三調　発２０６第
令和７年３月２４日

会 員　各位

三重県土地家屋調査士会
会 長　川　井　一　浩

土地家屋調査士懲戒処分事例集について

平素は、当会の業務運営に対しご理解ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、この度、土地家屋調査士会連合会において「土地家屋調査士懲戒処分事例集（令和３年４月１日～令和６年３月31日）」が作成されましたので、データにてご送信いたします。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。

なお、冊子をご希望の方は、２００円（税込、送料別）で販売いたしますので、事務局までお問い合わせください。（在庫４０冊）

土 地 家 屋 調 査 士
懲 戒 処 分 事 例 集

（令和3年4月1日～令和6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		令和3年4月1日～令和6年3月31日（3年間）	平成30年4月1日～令和3年3月31日（3年間）	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		1	2（0）	5	2	4	7
業務停止	1年以上	4	4（2）	6	5	12	9
	1年未満　～6か月	0	2（1）	4	4	3	7
	6か月未満～3か月	1	6（1）	10	7	13	8
	3か月未満～1か月	9	6（2）	11	12	22	37
	１か月未満	18	4（0）	20	6	19	10
戒告		12	27（2）	49	29	25	21
計		45	51（8）	105	65	98	99

※　令和2年7月31日以前の処分は、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」に基づく処分件数

※　令和2年8月1日以降の処分は、「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）」に基づく処分件数

※　平成30年4月1日～令和3年3月31日の期間について、（ ）は、総件数のうち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）に基づく処分件数（令和2年8月1日以降の処分）

目　　次

本懲戒処分事例は、飽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。

１　業務の禁止

事例１　名義貸し又は他人による業務の取扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

２　業務停止２年

事例２　名義貸し又は他人による業務の取扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

３　業務停止１年６か月

事例３　業務外行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

事例１４　業務停止期間中の業務行為 …… 44

事例１５　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反、
その他会則に違反する行為 …… 48

８　業務停止２週間

事例１６　名義貸し又は他人による業務の取扱い …… 51

事例１７　名義貸し又は他人による業務の取扱い …… 54

事例１８　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 56

事例１９　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 59

事例２０　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 62

事例２１　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 64

事例２２　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 66

事例２３　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 68

事例２４　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 71

事例２５　補助者の監督責任 …… 73

事例２６　業務外行為 …… 76

９　業務停止１週間

事例２７　公文書偽造又は私文書偽造等 …… 78

事例２８　公文書偽造又は私文書偽造等 …… 80

事例２９　名義貸し又は他人による業務の取扱い …… 83

事例３０　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 86

事例３１　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 88

事例３２　預り金等の管理懈怠等 …… 90

事例３３　業務外行為 …… 92

１０　戒告

事例３４　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反 …… 94
事例３５　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 …… 96
事例３６　受任事件の放置 …… 99
事例３７　補助者の監督責任 …… 101
事例３８　補助者の監督責任 …… 103
事例３９　補助者の監督責任、その他会則に違反する行為 …… 105
事例４０　その他会則に違反する行為 …… 108
事例４１　その他会則に違反する行為 …… 110
事例４２　その他会則に違反する行為 …… 112
事例４３　その他会則に違反する行為 …… 114
事例４４　その他会則に違反する行為 …… 116
事例４５　その他会則に違反する行為、業務外行為 …… 119

１１　参考資料

○　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)…… 122
○　統計資料…… 131

事例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 3 号

　　業務の禁止

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が登録している補助者が、被処分者が一切関与することなく被処分者名義で登記申請を行っていることを知りつつ、被処分者においてこれを放置し、もって、自己の名義において、故意に他人に土地家屋調査士業務を行わせていたことが、イ法務局の調査を端緒に発覚したものである。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、測量会社等への違法な名義貸しを理由として、平成〇年〇月〇日付けで、同月〇日から 2 年の業務の停止の処分（以下「前件処分」という。）を受けた後、同会を退会し、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に入会して土地家屋調査士の業務に従事している者である。

２　乙は、被処分者が前件処分において名義貸しをしていた丙測量設計事務所から独立し、丁測量設計事務所（以下「本件事務所」という。）を設立した。乙の弟である戊は、本件事務所の取締役を務めていた。

３　被処分者は、令和 2 年 12 月頃、被処分者名義で作成された令和 2 年 10 月 19 日付けのイ法務局ロ支局に備え付けられた地積測量図に関して、不動産業者から照会を受けた。

その際、被処分者は、土地家屋調査士の資格を有しない戊が、何らの権限なく、被処分者の職印を用いて当該地積測量図を作成するとともに、被処分者を申請代理人として地積更正登記を申請したことを知ったにもかかわらず、戊に対し、職印を取り上げたり、戊の補助者としての登録を取り消したりしなかった。

４　戊は、令和 3 年 7 月 21 日、何らの権限なく、被処分者の職印を用いて、被処分者を申請代理人とする地積更正登記を申請した。被処分者は、登記官からの補正指示の連絡を受け、同年 10 月 6 日付けで当該申請を取り下げたものの、当該登記の登記申請書及び添付書類を自ら保管したり処分したりすることなく、戊に手渡し、戊から職印を取り

上げたり、戊の補助者としての登録を取り消したりしなかった。

5　戊は、同月 28 日、上記 4 で被処分者から返却を受けた書類を用いて、再度、何らの権限なく、被処分者の職印を用いて、被処分者を申請代理人とする地積更正登記を申請した。その後、戊は、令和 4 年 1 月 13 日付けで当該申請を取り下げた。この際も、被処分者は、これらの事実を知りながら、これ以上、戊が被処分者名義で登記申請をすることがないように、戊から職印を取り上げたり、戊の補助者としての登録を取り消したりしなかった。

6　戊は、令和 4 年 1 月 21 日、何らの権限なく、被処分者の職印を用いて、被処分者を申請代理人とする地積更正登記を申請した。被処分者は、同月 28 日にイ法務局ロ支局職員から連絡を受けて、当該申請がされたことを知ったにもかかわらず、戊から偽造された職印を取り上げたり、戊の補助者としての登録を取り消したりしなかった。

7　上記 3 から 6 までのほか、戊は、ハ法務局ニ支局に、何らの権限なく、被処分者を申請代理人とする登記を 10 件申請した。被処分者は、当該申請がされたことについて、令和 4 年 2 月 2 日に同支局職員から連絡を受け、同月 15 日、戊の補助者としての登録を取り消した。

8　上記 3 から 7 までのとおり、被処分者は、戊が被処分者の名義で、何らの権限なく、登記申請を繰り返し行っていたことを認識していながら、これを認容し、もって、戊に違法な名義貸しを行い、又は土地家屋調査士の資格を有しない戊に土地家屋調査士としての業務を取り扱わせたものである。

第３　処分の量定

1　被処分者は、令和 2 年 12 月頃に、作成日を令和 2 年 10 月 19 日、作成者を被処分者とする地積測量図について照会を受けた際に、戊が改印前の被処分者の職印を用いて被処分者名義で地積更正登記の申請を行っていたことを知った。それにもかかわらず、被処分者は、戊が、改印前の職印を用いて被処分者名義で土地家屋調査士業務を継続して行うつもりであることを知りながら、戊に対して、改印前の職印を取り上げることも、補助者登録の取消を行うこともしなかった。その結果、戊は、令和 2 年 10 月 21 日から令和 4 年 2 月 2 日までの間に 12 件もの登記を被処分者名義で申請した。

以上からすれば、被処分者は、戊が被処分者名義で登記の申請をすることを認識しながらも、戊が被処分者名義で登記の申請を行うのを止めさせる具体的かつ適切な措置を何ら講じなかったというべきであって、戊の言動を認容していたと認められる。このような被処分者の行為は、実質的に戊に名義貸し又は他人による業務の取扱いをさせていたと評価するのが相当である。

2　処分者の前記行為は、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）、同会則第〇条（非調査士との提携の禁止）及び同会則第〇条（補助者の使用責任）に違反する。

そして前記行為は土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の、別表番号 2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、量定として、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止が相当とされる。

3　上述のように、被処分者は、戊が被処分者の名義で登記の申請を行ったことを認識・認容しながら、補助者としての登録を取り消すことをせず、そのほかに具体的かつ適切な防止措置を取ることをしなかった。そして、この間、戊による被処分者名義での登記の申請は十数回にも及んでいる。

さらに、被処分者は、平成〇年に、本件と同様、測量会社への名義貸しによって前件処分を受けた懲戒処分歴がある。

被処分者は、前件処分に係る業務停止期間が経過した後、前件処分における名義貸し先の測量会社から独立し、同社を引き継ぐ形で測量会社を設立した乙から仕事の依頼を受けることを期待して、同人に促されるがままに、〇土地家屋調査士会に入会するとともに、戊を補助者として登録し、乙から名義貸しの求めを受けた際にこれを断ることをしなかった結果、本件の非違行為に至ったものである。

これに加えて、被処分者は、イ法務局から、令和 3 年 10 月以降、再三にわたって戊の補助者登録を解除するよう言われた旨を供述しているが、令和 4 年 2 月までこれを行うことをしなかった。

以上からすれば、被処分者は、前件処分を受けながら、その事実を反省して業務を改善することなく、その結果、前件処分の関係者との従前同様の名義貸しの関係の回復を招来したものと評価することができ、被処分者の非違行為の態様は極めて悪質であるといえる。そして、被処分者に業務執行を是正する余地もうかがわれないことに照らせば、本件においては、前件処分を超える処分をもって臨むべきといわざるを得ない。

4　なお、被処分者は、実際には、前件処分における名義貸し先の経営者であった己から暴行を受けて無理矢理業務契約を締結させられ、前件処分における名義貸しに協力させられていた上、本件においても、被処分者は、乙との関係において、引き続き、当該業務契約に縛られており、暴行等による報復を恐れるあまり、本件において戊による登記申請の事実を知りながらも適切な措置を講ずることができなかったと弁解する。

このような被処分者の弁解を検討すると、そもそも、被処分者からは当該業務契約の存在を確認できる資料は提出されておらず、それをうかがわせるような事情は認められない。また、被処分者は、前件処分においてそのような弁解をしていないのであって、本件において上記弁解を持ち出すこと自体が不自然である。さらに、被処分者は、上述のとおり、前件処分に係る業務停止期間が経過した後、乙から仕事の依頼を受けること

を期待して、戊を補助者として登録し、乙からの名義貸しの求めを断らなかったなど、それまでの測量会社との関係の回復を自ら招来している。これらの点からしても、被処分者の弁解は信用しがたい（なお、被処分者の弁解が事実であったとしても、当該業務契約の存在を理由として被処分者の執務体制を正当化し得ず、執務体制を是正しなかった被処分者の責任は重いといわざるを得ない。）。

事例２

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

業務停止 2 年

理　　由

第１　事案の概要

本件は、土地家屋調査士甲（以下「被処分者」という。）が、名義貸しをして多額の報酬を得ているとして、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第 44 条第 1 項に基づく通知があった事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ地方法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、以降、土地家屋調査士の業務に従事してきた者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

なお、被処分者は、令和〇年〇月〇日、一時休業を理由に、〇土地家屋調査士会を退会している。

２　被処分者は、平成 28 年 3 月頃に土地家屋調査士業務を開始するに当たり、株式会社乙（以下「乙社」という。）代表取締役である丙（以下「丙社長」という。）との間で、①依頼の受任、土地又は家屋に関する調査及び測量（以下「調査等」という。）、被処分者名義の登記申請書並びに当該申請書に添付する被処分者名義の不動産調査報告書及び地積測量図又は建物図面（以下「添付書類」という。）の作成（以下「申請書等作成」という。）、依頼者に対する報酬の請求などの業務を、被処分者ではなく、乙社が行うこと、②乙社が作成したこれらの書類に、被処分者が土地家屋調査士の職印を押なつし、被処分者名義で登記申請を行うこと、③被処分者による②の対価として、乙社が被処分者に対して月額 20 万円の報酬を支払うことを内容とする取決めを行った。

３　被処分者は、平成 28 年 3 月以降、乙社と同一の場所に被処分者事務所を置いていたが、受任事件の管理は丙社長に委ねていて、土地家屋調査士として作成すべき事件管理簿等の書類の作成も怠っていた。

被処分者は、平成 28 年 5 月 16 日から令和 2 年 4 月 22 日までの間、丙社長の指示により、同社長及びその妻並びに乙社従業員（以下、これらを併せて「丙ら」という。）を補助者として登録したが、被処分者から丙らに対する給与等の支払は一切されず、乙

社から支払がされていて、被処分者には、丙らに対する指揮命令及び管理の権限はなかった。

そして、被処分者事務所名義の預金口座の管理も、専ら丙社長が行い、上記2の被処分者が受ける報酬も、丙社長が同口座から被処分者の個人名義の預金口座に振り込んで支払われていた。

4　上記2の取決めをして以降、乙社が被処分者名義で受任した事件については、丙らが主導して、調査等、申請書等作成、依頼者に対する報酬の請求などが行われた。

被処分者は、乙社が作成したこれらの書類について、主に書類上で確認するのみで土地家屋調査士の職印を押なつしていた。被処分者において、乙社が行う調査等に同行することはあったが、現地では丙らを補助する作業を行っていて、同人らに土地家屋調査士として本来行うべき業務を取り扱わせていた。

そして、被処分者は、自らの業務の対価として、乙社から、月額20万円の定額の報酬の支払を継続的に受けていた。

5　上記2の取決めにより、乙社が依頼を受けて実質的に土地家屋調査士業務を行い、被処分者名義で登記申請をした件数は、平成28年3月1日から令和2年12月31日までの間で、少なくとも1359件（平成28年分121件、平成29年分248件、平成30年分488件、令和元年分292件、令和2年分210件）あった。

第3　処分の量定

1　上記第2の2から5までによれば、被処分者は、乙社に、調査等及び登記手続関係書類作成業務等の土地家屋調査士業務を行わせており、これは、土地家屋調査士が他人に土地家屋調査士業務を行わせていたと認められるものであって、適正に登記申請手続を行うべき注意義務を負っている土地家屋調査士の信用を失墜させるものとして、土地家屋調査士法第2条（職責）及び第24条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士法施行規則（昭和54年法律省令第53号）第22条（他人による業務取扱いの禁止）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、第〇条（会則等の遵守義務）及び第〇条（非調査士との提携の禁止）に違反する。

2　そして、被処分者のこのような非違行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号2の欄「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　本件は、被処分者が土地家屋調査士として登録直後から長期間に渡って、違法な名義貸しを常態として行っており、被処分者が土地家屋調査士としての独立性のないまま、乙社に土地家屋調査士としての経営及び業務の大半を全面的に任せ、被処分者の名義を与えて遂行させていたという、極めて悪質な事案である。被処分者は受任した案件の

うち相当割合について、現場に一度も赴かず、また、書類作成や顧客とのやり取りも全て丙らに委ねていたのであって、被処分者に土地家屋調査士としての業務遂行の実態は乏しいといわなければならない。

他方、被処分者において土地家屋調査士業務の一部は現に担っており、純粋な名義貸しにとどまる態様ではないこと、被処分者が自らの認識の甘さを認識し、反省の態度を示しており、また、これまでに懲戒処分歴もない。これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３

違反行為　　業務外行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 1 年 6 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、令和 2 年 7 月 21 日付けでイ法務局が懲戒処分とした司法書士乙（以下「乙司法書士」という。）に係る調査の結果、第 2 の 2 から第 2 の 4 までに記載の事実が認められたことから、被処分者について立件した事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、○土地家屋調査士会の調査報告書及び被処分者の供述から認められる。

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○をもって土地家屋調査士の登録を受け、昭和○年○月○日、○土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 24 年 11 月頃、乙司法書士との間で、被処分者が相談を受けた司法書士業務に係る事件を乙司法書士に紹介し、被処分者が「紹介料」の名目で司法書士報酬の 6 割を受け取る旨の取り決めをしたが、実質的には、「紹介料」は司法書士業務の処理対価であり、司法書士報酬から「紹介料」を差し引いた金員は名義貸しの対価として乙司法書士に支払うものであった。

３　乙司法書士に紹介した被処分者が受任した司法書士業務については、被処分者が登記申請書の作成等の業務を行っており、乙司法書士が行っていた業務は、被処分者が作成した登記申請書等への職印の押印及び申請行為のみであり、被処分者は司法書士の資格がないにもかかわらず、実質的に司法書士業務を行っていた。

４　平成 28 年から平成 30 年にかけて、被処分者が乙司法書士に紹介した事件数及び、紹介料名目で金員を受領した額は、以下のとおりである。

(1) 平成 28 年に紹介した事件は 106 件、紹介料名目で合計 272 万 6860 円を受領

(2) 平成 29 年に紹介した事件は 88 件、紹介料名目で合計 211 万 3134 円を受領

(3) 平成 30 年に紹介した事件は 57 件、紹介料名目で合計 148 万 3623 円を受領

第３　処分の量定

１　上記第 2 から第 2 の 4 のとおり、被処分者は、司法書士の資格を有しないにもかかわらず、乙司法書士が行うべき司法書士業務の大半を行い、実質的に名義貸しを受けて司法書士業務を行って、それにより多額の対価を受け取っていたことは明らかであり、

土地家屋調査士の信用を失墜させるものとして、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）、司法書士法第 73 条（非司法書士等の取締り）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び〇土地家屋調査士会会則第〇条（会則遵守義務）に違反する。

2　そして、かかる違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄「業務外行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　前記第 2 の 4 のとおり、被処分者が資格なく司法書士業務を行った事件数及びその対価の大きさに鑑みれば、その違反の程度は重大で長期間の業務の停止の処分は免れない。他方で、被処分者は、イ法務局及び〇調査士会の調査等において、素直に自らの非を認めて反省しており、昭和〇年の開業以来、懲戒処分歴はなく、〇土地家屋調査士会の調査にも真摯に対応していることは、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例４

違反行為　　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

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 1 年

理　　由

第１　事実の概要

本件は，被処分者が，イ法務局ロ支局令和 2 年 2 月 26 日受付第○号によるＡ市Ｂ町Ｃ丁目 470 番 6 の土地（以下「甲土地」という。）の地積更正の登記の申請書に添付した甲土地と同所 480 番の土地との筆界確認書・土地所在位置確認書（以下「筆界確認書」という。）について，同所 480 番の土地の所有者である乙株式会社（以下「申出人」という。）が筆界確認に立ち会っていないにもかかわらず，筆界確認書に申出人が現地において立会いを行ったとの虚偽の事実を記載し，かつ，申出人の承諾を得ずに，申出人の本店の所在地，商号及び代表取締役氏名を記載し，「乙株式会社」の印を押印し，申出人の作成名義に係る筆界確認書を偽造したとして，令和 2 年 6 月 2 日，申出人からイ法務局長に対して懲戒の申出がされた事案である。

また，被処分者が，イ法務局ロ支局令和 2 年 2 月 26 日受付第○号及び同局同日受付第○号による各地積更正の登記（以下「本件各登記」という。）について，隣接地所有者の立会い及び署名押印を得ることなく，その署名押印を偽造等して作成した各筆界確認書を参考資料として添付し，不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 93 条ただし書の規定による調査報告書（以下「本件調査報告書」という。）に虚偽の事実を記載したとして，令和 2 年 6 月 10 日，イ法務局ロ支局登記官からイ法務局長に対して報告がされた事案である。

第２　認定事実

イ法務局の調査，○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，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，同月○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り，これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は，令和 2 年 2 月 15 日，甲土地及びＡ市Ｄ町Ｅ丁目 470 番 18 の土地（以下「乙土地」という。）の所有者である丙から，本件各登記について依頼を受け，これを受任した。

３　被処分者の補助者丁に対し，上記事件を取り扱わせたが，補助者丁は，以下の行為に

及んだ。

補助者丁は，令和元年 11 月又は 12 月頃，甲土地及び乙土地に隣接するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 470 番 4，470 番 15，470 番 23，479 番，480 番及びＡ市Ｄ町Ｅ丁目 470 番 20 の土地（以下，これらの各土地を合わせて「本件各隣接地」ともいう。）との筆界について，以下の（1）から（5）までのとおり，丙と本件各隣接地の各所有者との間の各筆界確認書（以下「本件各筆界確認書」という。）を偽造し，その全てについて，土地家屋調査士としての被処分者の氏名を記載し，被処分者の職印を押印した。

なお，以下の（3）の戊及び同（5）の申出人は，現地で筆界の確認に立ち会っていない。

(1) 丙と己（Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 470 番 4，470 番 15 の土地の所有者）との間の筆界確認書
戊の住所及び氏名に係る自署部分を偽造し，「戊」の印を押印した。

(2) 己と被相続人庚相続人代表辛（同所 470 番 23 の土地の所有者）との間の筆界確認書
相続人庚相続人代表辛の住所及び氏名に係る自署部分を偽造し，「己」の印を押印した。

(3) 丙と戊（Ａ市Ｄ町Ｅ丁目 470 番 20 の土地の所有者）との間の筆界確認書
戊の住所及び氏名に係る自署部分を偽造し，「戊」の印を押印した。

(4) 丙と壬（Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 479 番の土地の所有者）との間の筆界確認書
壬の住所及び氏名に係る自署部分を偽造し，「壬」の印を押印した。

(5) 丙と申出人（同所 480 番の土地の所有者）との間の筆界確認書
申出人の本店の所在地，商号及び代表取締役氏名を記載し，「乙株式会社」の印を押印した。

4　補助者丁は，本件各筆界確認書に基づき，本件各隣接地の各所有者が現地確認し，筆界を確認した旨の虚偽の内容を記載した令和 2 年 2 月 13 日付け本件調査報告書を作成し，土地家屋調査士としての被処分者の氏名を記載し，被処分者の職印を押印した。

5　被処分者は，令和 2 年 2 月 26 日，本件各筆界確認書及び本件調査報告書について，その作成を全て補助者丁に任せ，かつ，その記載内容について確認しないまま，これを被処分者の作成した文書として承認し，丙の代理人として，イ法務局ロ支局に対して，本件各筆界確認書及び本件調査報告書を添付し，本件各登記を申請した。

6　イ法務局ロ支局支局登記官は，令和 2 年 2 月 27 日，本件各登記を実行した。

7　被処分者は，令和 2 年 7 月 9 日，本件について，○土地家屋調査士会会長から，同会会則第○条の規定に基づき指導を受けた。

8　被処分者は，本件各隣接地の各所有者に謝罪し，本件各登記の誤りを是正するため，改めて甲土地及び乙土地と本件各隣接地との境界確認を行い，新たな「筆界確認書・土地所在位置確認書」を作成し，これを添付書面とする甲土地に関するイ法務局ロ支局受

付令和2年11月16日受付第20027号による分筆登記(申請代理人癸土地家屋調査士)に協力した。

第3　処分の量定等

1　上記第2の3，4及び5のとおり，被処分者は，土地家屋調査士の業務の中心部分である土地の筆界の確認，隣地所有者との立会い並びに本件各筆界確認書及び本件調査報告書の作成等を全て補助者丁に任せ，かつ，その内容の真実性や適正性を確認することなく，自己の行った業務として承認しているものであり，被処分者のこれらの行為は，土地家屋調査士の業務を補助者丁に取り扱わせたものといえるから，土地家屋調査士法施行規則（昭和54年法務省令53号）第22条（他人による業務取扱いの禁止）に違反するものである。

2　上記第2の3，4及び5のとおり，被処分者は，補助者丁の作成に係る虚偽の内容が記載された本件各筆界確認書及び本件調査報告書について，自己の作成に係る文書であることを承認し，本件各登記の添付書面としてイ法務局ロ支局に提出していることから，補助者の監督を怠るとともに，虚偽の調査結果を同支局に提出したものであり，土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）第2条（職責），第23条（虚偽の調査，測量の禁止），第24条（会則の遵守義務），○土地家屋調査士会則第○条（品位の保持等），第○条（会則等の遵守義務）及び第○条（補助者の使用責任）に違反するものである。

なお，上記第2の3の補助者丁の行為は，刑法（明治40年法律第45号）第159条第1項（私文書偽造等）の規定に該当する行為である。

3　被処分者の以上の行為は，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）別表番号2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」（自己の名義において，故意に他人に業務を行わせたもの）及び同表番号16「補助者の監督責任」（補助者の監督を怠り，本表の違反行為に該当し，又はこれに準ずる行為をしたもの）に該当し，各懲戒処分の量定は，それぞれ「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」，「戒告又は1年以内の業務の停止」とされている。

処分基準等別表の違反行為に該当する行為が複数ある場合については，それぞれの違反行為について同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分が最も重いものを基準としつつ，複数の違反行為全体を勘案し，必要に応じてこれを加重するものとされている（処分基準等第2の3(5)）ことから，本件おいては，「名義貸し又は他人よる業務の取扱い」の量定である「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」が基準となる。そして，補助者丁の行為が刑法第159条第1項の規定に違反する極めて悪質な行為であり，被処分者は自らの業務を漫然と補助者丁に行わせ，適切な管理を怠って上記行為を招来せしめたもので，被処分者の責任は非常に重いものがあることを勘案すれば，業務の禁

止又は相当程度長期の業務の停止とすることが相当である。

一方で，被処分者にはこれまでに懲戒処分歴がなく，また，上記第２の７のとおり，土地家屋調査士会による自治処分を受けている。加えて，上記第２の８のとおり，被処分者は反省の意を示し，本件各隣接地の各所有者に謝罪するとともに，本件各登記の誤りを是正するために改めて境界確認を行うなどして，癸土地家屋調査士による上記第２の８の分筆登記に協力しているものと認められる。そして，同分筆登記の完了によって，本件各登記によって生じた不実の登記は是正されており，本件違反行為によって本件各隣接地の各所有者に生じた経済的損失等は回復したものと認められる。これらの事情は，懲戒処分の量定を軽減することが相当な情状であると認められる。

