなされ，事情聴取にも協力し，深く反省して管理体制の改善をしようとしている等の有利な情状が斟酌されている。

事例 5

調査士法人の事例，建物表題登記について本人確認及び申請意思の未確認，私文書偽造（委任状），要件を満たさない職務上請求（住民票），違法行為の助長禁止義務違反の事例
（「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H24. 4. 1～H27. 3. 31事例 2 2）

● 事案の概要

- ①〇不動産株式会社から所有者である丙が建物の表題登記の申請を承諾したとして，電話にて同登記申請の依頼を受けたが，丙の本人確認及び申請意思を確認しないまま同登記の申請を行った。
- ②上記①に際し，丙の委任意思を確認することなく，丙を委任者，被処分法人の社員である甲を受任者とする委任状を作成し，被処分法人においてあった丙の認印を使用して丙作成名義の委任状を作成した。
- ③上記①に際し，丙の依頼がないにもかかわらず補助者丁をして職務上請求用紙を使用して丙の住民票の写しを取得した。

● 処分結果

⇒業務停止 1 か月（社員たる調査士も同じ）

事例 5

• 処分根拠

- ①法 2 条（職責）＋会則（品位保持義務）＋法 2 4 条（会則遵守義務）
 - ⇒本人確認及び登記申請意思の確認義務に違反すると法 2 条の「品位の保持」義務，「公正かつ誠実に」業務を行うべき義務に違反することになる。
 - ⇒会則の品位保持義務に違反し，法 2 4 条の会則遵守義務にも反する。
- ②会則（違法行為の助長禁止）＋法 2 4 条（会則遵守義務）
 - ⇒住民基本台帳法第 1 2 条の 3 第 2 項所定の要件を満たしていないにもかかわらず，職務上請求書を使用して他人の住民票の写しを違法に取得
 - ⇒委任状の偽造は，刑法 1 5 9 条 1 項の有印私文書偽造に当たる
 - ⇒上記各行為は，違法行為の助長等を禁止した会則に違反する。

事例 5

- ③法 35 条 1 項・法 29 条 1 項（社員による業務執行の効果が法人に帰属）＋法 41 条 1 項（調査士に関する規定が法人に準用）

⇒法 35 条 1 項に基づき，社員が法 29 条 1 項による法人の業務を執行した場合は，その法的効果は法人に帰属する。

⇒したがって，法 41 条 1 項によって法人にも準用される，法 2 条（職責），法 24 条（会則遵守義務），会則（品位保持義務，違法行為助長禁止）に法人も違反したことになる。

事例 5

- 情状

- ①登記制度及び土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を裏切り，土地家屋調査士法人の品位を著しく失墜させた。
- ②他方，社員甲が違反行為を素直に認めて反省し，真摯に対応したこと，法人としても業務体制を見直し，本人確認及び意思確認の励行を誓約していることが有利に斟酌されている。

- コメント

⇒倫理規程で言えば，2条（公正誠実），3条（品位の保持），9条（業務上の権限濫用の禁止＝違法な職務上請求），16条（違法行為の助長，利用の禁止）に違反する。

事例 5

- ⇒社員たる調査士甲と調査士法人が同時に懲戒処分を受けており、量定も同じである。
- ⇒社員の非違行為は、法 3 5 条 1 項・法 2 9 条 1 項によって法人の非違行為としても評価され得ることになる。
- ⇒法 2 条（職責）、法 2 4 条（会則遵守義務）、会則（品位保持義務、違法行為助長禁止）は、法 4 1 条 1 項によって法人にも準用されることになる。
- ⇒なお、調査士法人は社員又は使用人と共に 1 0 0 万円以下の罰金に処せられる場合もある（法 7 0 条 2 項、法 7 5 条）。
- ⇒社員たる調査士が真摯に対応して深く反省し、法人としても業務体制を見直して本人確認・登記申請意思確認を励行する旨誓約したことを有利な情状として斟酌している。

事例 6

登記申請意思確認等義務違反，報酬不正受領（測量会社に報酬を受領させた）の事例
（「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H27.4.1～H30.3.31 事例28）

