日調連発第２９９号
平成２１年１２月２４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

土地家屋調査士倫理規程（解説）の送付について（通知）

標記倫理規程につきましては、本年 6 月 15 日、16 日の第 66 回定時総会において総会決議され、同月 26 日付け日調連発第 91 号にて貴職あて通知したところでありますが、この度、同倫理規程の解説をとりまとめましたので、別添のとおり通知します。

土地家屋調査士倫理規程は、平成 21 年 6 月 15 日・16 日の定時総会において、次のとおり決議された。

土地家屋調査士倫理規程（解説）

目　次

前　文
第 1 章　綱　領
第 2 章　一般規律
第 3 章　依頼者との関係
第 4 章　調査士会等との関係
第 5 章　調査・測量関係
第 6 章　筆界特定・民間紛争解決手続
第 7 章　土地家屋調査士法人等
第 8 章　筆界調査委員等
附　則

【解説】

この倫理規程の制定に先立ち日本土地家屋調査士会連合会は、平成19年度第1回理事会（平成 19 年 4 月）において「倫理規範」を宣明し、これに添って各会会員および有識者を交えて 2 年間の歳月をかけて検討を重ねてきた。その結果、本規程は、目次にあるように、「前文」と、「綱領、一般規律、依頼者との関係、調査士会等との関係、調査・測量関係、筆界特定・民間紛争解決、土地家屋調査士法人等、筆界調査委員等」の 8 章に区分して規定することとした。

従って、各章の条文には、類似する条文が反復されているものもあるが、条文の順序で一読すれば意味が伝わるよう編集した。法令に規定され当然に守るべきものや土地家屋調査士の倫理と関連の深いものについて、あえて表現を変更することなくそのまま記述し法律との整合性を図ったものも少なくない。

（前　文）

土地家屋調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等並びに筆界特定の手続及び土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続の専門家として、これらの業務を適正に行い、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを使命とする。その使命を達成するため、土地家屋調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通し、公正かつ誠実にその業務を行うとともに、自らの行動を規律する社会的責任を負う。ここに、土地家屋調査士の業務及び行動に関する倫理を制定する。

土地家屋調査士はこれを実践し、社会の信頼に応えることをここに宣言する。

【解説】土地家屋調査士の使命である「不動産に係る国民の権利の明確化に寄与すること」は、土地家屋調査士法第１条に定めるところである。土地家屋調査士は、その業務を実践するに当たっては、当該不動産の物理的状況(土地にあっては現在の占有状況等)、歴史的背景(地租改正事業から現在に至るまでの沿革)の把握などの技能や知識の習得はもちろんであるが、専門家として、公正・公平な立場から判断することが必要である。また、国民からは、専門家に対して節度ある行動、人に接する場合の礼儀なども求められていることを意識して前文を記した。また、以下に規定する第１章中の第１条から第４条と同じ文章があるが、あえて前文に規定し、その重要性を強調するものである。

＊　この倫理規程の条文中に、「民間紛争解決手続」とは、土地家屋調査士法第３条第１項第７号に規定されている「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続」業務を指している。

第1章　綱　領

【解説】第1章に綱領を掲げるのは、第2章以下に定める規定の骨子である。
使命、公正誠実、品位の保持等、法令等の遵守、精励を規定するとともに、司法制度への寄与､公益的活動を規程し､土地家屋調査士制度の社会的役割を実践することを宣言する。

（使　命）

第1条　土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等並びに筆界特定の手続及び民間紛争解決手続の専門家として、これらの業務を適正に行うことにより、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを使命とする。

【解説】前文の解説のとおり「民間紛争解決手続」とは､「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続」業務の略称である。

（公正誠実）

第2条　調査士は、その使命にかんがみ、業務を公正かつ誠実に行う。

【解説】調査士業務は、調査士本人が、現地に赴き、自らが調査確認することである。委任の受託にあたっても、形式的な委任状の提供に対し、本人の意思を確認することもなく、業務を遂行することは「業務を誠実に行なう」ことに反する。

（品位の保持）

第3条　調査士は、その使命にかんがみ、常に人格の陶冶を図り、教養を高め品位の保持に努める。

【解説】調査士は、国民から求められる専門家への期待に応えその信頼を得る必要がある。そのためには、常に、自らが人格を磨き、教養を高めることでその使命を実践するため、第2条、第3条を規定した。