事例５

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

業務停止 1 年

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、令和 3 年〇月〇日から 6 か月間の業務停止期間中に、〇土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）に届け出ていない職印を用い、境界確定申請及び境界確認の立会いを行った疑いがあるとして、調査士会から、土地家屋調査士法第 55 条に基づく報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、イ法務局の調査結果、調査士会の調査報告書及び被処分者の供述その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、昭和〇年〇月〇日、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、平成〇年〇月〇日付けで 3 か月間の業務停止、平成〇年〇月〇日付けで 3 か月間の業務停止、更に令和 3 年〇月〇日付けで同日から 6 か月間の業務停止処分を受けている。

２　被処分者は、令和 2 年 10 月 10 日に乙から、市有水路敷に関わる境界確定申請業務を、また、令和 3 年 1 月 20 日に株式会社丙の代表取締役丁から、認定外道路及び市有水路敷に関わる境界確定申請業務の依頼をそれぞれ受任した。

３　被処分者は、懲戒処分を受けた令和 3 年〇月〇日以降、乙に対して懲戒処分を受けたことを伝えたものの、受託した業務を辞任せず、業務停止期間中である同月 8 日に、乙から境界確認業務の委任を受けた旨記載し、調査士会に届出をしていない職印を用いて土地家屋調査士の肩書で記名押印した申請書を提出して、Ａ市に境界確定申請を行い、同月 14 日に立会い確認業務を行った。

４　被処分者は、懲戒処分を受けた令和 3 年〇月〇日以降、丁に対して懲戒処分を受けたことを伝えたものの、受託した業務を辞任せず、業務停止期間中である同月 15 日に、丁から境界確認業務の委任を受けた旨記載し、調査士会に届出をしていない職印を用いて土地家屋調査士の肩書で記名押印した申請書を提出して、Ａ市に境界確定申請を行った。

５　被処分者は、上記３及び４の各申請を、令和 3 年 5 月 24 日に取り下げた。

第３　処分の量定

1　上記第２の１のとおり、被処分者は、業務停止期間中にありながら、第２の３及び４のとおりの非違行為に及んだものであり、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すべき使命を有する土地家屋調査士としての自覚を著しく欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を失墜させ、土地家屋調査士の品位を害するものとして、土地家屋調査士法第２条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（業務の取扱い）に違反する。

2　業務停止期間中の業務行為については、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の類型３「故意に、業務停止期間中に業務を行ったもの」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　被処分者は、6か月間の業務停止期間中に複数の申請に係る業務行為を行ったものである。しかも、被処分者は、これまでに３回の懲戒処分を受けており、３回目の懲戒処分（本件の非違行為の前提となる業務停止処分）は、本件と同様、業務停止期間中の業務行為を理由とするものである。よって、被処分者の責任は著しく重いものというべきである。

事例６

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

業務停止 3 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、土地家屋調査士甲（以下「被処分者」という。）が、令和 3 年〇月〇日から 1 か月間の業務の停止処分を受けていたにもかかわらず、当該期間中に土地家屋調査士として業務を行ったものとして、イ法務局ロ支局登記官から報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実がイ法務局の調査、〇土地家屋調査士会の調査報告、被処分者の供述及びその他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、昭和〇年〇月〇日、〇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、私文書偽造等を行ったとして、令和 3 年〇月〇日から 1 か月間の業務停止処分を受けた。

３　被処分者は、令和 3 年 3 月末日頃、Ａ市Ｂ町 190 番及び同所 191 番 4 の土地（以下「申請地」という。）について、申請地の所有者である有限会社乙の代表取締役丙（以下「申請人」という。）から、表示に関する登記申請手続代理の依頼を受けた。

４　被処分者は、上記 2 の被処分者自身の業務停止期間を考慮し、令和 3 年 4 月末日までに登記申請を完了させるため、同月 20 日に申請地で境界確認を実施することを予定していたが、同月 17 日頃、申請人から境界確認の日程を変更したいと連絡を受けた。

５　そこで、被処分者は、業務停止期間中に境界確認を行うことの違法性を認識していたにもかかわらず、申請人と再度の日程調整を行い、業務停止期間中である令和 3 年 5 月 7 日に、境界確認を実施した。

6　その上で、被処分者は、業務の停止期間後の令和 3 年 6 月 1 日、申請地において境界標識の設置、測量及び写真撮影を実施した上、登記申請書、地積測量図及び令和 3 年 5 月 7 日に立会確認を行った旨を明記した不動産調査報告書等を作成し、同月 3 日、分筆登記の代理申請（イ法務局ロ支局令和 3 年 6 月 3 日受付第〇号）を他の 2 件の登記申請と共に行った。

７　被処分者は、イ法務局不動産登記部門令和 3 年 6 月 2 日受付第〇号分筆登記について、業務停止期間中に土地家屋調査士としての業務として受任案件の現地確認を行う

ことが違法であるにもかかわらず、業務停止期間中である同年5月26日頃に、当該登記の申請人の代理人として、対象土地に係る現地確認（境界標識の設置を含む。）とこれに伴う写真撮影を行った。

8　被処分者は、令和3年5月26日頃に撮影した写真を、上記7の分筆登記の申請に係る調査報告書の一部として添付し、同年6月2日、イ法務局に提出した。

9　被処分者は、イ法務局不動産登記部門令和3年6月2日受付第〇号地目変更登記について、業務停止期間中に土地家屋調査士としての業務として受任案件の現地確認を行うことが違法であるにもかかわらず、業務停止期間中である同年5月19日頃に、被処分者において当該登記の申請人の代理人として、現地確認とこれに伴う写真撮影を行った。

10　被処分者は、令和3年5月19日頃に撮影した写真を、上記9の地目変更登記の申請に係る調査報告書の一部として添付し、同年6月2日、イ法務局に提出した。

第3　処分の量定

1　被処分者は、上記第2の2のとおり、令和3年〇月〇日から1か月の業務停止処分を受けていたにもかかわらず、当該期間中に上記第2の5、7、9のとおり土地家屋調査士としての業務を行ったものであり、このことは、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　被処分者は、短期間のうちに意図的に複数回の違反行為に及んでおり、その態様は悪質である上、発覚の当初は、業務停止期間中の自らの業務内容について説明を尽くさず、真摯な反省の態度も示していなかった。他方、その後の聴聞手続においては、自らの非違行為を認めている。

事例７

違反行為　　公文書偽造又は私文書偽造等、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

業務停止 2 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は被処分者が、一部地目変更、地積更正、分筆登記（以下「本件登記」という。）に際し、隣接土地所有者のＡ市の境界確定書（以下「本件確定書」という。）について偽造を行ったとして、〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）から、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第 55 条の規定による報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和元年頃、Ａ市Ｂ町 288 番 2 外 2 筆の土地（以下「本件土地」という。）について、所有者から、本件登記に係る申請を受任した。

３　被処分者は、本件土地の隣接地所有者の立会いを受けて筆界を確認した上で、令和 4 年 3 月 7 日にイ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に対し本件登記の申請を行った。その際、隣接地所有者との筆界確認書のうち、民有地に係る筆界確認書は添付したものの、本件確定書については、Ａ市長及び同市担当者の記名・押印が得られておらず、添付しなかったところ、ロ支局登記官から本件確定書の添付を求める補正指示を受けた。

４　被処分者は、前記 3 の補正指示に対し、被処分者が作成した別件の令和 4 年 3 月 16 日付け境界確定書に記載・押印されたＡ市長氏名及び公印並びに同市担当者氏名及び印を画像情報として切り抜き、本件確定書のデータに貼り付けて偽造した上で、原本に相違ない旨の電子署名を行って提出した。

５　本件登記は、令和 4 年 3 月 31 日に完了した。

６　被処分者は、平成 31 年 1 月から令和 4 年 6 月までの間、土地家屋調査士の資格を有しない補助者をして、別紙「目録：平成 31 年（令和元年）」記載の項番 1 から 50 まで、別紙「目録：令和 2 年」記載の項番 1 から 58 まで、別紙「目録：令和 3 年」記載の項番 1 から 43 まで、別紙「目録：令和 4 年」記載の項番 1 から 43 までの合計 194 件の

建物の表題登記等の申請手続に係る業務の一切を継続的に無期限で取り扱わせた。

※　別紙はいずれも省略

第３　処分の量定

１　前記非違行為のうち、前記第２の２から５までの、本件確定書の偽造（以下「非違行為 1」という。）は、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 155 条（公文書偽造罪）に該当し、土地家屋調査士法第２条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

また、前記第２の６の、建物の表題登記等の申請手続を補助者に行わせていたこと（以下「非違行為 2」という。）については、土地家屋調査士法第２条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、土地家屋調査士法施行規則（昭和 54 年法務省令第 53 号）第 22 条（他人による業務取扱いの禁止）、〇会会則第〇条（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（非調査士等との提携の禁止）に違反する。

２　被処分者の行為のうち、非違行為 1 については、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号１「公文書偽造又は私文書偽造等」に当たり、量定として、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止が相当とされる。

また、非違行為２については、別表番号２「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に当たり、量定として、非違行為 1 と同じく 2 年以内の業務の停止又は業務の禁止が相当とされる。

３　非違行為 1 について、被処分者は、別件の境界確定書に記載されたＡ市長の記名や押印された公印等をコンピュータに読み込んで、その読み込んだ画像情報を切り抜き、それを本件確定書に貼り付けて偽造文書を作成した。作成された偽造文書は一見して偽造文書とは判別し難いほどの精巧なものであった。このようにみると、被処分者は、文書の社会的信頼を現実的に害したのであって、その態様は悪質といわざるを得ない。

他方で、Ａ市担当者との現地立会い自体は行われており、Ａ市も、登記された筆界自体について異存はないとしており、実害は発生していない。また、被処分者は、〇会の調査に対して、当初、本件確定書の偽造は元従業員が行ったものと供述し、自らの行為を否認していたが、最終的には、本件確定書の偽造は自身が行ったものであることを自白して、反省するとともに調査に協力した。

４　非違行為２について、その期間は３年半に及び、件数も 194 件にも上ることからすれば、その態様は悪質といわざるを得ない。

他方で、被処分者は当該非違行為について認め、指摘を受けた令和 4 年 6 月以降は対応を改めるとともに、調査にも積極的に協力した。

５　これらの事情に加えて、本件に関して既に〇会の注意勧告を受けたなどの事情もある。

事例８

違反行為　　受任事件の放置

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 2 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、Ａ市Ｂ町 3424 番 24 の土地（以下「3424 番 24 の土地」という。）及び同地所在の家屋番号 3423 番 24 の建物（以下「本件建物」という。）の買主である乙（以下「申出人」という。）から、本件建物の一部が 3424 番 24 の土地の南側に隣接するＡ市所有の道路（Ａ市Ｂ町 3424 番 1 の土地（以下「3424 番 1 の土地」という。））に越境していることから、越境部分の払下げのための境界確認、分筆登記の代理申請等の業務（以下「本件業務」という。）を受任した被処分者が、本件業務の処理を放置しているとして、申出人から懲戒の申出があった事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、〇会に入会し、土地家屋調査士業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　申出人は、平成 25 年 6 月 30 日、売買（以下「本件売買」という。）により、3424 番 24 の土地及び本件建物を丙から取得した。

３　その後､本件建物の一部が 3424 番 1 の土地に越境していたことが判明したことから、申出人は、丙との間で、平成 25 年 7 月 26 日、申出人が越境部分についてＡ市から払下げを受ける手続を履行すること、丙はその費用を負担すること等を内容とする覚書を取り交わした。

４　丙は、本件売買を仲介した丁株式会社（以下「本件会社」という。）を通じて、被処分者に対し、本件業務を依頼した。

５　申出人は、上記 3 の覚書を取り交わしてから 1 年を経過しても、本件会社又は被処分者から本件業務の進捗等について何らの報告も受けていなかった。そこで、申出人は、平成 30 年 3 月まで 3 か月おきに、本件会社に対し、本件業務を処理するよう催促をした。

６　被処分者は、上記 5 の催促を受けて、申出人に対し、平成 30 年 6 月 4 日付け「依頼手続の遅延について（お詫び)」と題する書面を送付した。当該書面には、本件業務が

平成 30 年 10 月末までに完了する予定である旨が記載されていた。

7　申出人は、平成 30 年 10 月以降も本件業務が完了することはなかったため、令和 3 年 6 月、同年 12 月 8 日、同月 23 日、被処分者に対し、本件業務を処理するよう催促をした。これらに対し、被処分者は、令和 3 年のお盆明けには完了する、来週には押印をもらいに行く、明日対応するなどと、それぞれ回答したが、本件業務を完了させることはなかった。

8　申出人は、令和 4 年 2 月 26 日、〇会に対し、被処分者の上記対応について苦情を申し立てた。

9　〇会は、被処分者から本件業務に係る事情を聴取した上で、令和 4 年 3 月 28 日付けの報告書において、申出人に対し、本件業務は被処分者が責任をもって対応すること、3424 番 1 の土地の分筆の登記は同年 5 月末までに完了する予定であることを回答したが、当該登記が同月末までに完了することはなかった。

10　申出人は、令和 4 年 6 月 21 日、被処分者が本件業務の処理を放置しているとして、被処分者の懲戒を申し出た。

11　上記のとおり、被処分者は、本件業務の完了予定日として申出人に対して回答した平成 30 年 10 月末以降、正当な事由なく本件業務の処理を放置している。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 6 から 11 までのとおり、被処分者は、正当な事由なく本件業務の処理を放置しているところ、このような被処分者の行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）及び同法第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇会会則第〇条（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（業務の取扱い）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 10「受任事件の放置」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

3　申出人の複数回の催促に対して、近々に完了する旨を述べておきながら、結局、本件業務を完了させず、平成 30 年 10 月末以降、長期間にわたり、正当な事由なく本件業務の処理を放置した被処分者の対応は、不誠実なものといわざるを得ず、土地家屋調査士に対する国民の信頼を大きく損なうものである。また、本件業務の処理が遅滞していることについて、委任者である丙や申出人に帰責性は認められない。

4　他方、申出人がＡ市から越境部分の除却を求められる等の実害は認められないこと、放置された事件は本件業務の 1 件のみであるといった事情も認められる。

事例９

違反行為　　公文書偽造又は私文書偽造等、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

業務停止 1 か月間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者において、Ａ市Ｂ丁目 355 番地 4（以下「本件土地」という。）に所在する家屋番号 355 番 4 の 3 の建物（以下「355 番 4 の 3 の建物」という。）及び家屋番号 355 番 4 の 6 の建物（以下「355 番 4 の 6 の建物」といい、355 番 4 の 3 の建物と併せて「本件各建物」という。）について、本件各建物が現存しているにもかかわらず誤って本件各建物の滅失登記（以下「本件登記 1」という。）を申請し、その後、被処分者は本件登記 1 の抹消登記（以下「本件登記 2」という。）を申請したところ、その際に、被処分者が本件各建物の所有者に対して本人確認及び登記申請意思の確認を行わず、虚偽の調査結果報告書を作成し、本件各建物の所有者に無断で委任状を作成したとして、イ法務局ロ支局長から報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 29 年 8 月末、Ａ市内の不動産会社である株式会社乙（以下「本件会社」という。）から、スーパーマーケットの店舗増築等に伴う敷地の土地分筆登記及び境界確定の依頼を受けて登記を完了した。その際、被処分者は、スーパーマーケットへの融資先である丙銀行丁支店の担当者から、駐車場として使用している本件土地に、既に取り壊されている建物の登記記録が残っているので滅失登記をしてほしいと伝えられて、当該滅失登記の申請を行うこととなった。

３　被処分者は、本件各建物の登記記録を確認したが、前記 2 の登記申請の際に、既に本件土地上に建物が存在しないことを確認していたため、本件各建物の図面を確認しなかった。

本件各建物の登記記録の所在欄には、本件土地が記録されているが、実際には、建物表題登記がされた後に底地が分筆されたことから、355 番 4 の 3 の建物の底地はＡ市Ｂ丁目 355 番地 19 の土地であり、355 番 4 の 6 の建物の底地はＡ市Ｂ丁目 355 番地 20 の土地であ

った。被処分者は、土地家屋調査士として必要な現地確認を怠った結果、この事実を看過した。

また、被処分者は、本件登記 1 の申請に先立ち、本件各建物の所有者には必要な確認をしなかった一方で、本件土地を管理していた本件会社の担当者に対し、本件土地上にあった建物について確認したところ、当該担当者から本件土地上に存在していた建物は、昭和 63 年頃に建替えがされ、平成 27 年 10 月 31 日付けで取り壊された旨を聴取した。また、本件登記 1 の申請に先立ち、被処分者は、当該建物の取壊し工事を行った工事人からも同旨の発言を聴取できたことから、当該工事人から印鑑証明書付きの建物取壊証明書を取得した。しかし、実際には、本件土地上に存在していた建物は、本件各建物とは別の未登記建物であった。

以上のとおり、被処分者は、土地家屋調査士として必要な現地確認を怠り、本件各建物の所有者にも必要な確認をしないまま、本件会社の担当者や取壊し工事を行った工事人からの話を軽信した結果、既に取り壊された未登記建物が本件各建物であると誤認した。

4　被処分者は、本件登記 1 を申請するため、本件各建物の所有者名義の委任状の書式を用意して、本件会社の担当者に本件各建物の所有者から委任状への押印をしてもらうよう依頼し、後日、本件会社担当者から本件各建物の所有者の押印がある委任状を受け取った。被処分者は、平成 29 年 9 月 29 日、本件登記 1 をイ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に申請し、当該登記は、同年 10 月 3 日に完了した。

5　令和 3 年 6 月 15 日、A市役所税務課職員から、本件登記 1 により閉鎖した建物が課税台帳に登載され、また、現地にも建物が存在するとの指摘を受け、ロ支局において本件各建物の調査を行った結果、ロ支局は同月 16 日に本件各建物が存在していることを認識した。

6　被処分者は、ロ支局から指摘を受け、本件各建物について再度調査をしたところ、本件各建物は現存していて、本件土地上で取り壊された建物は、実際には本件各建物とは別の未登記建物であったことを確認した。被処分者は、本件登記 1 を抹消して不実の登記を速やかに是正しようとして、その登記申請に用いるため、本件各建物の所有者に無断で本件各建物の所有者名義の委任状を偽造した。そして、被処分者は、本件各建物の所有者に必要な確認をしないまま、同月 21 日、この偽造した委任状を添付して、本件登記 2 を申請した。

7　同月 28 日、ロ支局が本件登記 2 の申請に係る実地調査を行ったところ、本件各建物の所有者が被処分者に登記申請を依頼していないことが判明した。被処分者は、同日、本件各建物の所有者と面会し、事情を説明した上で委任状を取得した。

8　同月 29 日、被処分者は、本件登記 2 の申請を取り下げ、本件各建物の滅失登記の抹消登記を改めて申請し、同年 7 月 5 日、当該登記は完了した。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 6 の認定事実のとおり、被処分者は、自らがした不実の登記を一刻も早く是正したいがために、本件各建物の所有者に対して全く連絡や確認をとることなく、無断で委任状を作成して偽造した。この行為は、専門資格者として職責を負う立場にありながら、委任状等の登記申請書類等の重要性や土地家屋調査士制度に対する信頼の確保についての自覚を著しく欠くものであり、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 159 条（私文書偽造等）及び第 161 条（偽造私文書等行使）に該当するとともに、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第 2 条（職責）及び第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　また、上記第 2 の 3 の認定事実のとおり、被処分者は、土地家屋調査士として登記申請に先立って当然に行うべき調査を怠り、かつ、本件各建物の所有者から適切に事情を確認しなかった結果、建物の取り違えにより不実の登記を作出している。この行為は、適正に登記申請手続を行うべき注意義務を負っている土地家屋調査士の信用を失墜させるものであり、土地家屋調査士法第 2 条（職責）及び第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

3　そして、これらの違反行為は、前者が、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄番号 1 の「公文書偽造又は私文書偽造等」に、後者が、欄番号 7 の「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、それぞれ「2 年以内の業務停止又は業務の禁止」及び「戒告又は 2 年以内の業務停止」が相当であるとされている。

4　上記 1 及び 2 のとおり、本件の 2 つの非違行為の程度はいずれも重く、偽造行為をしたり不実の登記を生じさせたりしており、生じた結果も深刻なものであるが、他方、被処分者は事実を認めて反省の態度を示しており、既に〇土地家屋調査士会から注意勧告がされている。また、被処分者は、本件各建物の所有者に対して事情を説明した上で謝罪し、不実の登記も既に是正されている。さらに、被処分者にはこれまで懲戒処分歴もない。

事例１０

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 1 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、令和 2 年〇月〇日付けで 6 か月の業務の停止の懲戒処分を受けたにもかかわらず、当該業務の停止の期間中である同年 12 月 24 日及び同月 27 日、土地家屋調査士の業務として境界立会いを行い、その境界立会いの結果に基づいて立会証明書を作成し、当該立会証明書を添付情報として提供して土地の地積の更正の登記及び分筆の登記を代理申請したとして、イ法務局ロ支局長から報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同年〇月〇日、〇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り、申請人の委任状を偽造したことにより、令和 2 年〇月〇日付けでイ法務局長から 6 か月の業務の停止（起算日は同月〇日から）の懲戒処分を受けている。

また、被処分者は、平成〇年頃から、行政書士としての資格を有して行政書士の業務に従事しており、乙（以下「本件補助者」という。）は、平成〇年頃から、被処分者の土地家屋調査士及び行政書士事務の補助者として事務を行っていた。

２　被処分者は、令和 2 年 11 月頃、株式会社丙（以下「本件会社」という。）から、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 1503 番 2 の土地及び同市Ｂ町Ｃ丁目 1503 番 8 の土地（以下「本件各土地」という。）周辺の宅地開発のために、行政書士の業務として道路位置指定業務の依頼を受けた。

３　被処分者は、上記 2 の依頼について、本件補助者に必要な業務を行うよう指示した。本件補助者は、同年 12 月 24 日及び同月 27 日、本件各土地に隣接する土地の所有者らと境界立会いを行い、当該所有者らの押印がある立会証明書（以下「本件証明書」という。）を作成した。

４　その後、被処分者は、上記 1 に掲げた懲戒処分による業務の停止の期間経過後である令和 3 年 3 月 28 日、本件会社から、本件各土地について、地積の更正の登記及び分

筆の登記（以下「本件各登記」という。）の代理申請の依頼を受けたが、実際には、本件補助者が本件会社から依頼内容を聞き、本件各登記の代理申請の準備を進め、被処分者はこれに関与せず、本件補助者に業務を委ねていた。

5　本件補助者は、本件証明書を添付情報として提供して、被処分者の名義で本件各登記の申請を独断で行った。被処分者は、これに関与せず、本件補助者に登記申請業務を委ねていた。

第３　処分の量定

1　被処分者は、本件補助者に本件各登記の代理申請の準備を進めるように指示したが、その後、本件補助者が被処分者に報告をしないまま勝手に本件各登記を代理申請したのであるから、前記第２・４及び５の認定事実のうち、本件補助者に業務を委ねていた事実はなかったと主張する。

しかしながら、一件記録によれば、被処分者は、従前から、本件補助者が被処分者の指示に従わなかったり、指示を聞かなかったりすることを認識していたにもかかわらず、これを放置し、本件補助者の執務態度の改善について実効的で具体的な措置を講じなかったことが認められる。その結果として、本件補助者が独断で本件各登記の代理申請を行ったという結果を招いたのであるから、実質的にみて、被処分者は、本件補助者に必要な指導及び監督を怠り、土地家屋調査士の業務を本件補助者に委ねて取り扱わせていたと評価することが相当である。

したがって、被処分者の行為は、土地家屋調査士法第２条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、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）、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）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　上記１のとおり、本件では、従前から、本件補助者が被処分者の指示に従わなかったり、聞き入れなかったりしていたにもかかわらず、被処分者は、本件補助者に対し、実効的で具体的な防止措置を講ずることはなかった。本件は、このような被処分者の本件補助者への指導及び監督を怠った帰結といわざるを得ず、土地家屋調査士としての職責を顧みずにその業務を他人に委ねていたと評価すべきものであることからすれば、悪質である。他方、被処分者は反省しており、認定できる非違行為が１件にとどまるという事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例１１

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
　　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反義務違反

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 1 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は，被処分者が，Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 8 番の土地（以下「甲土地」という。）と同所 9 番 5 の土地（以下「乙土地」という。）の筆界確認を行うに際し，甲土地所有者である丙の立会いがなく，また，被処分者自身も立会いをしないまま，被処分者の補助者である丁と丙の長男である戊及び次男である己が立会いを行ったのみで，両土地の筆界確認書，境界確定図及び越境物に関する確認書を作成したことについて，令和元年 5 月 27 日，イ法務局長に対して，丙から境界確定に関する委任を受けた弁護士から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が，○土地家屋調査士会の調査報告書及び被処分者の供述等から認められる。

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，土地家屋調査士の業務に従事している者であり，過去に懲戒処分歴はない。

2　被処分者は，乙土地の所有者から測量の依頼を受けていたところ，平成 30 年 3 月 1 日，甲土地と乙土地の筆界確認の際，現地での筆界の立会いを自ら行わず，専ら補助者丁に行わせた。

なお，この筆界の立会いには，甲土地の所有者である丙も立ち会っておらず，実際に立ち会ったのは，戊と己及び乙土地所有者の代理人であった。

3　被処分者は，自らが立会いをしていないにもかかわらず，上記 2 の立会いに関し，丙の息子であり甲土地の管理者である戊と被処分者が現地で立会いをしたが，被処分者において境界を確認できなかった旨の事実と異なる記載をした不動産調査報告書（平成 30 年 10 月 1 日付け）を作成した。

被処分者は，同月 4 日，乙土地所有者の代理人として，登記所に対し，乙土地の分筆登記の申請を行い，その際，上記の不動産調査報告書を添付した。その後，同申請に基づき，その旨の登記がされた。