- 事案の概要
- ①被処分者は，地積更正・分筆登記申請に必要な委任状を不動産仲介を業とする会社の社員乙に預けて土地所有者丙の署名・押印をもらうように依頼したが，乙はこれに自身で署名押印したものを被処分者に交付した。
- ②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，登記申請提出前に丙に電話を掛けて登記申請について確認したところ，丙から「乙に任せているので，あんじょうやっておいて」と言われたため，登記申請を提出し，完了した。
- ③被処分者は，自己が代表取締役を務めている丁登記測量の請求書を使用し，丁登記測量に報酬を受領させ，丁登記測量の役員報酬として業務対価を受け取っていた。

事例 6

- 処分結果

⇒戒告

- 処分根拠

- ①法2条(職責)＋会則(品位保持義務違反)

⇒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・押印が登記申請人本人によるものであるか否かの確認をすることなく、登記申請人が申請意思を有するものと判断したことは、法2条及び会則の公正・誠実義務、品位保持義務に違反する。

事例 6

- ②会則(非調査士との提携禁止)

⇒被処分者は、丁登記測量から役員報酬として業務対価を受領していたが、調査士が調査士又は調査士法人以外の者から給与を得て調査士業務を行うことは、業務主体が雇用主にな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なくなる

- ③施行規則27条(領収証)＋会則(領収証)＋法24条(会則遵守義務違反)

⇒被処分者は、丁登記測量に報酬を請求・受領させており、調査士としては請求書や領収書を一切発行しておらず、領収書に関する施行規則27条や会則に違反した

⇒その結果、法24条会則遵守義務にも違反した

事例 6

- 情状
- ①当局の調査に誠実に応じ、非を認めて深く反省している
- ②丁登記測量を解散し、業務形態を改善している
- ②これまでに処分を受けたことがない

事例 6

- コメント

⇒一応、登記申請人である丙に電話を掛けているが、委任状が丙のものかどうか尋ねていないので、登記申請意思の確認としては不十分であると判断されたものと思われる

⇒自分が代表取締役であるが、専ら丁登記測量として報酬を請求・受領し、調査士としては、全く請求書も領収証も発行していなかったもので、非調査士との連携、領収書に関する規則会則違反とされたのはやむを得ないと思われる

⇒丁登記測量の解散などの有利な情状を斟酌されて戒告で済んでいる

事例 7

受託事件の放置（受託後 2 年で放棄，依頼人の問い合わせに応じない等）の事例

（「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H24. 4. 1～H27. 3. 31 事例 40）

● 事案の概要

- ①依頼者乙は，先代が土地の一部を売却しており，当該部分を買主の関係人丙が占有していたため，権利関係の実体と不動産登記を合致させる目的で被処分者に対し分筆登記の申請を依頼したが，被処分者は，受任した時点で作業内容や作業に要する期間及び日程等の説明をしなかった。
- ②その後，被処分者は，依頼人乙，関係人丙の立会のもとで境界確定作業を行い，境界確定して境界杭を設置することを約束したものの実行せず，丙からの問い合わせに対しては本件業務を断ったと述べ，他方，乙からの問い合わせに対しては丙が協力しないから作業が進まない等と説明し，業務を行わなかった。

事例 7

- ③さらにその後、いったんは業務の再開を約束したが、2回にわたって一方的に延期し、乙らに連絡をしなかった。
- ④受任から2年以上を経過した後に乙及び丙の立ち会いの下に境界杭を設置したが、その際、丙から「境界杭を設置する前にきちんと説明すべきである」と非難されたことに立腹し、「じゃかましい」、「やってられない」と言い捨てて作業を中止した。
- ④やむなく乙は、別の調査士に依頼した。

処分結果

⇒業務停止 6 か月

事例 7

- 処分根拠

- ①会則（できる限り迅速な事件処理，業務内容を依頼者に説明）＋倫理規程 22 条事件の処理）＋土地家屋調査士業務取扱要領（受託目的の明確化・適正かつ迅速な処理・計画的な実施）

⇒会則には，「会員は，その業務を行うに当たっては，法令，通達等に準拠するほか，別に定める土地家屋調査士業務取扱要領等の趣旨に添って，適正な事件の処理に努めなければならない。」，「会員は，特別の事由のない限り，依頼を受けた順序に従い，できる限り迅速な事件の処理に努めなければならない。」とある。

事例 7

⇒懲戒処分理由に倫理規程 22 条（事件の処理）が直接引用されている。同条は、速やかな着手と遅滞のない処理、依頼者に対する説明と意思の疎通、経過及び結果の報告を求めている。