第３　処分の量定

１　上記第２の２及び３のとおり，被処分者は，土地家屋調査士として自らが行うべき甲土地及び乙土地に係る現地での土地境界の確認や隣接地所有者との立会いの作業を全て，補助者丁に任せており，被処分者において現地での確認等を一切行わなかった上，補助者丁の行った作業をそのまま自己の行った業務として記載した被処分者名義の不動産調査報告書に自己の職印を押印している。このような取扱いは，土地家屋調査士として認められる補助者の使用の範囲を超え，土地家屋調査士の業務を他人に取り扱わせたものというべきであり，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（他人による業務取扱いの援助等の禁止）及び同会則第○条（補助者の使用責任）に違反する。

また，上記第２の３のとおり，本件の不動産調査報告書には甲土地と乙土地の境界について被処分者自身が立会い調査をした旨の事実と異なる内容が記載されているところ，被処分者は，この不動産調査報告書を添付して登記申請に及んでおり，土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査，測量の禁止）にも違反するものである（なお，甲土地と乙土地について平成 30 年４月７日付けで作成された筆界確認書には，現地で確認した戊及び乙土地所有者の署名押印がされているところ，同確認書について，現地での立会いや確認を全く行わなかった被処分者が立会いの事実を確認した旨の証明を行っていること自体，土地家屋調査士として本来果たすべき職責に照らすと問題とする余地がないではないが，いずれにせよ，一連の非違行為に包含されるものといえることから，この筆界確認書に関する点は非違行為として取り上げない。）。

こうした被処分者の一連の行為は，土地家屋調査士の信用を失墜させる行為であり，土地家屋調査士法第２条（職責）及び第 24 条（会則の遵守義務）に違反するといわなければならない。

２　そして，被処分者の上記１の行為は，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）（以下「処分基準等」という。）の別表違反行為の欄「名義貸し又は他人による業務の取扱い」（懲戒処分の量定は「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」），「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」（懲戒処分の量定は「戒告又は２年以内の業務の停止」）に該当するところ，処分基準等の第２の３(5)によれば，別表の違反行為欄に該当する行為が複数ある場合における懲戒処分の量定は，それぞれの違反行為について同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分が最も重いものを基準としつつ，複数の違反行為全体を勘案し，必要に応じてこれを加重するとされている。

３　そこで検討すると，本件では，現地の立会いや資料に基づいた境界位置の指摘等，本

来土地家屋調査士として求められる業務を被処分者が補助者に全て委ね，必要な確認すら怠っている。その結果，被処分者が作成した事実と異なる内容の不動産調査報告書を添付して行った登記申請に関連して，事後的に，丙が，補助者による不適切な境界確認があったことなどを主張し，境界確定訴訟を提起するなどの具体的な紛議が生じており，被処分者の非違行為により生じた結果は深刻なものがある。そして，被処分者において現地立会いを自ら行わなかったことや不動産調査報告書に事実と異なる記載をしたことについて，合理的な理由や必要性は認められない。

しかしながら，被処分者は，昭和〇年の開業以来，懲戒処分歴はなく，本件が常習的な非違行為とは認められない上，被処分者において〇土地家屋調査士会における調査等に素直に応じており，反省の態度を示している。また，本件の不動産調査報告書には，上記のように事実と異なる記載があるものの，立会い結果として境界の確認はできなかったとの記載もあり，現地立会いの確認結果そのものについては虚偽の記載はないと認められる。これらの事情は，被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例１２

違反行為　　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

処　　分　　土地家屋調査士法第 43 条第 1 項第 2 号

業務停止 1 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、Ａ市が〇公共嘱託登記土地家屋調査士協会に依頼していた公有地境界確認業務に関し、Ａ市名義の公有地境界確認書が偽造されていることが判明したことから、Ａ市及び〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）において、受託した被処分法人の特定社員である土地家屋調査士甲（以下「甲調査士」という。）に調査を行わせた結果、被処分法人の補助者であった乙及び丙が、令和 3 年から令和 4 年にかけて多数の公文書及び私文書の偽造等を行っていた事実が明らかとなったため、イ法務局において令和 4 年 10 月 21 日に懲戒事件として立件した事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分法人は、平成〇年〇月〇日に設立され、〇会に法人番号〇－〇をもって登録を受け、土地家屋調査士の業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　甲調査士は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、〇会に入会し、平成〇年〇月〇日以降、被処分法人の特定社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

３　被処分法人では、令和 3 年 4 月当時、土地家屋調査士が甲調査士 1 名、補助者が 13 名程度の体制で執務していたところ、乙は、平成 30 年 4 月から、丙は、令和 3 年 3 月から、それぞれ被処分法人の補助者として勤務していた。

そして、被処分法人では、令和 3 年当時、境界確定が必要となる事件を年間 200 件程度、そのうち地積更正等の登記申請を行う事件を 60 件程度受任するなど、甲調査士において、5 班体制を組んで測量を行わせて定例会議で補助者に指示を与えるなどしながら、相当多数の案件を処理していた。

４　被処分法人では、Ａ市その他の行政機関から、公有地境界確認業務を継続的に受託していたところ、乙は、以下のとおり合計 33 件において、担当案件の処理が遅れていて目標件数の達成のために早く処理したい等の理由で、乙自らの単独の判断により、受託業務に係る行政機関又は関係者名義の文書を偽造又は変造して、これをＡ市等に納品

したり登記申請に用いたりする不正行為をした。

（１）令和３年に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

（２）令和３年６月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（３）令和３年６月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき立会確認委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

（４）令和３年６月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき立会確認委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

（５）令和３年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき筆界立会確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（６）令和３年７月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（７）令和３年７月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（８）令和３年10月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき覚書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

（９）令和３年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｂ市が作成すべき道路境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(10) 令和３年10月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｃ市が作成すべき隣地承諾書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び立会確認委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(11) 令和３年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｂ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(12) 令和４年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき筆界立会確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(13) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、関係者が作成した境界確認書及び立会確認委任状の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(14) 令和４年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(15) 令和4年3月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(16) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、登記受領証及び登記完了証の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(17) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき申述書及び登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(18) 令和3年11月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(19) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(20) 令和3年11月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(21) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、B市が作成すべき道路境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(22) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(23) 令和4年1月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(24) 令和4年3月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、D市が作成すべき境界確定通知書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(25) 令和4年2月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき立会確認委任状を偽造するとともに、関係者が作成した境界確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(26) 令和4年3月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき覚書を偽造するとともに、登記受領証及び登記完了証の日付欄並びに関係者が作成した境界確認書の日付欄を変造し、これを

受託業務に用いた。

(27) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき境界確認書、立会確認委任状及び覚書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(28) 令和４年１月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書、立会確認委任状、境界確認書、申述書及び覚書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(29) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｃ市が作成すべき公有地境界確認書及び隣地承諾書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(30) 令和４年４月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書、覚書及び申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(31) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき立会確認委任状及び共有物確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(32) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造するとともに、登記受領証及び登記完了証の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(33) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・22－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び覚書を偽造し、これを受託業務に用いた。

５　上記 4 と同様に、丙は、被処分法人がＡ市から受託した公有地境界確認業務において、以下のとおり合計 6 件において、担当案件の処理が遅れていて目標件数を達成するプレッシャーを感じていた等の理由で、丙自らの単独の判断により、受託業務に係るＡ市又は関係者名義の文書を偽造又は変造して、これをＡ市に納品したり登記申請に用いたりする不正行為をした。

（１）令和３年９月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書、境界確認書及び登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

（２）令和３年に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき筆界立会確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（３）令和３年 11 月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（4）令和4年5月頃に担当した案件（受託番号・22－〇）に関し、A市が作成した公有地境界確認書及び狭あい協議結果通知書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

（5）令和4年5月頃に担当した案件（受託番号・22－〇）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（6）令和4年に担当した案件（受託番号・22－〇）に関し、関係者が作成すべき申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

6　被処分法人では、特定社員である甲調査士において補助者である乙及び丙に対する必要な指導監督を怠った結果、乙による上記4及び丙による上記5の文書偽造や偽造文書行使等の不正事実を把握することができず、令和4年8月、A市からの問合せを契機とした調査により初めて発覚した。

7　被処分法人では、令和3年3月頃から令和4年8月頃までの取扱いとして、受託した境界確定測量案件を補助者に配点した上で業務の一部を担わせる場合、甲調査士において案件ごとに補助者に対して必要な指示や確認をすることとしていたが、乙が担当となった案件に限っては、甲調査士において乙に過度の信頼を置いていたこと等を理由として、事前調査から立会等を経て確定資料等を依頼者に納品するまでの全ての工程、また、登記申請を伴う場合には、登記申請に必要な調査結果報告書や登記申請書類の作成から電子署名を行った上で登記申請するまでの全ての工程につき、甲調査士がその内容の指示や確認を一切することなく、乙の単独の判断により全ての業務が進められていた。そして、乙は、その当時、担当案件として常時10以上の現場が稼働していて対応を要する状況であり、相当数の案件を処理していた。このような不十分な体制による業務遂行が行われた結果、被処分法人及び甲調査士において、乙が土地家屋調査士業務を行う資格を有しないにもかかわらず、実質的に土地家屋調査士業務を行うことを可能かつ容易とする状況を作出し、乙に被処分法人又は甲調査士の名義を用いて土地家屋調査士業務を取り扱わせた。

8　乙による上記4及び丙による上記5の文書偽造や偽造文書行使等の不正事実の発覚後、対象案件について調査した結果、筆界の位置の誤りや不実の登記等の実害は認められなかったものの、令和4年11月以降、被処分法人及び甲調査士において、改めて再度の公有地境界確認申請を行って適正に確認書の交付を受けたり、委任状等の偽造については関係者に説明と謝罪を行って了解を得たりするなどの対応を講じて、是正を図った。

第3　処分の量定

1　上記第2の4及び5によれば、被処分法人の補助者であった乙及び丙が、令和3年から令和4年にかけて多数の公文書及び私文書の偽造等を行っていたことは明らかで

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）、同法第41条（調査士に関する規定等の準用）、○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）に違反する。

2　また、上記第2の7によれば、被処分法人の受託した境界確定測量案件のうち、乙が担当した案件については、甲調査士において、乙に対して過度の信頼を置いていたこと等を理由として、甲調査士がその内容の指示や確認を一切することなく、乙の判断において業務が進められ、多数の案件が処理されていた。このような土地家屋調査士の関与が実質的に全くない補助者による業務遂行については、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、同法第41条（調査士に関する規定等の準用）、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）、同会則第○条（補助者の使用責任）に違反する。

3　上記1の違反行為については、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号16「補助者の監督責任」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は1年以内の業務の停止」が相当であるとされており、上記2の違反行為については、同別表番号2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

他人による業務の取扱いの点についてみると、本件では、新型コロナウイルス蔓延下において補助者がテレワークによる業務遂行中に非違行為に及んだものであり、平常時と比べて甲調査士が指導監督を行いにくい状況にあったとはいえ、甲調査士は、乙以外の補助者については案件ごとに報告を受け指示・確認をしていたと認められ、乙に限って、同人の業務に対する過度の信頼から、被処分法人としての必要な指導監督を怠り、甲調査士が何ら関与せずに公有地境界確認業務や登記申請まで行わせていたと認められる。そして、乙が担当していた案件は、常時10現場以上が稼働していた状態にあったという多数に及んでおり、被処分法人・甲調査士による監督指導の不十分の程度は著しい。

次に、補助者の監督責任の点についてみると、乙及び丙は、事件処理が遅れていた、納期に間に合わないといった利己的な理由から、安易に多数の偽造行為を継続的に繰り返していたものであり、悪質性の程度は大きく、その結果として、適正な手続を踏むことなく業務が継続的に行われ、事後に事務の確認ややり直しを行う必要が生じているなど生じた結果も軽視できない。

他方、本件における偽造行為等により、関係者に筆界の位置の誤りや不実の登記等の実害や経済的損失が生じたとは認められず、本件が発覚した後には、甲調査士の責任で

是正措置が速やかに進められており、被処分法人には反省の態度が認められること、被処分法人が〇会から既に注意勧告処分を受けているといった事情は、被処分法人にとって酌むべき情状であるといえる。

事例１３

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い、補助者の監督責任

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 1 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、Ａ市が〇公共嘱託登記土地家屋調査士協会に依頼していた公有地境界確認業務に関し、Ａ市名義の公有地境界確認書が偽造されていることが判明したことから、Ａ市及び〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）において、受託した土地家屋調査士法人甲（以下「本件法人」という。）の特定社員である被処分者に調査を行わせた結果、本件法人の補助者であった乙及び丙が、令和 3 年から令和 4 年にかけて多数の公文書及び私文書の偽造等を行っていた事実が明らかとなったため、イ法務局において令和 4 年 10 月 21 日に懲戒事件として立件した事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　本件法人は、平成〇年〇月〇日に設立され、〇会に法人番号〇－〇をもって登録を受け、土地家屋調査士の業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、〇会に入会し、平成〇年〇月〇日以降、本件法人の特定社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

３　本件法人では、令和 3 年 4 月当時、土地家屋調査士が被処分者 1 名、補助者が 13 名程度の体制で執務していたところ、乙は、平成 30 年 4 月から、丙は、令和 3 年 3 月から、それぞれ本件法人の補助者として勤務していた。

そして、本件法人では、令和 3 年当時、境界確定が必要となる事件を年間 200 件程度、そのうち地積更正等の登記申請を行う事件を 60 件程度受任するなど、被処分者において、5 班体制を組んで測量を行わせて定例会議で補助者に指示を与えるなどしながら、相当多数の案件を処理していた。

４　本件法人では、Ａ市その他の行政機関から、公有地境界確認業務を継続的に受託していたところ、乙は、以下のとおり合計 33 件において、担当案件の処理が遅れていて目標件数の達成のために早く処理したい等の理由で、乙自らの単独の判断により、受託業務に係る行政機関又は関係者名義の文書を偽造又は変造して、これをＡ市等に納品し

たり登記申請に用いたりする不正行為をした。

（１）令和３年に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

（２）令和３年６月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（３）令和３年６月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき立会確認委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

（４）令和３年６月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき立会確認委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

（５）令和３年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき筆界立会確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（６）令和３年７月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（７）令和３年７月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（８）令和３年10月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき覚書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

（９）令和３年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｂ市が作成すべき道路境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(10) 令和３年10月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｃ市が作成すべき隣地承諾書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び立会確認委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(11) 令和３年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｂ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(12) 令和４年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき筆界立会確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(13) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、関係者が作成した境界確認書及び立会確認委任状の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(14) 令和４年頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(15) 令和4年3月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(16) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、登記受領証及び登記完了証の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(17) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき申述書及び登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(18) 令和3年11月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(19) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(20) 令和3年11月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(21) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、B市が作成すべき道路境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

(22) 令和3年12月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(23) 令和4年1月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(24) 令和4年3月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、D市が作成すべき境界確定通知書を偽造するとともに、関係者が作成した筆界立会確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(25) 令和4年2月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき立会確認委任状を偽造するとともに、関係者が作成した境界確認書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(26) 令和4年3月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき覚書を偽造するとともに、登記受領証及び登記完了証の日付欄並びに関係者が作成した境界確認書の日付欄を変造し、これを

受託業務に用いた。

(27) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき境界確認書、立会確認委任状及び覚書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(28) 令和４年１月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書、立会確認委任状、境界確認書、申述書及び覚書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(29) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ｃ市が作成すべき公有地境界確認書及び隣地承諾書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(30) 令和４年４月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書、覚書及び申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(31) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき立会確認委任状及び共有物確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

(32) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書及び関係者が作成すべき登記委任状を偽造するとともに、登記受領証及び登記完了証の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

(33) 令和４年３月頃に担当した案件（受託番号・22－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書及び覚書を偽造し、これを受託業務に用いた。

５　上記４と同様に、丙は、本件法人がＡ市から受託した公有地境界確認業務において、以下のとおり合計 6 件において、担当案件の処理が遅れていて目標件数を達成するプレッシャーを感じていた等の理由で、丙自らの単独の判断により、受託業務に係るＡ市又は関係者名義の文書を偽造又は変造して、これをＡ市に納品したり登記申請に用いたりする不正行為をした。

(1) 令和３年９月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書並びに関係者が作成すべき筆界立会確認書、境界確認書及び登記委任状を偽造し、これを受託業務に用いた。

（２）令和３年に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、関係者が作成すべき筆界立会確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（３）令和３年 11 月頃に担当した案件（受託番号・21－○）に関し、Ａ市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（4）令和4年5月頃に担当した案件（受託番号・22－〇）に関し、A市が作成した公有地境界確認書及び狭あい協議結果通知書の日付欄を変造し、これを受託業務に用いた。

（5）令和4年5月頃に担当した案件（受託番号・22－〇）に関し、A市が作成すべき公有地境界確認書を偽造し、これを受託業務に用いた。

（6）令和4年に担当した案件（受託番号・22－〇）に関し、関係者が作成すべき申述書を偽造し、これを受託業務に用いた。

6　本件法人では、特定社員である被処分者において補助者である乙及び丙に対する必要な指導監督を怠った結果、乙による上記4及び丙による上記5の文書偽造や偽造文書行使等の不正事実を把握することができず、令和4年8月、A市からの問合せを契機とした調査により初めて発覚した。

7　本件法人では、令和3年3月頃から令和4年8月頃までの取扱いとして、受託した境界確定測量案件を補助者に配点した上で業務の一部を担わせる場合、被処分者において案件ごとに補助者に対して必要な指示や確認をすることとしていたが、乙が担当となった案件に限っては、被処分者において乙に過度の信頼を置いていたこと等を理由として、事前調査から立会等を経て確定資料等を依頼者に納品するまでの全ての工程、また、登記申請を伴う場合には、登記申請に必要な調査結果報告書や登記申請書類の作成から電子署名を行った上で登記申請するまでの全ての工程につき、被処分者がその内容の指示や確認を一切することなく、乙の単独の判断により全ての業務が進められていた。そして、乙は、その当時、担当案件として常時10以上の現場が稼働していて対応を要する状況であり、相当数の案件を処理していた。このような不十分な体制による業務遂行が行われた結果、本件法人及び被処分者において、乙が土地家屋調査士業務を行う資格を有しないにもかかわらず、実質的に土地家屋調査士業務を行うことを可能かつ容易とする状況を作出し、乙に本件法人又は被処分者の名義を用いて土地家屋調査士業務を取り扱わせた。

8　乙による上記4及び丙による上記5の文書偽造や偽造文書行使等の不正事実の発覚後、対象案件について調査した結果、筆界の位置の誤りや不実の登記等の実害は認められなかったものの、令和4年11月以降、本件法人及び被処分者において、改めて再度の公有地境界確認申請を行って適正に確認書の交付を受けたり、委任状等の偽造については関係者に説明と謝罪を行って了解を得たりするなどの対応を講じて、是正を図った。

第3　処分の量定

1　上記第2の4及び5によれば、被処分者が特定社員である本件法人の補助者であった乙及び丙が、令和3年から令和4年にかけて多数の公文書及び私文書の偽造等を行

っていたことは明らかであり、これに関する被処分者の対応は、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）、○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）に違反する。

2　また、上記第2の7によれば、本件法人の受託した境界確定測量案件のうち、乙が担当した案件については、被処分者において、乙に対して過度の信頼を置いていたこと等を理由として、被処分者がその内容の指示や確認を一切することなく、乙の判断において業務が進められ、多数の案件が処理されていた。このような土地家屋調査士の関与が実質的に全くない補助者による業務遂行についての被処分者の対応は、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）、○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）、同会則第○条（補助者の使用責任）に違反する。

3　上記1の違反行為については、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号16「補助者の監督責任」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は1年以内の業務の停止」が相当であるとされており、上記2の違反行為については、同別表番号2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

他人による業務の取扱いの点についてみると、本件では、新型コロナウイルス蔓延下において補助者がテレワークによる業務遂行中に非違行為に及んだものであり、平常時と比べて被処分者が指導監督を行いにくい状況にあったとはいえ、被処分者は、乙以外の補助者については案件ごとに報告を受け指示・確認をしていたと認められ、乙に限って、同人の業務に対する過度の信頼から、本件法人としての必要な指導監督を怠り、被処分者が何ら関与せずに公有地境界確認業務や登記申請まで行わせていたと認められる。そして、乙が担当していた案件は、常時10現場以上が稼働していた状態にあったという多数に及んでおり、本件法人・被処分者による監督指導の不十分の程度は著しい。

次に、補助者の監督責任の点についてみると、乙及び丙は、事件処理が遅れていた、納期に間に合わないといった利己的な理由から、安易に多数の偽造行為を継続的に繰り返していたものであり、悪質性の程度は大きく、その結果として、適正な手続を踏むことなく業務が継続的に行われ、事後に事務の確認ややり直しを行う必要が生じているなど生じた結果も軽視できない。

他方、本件における偽造行為等により、関係者に筆界の位置の誤りや不実の登記等の実害や経済的損失が生じたとは認められず、本件が発覚した後には、被処分者の責任で

是正措置が速やかに進められており、被処分者には反省の態度が認められること、被処分者が〇会から既に注意勧告処分を受けているといった事情は、被処分者にとって酌むべき情状であるといえる。

事例１４

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
　　業務停止 1 か月間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、土地境界（筆界）確認書を偽造して分筆登記申請を行ったことを理由として業務の停止の処分を受けていた被処分者が、その業務停止期間終了後に行った建物表題登記等の代理申請において、その申請書の添付書類である不動産調査報告書に業務停止期間中に撮影された現地写真が貼付され、また、登記申請の依頼者が作成した委任状の日付が業務停止期間中であるものが含まれていたことから、イ法務局において立件した事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、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、令和 4 年〇月〇日、土地境界（筆界）確認書を偽造したとして、法務大臣から、同年〇月〇日から同月〇日まで 1 週間の業務の停止の処分を受けた。

３　被処分者は、上記 2 の業務停止処分期間中であるにもかかわらず、以下のとおり、土地家屋調査士として複数の業務を受任し、業務の一部を遂行した。

(1) イ法務局令和 4 年 2 月 14 日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和 4 年 2 月 9 日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同日、被処分者の補助者である乙（以下「補助者」という。）に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(2) イ法務局令和 4 年 2 月 14 日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和 4 年 2 月 12 日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同月 7 日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(3) イ法務局令和 4 年 2 月 14 日受付第〇号建物滅失登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和 4 年 2 月 8 日付けの委任状を対面で

取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同月7日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(4) イ法務局令和4年2月15日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月12日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結した。

(5) イ法務局令和4年2月15日受付第〇号建物滅失登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月10日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結した。

(6) イ法務局令和4年2月15日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月12日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結した。

(7) イ法務局ロ出張所令和4年2月14日受付第〇号建物滅失登記申請

被処分者は、上記申請に関し、令和4年2月8日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(8) イ法務局ロ出張所令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月7日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同月8日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(9) イ法務局ロ出張所令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月9日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(10) イ法務局ロ出張所令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月7日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(11) イ法務局ロ出張所令和4年2月16日受付第〇号建物滅失登記申請

被処分者は、上記申請に関し、令和4年2月9日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付し

て申請に用いた。

(12) イ法務局ハ支局令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月12日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(13) イ法務局ハ支局令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月8日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同月10日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(14) イ法務局ニ支局令和4年2月14日受付第〇号建物滅失登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月8日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(15) イ法務局ニ支局令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、令和4年2月8日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(16) イ法務局ニ支局令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月8日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(17) イ法務局ニ支局令和4年2月25日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月11日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結した。

(18) イ法務局ニ支局令和4年2月25日受付第〇号土地地目変更登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月11日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結した。

(19) イ法務局ホ支局令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、令和4年2月8日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付し

て申請に用いた。

(20) イ法務局ホ支局令和4年2月14日受付第〇号土地地目変更登記申請

被処分者は、上記申請に関し、令和4年2月8日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

(21) イ法務局ヘ支局令和4年2月14日受付第〇号建物表題登記申請

被処分者は、上記申請に関し、依頼者から、令和4年2月9日付けの委任状を郵送により取得し、同日に委任契約を締結するとともに、同月7日、補助者に指示して、補助者に現地の写真撮影を行わせ、これを上記申請の添付書類である不動産調査報告書に貼付して申請に用いた。

第3　処分の量定

1　被処分者は、上記第2の2のとおり、令和4年〇月〇日から同月〇日まで1週間の業務の停止の処分を受けていたにもかかわらず、当該期間中に、上記第2の3のとおり、土地家屋調査士としての業務を多数回にわたって行ったものであり、被処分者のこのような行為は、土地家屋調査士法第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　上記1の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号3「業務停止期間中の業務行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　本件は、業務停止期間中の被処分者の違反行為が多数回に及んでおり悪質である上、被処分者においては、委任状の日付は依頼者が決定するものであって、その日付が業務停止期間中であっても問題ない、業務停止期間前に現地調査及び登記申請書の作成は完了していたため、登記申請日に近接した日付の現地写真を撮影するだけであれば問題ないなどといった誤った考え方から、安易に上記1の違反行為に及んだものであり、その軽率さは強い非難を免れない。

4　他方、被処分者には反省の態度が認められ、また、違反行為としては、委任状を受領した行為と、確認的に補助者に現地撮影を行わせたものが大部分を占めており、新たな案件の受任等は行っていないことは、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例１５

違反行為　　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反、その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 1 か月

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、イ法務局ロ出張所平成 29 年 12 月 7 日受付第〇号による分筆登記（以下「本件分筆登記」という。）の申請において、本件分筆登記に係るＡ市Ｂ町Ｃ丁目 686 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）の隣接地所有者 4 名のうち 2 名については、現地における立会い確認がないにもかかわらず、立会い・確認済とする不動産調査報告書を作成・添付して本件分筆登記申請を行うとともに、登記申請書に添付した立会証明書及び本件分筆登記後に作成した土地境界確認書について、隣接地所有者 4 名のうち 3 名分の署名・押印を被処分者自らが行って作成したとして、〇土地家屋調査士会〇支部長から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 29 年 11 月頃、本件土地の所有者から本件分筆登記の申請代理業務を受任した。

３　被処分者は、本件分筆登記の前提となる境界確認業務について、平成 27 年に本件土地の測量を行っていたことなどから、本件土地の境界点の大部分の境界標を探索することなく計算点により定めた上、本件土地の隣接地所有者 4 名のうち 2 名については現地での立会確認を行い了解を得たものの、他の 2 名については現地での立会確認を行わず、口頭で説明等を行ったのみであった。

４　被処分者は、本件分筆登記の申請書の添付書類である不動産調査報告書に、実際には立ち会っていない隣接地所有者 2 名について立会・確認済みである旨の内容虚偽の記載をした。

また、被処分者は、本件分筆登記の申請書の添付書類である立会証明書について、本

件土地の隣接地所有者 4 名のうち、実際には立ち会っていない 2 名分を含む 3 名分について、被処分者において隣接地所有者名義の署名及び押印を行った上、「これらの者の立会の事実を確認し、本人による記名・押印であることを証明する」旨の文言の下方に被処分者名義の押印を行って、これを作成した。

5　被処分者は、上記の不動産調査報告書及び立会証明書を添付の上、イ法務局ロ出張所平成 29 年 12 月 7 日受付〇号により本件分筆登記の申請を行い、当該登記は完了した。

6　被処分者は、上記登記の完了後、隣接地所有者のうち 1 名について、土地境界確認書を作成することの了解を得ることなく、無断で同人名義の土地境界確認書を作成した。また、被処分者は、他の隣接地所有者 2 名について、土地境界確認書の内容の確認を行ったものの、土地境界確認書へのこれらの者の名義の署名及び押印を、被処分者において行った。

第 3　処分の量定

1　上記第 2 の 3 から 5 までに認定のとおり、被処分者は、隣接地所有者の一部の者について、現地立会いを行っていないにもかかわらず、立会い・確認済みとする不動産調査報告書及び立会証明書を作成し、登記申請を行っており、これらの行為は、土地家屋調査士法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、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（業務の取扱い）の各規定に違反する。

2　また、上記第 2 の 6 に認定のとおり、一部の隣接地所有者の土地境界確認書について被処分者が署名・押印して作成し、かつ、その一部については、本人の承諾なく、本件土地所有者に交付している。被処分者のこのような行為は、本件登記申請に直接の影響を及ぼすものではないが、土地家屋調査士の信用を害する行為であり、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）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（会則等の遵守義務）の各規定に違反する。

3　そして、上記 1 の行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 7 の「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当するものであり、その量定は「戒告又は 2 年以内の業務の停止」とされている。また、上記 2 の行為は、同別表番号 20 の「その他会則に違反する行為」に該当するものであり、その量定は「戒告」とされている。

4　本件では、被処分者は、早急に作業を進めるためという自己都合で、過去に境界立会いを行った実績があることをもって、事実と異なる内容を調査報告書に記載しており、その態様は悪質である。また、立会証明書に関係者から本人の署名・押印を得るという、土地家屋調査士として最も基本的な業務について、被処分者が自ら代筆等を行うことは、重要な書面の意義を軽視した姿勢と評価せざるを得ない。

他方、本件について隣接地所有者から異議はなく、実害が生じているとはいえないことや、被処分者が反省の態度を示し、これまでに懲戒処分歴がないことといった酌むべき事情も認められる。

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

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者について、平成 29 年に実施した現地立会い後の境界確認書の図面には作成者として被処分者の氏名が記載されているものの、立会いの依頼書には被処分者の氏名の記載がなく、測量も行っていないとして、〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）にその旨の情報提供があり、その後の〇会による調査の結果、被処分者において非土地家屋調査士法人（設計事務所及び測量事務所）と一体となって業務を行っていたことが明らかになったとして報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 29 年 3 月頃、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 191 番 2 の土地の境界確認業務（以下「本件業務」という。）を、所有者である乙から、丙株式会社の紹介で、株式会社丁測量事務所（以下「丁測量」という。）を通じて、受託した。なお、被処分者は、この受託に至る対応を全て、丁測量に委ねていた。

３　被処分者は、本件業務において隣接土地所有者に作業協力依頼を行うに当たり、その依頼に適切に関与すべきであったにもかかわらず、実際には、丁測量に対応を一任し、丁測量から、隣接土地所有者に宛てて、「土地境界確認についてのお願い」と題する書面が配布された。当該書面において、実務取扱者として被処分者の氏名の記載はなく、丁測量の担当者のみが記載がされていた。そして、被処分者は、当該書面が隣接土地所有者に発出された事実すら把握していなかった。

４　被処分者は、本件業務を受託した後の平成 29 年 5 月 31 日、現地における測量作業を行い、被処分者において境界標の探索やトラバー点設置箇所の指示は行ったものの、測量器械による観測作業については、被処分者及びその補助者は行わず、丁測量の従業員が実施することに委ね、同作業に適切に関与しなかった。その後、現地の土地境界図は、同作業に基づき、同年 6 月末頃、被処分者において作成した。

5　被処分者は、平成 29 年 7 月頃に実施した本件業務の測量後の境界立会いにおいて、6 名の隣接土地所有者のうち 3 名については、被処分者自身が立会いに従事したが、残りの 3 名については、被処分者の体調不良を理由として、被処分者の補助者に作業を委ね、事後の確認等も行うことなく、同立会いに適切に関与しなかった。その後、確認を行うことができなかった 1 名についての対応は、丁測量が引き継いだ。

6　被処分者は、平成 29 年当時、以下の(1)から(5)までのとおり、被処分者が営む土地家屋調査士事務所の経営の相当部分を、土地家屋調査士業務を行う資格を有しない設計会社である株式会社戊（以下「戊」という。）及び同社から暖簾分けした丁測量の従業員に委ね、また、被処分者が受託した土地家屋調査士業務の遂行に当たっても、被処分者が適切に関与することなく、その募集や管理の相当部分を戊及び丁測量の従業員に委ね、もって、戊及び丁測量が実質的に土地家屋調査士業務を行うのと同様の状況を作出することを援助した。

(1) 被処分者は、自らの事務所を戊の事務所の一角に設け、間仕切り等によって被処分者の事務スペースを確保することもなく、土地家屋調査士事務所としての独立性のない状態で執務していた。

(2) 被処分者の職印や受託した事件記録は、被処分者の事務所内で保管されていたが、厳重な管理がされておらず、被処分者以外の戊及び丁測量の従業員も、利用可能な状態で管理されていた。

(3) 被処分者は、7 名の補助者を登録していたが、被処分者自身はその届出状況を自ら把握しておらず、また、補助者の給与は、戊から支払われていた。さらに、被処分者の補助者は、戊及び丁測量の業務を行うこともあり、補助者を共用している状態であった。

(4) 被処分者は、土地家屋調査士としての業務について、一般人から受注することはなく、専ら戊又は丁測量を通じ、両者のいずれかを経由して受注する形で業務を受託しており、戊及び丁測量が実質的に土地家屋調査士業務を受託しているのと同一の状態を作出した。

そして、被処分者は、土地家屋調査士業務を行うに当たり、従業員の貸し借りと称して、業務の一部を戊及び丁測量の従業員に補助させ、隣接土地所有者への事前挨拶の大部分や現地での測量機械による観測作業を丁測量の従業員に行わせるなど、作業に必要な協力を両者から全面的かつ継続的に得ていた。

(5) 被処分者は、上記のような受託形態で行った業務を通じて、戊からは平成 29 年 7 月まで、毎月 15 万円の、丁測量からは平成 29 年 3 月まで、毎月 10 万円の、それぞれ固定給の形態により報酬の支払を受けており、被処分者が実施した業務に応じて依頼者から報酬を受ける形式になく、戊及び丁測量から支払われる報酬に委ねて業

務を行っていた。

第３　処分の量定

１　上記第２の２から６までによれば、被処分者は、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人ではない測量会社等と一体となって土地家屋調査士業務を行い、事務所経営や案件管理は測量会社等が主体となって担い、被処分者は従属的に業務を遂行していたと認められ、これは、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）、○会会則第○条（品位保持等）、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）に違反する。

２　被処分者の行為は、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（以下「処分基準等」という。）の別表番号２「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当すると認めるのが相当であり、その量定は「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当とされる。

３　本件は、被処分者が、土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人ではない測量会社等と一体となって土地家屋調査士業務を遂行し、かつ、被処分者が当該測量会社等から固定額の報酬を毎月受け取るなど、被処分者が測量会社等から従属的立場にあったと評価される事案であり、測量会社等が継続的に土地家屋調査士業務を実質的に担うことを共謀した点において、悪質性の高い事案である。また、被処分者において、本件の問題性の自覚が乏しく、調査段階で誤った説明を行うなど協力的とも言い難い。

４　他方、本件で実害は生じておらず、被処分者において具体的な土地家屋調査士業務の相当部分は自ら又は補助者を指揮して実施していたと認められ、○会による注意勧告処分を既に受けている。また、被処分者には懲戒処分歴もない。

事例１７

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

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 611 番 3（以下「本件土地 1」という。）の土地地積更正、分筆登記（以下「本件登記 1」という。）及び同所 621 番 1（以下「本件土地 2」といい、「本件土地 1」と併せて「本件土地等」という。）の土地分筆登記（以下「本件登記 2」といい、「本件登記 1」と併せて「本件各登記」という。）の代理申請業務（以下「本件業務」という。）を受任し、本件業務を完了したところ、被処分者が、本件土地等の隣地所有者に対する境界確認を一切せずに本件各登記の申請をしたとともに、本件各登記が申請された際に添付されていた筆界確認書及び不動産調査報告書に虚偽の内容が含まれているとして、本件土地等の隣地所有者である乙の親族である丙から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事しているものであり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和 4 年 6 月 29 日、丁株式会社及び戊から、本件業務の依頼を受けた。

３　被処分者は、本件業務を遂行するに当たり、本件土地等の隣地所有者である己、庚及び乙（以下「己」と「庚」と併せて「本件隣地所有者ら」という。）に対する境界確認については、自ら筆界の確認を行わず、無資格者である辛に境界確認を任せた。

４　その後、被処分者は、辛から本件隣地所有者らの署名捺印がされた筆界確認書（以下「本件筆界確認書」という。）を受領した。しかし、実際には、本件筆界確認書における乙及び庚の署名押印は辛によりされたものであり、本件筆界確認書は偽造されたものであった。

被処分者は、辛を軽信し、本件隣地所有者らに対する本人確認を一切行わなかった上、辛から受領した本件筆界確認書が偽造されたものであることにも気付かず、本件筆界確認書に基づき、本件各登記の申請に必要となる不動産調査報告書（以下「本件調査報告書」という。）を作成した。

5　被処分者は、同年 7 月 1 日、本件筆界確認書及び本件調査結果報告書を添付情報として提供して本件各登記を申請し、同日、本件各登記は完了した。

6　以上のとおり、被処分者は、無資格者である辛に本件各登記の申請に必要となる本件隣地所有者らとの境界確認を任せ、もって、辛に土地家屋調査士業務を取り扱わせた。

第3　処分の量定

1　被処分者による上記第 2 の 3 から 6 までの行為は、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 22 条（他人による業務取扱いの禁止)、〇会会則第〇条（品位保持等)、同会則第〇条（会則等の遵守義務)、同会則第〇条（業務の取扱い）に違反し、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）によれば、当該違反行為は、別表番号 2 の「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、一般的に、量定として、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止が相当とされる。

2　被処分者による当該行為は、土地家屋調査士として行うべき業務を他人に委ねたものであり、それ自体が土地家屋調査士制度に対する信頼を著しく損なうものである。本件では、境界確認により筆界を明らかにするという土地家屋調査士の基本的な業務を無資格者である辛に任せており、土地家屋調査士としての自覚や責任を欠く悪質な行為であるといわざるを得ない。

他方で、被処分者には、本件において実害は生じていないこと、〇会による注意勧告を既に受けているといった酌むべき情状もある。

事例１８

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
　　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
　　業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町に所在する土地について受託した地積更正・分筆登記申請（以下「本件登記申請」という。）に係る業務に関し、①対象土地の近隣に所在する土地を所有する乙の承諾を得ずに境界標を設置した上、②本件登記申請の申請書に添付した不動産調査報告書において、新設された境界点（Ｋ４及びＫ５）を既設である旨の虚偽の記載をし、③乙の承諾がないにもかかわらず、乙が境界線について異議なく承諾していることを被処分者の面前にて確認した旨の虚偽の記載をし、さらには、④本件登記申請に関する乙との交渉・立会いについて補助者のみに対応させたとして、土地家屋調査士法に違反することを理由に、乙から、懲戒申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和 2 年 6 月、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 10 番 32 の土地（以下「本件土地」という。）について、境界確定業務を受託した有限会社丙測量設計を通じ、本件土地の所有者である株式会社丁から、本件登記申請に係る業務の依頼を受け、これを受託した。

３　その後、被処分者は、本件登記申請に係る業務として、補助者である戊（以下「補助者戊」という。）と共に本件土地に赴き、現況の確認は行ったものの、本件土地の隣接地所有者との立会いに際しては、補助者戊に隣接地所有者への説明等の対応を専ら任せ、被処分者自らは主体的な対応を何ら行わず、立会いに赴かないこともあるなど、被処分者として責任を持って実施すべき立会い業務について適切な対応を怠った。

４　被処分者は、補助者戊に、本件登記申請の申請書及び不動産調査報告書の作成を指示してこれを行わせた上で、被処分者自らが内容を確認した後、令和 2 年 6 月 18 日、イ法務局に本件登記申請を行った（イ法務局同日受付第〇号）。

その際、被処分者名義で作成された不動産報告書の境界写真の説明において、本件登記申請に先立って同年４月頃に復元して設置された境界点（Ｋ４及びＫ５）に関し、実際には新設と評価すべきものであったにもかかわらず、補助者戊が誤った判断で既設と表記していたところ、被処分者は、この誤った記載を看過し、修正等をすることなく本件登記申請に添付して用いた。

5　被処分者は、本件登記申請に際し、乙の所有するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 16 番 11 の土地（以下「乙所有土地」という。）と本件土地は接していないと判断して、上記４の本件登記申請まで、乙に接触していなかった。しかし、本件登記申請後に、イ法務局の登記官から、乙所有土地と本件土地とが接していないことを乙に確認するよう、補正を求められた。

これに対し、被処分者は、自ら主体的に対応することなくその補正対応を専ら補助者戊に委ねたところ、補助者戊は、令和２年６月下旬に乙宅を訪問し、同年７月９日、乙との現地立会いを実施することになった。

同日の乙との現地立会いについても、被処分者は、補助者戊に対応を専ら任せ、自身は現地に赴くこともなかった。そして、同日に補助者戊が現地で行った説明について、実際には、乙から理解が得られず、承諾書を提示しても承諾が得られない状況であったにもかかわらず、補助者戊は、乙が「筆界線についても異議なく承諾していることを当職面前にて確認した。」との事実に反する記述を不動産調査報告書にした。そして、この記述は、確認内容及び確認主体のいずれもが不正確であったにもかかわらず、被処分者は、これを改めさせることなく、このまま不動産調査報告書に追記させて、本件登記申請に係る補正を行った。

6　令和２年７月 15 日、本件登記申請に基づく登記が行われた。

第３　処分の量定

1　上記第２の２から６までによれば、本件登記申請に関し、被処分者は、自らが主体的に業務に携わることなく、隣接地所有者との立会いや申請書・不動産調査報告書原案の作成、申請後の補正対応のほぼ全てを補助者任せにして処理させていた（非違行為①）と認められ、このような被処分者の適切な関与がない対応は、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）、〇会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条第〇項（会則等の遵守義務）、同会則第〇条第〇項（業務の取扱い）、同会則第〇条（補助者の使用責任）に違反する。

また、被処分者は、本件登記申請に係る不動産調査報告書に、二度（当初申請時と補正対応時）にわたって、事実と異なる虚偽の記載をした（非違行為②）と認められ、土

地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 23 条（虚偽の調査、測量の禁止）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条第〇項（会則等の遵守義務）、同会則第〇条第〇項（業務の取扱い）、同会則第〇条（補助者の使用責任）に違反する。

2　非違行為①は、本件登記申請に関する業務全般について被処分者が補助者に全面的に処理・対応を委ねていたと認められ、また、そのような業務処理は偶発的なものではなく、被処分者の判断により継続的に行われていたものであることから、このような非違行為は、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（以下「処分基準等」という。）の別表番号 2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当すると認めるのが相当であり、その量定は「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当とされる。

また、非違行為②は、処分基準等の別表番号 7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当すると認められ、その量定は「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当とされる。

本件では、被処分者が土地家屋調査士として責任を持って主体的に業務を行わず、補助者に対して登記申請やその後の補正対応に係る業務の相当部分を安易に全面的に委ね、補助者による対応を軽信して不適切な処理を看過した結果、近隣土地を所有する関係者に対して不適切な対応を行い、厳しい処罰感情を生じさせるに至っており、その非違の程度は相当に重く、土地家屋調査士として業務を行う責任の自覚が著しく欠けていたものといわなければならない。

他方で、被処分者は本件を反省し、〇会による注意勧告を既に受けていること、本件登記申請に至る不適切な処理による実害の発生までは認められないことに加え、被処分者に懲戒処分歴がないといった酌むべき情状もある。

事例１９

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
　　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
　　業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 3837 番 3 の土地（以下「本件土地」という。）の地積更正登記及び分筆登記の代理申請を処理するに当たり、不動産業を営む乙株式会社（以下「本件会社」という。）をして、本件土地の隣接地所有者である医療法人丙（以下「本件法人」という。）の理事長である丁（以下「申出人」という。）に対し、本件土地に係る筆界について説明をさせ、実際には現地立会いを実施することなく立会証明書に記名押印させたにもかかわらず、立会いを実施したとする虚偽の不動産調査報告書を添付して、イ法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）に代理申請したなどとして、申出人から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 30 年 4 月頃、本件土地の所有者である戊から、本件土地の地積更正登記及び分筆登記（以下「本件登記 1」という。）の代理申請を受任した。

３　その後、被処分者は、何ら合理的理由がないにもかかわらず、本件会社をして、土地家屋調査士が行うべき本件土地に係る筆界確認業務を行わせた。すなわち、被処分者から本件土地の隣接地所有者らとの間の境界確認業務を任せられた本件会社は、本件土地の隣接地所有者である本件法人の理事長である申出人に対し、本件土地に係る境界について説明をしたものの、申出人との間で境界確認のための立会いを実施することはなかった。それにもかかわらず、本件会社は、申出人に、境界確認のための現地立会いを実施した旨の平成 30 年 5 月 15 日付け立会証明書に記名押印させた。

４　被処分者は、本件会社からの報告を軽信し、平成 30 年 5 月 17 日、上記 3 のとおり、申出人との間で境界確認立会いを実施していないにもかかわらず、同年 4 月 21 日に申

出人との間で境界確認立会いを実施した旨の虚偽の事実を記載した同年5月15日付け不動産調査報告書を添付して、ロ支局に本件登記1を代理申請し、本件登記1は、同月24日、完了した。

5　その後、申出人は、同年9月頃、本件法人が所有するA市B町C丁目3837番5の土地（以下「3837番5の土地」という。）、本件土地及びA市道○号線の筆界点（以下「本件筆界点」という。）であるK6並びに3837番5の土地、本件土地及びA市B町C丁目3836番9の土地の筆界点であるK18を結ぶ直線上に本件法人の使用する電柱がまたがってしまう状態となっている問題を被処分者に指摘した。

そこで、被処分者は、同年10月4日、申出人との間で、本件筆界点について境界確認のための立会いを実施し、本件筆界点を申出人が主張する合意境界点C21に更正することとした。被処分者は、その際、申出人との間で、本件筆界点以外の筆界については境界確認のための立会いを実施しなかった。

6　被処分者は、同月15日、上記5のとおり、本件筆界点以外の筆界について、申出人との間で境界確認のための立会いを実施していないにもかかわらず、同月4日に申出人との間で境界確認のための立会いを実施した旨の虚偽の事実を記載した同月12日付け不動産調査報告書を添付して、ロ支局に本件土地の地積更正登記（以下「本件登記2」という。）を代理申請し、本件登記2は、同月17日、完了した。

第3　処分の量定

1　上記第2の2から4までのとおり、被処分者は、何ら合理的理由なく、土地家屋調査士が行うべき筆界確認業務を他人に行わせた上、虚偽の事実を記載した不動産調査報告書を添付して、登記の代理申請に及んでいるところ、被処分者のこのような行為は、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）及び同会則第○条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　また、上記第2の5及び6のとおり、被処分者は、本件筆界点以外の筆界について立会いを実施しなかった上、虚偽の事実を記載した不動産調査報告書を添付して、登記の代理申請に及んでいるところ、被処分者のこのような行為は、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。

3　上記1の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に、上記2の違反行為は、別表番号7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲

戒処分の量定としては、それぞれ「2年以内の業務の停止又は業務の禁止」、「戒告又は2年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

4　上記1の違反行為は、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わなければならないとされる土地家屋調査士の職責に反し、その業務を他人に委ねたものである。特に、境界確認により筆界を明らかにするという土地家屋調査士の本質的な業務を不動産業者に任せた上、本件土地の隣接地所有者である申出人との間で境界確認のための立会いが実施されなかった点は、悪質である。また、上記2の違反行為についても、必要な現地確認・調査を怠ったものであり、軽視できるものではない。

5　他方、本件において実害は生じていないこと、被処分者は○土地家屋調査士会の注意勧告を受けていること等の事情も認められる。

事例２０

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 43 条第 1 号第 2 号
　　業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分法人が、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 148 番 18 の土地（以下「本件土地」という。）について測量業務、境界確定業務等を受任したところ、これらの業務を補助者に行わせており、常習的に土地家屋調査士の業務を補助者任せにしている疑いがあるとして、本件土地の隣接地の共有持分権者である乙（以下「申出人」という。）から、懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、○土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１(1)　被処分法人は、平成○年○月○日に設立され、法人番号○－○をもって○土地家屋調査士会の登録を受け、土地家屋調査士の業務を行っている法人であり、境界杭設置等を専ら補助者に行わせたことを理由に、平成○年○月○日付けで 4 か月の業務の停止の懲戒処分を受けている。

(2)　土地家屋調査士丙は、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、土地家屋調査士の業務に従事していた者であり、平成○年○月○日から、被処分法人の社員として勤務していたが、令和○年○月○日に死亡した。

２　被処分法人は、平成 30 年 9 月頃、株式会社丁（以下「本件会社」という。）から、本件土地の測量、境界確定及び分筆登記の代理申請業務を受任した。

３　丙は、平成 30 年 12 月 9 日、本件土地に隣接するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 148 番 19 の土地（以下「本件隣接地」という。）の共有持分権者である申出人及び戊との間で、本件土地と本件隣接地との境界確認を行うために、被処分法人の補助者である己と共に本件土地に赴いた。ところが、丙は現地で他の土地の所有者と話し込んでいたことから、己に申出人への対応を全て任せた。その結果、丙は、土地家屋調査士が自らの責任で行うべき土地家屋調査士業務である境界確認の立会いやその説明を申出人に対してすることを怠り、専ら己に行わせた。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 2 及び 3 によると、丙は、被処分法人が受任した業務について、土地家屋調査士が行うべき境界確認の立会い等を補助者に行わせたと認められるところ、このような被処分法人の行為は、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）、同法第 41 条（調査士に関する規定等の準用）、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）、同会則第〇条（業務の取扱い）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、量定として「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当とされている。

3　本件において、被処分法人の業務を行った丙は、土地家屋調査士が責任をもって行うべき境界の立会いやその説明を補助者に行わせているところ、このような業務の取扱いは、土地家屋調査士としての自覚を欠くものといわざるを得ない。また、被処分法人には本件と同種の非違行為を理由とした懲戒処分歴があるにもかかわらず、上記 1 の違反行為に及んでいる点は悪質といえる。

4　他方、丙は本件土地には赴いていること、上記 1 の違反行為により何らかの実害が発生したとは認められないことといった事情も認められる。

事例２１

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

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、平成 27 年 8 月 18 日に自らが測量し境界標を設置した土地の境界について、令和元年 12 月頃、境界確認の依頼を受け、現地を復元測量して確認したところ、被処分者がもともと設置していた境界標の位置に誤りがあることが判明し、関係者に無断で境界標を移設したとして、〇土地家屋調査士会に苦情の申入れがされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会からの報告及び被処分者の供述から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって〇土地家屋調査士会に登録され、土地家屋調査士の業務に従事する者である。

なお、被処分者は、平成〇年頃、隣地に無断で侵入し、金属鋲を設置したとして、〇土地家屋調査士会から指導を受けており、また、平成〇年には、死亡者を申請人とする分筆登記を申請したとして、イ地方法務局長から戒告処分を受けている。

２　被処分者は、令和元年 12 月頃、Ａ市の不動産業者から、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 150 番 3 の土地（以下「甲土地」という。）と隣接の同所 152 番 3 の土地（以下「乙土地」という。）との境界確認を行う旨の依頼を受けた。

３　令和 2 年 1 月 10 日、被処分者は、補助者と共に現地を訪れ、登記所に備え付けられている乙土地の地積測量図の数値を用いて復元測量による境界確認を行った。その結果、筆界点「K3」について、正しくは境界標である金属プレートの矢印の位置であるにもかかわらず、被処分者において、その重大な過失により、金属プレートの西南角の位置（約 3.5 センチメートルずれた位置）が正しい筆界点であって、金属プレートが何らかの原因で回転したものと誤って思い込み、金属プレートを右回りに回転させ、ボンドで固定した（なお、この誤った状態の金属プレートは令和 3 年 4 月末頃から 5 月初旬頃に、その位置が訂正されている。）。

被処分者は、復元測量の際、甲土地、乙土地及び同所 150 番 4 の土地（以下「丙土地」という。）の所有者の立会いを求めなかった。

４　同月 17 日、被処分者は、現地において、甲土地の所有者及び不動産業者に対し、前

記３について説明を行った。なお、被処分者は、苦情を申し入れた甲土地の所有者にのみ説明をすれば足りると判断したため、筆界点「K3」に隣接する乙土地の所有者及び丙土地の所有者には、立会いを求めておらず、復元測量の結果も説明しなかった。