⇒土地家屋調査士業務取扱要領でも委託の目的を明確にし、これに従って適正かつ迅速に処理することとされ、現地調査については委託者と協議して必要な利害関係人等との立会を計画的に実施する旨定めている。

⇒本件の委託の趣旨は、一筆の土地の一部の売買が成立していて買主側が占有している状況を登記に反映させようとするものであったが、どのような手順、計画に基づいて事務処理をしていくかの説明がなされず、中断や遅延の理由や経緯に関する説明、報告もなく、依頼人からの問い合わせにも応じなくなり、受託後、2 年経ってから関係人の発言に激怒して業務を放棄している。

事例 7

- ②法 2 条（職責）＋会則（品位保持義務）＋法 2 4 条（会則遵守義務）
⇒公正誠実義務，品位の保持義務にも違反している。

• 情状

- ①依頼人に対する重大な背信行為であるだけでなく，土地家屋調査士に対する国民の信頼をはなはだしく損なう悪質なものであって，その責任は重大である。
- ②被処分者は，依頼人からの問い合わせに応じなかった理由について，考えていたとか，依頼人乙が本件土地の一部が占有されている経緯等について説明せず，丙の占有部分について立ち入るには丙の協力が必要である等と述べて，作業に協力しなかったことが原因である等と主張している。しかし，被処分者の主張を信用することができず，業務を迅速・適正に行うことができなかったことの理由にならない。

事例 7

- ③被処分者は、事情聴取において、今後、本件と同様の事態を生じても全く同じような対応をするなどと述べて反省の態度がうかがえないこと等、一切の事情を合わせ考慮すれば、厳しい処分をもって望まざるを得ない。

- コメント

⇒倫理規程で言えば、2条（職責）、3条（品位の保持）、20条（受任内容の明確化）、22条（事件の処理）に反する。

⇒受託後、遅延と中断を繰り返し、依頼人や関係人に対する説明も不適切であり、受託後2年も経ってから立会場で関係人に対し「じゃかましい」「やってられない」といって業務を放棄しており、情状が非常に悪い。

⇒事情聴取に対しても不合理な抗弁をしており、反省の情が見られないので6か月間の業務停止はやむを得ない。

事例 7

⇒本件は、依頼者乙との関係で業務委託契約の債務不履行に該当すると思われる、乙に損害を生じていれば、損害賠償に応じなければならないであろう。

事例 8

業務外の非違行為（酒気帯び運転）の事例

（「土地家屋調査士懲戒処分事例集」H27. 4. 1～H30. 3. 31 事例 93）

● 事案の概要

- ①被処分者は、調査士業務を終え、午後0時30分頃から1時30分頃まで飲食店でボトルワイン（300ミリリットル）2本を飲酒した
- ②その後、事務所に戻り酒気を帯びた状態で測量データの整理作業を行い、同日午後2時25分頃、コンビニに行くために酒気を帯びた状態で自動車を運転し自宅兼事務所の向かいの住宅の石垣に自動車を衝突させ、石垣を損傷した
- ②被処分者は、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、2年間の免許取消の行政処分を受けた

事例 8

- 処分結果

⇒業務停止 1 か月間

- 処分根拠

- ①法 2 条（職責）＋会則（品位保持義務）＋法 2 4 条（会則遵守義務）

⇒被処分者の行為は、品位保持義務に違反する。

事例 8

- 情状

- ①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る
- ②特に有利な情状の記載はない

事例 8

●コメント

⇒倫理規程で言えば， 2 条（公正誠実）， 3 条（品位の保持）に違反する

⇒いわゆる「業務外」の非違行為であるが， 倫理規程 3 条は「調査士は， その使命にかんがみ， 常に人格の陶冶を図り， 教養を高め品位の保持に努める。」としており， 業務の「内外」を問わず， 調査士としての品位を損なう非違行為を禁止していると認められる したがって「業務外」の私生活上の非違行為も懲戒の対象となり得る

⇒情状として， 過去に処分歴がなく， 改悛の情が顕著であることを有利に斟酌している

最後に

- 「これくらいは許されるだろう。」， 「多分発覚しないだろう。」
という甘い考えは禁物
- 「他山の石」として懲戒処分事例に目を通すことは有益
- 依頼者や関係者（隣地所有者ら）， 会や他の調査士との間の信頼関係
の醸成が重要