5　甲土地の所有者は、筆界点「K3」は、筆界点「K2」と「K4」の直線上の点と認識していたことから、被処分者の説明に納得せず、すぐに、筆界点「K2」と「K4」に水糸を張り、筆界点「K3」が被処分者が移設する前の位置になることを主張した。さらに、甲土地の所有者は、測量に関する知識があったため、自らトータルステーションを用いて復元測量を行ったところ、筆界点「K3」は移設前の位置となった。

6　前記 5 の復元測量の結果により、被処分者は、自分が行った復元測量が誤りであったことを確信し、過誤が明らかとなった。

第３　処分の量定

1　前記第２の２ないし６によれば、被処分者が、重大な過失により誤った復元測量を行い、所有者等に立会いを求めることもなく無断で境界標を移設したもので、現地確認及び筆界確認を適正に行うべき義務等に違反したことは明らかであり、職務の遂行に当たって、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実にその業務を行うべき義務を負っている土地家屋調査士の信用を失墜させるものとして、土地家屋調査士法第２条（職責）、同第24条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同第〇条（業務の取扱い）に違反する。

2　そして、上記の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄中、不動産の表示に関する登記を申請する場合を念頭に置いた「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に準ずるものとして取り扱うべきであり、その懲戒処分の量定は、「戒告又は２年以内の業務停止」とするのが相当である。

3　以上の事情のほか、被処分者は、平成〇年〇月〇日に、死亡者を申請人とする分筆登記を申請したとして、イ地方法務局から戒告処分を受けていること、平成〇年〇月に、境界付近の隣接地に隣接土地所有者に無断で侵入し、〇土地家屋調査士会から指導を受けているにもかかわらず、本件行為に及んでいることを踏まえると、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。他方で、被処分者は事実を認めて反省の態度を示している。

事例２２

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

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町 354 番 1 の土地に係る地積更正・分筆登記（以下「本件分筆登記 1」という。）及びＣ市Ｄ町 1218 番 1 ほか 4 筆の土地に係る地積更正・分筆登記（以下「本件分筆登記 2」という。）に関して、土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 2 条等に抵触する行為があったとして、令和 2 年 3 月 31 日、〇土地家屋調査士会（以下「〇調査士会」という。）からイ法務局長に対して、法第 55 条に基づく報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇調査士会の法第 55 条に関する報告書及びイ法務局の調査等から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同月〇日、〇調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　本件分筆登記 1 について

(1) 被処分者は、平成 29 年 4 月 16 日、乙が所有権の登記名義人である本件分筆登記 1 の申請手続について、同人から、丙測量株式会社（以下「丙測量」という。）を介して、依頼を受けた。

(2) 被処分者は、平成 29 年 4 月 7 日に実施された本件分筆登記 1 の申請に係る現地の立会いを自ら行うことはなく、丙測量の担当者に立ち会わせたが、登記申請書に添付した不動産調査報告書（同年 6 月 21 日付け）には、被処分者が立会いを行った旨の虚偽の記載をした。

(3) 被処分者は、平成 29 年 6 月 26 日、本件分筆登記 1 についてイ法務局ロ支局に申請し、同登記を完了させた。

３　本件分筆登記 2 について

(1) 被処分者は、平成 30 年 1 月 28 日、丁建設株式会社が所有権の登記名義人である本件分筆登記 2 の申請手続について、同社から依頼を受けた。

(2) 被処分者は、平成 30 年 3 月 21 日に実施された本件分筆登記 2 の申請に係る現地

の立会いを自ら行うことはなく、丙測量の担当者に立ち会わせたが、登記申請書に添付した不動産調査報告書（平成 31 年 1 月 30 日付け）には、被処分者が立会いを行った旨の虚偽の記載をした。

(3) 被処分者は、平成 31 年 1 月 31 日、本件分筆登記 2 についてイ法務局ロ支局に申請し、同登記を完了させた。

第３　処分の量定

１　上記第 2 の 2(2)及び 3(2)によれば、被処分者が、本件分筆登記 1 及び本件分筆登記 2 に関して、自らが立会いを行っていないにもかかわらず、それとは異なる旨を不動産調査報告書に記載して登記申請を行ったことは明らかであり、適正に現地確認をした上で登記申請手続を行うべき注意義務を負っている土地家屋調査士としての信用を失墜させるものとして、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）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

２　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄番号 7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

３　被処分者の上記行為は、土地家屋調査士として尽くすべき基本的職務を怠ったと言わざるを得ないものである。一方、本件では、本件分筆登記 1 及び本件分筆登記 2 に関して、各登記申請の対象土地の登記名義人等に経済的損失は認められない上、いずれも登記官による現地調査が実施されていることからしても、適正に登記が完了したものと考えられる。また、被処分者は、〇調査士会から法第 56 条の規定に基づく注意勧告を受けており、同勧告の理由の中で指摘された測量会社との関係性も自ら絶っている。さらに、被処分者は、昭和〇年の開業以来、懲戒処分歴はない。

事例２３

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

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、分筆・地積更正の登記申請（イ法務局ロ支局令和 3 年 1 月 14 日受付第〇号。以下「本件登記申請」という。）に際し、隣接地所有者の一部の者との筆界確認をすることを怠った上、虚偽の筆界確認書を添付したとして、イ法務局ロ支局登記官から報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会した。

その後、被処分者は、令和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。

なお、被処分者には、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和元年 11 月末頃、乙株式会社（以下「乙」という。）の代表取締役である丙の子であり乙の実質的な代表者の地位にある丁から、Ａ市Ｂ町 948 番 1 ほか 12 筆の土地（以下「本件土地」という。）に関し、造成前の筆界確認及び造成後の地目変更、合筆、及び分筆・地積更正の各登記申請を受任した。

３　被処分者は、令和元年 12 月 27 日から令和 2 年 4 月 8 日にかけて、本件土地の所有者及び複数の隣接地所有者と現地において筆界確認を行い、その大部分から筆界確認書を取得したが、立ち会った一部の者からは筆界確認書を取得することができなかった。また、隣接地所有者の一部の者とは、現地で筆界確認を行うことができなかった。

４　被処分者は、令和 3 年 1 月 14 日、イ法務局ロ支局に対し、乙の代理人として、本件土地につき、①地目変更、②合筆、③分筆及び地積更正（本件登記申請）、④地目変更の各登記の申請書を提出した（イ法務局ロ支局令和 3 年 1 月 14 日受付第〇号から第〇号まで。以下、①から④までを併せて「本件各登記申請」という。）。

この際、被処分者は、上記 3 で取得済みの筆界確認書を本件各登記申請の添付情報として提出した。

5　被処分者は、令和3年1月18日、本件各登記申請の調査を担当したイ法務局ロ支局登記官から、隣接地所有者の一部である5名につき、筆界確認書を追加して添付するよう補正指示を受けた。

6　上記5の補正指示を受けた被処分者は、令和3年1月20日、補正指示を受けた隣接地所有者5名の住所・氏名を記載した筆界確認書案を自ら作成した。そして、被処分者は、これに隣接地所有者の了解と押印を得るよう、丁に依頼して手交した。

その後、丁は、当該筆界確認書案に自身が用意した隣接地所有者5名と同一の氏の認印を同人らの了解を得ずに無断で押印し、これを筆界確認書（以下「本件偽造確認書」という。）として被処分者に渡した。

7　被処分者は、受け取った本件偽造確認書が偽造されたものであることに気が付かず、また、押印したとされる隣接地所有者5名に対して電話確認等の必要な確認を自ら行うこともなく、丁の説明を軽信し、本件偽造確認書を本件各登記申請の添付情報としてイ法務局ロ支局に提出した。

8　イ法務局ロ支局登記官は、令和3年1月26日、本件各登記申請に係る実地調査に際し、本件偽造確認書に記載された隣接地所有者5名のうち、一部の者に対して本件偽造確認書を提示したところ、当該隣接地所有者が押印した事実がないことが発覚したため、被処分者にその旨を伝えた。

被処分者は、同年2月3日、本件各登記申請を取り下げた。

9　被処分者は、令和3年1月27日から同月30日までの間、本件偽造確認書に記載された隣接地所有者5名に対し、改めて被処分者自ら筆界確認を行い、筆界確認書に隣接地所有者5名の署名・押印を取得した。

そして、被処分者は、同年2月4日、イ法務局ロ支局に対し、改めて本件各登記申請と同様の登記申請を行い、同月12日、登記を完了した。

第3　処分の量定

1　上記第2の3、6及び7によれば、被処分者は、受託した案件について、隣地関係者が作成していない偽造された隣地確認書を登記所に提出しており、これは、被処分者が適切な現地での筆界確認及びそれに基づく登記申請を怠り、外部の第三者（丁）の対応を軽信した結果であるところ、このような被処分者の対応は、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）、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）に違反する。

そして、当該行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、

懲戒処分の量定としては、「戒告又は２年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

２　本件は、筆界確認書の取得を第三者に委ねるという安易な被処分者の対応が、第三者による筆界確認書の修正を可能とし、登記申請に偽造確認書を用いるという深刻な結果を招いたものであり、それを発見することができなかった被処分者の対応の不備と職責は相当に重い。

他方、本件は登記官の調査段階で発見され、登記される前に是正されていること、被処分者は本件を反省し、懲戒処分歴もないといった情状もある。

事例２４

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

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、測量会社である株式会社乙（以下「乙」という。）が、顧客から登記に関する測量を受注した業務において、被処分者が、乙と共同で測量を行うなどした上で、Ａ市内の対象土地に係る地積更正及び分筆登記の代理申請を行い、乙から、同社が顧客から得た報酬の一部を得たこと等が、土地家屋調査士法等に違反するとして、乙と測量業務を巡って紛争となっている丙から、懲戒申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 30 年 3 月頃、測量業務を営む乙が、Ａ市Ｂ町 75 番 22 の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である丁から受任した本件土地の測量について、乙から作業協力の依頼を受け、作業を行った。

そして、同年 5 月頃、本件土地について地積更正及び分筆の登記を行う必要が生じたことから、被処分者は、乙を経由して、丁から委任状を受領し、同年 7 月 25 日、ロ法務局ハ出張所に対し、本件土地に係る地積更正及び分筆登記を代理申請し（以下「本件登記申請」という。）、その旨の登記がされた。

３　被処分者は、本件土地の調査及び測量については、被処分者が乙の関係者と共に作業を実施したものの、現地境界立会いについては、そのうち一部の立会いを被処分者自身が行わず、専ら乙の関係者による対応に委ね、もって、本件登記申請に先立ち、被処分者が自らの責任で行うべき土地家屋調査士業務について適切な事務遂行を怠った。

そして、被処分者は、本件登記申請に係る申請書に添付した不動産調査報告書（平成 30 年 7 月 24 日付け）において、実際には、被処分者が本件土地の境界立会者らと面談確認を行った事実がないにもかかわらず、被処分者が行った旨の虚偽の記載をした。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 2 及び 3 のとおり、被処分者は、本件登記申請に当たって、自らが適切に関与すべき現地境界立会いについて、外部の乙の関係者に対応を委ね、かつ、それに反する虚偽の内容を不動産調査報告書に記載した。このような被処分者の行為は、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第 2 条（職責）及び同法第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条第〇項（会則等の遵守義務）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

3　本件において、被処分者は、被処分者が測量会社である乙と業務上の協力関係にあることを奇貨として、安易に土地家屋調査士業務の重要部分である現地立会いを乙の関係者に委ね、被処分者において適切に関与することなく登記申請にまで至ったものであり、被処分者が不動産調査報告書に虚偽の記載をしたことも含め、その非違行為の程度は軽いものとは到底いえない。また、被処分者が処理案件を適切に管理・記録していないことから詳細は明確でないものの、被処分者において本件に限らず、乙に業務の一定部分を依存する継続的関係にあったことも窺われる。

4　他方、本件登記申請に伴う実害の発生はなく、被処分者に反省の態度がみられ、土地家屋調査士会による注意勧告処分を既に受けているといった事情も認められる。

事例２５

違反行為　　補助者の監督責任

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、イ地方法務局ロ支局（以下「ロ支局」という。）令和 2 年 3 月 6 日受付第〇号をもって申請した建物滅失登記に関し、滅失登記の対象となっている建物が現存していることに気付かず、滅失登記の申請を行ったとして、ロ支局長から報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及び被処分者の供述その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、同年〇月〇日付け登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、本人確認義務違反及び登記申請意思確認義務違反により、平成〇年〇月〇日にイ地方法務局長から 2 か月の業務の停止に処せられた懲戒処分歴がある。

２　被処分者は、平成 27 年 3 月、株式会社乙（以下「乙」という。）から、丙が所有するＡ市Ｂ字Ｃ4082 番 2 土地の分筆登記のための境界確定業務の依頼を受け、同年 6 月に初めて丙と面識を持った。その後、令和元年に乙を通じて丙が所有する同所 4082 番土地（以下「4082 番土地」という。）の分筆登記の依頼を受けた。

３　被処分者は、4082 番土地の分筆登記を申請するに当たり、令和元年に現地確認を行ったところ、4082 番土地は、既に駐車場として利用され、平成 27 年当時に存在していた敷地上の建物（所在がＡ市Ｂ4082 番地、家屋番号が 4082 番の建物。以下「4082 番建物」という。）が取り壊されていることを確認した。その後、被処分者は、分筆登記を申請し、令和元年 9 月 3 日、4082 番土地は、4082 番 11 及び 4082 番 12 に分筆された。

４　被処分者は、令和 2 年 2 月、丙の仲介業者である乙担当者から、所在がＡ市Ｂ字Ｃ4082 番地 4、家屋番号 4082 番 4 の建物（以下「本件建物」という。）の登記事項証明書がメール送信されたため、乙担当者に確認したところ、令和元年 9 月に分筆登記をした 4082 番土地上にある建物が解体されたため、建物の滅失登記（以下「本件登記」という。）をしてほしい旨依頼された。ところが、実際には、4082 番土地を敷地として滅失した建物は 4082 番建物であり、本件建物は 4082 番土地とは別の土地上に現存して

いた。

5　被処分者は、前記4の登記事項証明書が、丁が所有権の登記名義人であり、抵当権の設定の登記がされている旨が記録された本件建物のものであったにもかかわらず、乙担当者から令和元年に分筆した土地上の建物滅失登記の依頼である旨を聞いたことから、前記4の登記事項証明書に記載された建物が、丙が所有権の登記名義人であり、既に滅失している4082番建物のことであると誤信し、補助者戊に現地調査を、補助者己に本件登記の申請書及びその添付書面を作成するよう命じた。

6　補助者己は、令和2年3月3日、本件建物の登記事項証明書を参照して本件登記の申請のための委任者を丁とする委任状を作成し、返信用封筒を同封して、本来送付すべき丁宛てではなく誤って丙の自宅に郵送した。委任状を受領した丙は、委任者の氏名が「丁」と記載されていたことに気が付かないまま、自身の認印を押印し、被処分者の事務所宛てに委任状を返送した。

被処分者及び補助者己は、上記委任に際して、委任者が丁本人であることの確認を行わなかった。

7　補助者戊は、令和2年3月5日、単独で現地調査を行ったが、本件建物の敷地ではない、駐車場として利用されている4082番土地（現地調査当時4082番11土地）を確認して写真撮影した。被処分者は、上記3のとおり、本件登記の依頼を受けた建物は令和元年に取り壊された4082番建物であると誤信していたため、改めて自身で現地調査を行わなかった。

8　補助者己は、令和2年3月6日、本件建物の登記事項証明書を参照して、本件建物を滅失建物として本件登記の申請書及び添付書面を作成した。

9　被処分者は、前記5から8までのとおり、補助者己が4082番建物を対象として本件登記の申請書及び添付書類を作成したものと誤信し、実際には現存する本件建物が滅失登記の対象となっており、本件建物の登記名義人からも登記申請の委任を受けていないことを重大な過失により看過した上、土地家屋調査士の資格を有しない補助者戊及び補助者己による本件登記の申請に係る現地調査並びに本件申請書及び添付書面の作成業務の内容を確認することなく、ロ支局に本件登記を申請した。

10　本件登記は、ロ支局において令和2年3月6日受付第〇号をもって受け付けられ、ロ支局職員が実地調査を行い現地を確認した後、同月11日に登記が完了した。

11　令和3年2月15日、A市資産税課からロ支局に本件建物が現存している旨の連絡があり、ロ支局職員が改めて現地調査を行ったところ、本件建物が現存していることを確認したことから、直ちに被処分者に対して本件建物の滅失錯誤を指摘し、本件建物の滅失登記が誤りであったことが判明した。

12　ロ支局登記官は、令和3年2月22日、本件建物について職権による回復登記を完了

した。

第３　処分の量定

１　上記第２の４から９までによれば、被処分者が、本件登記申請に係る一連の作業を補助者に任せきりにして、補助者が作成した登記申請書類等や現地調査結果の内容を確認しなかったことは明らかであり、適正に登記申請手続を行うべき注意義務を負っている土地家屋調査士の信用を失墜させるものとして、土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）第２条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（補助者の使用責任）に違反する。

２　上記１の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号16「補助者の監督責任」に該当し、その量定は、「戒告又は１年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

３　被処分者は、本人確認義務違反及び登記申請意思確認義務違反により、平成○年○月○日付けで２か月の業務の停止の懲戒処分を受けていたにもかかわらず、補助者が作成した書類等の内容を全く確認せずに、本件違反行為に及んだものであることから、その非違の程度は大きく、厳しい処分が相当である。

他方、上記第２の12のとおり、本件建物については既に回復登記が完了しており実害はなく、関係者全員から宥恕が得られている。また、被処分者は、事実を認めて反省の態度を示している。

これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例２６

違反行為　　業務外行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 2 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」という。）第 7 条第 1 項及び同法第 16 条に違反する行為に及んだとして、Ａ県Ｂ市から行政指導を行った旨の通知がされたものである。

第２　認定事実

以下の事実が、Ａ県Ｂ市長からの通知書及び被処分者の供述等から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、同〇年〇月〇日付け登録番号第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、Ｂ広域環境施設組合Ｃクリーンセンターへの一般廃棄物の搬入許可の申請に当たり、実際には同クリーンセンターの処理対象区域外で排出された一般廃棄物であり、同クリーンセンターに搬入することができない一般廃棄物であったにもかかわらず、被処分者が代表取締役を務める株式会社が同市内で行った農家からの請負作業によって発生した事業系一般廃棄物であるなどと虚偽内容の申請を行って搬入許可を取得するなどした上、平成 25 年頃から令和 2 年 7 月までの間、市町村長の許可を受けないで、他の土地家屋調査士や自らの土地家屋調査士業務の顧客を含む複数の者から一般廃棄物の収集運搬業務を受託し、その収集運搬を業として行い、同クリーンセンターの処理対象区域外で排出された一般廃棄物を同クリーンセンターに搬入して不法投棄を行った。

被処分者が同クリーンセンターに搬入した一般廃棄物の量は、平成 30 年以降の分のみで 220 トン以上であり、そのうち令和元年 12 月 15 日から令和 2 年 5 月 14 日までの売上金額は約 113 万円に及び、被処分者は違法な不法投棄により利益を得た。

第３　処分の量定

１　上記第 2 によれば、被処分者が、Ｂ広域環境施設組合Ｃクリーンセンターの処理対象区域外で収集した一般廃棄物を、同クリーンセンターの処理対象区域内における農家からの請負作業により生じた事業系一般廃棄物の搬入と偽って搬入許可を取得し、7 年間にわたり、市町村長の一般廃棄物収集運搬業の許可を得ないまま業として一般廃

棄物を同クリーンセンターへ搬入した行為は、廃棄物処理法第 7 条第 1 項及び同法第 16 条に違反するものであり、継続的かつ大量の搬入行為により多額の利益を上げていることに照らしても、被処分者の態様は悪質である。また、これらの一般廃棄物の収集依頼は、被処分者の土地家屋調査士業務の顧客や他の土地家屋調査士から受けたものも含まれるのであり、その違反行為の一部は土地家屋調査士業務と関連して行われたものである。

2　被処分者の当該違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄「業務外行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　本件では、上記 1 のとおり認められるが、他方で、被処分者において反省の態度を示している点や、懲戒処分歴がない点は、有利に酌量すべき情状と認められる。

なお、被処分者の主張するＢ市の行政指導に至る経緯は、土地家屋調査士に対する懲戒事案である本件の判断を左右するものとは認められない。

事例２７

違反行為　　公文書偽造又は私文書偽造等

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号

業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は，被処分者が，イ法務局令和 2 年 8 月 12 日受付第〇号による分筆登記（以下「本件登記」という。）に関し，本件登記に係る土地に隣接する土地の所有権の登記名義人である乙の土地境界（筆界）確認書を偽造したとして，乙から〇土地家屋調査士会に苦情の申立てがされ，同会からイ法務局に報告があった事案である。

第２　認定事実

以下の事実が，〇土地家屋調査士会の調査報告書及び被処分者の供述から認められる。

１　被処分者は，平成〇年〇月〇日，土地家屋調査士となる資格を取得し，平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け，同日，〇土地家屋調査士会に入会し，土地家屋調査士の業務に従事している者であり，これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は，令和 2 年 3 月 27 日，株式会社丙の紹介により，株式会社丁から，同社が所有権の登記名義人であるＡ市Ｂ町Ｃ丁目 28 番の土地（以下「本件土地」という。）に係る分筆登記（本件登記）の申請手続を代理することの依頼を受けた。

３　被処分者は，同年 6 月 5 日，本件土地の周辺において，本件土地に隣接するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 15 番 7 の土地（以下「本件隣接土地」という。）の所有者である乙を含む隣地所有者らの立会いの下で，本件土地の境界の確認を行い，乙との間では，本件土地と本件隣接土地との境界について確認を行った。

４　被処分者は，同年 8 月 5 日，乙に対し，上記 3 の結果に基づき，土地境界（筆界）確認書に署名及び押印を求めるため，同確認書を 2 部送付した。

その後，被処分者は，乙に対し，複数回に渡って返送するよう催促したが，乙から同確認書の返送はなかった。他方で，被処分者は，株式会社丙から，同月 20 日までに本件登記を完了するよう強く要望された。

５　そこで，被処分者は，その要望を受けて本件登記の手続を進めたいと考えたことから，乙の了解を得ていないにもかかわらず，同月 12 日，補助者である戊に指示して，土地境界（筆界）確認書に，乙名義の署名をさせるとともに，被処分者の指示によりあらかじめ購入した乙名義の印鑑を権限なく押印させて同書面を作成し，これを偽造した。

6　被処分者は，同日，偽造した土地境界（筆界）確認書を添付して本件登記をイ法務局に申請してこれを行使し，同申請に基づく分筆登記を完了させた。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 5 によれば，被処分者が，乙の了解を得ることなく同人名義の土地境界（筆界）確認書を偽造したことは明らかであり，このような土地家屋調査士の業務の根幹に関わる悪質な不正は，不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として，不動産に関する権利の明確化に寄与し，もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする土地家屋調査士の信用を失墜させるものとして，刑法第 159 条第 1 項及び同法第 161 条第 1 項（私文書偽造罪，同行使罪）に抵触するとともに，土地家屋調査士法第 2 条（職責），同法第 24 条（会則の遵守義務），〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等），同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

そして，乙が署名押印した真正な土地境界（筆界）確認書の添付がないまま本件登記がされたところ，このような登記申請に至る違反行為は，土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄「公文書偽造又は私文書偽造等」に該当し，懲戒処分の量定としては，「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

2　本件は，偽造行為を含む悪質な事案であるというべきであるが，他方，被処分者は，平成〇年に土地家屋調査士の業務を開始して以来違反行為はなく，本件違反行為に常習性や組織性はうかがわれないことに加え，土地境界の確認は，現地において乙の立会いの下で現に実施されていることから，被処分者による偽造によって，関係者に経済的損失が発生したとまでは認められない。

また，被処分者は，イ法務局及び〇土地家屋調査士会の調査に協力的であり，本件違反行為について深く反省をしていることが認められ，〇土地家屋調査士会から既に注意勧告を受けるなど，被処分者にとって酌むべき情状も認められる。

事例２８

違反行為　　公文書偽造又は私文書偽造等

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 1746 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）の現況測量業務（以下「本件業務」という。）を処理するに当たり、本件土地の南側に接する水路を管理するＡ土木事務所（以下「本件土木事務所」という。）に対し、偽造した境界確認願及び委任状を提出したとして、本件土木事務所から〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）に通知がされ、これを受けた〇会が注意勧告を行ったため、土地家屋調査士法施行規則（昭和 54 年法務省令第 53 号）第 39 条の規定に基づき、〇会からイ法務局に報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和元年 9 月 20 日頃、本件土地の借地人である乙株式会社（以下「本件会社」という。）から、本件土地の舗装工事（以下「本件工事」という。）を行うための本件業務の依頼を受けた。

３　被処分者は、本件業務の処理に当たって、本件土地の南側に接する水路については筆界を確認する必要があると考え、水路を管理する本件土木事務所に立会いを依頼することとした。

４　被処分者は、令和元年 9 月 27 日、本件土木事務所に提出する境界確認願及び委任状に、本件土地の所有者である丙（以下「本件所有者」という。）の押印を得るため、補助者をして本件所有者の自宅を訪問させたが、本件所有者が不在だったため、押印を得ることはできなかった。

また、被処分者は、同日以降も、本件所有者に意思確認のための連絡等をしなかった。

５　被処分者は、本件会社が本件工事の施工を急いでいたことから、本件会社が本件所有者の承諾を得ているものと何らの根拠もないまま思い込んだために、実際には本件所有者の承諾が得られていないにもかかわらず、被処分者において、本件所有者の氏名及

び住所を記載し、被処分者自らが所有する「丙」の認め印を押印した令和元年 10 月 1 日付け委任状及び同月 10 日付け境界確認願（以下「本件偽造委任状等」という。）を偽造した。

6　被処分者は、同日、本件土木事務所に、本件偽造委任状等を提出した。被処分者は、同月 16 日、本件土木事務所と立会いを実施し、その数日後に本件業務の成果物を本件会社に納品した。

7　その後、本件工事が開始されたが、本件工事は本件土地に隣接する他の土地（以下「本件隣接地」という。）も対象とするものであったところ、本件隣接地の所有者も本件工事について承諾をしていなかった。

8　本件工事の施工を知った本件隣接地の所有者が、本件所有者に本件工事について確認するための連絡をした結果、本件所有者が本件工事及び本件業務について承諾をしていないことが判明した。

9　その後、被処分者は、上記 5 の境界確認願を取り下げ、本件所有者からも宥恕を得た。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 4 から 6 までのとおり、被処分者は、何らの具体的な確認や調査を行うことなく、自らの主観的な見立てのみによって、本件所有者の承諾が得られていると予想して、本件偽造委任状等を本件土木事務所に提出した。このような被処分者の行為は、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 159 条（私文書偽造等）及び同法第 161 条（偽造私文書等行使）に該当する行為であり、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第２条（職責）及び同法第 24 条（会則の遵守義務）並びに〇会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 1「公文書偽造又は私文書偽造等」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　本件において、被処分者は、本件所有者の承諾を得るに当たり、補助者をして本件所有者の自宅を 1 回訪問させたのみで、その後、本件所有者への連絡を一切試みることなく、本件会社が本件所有者の承諾を得ているものと何らの根拠もなく一方的な思い込みで推断し、漫然と上記 1 の違反行為に及んでいる。このような被処分者の行為は、著しい注意義務違反であり、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わなければならないとされる土地家屋調査士の自覚を著しく欠くとともに、土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を損なうものといわざるを得ない。

4　他方、本件において実害は生じていないこと、被処分者は本件所有者に謝罪し、本件所有者から宥恕を得ていること、被処分者は〇会の注意勧告を受けていること等の事情も認められる。

事例２９

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

業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、受任したＡ市Ｂ町Ｃ丁目 32 番 17 の土地（以下「本件土地」という。）の筆界確認業務（以下「本件業務」という。）を行うに当たり、被処分者の補助者に専ら業務を行わせたとして、〇土地家屋調査士会に、本件土地の隣接地の共有者から申出があり、それに基づいて〇土地家屋調査士会が注意勧告処分を行ったため、土地家屋調査士法施行規則第 39 条の規定に基づきイ法務局長に報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、昭和〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、昭和〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和 2 年頃、株式会社乙（以下「本件会社」という。）から、本件業務を依頼され、これを受任した。

３　被処分者は、本件業務の受任以前から、被処分者において事前に資料等を確認して補助者だけで処理することができると判断した業務については、補助者育成の観点という独善的な考え方から、補助者に一括して対応を任せる処理を継続的に行っていた。

本件業務についても、このような考え方や、被処分者の補助者である丙と本件会社が懇意にしているとの理由等から、丙及び被処分者の補助者である丁（以下、両名を併せて「本件補助者」という。）に本件業務への対応を包括的に任せることとした。

４　令和 2 年 2 月 1 日、本件補助者は、本件土地で地積測量図に基づく復元測量を実施した後、本件土地の隣接地所有者と立会いを実施し、筆界確認作業を行った。

しかし、本件土地に隣接するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 30 番 5 の土地を共有する戊及び己（以下、両名を併せて「戊ら」という。）とは予定が合わず、立ち会うことができなかった。

５　本件補助者は、改めて戊らと筆界確認を行うための立会いを実施するため、別途日程調整を行い、令和 2 年 2 月 9 日をその期日とすることとしたが、当日、本件補助者が約束の時間を勘違いして遅刻したため、立会いができず延期された。

6　本件補助者は、戊らと立会期日を再び調整した結果、令和2年3月29日に実施することとなった。

同日、本件補助者は、筆界点の位置等について説明した後、己から立会証明書への署名押印を得たが、同日は降雪のために境界標の設置が困難であったことから、後日境界標を設置して確認を求めることとした。

7　本件補助者は、令和2年3月30日、境界標を設置した後、境界確認書を戊らに送付したところ、同年4月13日、戊らから、同月11日付けで署名押印された同書が返送された。しかし、その後、戊らから、①同書への署名押印後に現地を確認したところ、境界標が本件補助者の説明と異なる位置に勝手に設置されている、②これまでの本件補助者の対応に不満がある等の理由で、送付した同書を破棄したいとの申出があった。

このような問題が生じていたが、戊らへの連絡・説明等の対応は、それ以後も、専ら本件補助者が行った結果、戊らの納得は得られなかった。

その後、被処分者は、本件会社の了承を得て、本件業務への対応を中止し、一旦設置された境界標も撤去された。

8　以上のとおり、被処分者は、本件業務において、本件土地に出向くことなく、測量作業や境界標の設置のみならず、立会いにおける説明も全て本件補助者に行わせた。また、被処分者は、境界標の設置等を巡って戊らとトラブルが生じた後も、戊らへの説明等の対応は全て本件補助者に任せて自ら対応することなく、主体的な対応を行わなかった。これら被処分者の一連の対応は、本件補助者をして被処分者の土地家屋調査士としての業務を取り扱わせたと評価されるものであった。

第3　処分の量定

1　被処分者は、上記第2の2から8までのとおり、本件業務について、補助者育成との独善的な理由から、一度も本件土地に行くことなく、関係者への対応やトラブル後の処理を包括的に本件補助者に任せているところ、被処分者のこのような行為は、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）、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）、同会則第〇条（業務の取扱い）、同会則第〇条（補助者の使用責任）に違反する。

2　上記1の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　上記1の違反行為は、土地家屋調査士としての業務に関する基本的認識と責任の自覚を欠く軽率なものであり、その結果として、現に境界標の設置等を巡ってトラブルが発生しており、その非違の程度は小さいものとはいえない。

4　他方、被処分者が自らの非違を認め反省の態度を示していること、懲戒処分歴がないこと等の酌むべき情状も認められる。

事例３０

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
　　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 43 条第 1 項第 2 号
　　業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分法人の社員である土地家屋調査士甲（以下「甲調査士」という。）が、イ法務局ロ支局平成 30 年 3 月 8 日受付第〇号及び第〇号の各地積更生・分筆登記の申請（以下、2 件分の申請を合わせて「本件登記申請」という。）を行った際、隣接地所有者である乙との立会いを甲調査士自らが行うことなく、株式会社丙測量設計の代表者である丁に行わせ、また、実際には、丁及び乙の妻の戊が立ち会ったにもかかわらず、被処分法人は、本件登記申請の申請書に添付した不動産調査報告書に、甲調査士及び乙が立ち会ったとする虚偽の記載をしたなどとして、乙及び戊から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書並びに甲調査士及び土地家屋調査士己の供述等から認められる。

１　被処分法人は、平成〇年〇月〇日に成立し、〇土地家屋調査士会に法人番号〇-〇で登録を受け、土地家屋調査士業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

甲調査士は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、同年〇月〇日からは、被処分法人の代表権を有する社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分法人は、平成 29 年 11 月 7 日、庚が所有権の登記名義人であるＡ市Ｂ町Ｃ丁目 352 番 4 及び同所 353 番 1 の各土地（以下「本件土地」という。）について、同人から、本件登記申請の手続に係る依頼を受けた。

また、庚は、被処分法人に対し、平成 30 年 3 月 7 日付け委任状により、本件登記申請に関する一切の権限を委任した。

３　被処分法人の社員である甲調査士は、平成 30 年 3 月 3 日、本件登記手続に関し、本件土地の隣接地所有者である乙との立会作業について、甲調査士自らが行うことなく、丁に立ち会わせた上で、丁において本件土地に係る筆界確認書及び印鑑証明書を作成・受領させた。また、甲調査士は、丁を通じて上記の筆界確認書等を受領した後も、乙に

対し、必要な確認を行わなかった。

4　甲調査士は、上記 3 の立会作業において、甲調査士及び乙が立会いをした事実はなく、実際には、戊と丁が立ち会っていたにもかかわらず、甲調査士及び乙が立ち会った旨の虚偽の記載をした平成 30 年 3 月 6 日付け不動産調査報告書を作成し、これを本件登記申請に添付して、同月 8 日、イ法務局ロ支局に提出して、同登記手続を完了させた。

第３　処分の量定

1 (1)　上記第 2 の 3 によれば、甲調査士は、被処分法人が受任した事件につき、その社員の立場で業務を行うに当たり、自ら立会いを行わず、外部の第三者である丁に立会いを行わせた上で、隣接地所有者である乙に対し、現場等において必要な確認を行わなかったと認められ、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（他人による業務の取扱いの禁止）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

(2)　上記第 2 の 4 によれば、甲調査士は、被処分法人が受任した事件につき、その社員の立場で業務を行うに当たり、虚偽の内容を記載した不動産調査報告書を作成したことは明らかであり、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）に違反する。

2 (1)　上記 1(1)の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄番号 2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

(2)　上記 1(2)の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄番号 7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当であるとさせている。

3　これらの違反行為につき、被処分法人は相応の責任を免れないものの、被処分法人及び甲調査士は、イ法務局の調査に協力し、違反行為を真摯に受け止め、深く反省しており、平成〇年の開業以来、懲戒処分歴はない。これらの事情は、被処分法人にとって酌むべき情状といえる。

事例３１

違反行為　　名義貸し又は他人による業務の取扱い、
　　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
　　業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、土地家屋調査士法人甲（以下「本件法人」という。）の社員である被処分者が、イ法務局ロ支局平成 30 年 3 月 8 日受付第〇号及び第〇号の各地積更生・分筆登記の申請（以下、2 件分の申請を合わせて「本件登記申請」という。）を行った際、隣接地所有者である乙との立会いを被処分者自ら行うことなく、株式会社丙測量設計の代表者である丁に行わせ、また、実際の立会いは、丁及び隣接地所有者の妻の戊が立ち会ったにもかかわらず、本件法人は、本件登記申請の申請書に添付した不動産調査報告書に、被処分者及び乙が自ら立ち会ったとする虚偽の記載をしたなどとして、乙及び戊から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書並びに被処分者及び土地家屋調査士己の供述から認められる。

１　本件法人は、平成〇年〇月〇日に成立し、〇土地家屋調査士会に法人番号〇-〇で登録を受け、土地家屋調査士業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、同年〇月〇日からは、本件法人の社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　本件法人は、平成 29 年 11 月 7 日、庚が所有権の登記名義人であるＡ市Ｂ町Ｃ丁目 352 番 4 及び同所 353 番 1 の各土地（以下「本件土地」という。）について、同人から、本件登記申請の手続に係る依頼を受けた。

また、庚は、本件法人に対し、平成 30 年 3 月 7 日付け委任状により、本件登記申請に関する一切の権限を委任した。

３　本件法人の社員である被処分者は、平成 30 年 3 月 3 日、本件登記手続に関し、本件土地の隣接地所有者である乙との立会作業について、被処分者自らが行うことなく、丁に立ち会わせた上で、本件土地に係る筆界確認書及び印鑑証明書を作成・受領させた。

また、被処分者は、丁を通じて上記の筆界確認書等を受領した後も、乙に対し、必要な確認を行わなかった。

4　被処分者は、上記 3 の立会作業において、被処分者及び乙が立会いをした事実はなく、実際には、戊や丁が立ち会っていたにもかかわらず、被処分者及び乙が立ち会った旨の虚偽の記載をした平成 30 年 3 月 6 日付け不動産調査報告書を作成し、これを本件登記申請に添付して、同月 8 日、イ法務局ロ支局に提出して、同登記手続を完了させた。

第３　処分の量定

1 (1)　上記第 2 の 3 によれば、被処分者は、自ら立会いを行わず、丁に立会いを行わせた上で、隣接地所有者である乙に対し、必要な確認を行わなかったことは明らかであり、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）、土地家屋調査士法施行規則第 22 条（他人による業務の取扱いの禁止）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

(2)　上記第 2 の 4 によれば、被処分者は、虚偽の内容を記載した不動産調査報告書を作成したことは明らかであり、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）に違反する。

2 (1)　上記第 3 の 1(1)の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄番号 2「名義貸し又は他人による業務の取扱い」に該当し、懲戒処分の量定としては、「2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

(2)　上記第 3 の 1(2)の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表違反行為の欄番号 7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当であるとさせている。

3　これらの違反行為につき、本件法人は相応の責任を免れないものの、被処分者は、イ法務局の調査に協力し、当該非違行為を真摯に受け止め、深く反省しており、平成〇年の開業以来、懲戒処分歴はない。これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３２

違反行為　　預り金等の管理懈怠等

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、平成 30 年 10 月 30 日、株式会社〇の代表取締役である乙から、Ａ市に所在する建物に係る表題登記（以下「本件登記」という。）の申請を受任し、前払で本件登記の費用全額の 12 万 8,000 円を受領した後、本件登記の申請が遅延したにもかかわらず、乙に十分な説明や連絡をしなかったことから、乙から〇土地家屋調査士会（以下「〇会」という。）に苦情の申立てがあり、平成 31 年 3 月 29 日、〇会から指導を受け、令和元年 5 月には本件登記の受任契約を解除されたが、その後も令和 2 年 8 月 6 日に返金するまでの間、状況説明や前払金の返金といった必要な対応を何ら行わなかったとして〇会から報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇会の調査報告書及び被処分者の供述から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者である。

なお、本件登記の申請の受任とは別の受任案件について、契約解除後、報酬として受領した金銭の返還を怠った件で、平成〇年〇月〇日付けで戒告（会則違反）の懲戒処分を受けている。

２　被処分者は、平成 30 年 10 月 30 日、乙から、本件登記の申請を受任し、同年 11 月 1 日、乙から本件登記の費用として、前払で全額の 12 万 8,000 円を受領した。

３　被処分者は、平成 31 年 3 月 11 日頃、乙に対して委任状等の本件登記に必要な書類を送付する旨連絡したが、それにもかかわらず、その後、委任状等の作成を行わず、書類の送付を行わなかった。

４　平成 31 年 3 月 25 日、乙から〇会に対して苦情の申立てがあったことから、同月 29 日、〇会は被処分者に対して口頭で指導を行い、被処分者は乙に早急に連絡を行う旨を回答したが、その後、被処分者は乙に対して連絡を行わず、その後も、本件登記に関する業務について乙に必要な説明や報告をしなかった。

５　被処分者は、令和元年 5 月 24 日、乙から本件登記の委任契約を解除されるとともに、前払金の返金を求められ、返金用の口座を伝えられた。しかしながら、被処分者は、以

後、令和 2 年 8 月 6 日までの間、〇会から前払金の返還につき指導を受けるなどしていたにもかかわらず、合理的な理由なく、前記前払金の返金を行わなかった。

6　令和 2 年 8 月 6 日、被処分者は 12 万 8,000 円を乙の返金用口座に入金した。

第３　処分の量定

1　前記第 2 のとおり、被処分者は、受任した本件登記の申請について正当な理由なく処理を適切に行わず、また、必要な報告等を履行しなかった。これに加えて、乙から委任契約を解除された後も、前払で受領した報酬等について 1 年以上にわたり返金を行わなかった。この行為は、不動産の表示に関する登記手続の円滑に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すべき使命を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、土地家屋調査士に対する国民の信頼を失墜させ、土地家屋調査士の品位を害するものとして、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、第〇条第〇項（会則等の遵守義務）及び第〇条第〇項（業務の取扱い）に違反する。

また、被処分者に対しては、〇土地家屋調査士会会則第〇条第〇項の規定に基づき、令和 2 年 2 月 28 日付けで〇会から、乙に対し前払金を速やかに返金すること等を内容とする注意勧告が行われているにもかかわらず、同年 8 月 6 日までの間、返金を行わなかった。この行為は、勧告等に従うことを定めた同会則第〇条第〇項（会則等の遵守義務）に違反するものと認められる。

2　平成 30 年 11 月 1 日に被処分者が乙から受領した 12 万 8,000 円については、契約解除に伴い被処分者に返還義務が発生しており、その返還義務の履行懈怠があり、この違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 17「預り金等の管理懈怠等」に類する態様であるところ、「預り金等の管理懈怠等」の懲戒処分の量定は、「戒告又は 1 年以内の業務停止」が相当であるとされている。

3　前記第 2 のとおり、被処分者においては、平成〇年〇月〇日付けで戒告の懲戒処分歴があり、当該処分も本件同様に受任した案件について契約解除後、報酬等として受領した金銭の返還を怠ったものであり、この点は加重すべき要素である。

他方、被処分者は、令和 2 年 8 月 6 日、乙から受領していた 12 万 8,000 円について全額返金しており、また、〇会からの注意勧告に付され、自治的処分が行われていること、〇会の調査に対しても協力的であり、自らの非違を認め深く反省していることが認められる。これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３３

違反行為　　業務外行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 2 号
　　業務停止 1 週間

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、令和 2 年 12 月 31 日に傷害事件を惹起し、令和 3 年 1 月 1 日に逮捕された後、同月 4 日勾留され、その後、略式命令により罰金に処せられた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及び被処分者の供述から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、同年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和 2 年 12 月 31 日午後 9 時頃、Ａ市Ｂ町〇番地〇駐車場において、被害者に対し、その左頬を右手拳で 1 回殴打した上、鼻部を右膝で 1 回蹴る暴行を加え、よって、同人に全治約 1 か月間を要する左頬骨骨折、鼻骨骨折等の傷害を負わせた（以下「本件傷害行為」という。）。

３　被処分者は、本件傷害行為により逮捕勾留され、令和 3 年 1 月 22 日、イ検察庁は、ロ簡易裁判所に対し、本件傷害行為について公訴を提起し、略式命令を請求した。

４　令和 3 年 1 月 22 日、ロ簡易裁判所は、被処分者に対して、本件傷害行為について罰金 30 万円に処する略式命令を発し、被処分者は、令和 3 年 1 月 25 日に当該罰金を納付した。

第３　処分の量定

１　被処分者の本件傷害行為は、刑法第 204 条の傷害罪を構成するものであり、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として、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

２　そして、被処分者の本件傷害行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 21 欄「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」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」が相当であるとされている。

3　しかしながら、被処分者は、〇土地家屋調査士会会長宛てに顛末書を提出し、〇土地家屋調査士会綱紀委員会の聴取にも素直に応じるとともに、軽率な行動であったと述べるなど深く反省していることが認められる。また、〇土地家屋調査士会から土地家屋調査士法第 56 条に基づく注意勧告を受けている。さらに、被処分者には、平成〇年の開業以来、懲戒処分歴はない。これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３４

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 43 条第 1 項第 1 号
戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分法人の社員である土地家屋調査士甲（以下「甲調査士」という。）が、イ法務局令和 2 年 2 月 25 日受付第〇号による分筆登記（以下「本件登記」という。）に関し、本件登記に係る土地の所有権の登記名義人乙の本人確認及び登記申請意思確認を行うことなく、また、乙の署名押印を偽造するなどして登記申請に及んだとして、乙から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分法人は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士法人として設立された。また、甲調査士は、被処分法人の社員であり、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者である。

なお、被処分法人及び甲調査士について、これまでに懲戒処分歴はない。

２　甲調査士は、令和 2 年 1 月 10 日、丙株式会社の社員である丁から、Ａ市Ｂ町 3069 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）について、本件土地の所有権の登記名義人である乙との間で売買契約を締結したとの説明を受け、本件土地の分筆登記に係る登記申請手続を被処分法人が代理することの依頼を受けた。

３　甲調査士は、本件土地の分筆登記申請に関し、令和 2 年 2 月 12 日、本件土地の隣地所有者らと現地確認を行ったが、その際、本件土地の所有者である乙は立ち会わず、乙の代理人として丁が境界確認等を行った。

しかしながら、甲調査士は、同日付けで作成した「水路境界確認同意書」において、実際には同日に乙が立ち会っていないにもかかわらず、乙が立ち会って本件土地の境界について異議なく同意したとの事実と異なる記載をした上で、甲調査士において、乙の了解をあらかじめ得ていないにもかかわらず、同書面に乙名義で署名押印をした。

また、甲調査士は、同日の境界確認に基づき、本件土地の分筆登記申請に必要な不動産調査報告書（同月 22 日付け）を被処分法人名義で作成したが、その中で、同月 12 日に乙本人が現地で立ち会って確認した旨の事実と異なる記載をした。

4　被処分法人は、令和2年2月25日、本件土地に係る分筆登記（本件登記）をイ法務局に申請し、その後、同申請に基づく分筆登記は完了した。

5　乙は、令和2年3月23日、本件登記に関し、被処分法人に対して懲戒の申出を行った。

その後、令和3年2月5日、甲調査士と乙との間で、本件に関して示談が成立し、甲調査士は、乙に対し、示談金として50万円を支払った。

第3　処分の量定

1　上記第2の3によれば、被処分法人の社員である甲調査士は、その業務遂行に当たり、関係者の立会いの下で適切に実施すべき現地での境界確認やそれに基づく正確な調査報告書の記載を怠り、事実と異なる内容の記載を含む、不適切な対応を行ったことは明らかであり、適正に登記申請手続を行うべき注意義務を負っている土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人の信用を失墜させるものとして、被処分法人について、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）、同法第41条（調査士に対する規定等の準用）、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）に違反する。

2　そして、被処分法人の社員である甲調査士が現地での必要な境界確認や正確な調査報告書の記載を怠ったまま登記申請に至り、本件登記がされたところ、これらの違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号7「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は2年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

3　本件では、関係者の必要な立会いがないにもかかわらず、事実と異なる内容の書面を記載した点等において悪質な事案というべきであるが、他方で、本件の発覚後、甲調査士は対応の誤りを認めて謝罪の態度に努め、期間は要したものの乙と示談が成立し、懲戒申出を行った乙も、宥恕している。

また、乙の意思に反した登記手続までが行われたわけではなく、経済的実害は生じていないことや、被処分法人及び甲調査士にこれまで懲戒処分歴はないといった事情は、被処分法人にとって酌むべき情状といえる。

事例３５

違反行為　　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

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、イ法務局ロ出張所（以下「管轄登記所」という。）令和 2 年 7 月 7 日受付第〇号による土地分筆登記（以下「本件分筆登記」という。）の代理申請に関し、分筆対象となる土地と一部の隣接地との間の境界標が亡失していたため、既に管轄登記所に備え付けられていた地積測量図（土地家屋調査士乙により平成 27 年 12 月 11 日作成されたもの。以下「調査士作成測量図」という。）に基づいて復元した境界点に、隣接地所有者に無断で境界標を設置した上、当該隣接地所有者との立会いの確認及び承諾をした旨を内容とする虚偽の不動産調査報告書を作成し、本件分筆登記に添付して申請したなどとして、イ法務局からハ法務局に情報提供がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果に係る報告書等から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和 2 年 2 月 28 日、Ａ市Ｂ町 84 番 4 の土地（以下「本件土地」という。）について、同土地を所有する株式会社丙から、本件分筆登記に係る業務を受託した。

本件土地に関しては、既に平成 27 年 12 月 18 日に地積更正登記が完了しており、管轄登記所には、調査士作成測量図が備え付けられていたが、隣接地との間の境界標が亡失した状況にあった。

３　被処分者は、本件分筆登記の申請に関し、当初は、調査士作成測量図があるために隣接地所有者の立会い及び確認を不要と考えていたが、管轄登記所の指摘を踏まえ、本件土地に境界標の復元が必要と考え、本件土地の隣接地所有者の立会いと現地確認を求めることとした。

被処分者は、本件土地における境界標の亡失箇所に係る境界標復元作業（以下「本件境界標復元作業」という。）について、本件土地の隣接地所有者の立会い及び確認を被処分者の補助者に指示して行わせることとし、令和 2 年 7 月 1 日、補助者が本件境界

標復元作業を実施したが、被処分者は現地に立ち会わなかった。

被処分者の補助者による同日の本件境界標復元作業の際、補助者は、本件土地の隣接地所有者である丁、戊及び己（以下、この3名を合わせて「本件関係者」という。）に対して境界標の復元に関する説明をせず、その了解を得ることもなかった。

4　その後、被処分者は、被処分者の補助者から、本件境界標復元作業について報告を受けたが、実際には上記3のとおり、補助者において隣接地所有者である本件関係者に対する必要な説明等を行っていなかったにもかかわらず、被処分者は、補助者においてこれらの説明等を行ったものと思い込み、補助者からその確認を怠った。

5　被処分者は、地積測量図から復元した境界標について本件関係者による確認及び承諾を得た旨の虚偽の記載がされた不動産調査報告書（令和2年7月5日付け）を作成した。

被処分者は、令和2年7月7日、代理人として管轄登記所に対し、上記の不動産調査報告書を添付して本件分筆登記を申請し、同月8日、同登記を完了させた。

第3　処分の量定

1　上記第2の3ないし5によれば、被処分者が、本件境界標復元作業を補助者のみで行わせた上に補助者に対する必要な確認を怠ったことにより、結果として、隣接地所有者の立会いがないにもかかわらず、不動産調査報告書にこれと異なる虚偽の内容を記載し、代理人として登記申請を行っており、土地家屋調査士として尽くすべき責務に反したことは明らかであり、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）、法第24条（会則の遵守義務）及び○土地家屋調査士会会則第○条（品位保持等）、同会則第○条（会則等の遵守義務）及び同会則第○条（補助者の使用責任）の各規定に違反し、さらには法第2条（職責）にも違反する。

2　上記第2の3及び4の違反行為は、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）（以下「処分基準等」という。）の別表違反行為の欄番号16の「補助者の監督責任」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は1年以内の業務の停止」が相当であるとされ、また、上記第2の5の違反行為は、処分基準等の別表違反行為の欄番号7の「現地確認義務違反又は筆界確認義務違反」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は2年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

3　一方、本件境界標復元作業は、新たな境界点に境界標を設置するというものではなく、亡失した境界標を調査士作成測量図に基づいて復元するという作業であったことが認められ、管轄登記所も、補助者が復元した境界標の位置は、調査士作成測量図と同一の座標を用いて復元していることから、本件分筆登記の申請の内容については真正であるとしている。そして、補助者が復元した境界標は、被処分者により既に撤去されている。また、被処分者は、管轄登記所の登記官に対し、本件の違反行為を自ら申し出

ており、自らの非違行為を認め、反省している。そのほか、被処分者には、平成〇年の開業以来、懲戒処分歴はない。これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３６

違反行為　　受任事件の放置

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
　　戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町 103 番 2 及び同 103 番 3 の土地（以下「本件土地」という。）に係る登記名義人である乙（以下「所有者」という。）から、筆界特定申請手続（以下「本件申請手続」という。）の依頼を受けたにもかかわらず、イ法務局（以下「法務局」という。）に筆界特定申請書を提出することなく、本件申請手続を約 1 年間にわたって放置し、かつ、当該放置に関して、所有者の子である丙（以下「申出人」という。）に虚偽の説明を繰り返したとして、申出人から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及び被処分者の供述から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 30 年 5 月 30 日、本件土地につき、所有者から、土地境界確認業務の依頼を受けた。そして、被処分者は、必要な業務を行った後、同年 12 月 28 日付け報告書により、所有者に対して当該業務に係る報告を行った。

３　その報告を受けた所有者は、平成 30 年 12 月 29 日、申出人を通じて被処分者に対し、本件申請手続を希望する旨伝え、被処分者は、平成 31 年 1 月上旬、申出人を通じて、所有者から、本件申請手続代理の依頼を受けた。

４　被処分者は、令和元年 7 月 16 日、本件申請手続の前提となる本件土地の合筆登記を行うため、所有者から、登記済証及び委任状を受領し、同月 17 日頃、所有者から、筆界特定申請の費用及び報酬として 23 万 9710 円を受領した。

その後、本件土地について、同年 9 月 11 日、合筆登記が完了し、この頃、被処分者は、申出人に対し、同年 10 月には本件申請手続が可能であるとの見通しを説明した。

５　被処分者は、令和元年 10 月から同年 12 月にかけて、本件申請手続を行うための点検作業及び筆界特定申請書の修正等を行っていたが、本件申請手続の手続を急がないものであると自ら判断して、本件申請手続を実際に行うことなく、その後も、申請のた

めの準備を進めることをせず、本件申請手続に係る業務を放置した。

6　被処分者は、令和元年 12 月頃、申出人からの進捗状況の問合せに対し、実際には、被処分者の業務が多忙であったことや本件申請手続に係る準備に手間取り、筆界特定の申請をしていなかったにもかかわらず、申請済みである旨の虚偽の説明をした。

7　被処分者は、令和 2 年 8 月上旬、申出人からの進捗状況の問合せに対し、実際には筆界特定の申請をしていなかったにもかかわらず、新型コロナウイルス感染症の影響や法務局の人員不足により筆界特定に時間がかかる、進行に遅れがある旨の虚偽の説明をした。

8　申出人は、令和 2 年 9 月 10 日、法務局に本件申請手続の状況について問い合わせたところ、申請されていないことが明らかとなり、被処分者の業務放置が判明した。

なお、その後、本件申請手続は、被処分者及び丁土地家屋調査士を申請代理人として行われ、令和 3 年 8 月 17 日、法務局に受け付けられた。

第３　処分の量定

1　被処分者が本件申請手続を放置し、また、申出人に対して虚偽の説明を繰り返していた行為は、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として、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）、同会則第〇条（業務の取扱い）に違反する。

2　そして、被処分者のこれらの行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 10 の欄「受任事件の放置」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 2 年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

3　しかしながら、被処分者は、〇土地家屋調査士会綱紀委員会の聴取に素直に応じ、申出人に対して謝罪の態度を示し、自らの違反行為を真摯に受け止めて深く反省しているほか、放置されていた本件申請手続は、事後的に申請に至っている。また、〇土地家屋調査士会から土地家屋調査士法第 56 条に基づく注意勧告を受け、〇土地家屋調査士会〇支部からは、厳重注意を受けるとともに、同支部及び法務局相談案件の業務の禁止処分を受けている。さらに、被処分者には、平成〇年の開業以来、懲戒処分歴はない。これらの事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３７

違反行為　　補助者の監督責任

処　　分　　土地家屋調査士法第 43 条第 1 項第 1 号
　　戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分法人の補助者である乙（以下「本件補助者」という。）が、被処分法人が依頼を受けた分筆登記の代理申請業務の処理のために、Ａ市役所に提出した令和 3 年 1 月 21 日付け戸籍証明交付請求書に添付した被処分法人の履歴事項全部証明書の発行年月日を変造した疑いがあるとして、イ法務局において非違事件とした立件した事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分法人は、令和〇年〇月〇日に設立され、〇土地家屋調査士会に法人番号〇－〇をもって登録を受け土地家屋調査士の業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　土地家屋調査士甲（以下「本件調査士」という。）は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、被処分法人の社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

３　被処分法人は、Ｂ市Ｃ町Ｄ丁目 785 番 7 の登記名義人（以下「本件被相続人」という。）の相続人である丙から分筆登記（以下「本件登記」という。）の代理申請の依頼を受けた。

４　本件調査士は、本件登記の添付情報となる戸籍謄本を取得するため、本件補助者に対し、本件被相続人の戸籍謄本を取得するよう指示した。

５　本件補助者は、令和 3 年 1 月 21 日、戸籍証明交付請求書の作成に当たり、令和 2 年 2 月 4 日付けの被処分法人の履歴事項全部証明書（以下「本件証明書」という。）を提供することとした。

その際、本件補助者は、同日時点において、本件証明書が作成日から 3 か月以上経過していたことから、その内容を変造しようと企て、本件証明書を電子複写機で複写したものにつき、発行月の「2 月」の前に「1」を追記し、これを更に電子複写機で複写する方法により、発行年月日が「令和 2 年 12 月 4 日」の外観を有する被処分法人の履歴事項全部証明書（以下「本件変造証明書」という。）を作成した。

6　本件補助者は、令和3年1月21日、A市役所に対し、同日付け戸籍証明交付請求書に委任状及び本件変造証明書（以下、これらの書面を「本件請求書等」という。）を添付し、郵送により本件被相続人の戸籍謄本の交付を請求（以下「本件請求」という。）した。

7　本件調査士は、本件請求前に本件請求書等を適切に確認することを怠り、本件変造証明書を使用して、本件被相続人の戸籍謄本を取得した。

第3　処分の量定

1　上記第2の3から7までのとおり、本件調査士は、被処分法人が受任した業務において、本件補助者が作成した本件請求書等を本件請求前に確認せず、有印公文書変造・同行使（刑法（明治40年法律第45号）第155条第2項及び第158条第1項）の結果を惹起したところ、このような被処分法人の行為は、土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）第2条（職責）、同法第24条（会則の遵守義務）、同法第41条（調査士に関する規定等の準用）、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）、同会則第〇条（補助者の使用責任）に違反する。

2　上記1の違反行為は、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）別表番号16「補助者の監督責任」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は1年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

3　被処分法人は、補助者に対する適切な指導及び監督を行わず、本件補助者をして漫然と有印公文書変造・同行使に該当する行為をさせたものであり、その行為は悪質である。このような行為は、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わなければならないとされる土地家屋調査士法人の自覚を著しく欠くとともに、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人制度に対する国民の信頼を著しく損なうものというべきである。

4　他方、被処分法人は〇土地家屋調査士会の注意勧告を受けていること、補助者が作成する文書は土地家屋調査士が必ず確認することとするなどの業務改善をしていることといった事情も認められる。

事例３８

違反行為　　補助者の監督責任

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
　　戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が行った 13 件の登記（以下「本件各登記」という。）の申請について、不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）第 13 条第 1 項に基づき、書面に記載された情報を電磁的記録に記録したものとして提供された添付情報の一部に、パソコン上で記載事項を加筆したと思われる痕跡があったために、登記官が被処分者に対して原本の提示を求めた結果、被処分者が持参した当該添付情報の原本と提供された電磁的記録の同一性が認められなかったことから、イ法務局から報告があった事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、○土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

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、現在まで土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和 4 年 10 月 21 日から同年 11 月 1 日までの間、イ法務局に対し、不動産登記令第 13 条第 1 項に基づいて、添付情報の原本提示を省略するいわゆる調査士報告方式により、本件各登記の申請をした。

３　調査士報告方式により添付情報の原本提示を省略してオンラインにより登記申請を行うに当たっては、添付情報となる書面をスキャナで読み取ったＰＤＦデータを、加工や改変をすることなく提出しなければならないとされている。

それにもかかわらず、被処分者は、本件各登記の申請をするに当たり、依頼者から受領した必要事項の一部が記載されていない委任状や工事完了引渡証明書等の書面をスキャナで読み取ったＰＤＦデータについて、補助者がパソコン上のアプリケーションで当該必要事項を加筆して改変（以下「本件加工行為」という。）したデータを提出した。

第３　処分の量定

１　被処分者は、補助者が加工や改変した書面のＰＤＦデータを提供して調査士報告方式によりオンラインにより本件各登記の申請を行ったものであることから、土地家屋

調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）、同会則第〇条（業務の取扱い）、同会則第〇条（補助者の使用責任）に違反する。

2　そして、この行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 16「補助者の監督責任」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 1 年以内の業務の禁止」が相当とされている。

3　本件加工行為は、表示に関する登記の申請の代理を業とする土地家屋調査士への高い信頼により成り立っている調査士報告方式の制度の根幹を揺るがすものであり、認定された件数だけで 13 件に上るなど常態化していたことがうかがわれ、悪質性が高いといわざるを得ない。

そして、被処分者の補助者に対する指導及び監督が不十分であったことは明らかであり、その責任も重大である。

他方、本件加工行為による実害は認められないこと、また、被処分者は反省の態度を示しており、既に土地家屋調査士会から厳重注意を受けていること等の事情は、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

事例３９

違反行為　　補助者の監督責任、その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、株式会社乙（以下「本件会社」という。）から受任したＡ市Ｂ町Ｃ丁目 31 番の土地（以下「31 番の土地」という。）の分筆の登記（以下「本件登記」という。）の代理申請に当たり、①31 番の土地（分筆後は 31 番 2 の土地（以下「31 番 2 の土地」という。））の隣接地である同 30 番 2 の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である丙（以下「申出人」という。）に無断で、31 番 2 の土地と本件土地との間のコンクリートブロック塀上に筆界点を示す金属プレートを設置した、②当該金属プレートの設置について申出人に説明した旨の虚偽の記載がされた不動産調査報告書等を本件登記の代理申請に当たって添付情報として提供したなどとして、申出人から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、○土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

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、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、遅くとも平成 28 年 4 月 4 日頃、本件会社から、本件登記の代理申請や本件登記の申請に必要な測量等を受任した。

３　本件土地については、平成 28 年 2 月 1 日に境界標位置図（以下「本件図面」という。）が作成されており、31 番の土地の前所有者と 31 番の土地に隣接する各土地の所有者らとの間では既に筆界が確認されていた。被処分者は、本件図面を用いて、本件登記を申請することとし、本件図面の点検測量をすることとした。

４　被処分者の補助者である丁（以下「本件補助者」という。）は、平成 28 年 4 月 14 日、点検測量に先立って、申出人に対し、31 番の土地について分筆の登記を行い、必要な測量を行う旨を説明した。しかし、本件補助者は、その際、申出人に対し、境界標の設置に関して必要な説明を怠り、31 番 2 の土地と本件土地との境界上に設置されていた境界標が埋没したり、移動したりした場合に、境界標を新たに設置するとか正確な位置

に戻したりするなどといった対応をすることについて十分な説明をしなかった。

5　本件補助者は、平成 28 年 5 月 7 日、31 番 2 の土地と本件土地との境界である点 12 に設置されていたコンクリート杭の上に、コンクリートブロック塀が設置されたため、当該コンクリート杭が埋没していることを認識した。そこで、本件補助者は、前記 4 のとおり、申出人に対する説明が不十分であり、かつ、申出人から的確な同意や立会いを得ていなかったにもかかわらず、新たに設置されたコンクリートブロック塀上に、点 12 を示す境界標として金属プレートを新たに設置した。

6　被処分者は、前記 4 及び 5 の本件補助者の行為について、土地家屋調査士として本件補助者に対する適切な指導や監督をする義務があったにもかかわらず、これを怠り、いずれについても本件補助者に対して必要な指導や監督をしなかったため、本件補助者は、前記 4 及び 5 の行為に及んだ。

7　被処分者は、本件登記の代理申請に当たり、不動産調査報告書を作成したところ、本件補助者の対応及び本件補助者からの報告を軽信し、本件土地に係る立会・確認状況等として、「平成 28 年 4 月 14 日　立会・確認現地にて境界立会について事実確認、分筆登記について説明した。新設ブロックにより目視不能になった境界の復元について説明した。」などと事実と異なる記載をした。被処分者は、平成 28 年 6 月 23 日、当該調査報告書を添付した上で本件登記を代理申請し、本件登記は完了した。

第 3　処分の量定

1　上記第 2 の 4 から 6 までのとおり、被処分者が本件補助者に対して適切な指導や監督をしなかったことにより、本件補助者は、申出人に対する説明が不十分な状況において、申出人から的確な同意を得ないまま境界標を設置したことが認められるところ、被処分者のこのような行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）、同会則第〇条（補助者の使用者責任）に違反する。

2　また、上記第 2 の 7 のとおり、被処分者は、本件補助者の対応等を軽信して、事実と異なる不動産調査報告書を添付して本件登記の代理申請に及んだことが認められるところ、被処分者のこのような行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

3　上記 1 の違反行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 16「補助者の監督責任」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告又は 1 年以内の業務の停止」が相当であるとされている。

また、上記 2 の違反行為は、本件登記申請において重要となる不動産調査報告書を作成するに当たって、土地家屋調査士として果たすべき事実関係の確認や補助者に対す

る十分な監督を怠っており、説明の有無という重要な事項について誤った記載をしたものとして悪質であるから、別表番号 20「その他会則に違反する行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告」が相当であるとされている。

4　上記 1 の違反行為についてみると、被処分者は、筆界を明らかにする業務の専門家である土地家屋調査士として重要な境界標の設置に係る説明を補助者に任せ、補助者に対する適切な指導や監督を怠った結果、隣接地を所有する申出人に必要な説明がされていない。そして、十分な説明を受けることなく境界標を設置された申出人の処分感情も強い。このような結果は、被処分者の土地家屋調査士として果たすべき職責への軽視が招いたものといわざるを得ない。

上記 2 の違反行為についても、被処分者が、土地家屋調査士としての職責を軽視していたことの顕れということができ、このような非違行為を看過することはできない。

5　以上を踏まえると、本件は一定の懲戒処分をもって臨むべき事案であるというべきところ、実害の発生は認められないこと、被処分者は反省の態度を示していること、被処分者には懲戒処分歴がないこと等の事情も認められる。

事例４０

違反行為　　その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 43 条第 1 号
　　戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分法人の社員である土地家屋調査士甲（以下「本件調査士」という。）が、申出人の子である乙及び丙（以下「申出人の子ら」という。）が共有するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 9 番 6 の土地（以下「9 番 6 の土地」という。）、株式会社丁（以下「本件会社」という。）が所有する同番 14 の土地（以下「9 番 14 の土地」という。）及び戊が所有する同番 24 の土地（以下「9 番 24 の土地」という。）について、申出人の子らに連絡を取ることなく、9 番 6 の土地、9 番 14 の土地及び 9 番 24 の土地の共通の境界点ＢＫ－6（以下「ＢＫ－6」という。）に設置されていたコンクリート杭を引き抜いた上、コンクリート杭が設置してあった場所から申出人の子らが共有する 9 番 6 の土地に入り込む形で鋲を設置したとして、申出人から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、○土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分法人は、平成○年○月○日、主たる事務所をＤ県として設立され、平成○年○月○日、従たる事務所を設置し、法人番号○-○-○-○をもって○土地家屋調査士会の登録を受け、Ｅ県において土地家屋調査士の業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　本件調査士は、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、平成○年○月○日からは被処分法人の代表権を有する社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

３　被処分法人は、本件会社から、同社が所有する 9 番 14 の土地と隣接する 9 番 6 及び 9 番 24 の土地の境界点であるＢＫ－6 に設置されていた境界標たる鋲が亡失したことを理由として、ＢＫ－6 の境界標の復元作業の依頼を受け、本件調査士が、被処分法人の業務として、この件を担当することとなった。

本件調査士は、平成 30 年 3 月 14 日、仮杭としてＢＫ－6 に鋲を設置し、その後、申出人の依頼により、当該鋲をコンクリート杭に入れ替えたが、これを聞いた戊の意向によって、当該コンクリート杭は撤去された。

4　被処分法人は、平成 30 年 9 月 27 日、本件会社の担当者から、ＢＫ－6 に鋲を再度設置してほしいとの依頼を受けた。そこで、本件調査士は、申出人の子らの確認を得ることなく、戊の立会いの下で、戊の指示するとおりにＢＫ－6 付近に鋲（以下「本件鋲」という。）を設置したところ、本件鋲は、ＢＫ－6 から 1.5 センチメートルずれて 9 番 6 の土地に入り込む形で誤って設置された。

5　その後、本件調査士は、平成 30 年 12 月 6 月、申出人から本件鋲の埋め直し等を求められた。これについて、本件調査士は、本件が関係者に対立がある事案であることから特に公正かつ誠実に対応すべきであったにもかかわらず、本件鋲がＢＫ－6 とは異なる地点に設置されたことを確定的に認識しながら、これが誤差であるとの虚偽の弁解をして、合理的な理由がないにもかかわらず、必要な説明を行ったり、本件鋲を正確なＢＫ－6 の位置に改めて設置をしたりするなどの対応を速やかにとらず、これを怠った。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 4 及び 5 のとおり、本件調査士は、被処分法人が本件会社から受任した業務において、誤った作業及びその後の不適切な対応を行っており、土地の筆界を明らかにする業務の専門家としての使命を負う土地家屋調査士の品位を害する行為に及んだものであり、このような行為は、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）、同法第 41 条（調査士に関する規定等の準用）、〇土地家屋調査士会第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、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）別表番号 20「その他会則に違反する行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告」が相当であるとされている。

3　被処分法人の社員である本件調査士は、申出人から鋲の埋め直し等を求められ、本件鋲が正確な位置に設置されていないことを認識していたにもかかわらず、申出人に対して、必要な説明や対応を怠っている。また、本件調査士が行った誤差であるとの虚偽の弁解は、本件調査士の過誤を糊塗するものであるというべきであり、その行為態様は悪質である

4　他方、ＢＫ－6 はイ法務局に備え付けられた地積測量図により復元可能であって、本件鋲の設置によって境界が不明確にはならず、実害が発生していないこと、被処分法人には懲戒処分歴がないといった事情も認められる。

事例４１

違反行為　　その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、土地家屋調査士法人甲（以下「本件法人」という。）の社員である被処分者が、申出人の子である乙及び丙（以下「申出人の子ら」という。）が共有するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 9 番 6 の土地（以下「9 番 6 の土地」という。）、株式会社丁（以下「本件会社」という。）が所有する同番 14 の土地（以下「9 番 14 の土地」という。）及び戊が所有する同番 24 の土地（以下「9 番 24 の土地」という。）について、申出人の子らに連絡を取ることなく、9 番 6 の土地、9 番 14 の土地及び 9 番 24 の土地の共通の境界点ＢＫ－6（以下「ＢＫ－6」という。）に設置されていたコンクリート杭を引き抜いた上、コンクリート杭が設置してあった場所から申出人の子らが共有する 9 番 6 の土地に入り込む形で鋲を設置したとして、申出人から懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、○土地家屋調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる

１　本件法人は、平成○年○月○日、主たる事務所をＤ県として設立され、平成○年○月○日、従たる事務所を設置し、法人番号○-○-○-○をもって○土地家屋調査士会の登録を受け、Ｅ県において土地家屋調査士の業務を行っている法人であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　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、平成○年○月○日からは本件法人の代表権を有する社員として土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

３　本件法人は、本件会社から、同社が所有する 9 番 14 の土地と隣接する 9 番 6 及び 9 番 24 の土地の境界点であるＢＫ－6 に設置されていた境界標たる鋲が亡失したことを理由として、ＢＫ－6 の境界標の復元作業の依頼を受け、被処分者が、本件法人の業務として、この件を担当することとなった。

被処分者は、平成 30 年 3 月 14 日、仮杭としてＢＫ－6 に鋲を設置し、その後、申出人の依頼により、当該鋲をコンクリート杭に入れ替えたが、これを聞いた戊の意向によって、当該コンクリート杭は撤去された。

4　本件法人は、平成 30 年 9 月 27 日、本件会社の担当者から、ＢＫ－6 に鋲を再度設置してほしいとの依頼を受けた。そこで、被処分者は、申出人の子らの確認を得ることなく、戊の立会いの下で、戊の指示するとおりにＢＫ－6 付近に鋲（以下「本件鋲」という。）を設置したところ、本件鋲は、ＢＫ－6 から 1.5 センチメートルずれて 9 番 6 の土地に入り込む形で誤って設置された。

5　その後、被処分者は、平成 30 年 12 月 6 月、申出人から本件鋲の埋め直し等を求められた。これについて、被処分者は、本件が関係者に対立がある事案であることから特に公正かつ誠実に対応すべきであったにもかかわらず、本件鋲がＢＫ－6 とは異なる地点に設置されたことを確定的に認識しながら、これが誤差であるとの虚偽の弁解をして、合理的な理由がないにもかかわらず、必要な説明を行ったり、本件鋲を正確なＢＫ－6 の位置に改めて設置をしたりするなどの対応を速やかにとらず、これを怠った。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 4 及び 5 のとおり、被処分者は、境界標の復元作業において誤った作業及びその後の不適切な対応を行っており、土地の筆界を明らかにする業務の専門家としての使命を負う土地家屋調査士の品位を害する行為に及んだものであり、このような行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、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）別表番号 20「その他会則に違反する行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告」が相当であるとされている。

3　被処分者は、申出人から鋲の埋め直し等を求められ、本件鋲が正確な位置に設置されていないことを認識していたにもかかわらず、申出人に対して、必要な説明や対応を怠っている。また、被処分者が行った誤差であるとの虚偽の弁解は、被処分者の過誤を糊塗するものであるというべきであり、その行為態様は悪質である。

4　他方、ＢＫ－６はイ法務局に備え付けられた地積測量図により復元可能であって、本件鋲の設置によって境界が不明確にはならず、実害が発生していないこと、被処分者は自らの非を認めて、同様の行為がないようにする旨の誓約書を提出していること、被処分者には懲戒処分歴がないといった事情も認められる。

事例４２

違反行為　　その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、乙及び丙が所有権の登記名義人であるＡ市Ｂ町Ｃ丁目 389 番 1 の土地（以下「本件土地」という。）について、丙から地目変更登記の代理申請の依頼を受けていないにもかかわらず、無断で作成した丙名義の委任状を使用して、丙を登記申請人として地目変更登記の代理申請（以下「本件登記申請」という。）を行ったとして、〇土地家屋調査士会が注意勧告を行い、その後、土地家屋調査士法施行規則第 39 条の規定に基づき報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日に土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、本件土地の所有権の登記名義人である丙とあらかじめ面談するなどして同人の了解を得ることなく、本件登記申請に係る同人名義の委任状（平成 31 年 2 月 4 日付け）を作成してこれに被処分者が用意した丙名義の印鑑を押印するとともに、同月 6 日付け不動産調査報告書に本件土地の所有権の登記名義人である丙及び乙が立会確認を行ったなどと内容虚偽の記載を行い、同月 7 日、これらの書類を本件登記申請書と併せてイ法務局ロ出張所に提出し、本件登記申請を行った。

第３　処分の量定

１　被処分者は、第 2 の 2 において認定のとおり、丙の了解を得ることなく、本件登記申請に係る同人名義の委任状を作成して自ら用意した印鑑を使用してこれに押印し、不動産調査報告書に丙及び乙が立会確認を行ったなどと内容虚偽の記載をした上で、これらの書面を本件登記申請の添付書類として、イ法務局ロ出張所へ提出したものである。

被処分者のかかる行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）及び第 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）及び第〇条第〇項（会則等の

遵守義務）に違反する。

2　このような被処分者の行為には悪質性があるものの、被処分者の主張及び関係資料によると、丙に本件登記申請の意思があった可能性を排斥することはできず、被処分者による委任状の無断作成に有印私文書偽造に該当するほどの悪質性は認められない。また、被処分者には懲戒処分歴がない。

3　したがって、被処分者の行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 20「その他会則に違反する行為」に該当し、その量定については、上記の事情を踏まえると、当該違反行為の類型の標準的な量定である「戒告」の懲戒処分とするのが相当である。

事例４３

違反行為　　その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町 2622 番地 18 に所在する建物と同番地 1 に所在する建物（以下「本件各建物」という。）の合体による建物表題登記及び本件各建物の表題部登記の抹消登記（以下「本件各登記」という。）を代理申請したところ、当該申請に当たって、被処分者の補助者を証明者とする所有権証明書を提出したとして、〇土地家屋調査士会が注意勧告を行ったため、土地家屋調査士法施行規則第 39 条の規定に基づき、同会からイ法務局長に報告がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、令和元年 11 月 12 日、乙から、本件各登記の代理申請の依頼を受け、これを受任した。

３　本件各登記の申請に当たり、合体工事による増築部分について所有権を証する情報が必要となるところ、当該情報に該当する確認済証や検査済証がなかったことから、被処分者は、所有権を証明できる者が作成した書面（以下「所有権証明書」という。）2 通を取得し、それを添付情報とすることとした。

４　ところが、被処分者は、乙の友人が作成した所有権証明書 1 通は取得することができたが、もう 1 通の所有権証明書を取得することができなかった。

そこで、被処分者は、本件各建物の現地調査に同行した被処分者の補助者である丙に対し、同人名義で所有権証明書を作成するよう依頼した。しかし、丙は、乙とは一切の関係がなく、実際には、乙が本件各建物の合体工事による増築部分について所有権を有するかに関して何ら事情を知る者ではないため、所有権証明書を作成する適格者ではなく、被処分者もその旨を認識していた。

５　丙は、被処分者の依頼に基づき、令和元年 11 月 29 日付け所有権証明書を作成した。

6　被処分者は、令和元年 12 月 2 日、丙が作成した所有権証明書を添付情報として本件各登記をイ法務局に代理申請し、同月 5 日、本件各登記は完了した。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 4 及び 5 のとおり、被処分者は、合体工事に係る事情等を知らない補助者に対し、所有権証明書の作成を依頼し、補助者に所有権証明書を作成させたところ、被処分者のこのような行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）、同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　上記 1 の違反行為は、被処分者において、誤った判断から、虚偽の内容の所有権証明書を補助者に作成させ、当該所有権証明書を利用して登記申請に及んだものであり、非違行為の態様として悪質であるといわざるを得ないから、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 20「その他会則に違反する行為」に該当し、懲戒処分の量定としては、「戒告」が相当であるとされている。

3　本件では、上記 2 のとおり、被処分者の行為は軽率かつ悪質であると認められる上、被処分者は、〇土地家屋調査士会綱紀委員会の調査において、その当時は第三者の証明として差し支えないものと認識していたなどと弁解する。しかしながら、当該弁解によれば、被処分者は、所有権を証する情報としての所有権証明書の必要性や重要性に対する理解が欠けていたというべきであり、不動産の表示に関する登記の専門家である土地家屋調査士の資質や能力に不足があったといわざるを得ない。また、当該弁解が自らの非を軽くするためのものであるとすれば、土地家屋調査士としての品位を欠くものである。

4　他方、被処分者は、本件について反省の態度を示し、既に注意勧告を受けていること、被処分者には懲戒処分歴がないこと等の事情も認められる。

事例４４

違反行為　　その他会則に違反する行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号
　　戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 171 番 3 に所在する土地（以下「171 番 3 の土地」という。）の所有者である株式会社乙（以下「申出会社」という。）から依頼を受けて、171 番 3 の土地及び丙が所有するＡ市Ｂ町Ｃ丁目 171 番 7 に所在する土地（以下、両土地を併せて「本件各土地」という。）を売却するために、本件各土地の境界確認作業を行ったが、申出会社の代表取締役である丁（以下「申出人」といい、申出会社と併せて「申出人ら」という。）及び丙との境界確認の立会いをしないまま測量を行った上で筆界確認図を作成したことから、本件各土地の境界が隣接土地の一部を取り込んだものとなり、これに対する金銭的補塡もないまま売却されたことによって、申出会社及び丙に経済的な損失が生じたなどとして、申出人らから懲戒の申出がされた事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、〇土地家屋調査士会の調査報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、〇土地家屋調査士会に入会し、土地家屋調査士の業務に従事している者であり、これまでに懲戒処分歴はない。

２　被処分者は、平成 28 年 10 月 28 日、申出会社から、本件各土地を売却するために、本件各土地の境界確認作業の依頼を受けた。

３　被処分者は、本件各土地と、同じく申出会社及び丙が共有していたＡ市Ｂ町Ｃ丁目 171 番 4 に所在する土地（以下「171 番 4 の土地」という。）との筆界確認書を、事前に行っていた仮測量並びに申出会社及び丙への説明の結果に基づき作成の上、これを被処分者の補助者である戊（以下「補助者戊」という。）に持たせ、平成 28 年 12 月 14 日付けで申出会社及び丙の押印を得た。

しかし、被処分者が、171 番 3 の土地について合筆及び地積更正登記を申請するに当たり、管轄法務局の登記官に事前に相談したところ、登記官から、被処分者が示した筆界案において、本件各土地と 171 番 4 の土地との筆界線が直線となっているが、公図上、当該筆界線がクランク形状となっており、整合しない旨の指摘を受けた。

4　被処分者は、前記 3 の指摘を受け、本件各土地と 171 番 4 の土地との筆界線を公図との整合を踏まえたものに修正し、これに基づく筆界確認書（以下「修正筆界確認書」という。）を作成したが、一旦説明して確認を得た筆界点の内容に変更が生ずるという事態が生じたにもかかわらず、申出人や丙に対する説明を、補助者戊に全て委ね、被処分者自らは行わなかった。申出人及び丙は、平成 29 年 1 月 30 日付けで修正筆界確認書に押印した。

5　修正筆界確認書における筆界点は前記 3 で申出人から確認を受けたものとは明らかに異なるものであり、これを筆界と認定するに当たっては、土地家屋調査士の資格を有する被処分者が改めて自らの責任で現地を確認し、申出人及び丙を始め、関係する土地所有者等の供述を得るなどして、その職能に基づいて判断し、かつ、関係者の理解を得るように説明を尽くすなどの対応をとる必要があった。しかし、前記のとおり、被処分者は、これらを補助者戊に行わせるのみで、自らは行わなかった。

6　その後、申出人らは、本件各土地の売買を仲介した不動産会社及び本件各土地を測量した被処分者の過誤により、171 番 4 の土地の一部が本件各土地に取り込まれる形で売却されたと主張して、不動産会社及び被処分者を被告とする損害賠償請求訴訟を〇地方裁判所に提起した。

第３　処分の量定

1　前記第 2 の 2 から 6 までのとおり、本件においては、当初の筆界案については被処分者自らが申出人らと面談の上、説明等を行っていた事情があるにせよ、当該筆界案を変更する以上は、被処分者は、改めて、その事情・経緯や修正後の筆界案の妥当性を含め、説明を行った上で、申出人らの認識を確認する必要があった。

特に、本件においては、当初の筆界案、修正後の筆界案のいずれによっても、登記記録上の面積に大幅な変動（約 78 平方メートル）が生じるという事情があったことからして、当該修正後の筆界案に係る説明・境界確認は、土地家屋調査士の資格及び職能に基づく慎重かつ丁寧な対応が求められる場面であったということができ、これを自ら関与することなく専ら補助者を使用するという判断自体が、土地家屋調査士としての職責を十分に果たしていないものであると認められるところ、被処分者のこのような行為は、土地家屋調査士法第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、〇土地家屋調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条（会則等の遵守義務）に違反する。

2　被処分者の前記行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 20「その他会則違反」に当たるものであり、量定として、戒告が相当とされる。

前記のとおり、被処分者は、本件売却土地の筆界の判断における重要な場面であり、

土地家屋調査士業務の根幹ともいうべき修正後の筆界案に係る境界確認において、これを全て補助者戊に行わせて、自ら対応せず、また、修正内容についての申出人の了承を十分確認することなく、補助者戊のみの対応結果に基づいて登記の申請を行ったものであり、その態様は悪質である。また、その後、申出人らが被処分者に対して民事訴訟を提起するなどの紛議が発生した点も、当該訴訟において実害が発生したとは認められていないことを踏まえても、軽視すべきではない。

3　他方で、被処分者は、自らの行為について深く反省する旨を述べており、また、既に○土地家屋調査士会から同会会則に基づく指導を受けているなどの事情も認められる。

事例４５

違反行為　　その他会則に違反する行為、業務外行為

処　　分　　土地家屋調査士法第 42 条第 1 号

戒告

理　　由

第１　事案の概要

本件は、被処分者が、行政書士の資格を保有していないにもかかわらず、乙（以下「申出人」という。）が取締役として経営に関与している株式会社丙（以下「本件会社」という。）から道路工事施行承認申請の代理業務を受任し、本件会社に代わって、令和 3 年 9 月 17 日付けでＡ市長に対して道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 24 条の規定に基づく道路工事施行承認申請書を提出した行為（以下「本件承認申請」という。）が、行政書士法（昭和 26 年法律第 4 号）違反の疑いがあるとして、申出人から懲戒の申出がされ、また、同申出を契機とし、調査の委嘱を受けた〇土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）による調査が行われた結果、ほかにも、被処分者が、令和 3 年 6 月 14 日付けで本件会社に対し土地の表示に関する登記の申請に係る見積書を提示したが、同日に、本件会社から銀行の融資の都合として本来の金額より水増しした見積書を作成するよう依頼された結果、被処分者は上記依頼内容のとおりに見積書を作成し、同見積書に基づいて本件会社が銀行から不当な融資を受けていたことが判明した事案である。

第２　認定事実

以下の事実が、調査士会の調査結果報告書及びイ法務局における調査結果その他の一件記録から認められる。

１　被処分者は、平成〇年〇月〇日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成〇年〇月〇日付け登録番号〇第〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、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り、これまでに懲戒処分歴はない。

２（1）　被処分者は、令和 3 年 6 月 14 日、申出人が取締役を務める本件会社から、Ａ市Ｂ町Ｃ丁目 305 番地 5 ほか 3 筆の土地について、境界確認及び境界測量を行う業務を含む分合筆の登記（以下「本件登記」という。）の代理申請の依頼を受け、その報酬額等を 15 万円とする見積書を作成した。

（2）　ところが、被処分者は、同日、本件会社から、銀行からの融資を多額にするために見積書の額を水増しして欲しい旨の要求を受け、不正行為に加担することを認識しながら、これに応じて、9 万 8000 円を水増しした 24 万 8000 円を報酬額等とする虚偽の内容の見積書を作成し、これを本件会社に提供した。

なお、被処分者は、本件会社から 24 万 8000 円を受領したが、その後、9 万 8000

円の水増し請求相当額の金員を本件会社に返還した。

(3)　被処分者は、令和 3 年 10 月 19 日、イ法務局ロ支局に本件登記を申請し、同月 26 日に登記が完了した。

3 (1)　被処分者は、行政書士でないにもかかわらず、令和 3 年 9 月頃、本件会社から、業として、A市B町C丁目 306 番地 7 外地先の土地の排水工事に係る道路工事施行承認（以下「本件承認」という。）の代理申請の依頼を受けた。

(2)　被処分者は、道路法第 24 条の規定に基づく同年 9 月 17 日付け道路工事施行承認申請書（以下「本件承認申請書類」という。）を作成し、同日、本件承認の代理申請（以下「本件承認申請」という。）を行い、同年 10 月 13 日付けで本件承認がされた。

(3)　被処分者は、同月 13 日、本件会社に対し、上記 3(1)の業務に係る報酬を請求した。なお、被処分者は、本件会社からこの報酬は受領していない。

第３　処分の量定

1　上記第 2 の 2(1)から同 3(3)までのとおり、被処分者は、本件会社の依頼により虚偽の見積書を作成し、行政書士の資格を保有していないにもかかわらず、本件承認申請を行った。

これらの行為は、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）第 2 条（職責）、同法第 24 条（会則の遵守義務）、調査士会会則第〇条（品位保持等）及び同会則第〇条〇項（会則等の遵守義務）に違反する。

2　虚偽の見積書を作成した行為は、土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）の別表番号 20「その他会則に違反する行為」に該当し、本件承認申請を行った行為は、同別表番号 21「業務外行為」に該当する。懲戒処分の量定としては、より重い方の「業務外行為」の量定である「戒告、2 年以内の業務の停止又は業務の禁止」を基準とすることとなる。

3　上記第 2 の 2(2)のとおり、虚偽の見積書を作成した行為について、被処分者は、本件会社からの依頼とはいえ、銀行の融資の都合と知りながら本来の金額から水増しした金額の見積書を作成しており、本件会社の詐欺的な不正行為に加担する行為であり、悪質な事案といわざるを得ない。

4　また、上記第 2 の 3(3)のとおり、被処分者が報酬を得る目的で本件承認申請書類の作成をしたことは明らかであることからすれば、悪質性は高いといえる。

5　他方、被処分者は水増し請求については自らの不正を認めて反省していること、既に受け取った報酬である 9 万 8000 円を本件会社に返金していること、調査士会の注意勧告を既に受けていることは、被処分者にとって酌むべき情状といえる。

参 考 資 料

日調連発第２４６号
令和２年１０月２３日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

「土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等)」の公開について（お知らせ）

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

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

記

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

以上

土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人に対する懲戒処分の考え方（処分基準等）

法務省民事局

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

第１　総則

１　法務大臣による懲戒処分

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

２　懲戒事由

(1) 土地家屋調査士等が法又は法に基づく命令に違反したときは，法務大臣は，当該土地家屋調査士等に対し，懲戒処分をすることができる（法第４２条，第４３条第１項）。

(2) 土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会の会則は自治規範であるが，土地家屋調査士等はその所属する土地家屋調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会の会則を守らなければならない（法第２４条，第４１条において準用する第２４条）ことから，別表の違反行為の欄に掲げるものに該当する会則違反については，特に懲戒処分による必要性が認められるものとして，法違反（会則遵守義務違反）を理由として懲戒処分をするものとする。

(3) 土地家屋調査士等は，常に品位を保持しなければならない（法第２条，

第４１条において準用する第２条）ことから，土地家屋調査士等の行った行為がその業務に関連しない場合であっても，その行為が土地家屋調査士等の品位を害した場合には，法違反を理由として懲戒処分をすることができる。

３　懲戒処分の種類

(1) 土地家屋調査士に対する懲戒処分（法第４２条）

ア　戒告

イ　２年以内の業務の停止

ウ　業務の禁止

(2) 土地家屋調査士法人に対する懲戒処分（法第４３条第１項）

ア　戒告

イ　２年以内の業務の全部又は一部の停止

ウ　解散

第２　処分基準

１　違反事実の認定

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

２　懲戒処分の量定

土地家屋調査士等が行った行為が別表の違反行為の欄に掲げるものに該当するときは，同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分を基準とした上で，考慮要素の欄に掲げる事項等を考慮した上で量定を決定し，懲戒処分を行う。ただし，土地家屋調査士法人に対して懲戒処分を行う場合には，同表の懲戒処分の量定の欄中「２年以内の業務の停止」とあるのは「２年以内の業務の全部又は一部の停止」と，「１年以内の業務の停止」とあるのは「１年以内の業務の全部又は一部の停止」と，「業務の禁止」とあるのは「解散」と読み替えるものとする。

３　情状等による加重及び軽減

(1) 土地家屋調査士等が行った行為が別表の違反行為の欄に掲げるものに該当する場合において，土地家屋調査士等が行った行為の態様が極めて

悪質であること，又はその行為の回数が多数であること等の特段の情状等が認められるときは，同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分より重い懲戒処分を行うことができる。

(2) 土地家屋調査士等が行った行為が別表の違反行為の欄に掲げるものに該当する場合において，当該対象行為の態様，当該対象行為をするに至った過程において酌むべき事情の内容，発生した経済的損失等の程度及びその回復の内容，既に受けた社会的な制裁等の内容，所属する土地家屋調査士会による自治的処分の内容その他の一切の事情を勘案して懲戒処分の量定を軽減することが相当である情状等が認められるときは，同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分より軽い懲戒処分を行うことができる。

(3) 土地家屋調査士等の行った行為が別表の違反行為の欄に掲げるものに該当する場合において，(2)に掲げる事情を勘案して懲戒処分を行わないことが相当であると認められるとき（特段の事情のない限り同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分に戒告が含まれているときに限る。）は，懲戒処分を行わないことができる。

(4) 土地家屋調査士等に懲戒処分歴があることは懲戒処分を加重する情状とすることができ，土地家屋調査士等に懲戒処分歴がないことは懲戒処分を軽減する情状とすることができる。

(5) 別表の違反事実の欄に該当する行為が複数ある場合における懲戒処分の量定は，それぞれの違反行為について同表の懲戒処分の量定の欄に掲げる処分が最も重いものを基準としつつ，複数の違反行為全体を勘案し，必要に応じてこれを加重するものとする。

(6) 土地家屋調査士等が行った行為が法又は法に基づく命令に違反する場合において，別表の違反行為の欄に掲げるもののいずれにも該当しないときは，同欄に掲げる違反行為のうち当該行為に最も類似するものに準ずるなどの方法により当該行為に対する懲戒処分を行うものとする。

(7) 土地家屋調査士法人における特則

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

４　業務停止の期間

土地家屋調査士等の業務の停止期間は，年，月，週を単位とする。

第３　公告

法第４６条に基づく公告をする場合は，土地家屋調査士等の個々の懲戒処分について，懲戒処分を受けた者の氏名又は名称，所属する土地家屋調査士会の名称，登録番号及び事務所の所在地並びに処分の年月日及び処分の量定を公表するものとする。

別表（第１の２(２)，第２の２，３関係）

番号	違反行為		懲戒処分の量定	考慮要素
1	公文書偽造又は私文書偽造等	刑法（明治４０年法律第４５号）第１５５条，第１５７条，第１５８条，第１５９条，第１６１条又は第１６１条の２の規定に該当するもの	２年以内の業務の停止 又は 業務の禁止	偽造行為の態様・回数 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
2	名義貸し又は他人による業務の取扱い	自己の名義において，故意に他人に業務を行わせたもの		違反行為の態様・回数
3	業務停止期間中の業務行為	故意に，業務停止期間中に業務を行ったもの		業務停止期間中に行った業務の態様・回数
4	報酬又は費用の不正請求	故意に，報酬の不正請求又は費用の架空請求や水増し請求をしたもの		違反行為の態様・回数 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
5	虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じたもの（故意）	不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第２３条第４項第１号の規定による情報の提供を行う場合において，故意に虚偽の情報を提供し，かつ，不実の登記，経済的損失等の実害が生じたもの		違反行為の態様・回数 不実の登記の内容 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
6	虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じたもの（注意義務違反）	不動産登記法第２３条第４項第１号の規定による情報の提供を行う場合において，相当な注意を怠って虚偽の情報を提供し，かつ，不実の登記，経済的損失等の実害が生じたもの		違反行為の態様・回数 不実の登記の内容 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
7	現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	不動産の表示に関する登記の申請をする場合において，現		違反行為の態様・回数

		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	経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
８	職務上請求用紙の不正使用等	不正な目的で戸籍謄本等職務上請求用紙を使用したもの又は戸籍謄本等職務上請求用紙を用いて取得した戸籍謄本等を不正な目的で使用したもの		違反行為の態様・回数 不正使用等の目的
９	不当誘致行為	故意に，不当な手段を用いて業務の誘致を行ったもの		違反行為の態様・回数
１０	受任事件の放置	受任した事件を正当な事由なく故意に履行しないもの		放置した回数・事件の内容 放置の期間・程度 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
１１	秘密保持義務違反（故意）	故意に，業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を正当な事由なく他に漏らしたもの		他に漏らした秘密の内容 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
１２	本人確認義務違反又は依頼者等の意思確認義務違反で実害が生じたもの	本表に別に定めるもののほか，故意に又は相当の注意を怠って本人確認等の義務に違反し，かつ，不実の登記等，経済的損失等の実害が生じたもの		違反行為の態様・回数 不実の登記等の内容 経済的損失等の程度 経済的損失等の回復の程度
１３	虚偽の登記名義人確認情報提供で実害は生じていないもの（故意）	不動産登記法第２３条第４項第１号の規定による情報の提供を行う場合において，故意に虚偽の情報を提供したが，不実の登記，経済的損失等の実害が生じなかったもの		違反行為の態様・回数 社会に対する影響の有無・程度

１４	職務上請求用紙の管理懈怠等	戸籍謄本等職務上請求用紙若しくは戸籍謄本等職務上請求用紙を用いて取得した戸籍謄本等の管理を怠り，又はその使用方法を誤り，実害が生じたもの	戒告 又は １年以内の業務の停止	違反行為の態様・回数 管理懈怠の態様・程度 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
１５	調査拒否	正当な事由なく土地家屋調査士法施行規則（昭和５４年法務省令第５３号）第４０条第１項又は第２項の調査を拒んだもの		拒否行為の態様 調査の対象となった違反行為の疑いがある事実の態様・回数
１６	補助者の監督責任	補助者の監督を怠り，本表の違反行為に該当し，又はこれに準ずる行為をしたもの		違反行為の内容 補助者に対する監督の懈怠の態様・程度
１７	預り金等の管理懈怠等	依頼者又は依頼者のための預り金を他の金銭と区別せずに保管するなどその管理を怠り，経済的損失等の実害が生じたもの		管理懈怠の対象となった預り金等の金額・内容 管理懈怠の態様・程度 経済的損失等の回復の程度
１８	秘密保持義務違反（注意義務違反）	相当な注意を怠り，業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を他に漏らしたもの		他に漏らした秘密の内容 被害の内容・程度 被害等の回復の程度
１９	受任拒否	正当な事由なく依頼された事件の受任を拒否したもの（民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）のうち，悪質なもの		違反行為の態様・回数
２０	その他会則に違反する行為	本表の違反行為に該当しない土地家屋調査士会の会則の不遵守であって，土地家屋調査	戒告	違反行為の態様・回数

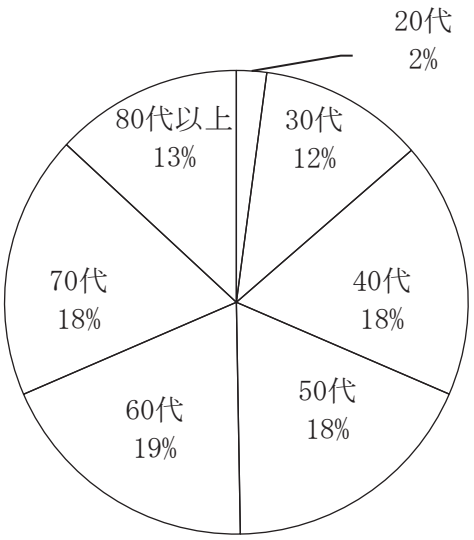
		士会による自治的処分を複数回受けた場合，実害が生じた場合等悪質なもの		
２１	業務外行為	業務外の違反行為で刑事罰の対象となる行為に該当するもの	戒告，２年以内の業務の停止又は業務の禁止	違反行為の態様・回数

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

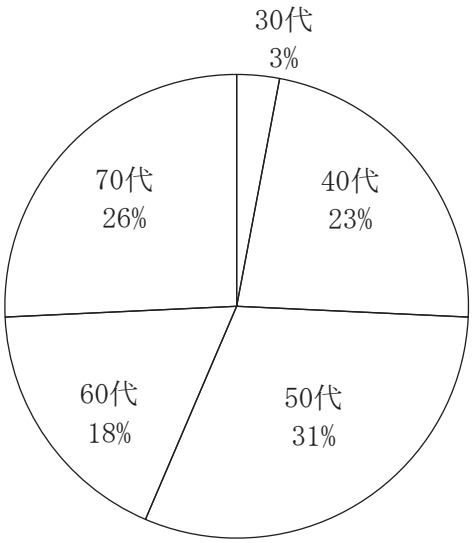
土地家屋調査士

（令和６年８月１日現在）



被処分者

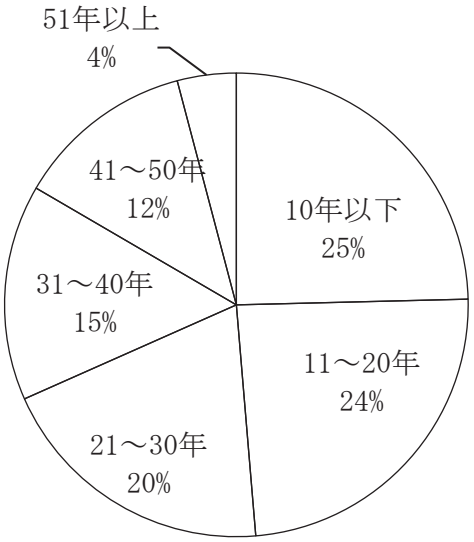
（処分の日現在）



2　業務歴構成

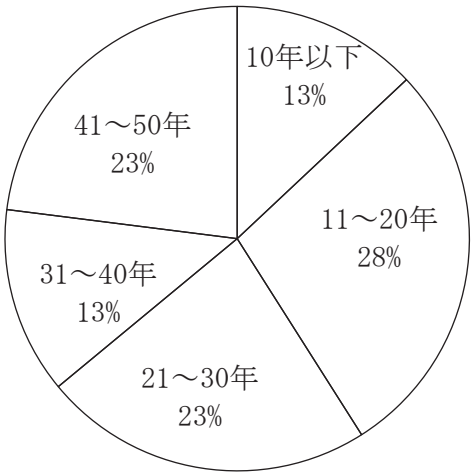
土地家屋調査士

（令和６年８月１日現在）



被処分者

（処分の日現在）



違反行為の状況

違　反　行　為	割合
①　公文書偽造又は私文書偽造等	**6.8%**
②　名義貸し又は他人による業務の取扱い	**25.4%**
③　業務停止期間中の業務行為	**5.1%**
④　報酬又は費用の不正請求	0.0%
⑤　虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じたもの（故意）	0.0%
⑥　虚偽の登記名義人確認情報提供で実害が生じたもの（注意義務違反）	0.0%
⑦　現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	**23.7%**
⑧　職務上請求用紙の不正使用等	0.0%
⑨　不当誘致行為	0.0%
⑩　受任事件の放置	**3.4%**
⑪　秘密保持義務違反（故意）	0.0%
⑫　本人確認義務違反又は依頼者等の意思確認義務違反で実害が生じたもの	0.0%
⑬　虚偽の登記名義人確認情報提供で実害は生じていないもの（故意）	0.0%
⑭　職務上請求用紙の管理懈怠等	0.0%
⑮　調査拒否	0.0%
⑯　補助者の監督責任	**13.6%**
⑰　預り金等の管理懈怠等	**1.7%**
⑱　秘密保持義務違反（注意義務違反）	0.0%
⑲　受任拒否	0.0%
⑳　その他会則に違反する行為	**13.6%**
㉑　業務外行為	**6.8%**

※　本データは、3年間（令和3年4月1日から令和6年3月31日まで）の数値を基に算出しています。