＊　「陶冶」を、あえて言いかえると「人間形成」のことをいい、生まれついた性質や才能を鍛えて練り上げることである。

（法令等の精通、遵守）

第4条　調査士は、法令を遵守し、実務に精通するとともに、自ら研鑽し、資質の向上を図るように努める。

【解説】法令を遵守することは言うまでもないが、調査士会等の行う研修に積極的に参加し、

継続的に研鑽に励み、関連法令等の知識の習得等で実務に精通すること求めた規定である。

＊　関連法令には、調査士会等で定めた実務要領（調査・測量実施要領）等を含む。

（司法制度への寄与）

第 5 条　調査士は、その使命を自覚し、国民が利用しやすい司法制度の発展に寄与する。

【解説】司法制度改革の一環として筆界特定や民間紛争解決手続代理関係業務が創設されたことを重く受け止め、調査士がその使命を実践するとともに、国民に信頼され利用しやすい司法制度の発展に寄与すべきことを規定した。

（公益的活動）

第 6 条　調査士は、その使命にふさわしい公益的な活動に参加、実践し、公共の利益の実現に努める。

【解説】調査士の日常業務それ自体が半ば公共的性格を有するものであるが、ここでは、更に調査士が、調査士会等の関与する公益的な社会活動等に積極的に取り組むことにより、より良い社会の実現を指向することを宣言するものである。

第 2 章　一般規律

【解説】第 2 章では、業務を行う上で、行ってはならないものと守るべきものを規定する。

（虚偽の調査、測量の禁止）

第 7 条　調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。

【解説】調査士法第 23 条に規定されている条文であるが、調査士本人が、現地に赴くこともなく、登記手続に必要な図面を作成すること及び不動産登記規則第 93 条の調査報告書を作成することは、「虚偽の調査又は測量」にあたる。また、業務に関連する書類の作成、依頼者、関係人への説明や報告などにも虚偽があってはならない。

（秘密保持の義務）

第 8 条　調査士又は調査士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知り得た秘密を他に漏らし、又は利用してはならない。

２　調査士は、その業務に従事する者又は従事した者に対し、その者が業務上知り得た秘密を保持させなければならず、又は利用させてはならない。

【解説】調査士は、個人に関わる秘密を知りうる立場にある。個人の情報を保護することは、専門家の義務であることを明記し、補助者を含め業務に従事する者に対しても、その者が業務上知り得た秘密についても監督して保護する義務があることを規定した。調査士法第 24 条の 2 は、秘密保持について定めているが、本規定では、利用禁止も明示した。利用禁止は、秘密保持に含まれるとの見方もあるが、疑義をなくすためにこれを明示したものである。

（業務上の権限濫用の禁止）

第 9 条　調査士は、業務上行うことのできる権限を濫用してはならない。

【解説】調査士には職責に基づき特別の権限が与えられている。しかし、この権限は正当な事由のある場合のみ行使することが許されるものである。その権限を業務外で行使することはもちろん、業務上であっても不当に行使することは許されない。「戸籍謄本等を職務上請求できる権限」などについては細心の注意をもって行使する必要があり、それを不当に行使することは濫用に当たる。

（品位公正を損なう事業への関与）

第 10 条　調査士は、品位又は業務の公正を損なうおそれのある事業を営み、若しくはこれに参加し、又はこれに自己の名義を利用させてはならない。

【解説】調査士が、公序良俗に反する事業あるいは反社会的事業その他職務の公正を損なうおそれのある事業を営み、若しくはこれに加わることにより、社会的信用が損なわれることを防止する規定である。

（不当誘致行為の禁止）

第 11 条　調査士は、不当な手段により事件の依頼を誘致し、又は事件を誘発してはならない。

２　調査士は、依頼者の紹介をしたことについてその対価を受け取ってはならない。

３　調査士は、依頼者の紹介を受けたことについてその対価を支払ってはならない。

【解説】調査士法施行規則第 24 条にも同様の規定があるが、調査士の公正な取引を確保することと同時に依頼者の調査士選択の自由を保障するため規定した。また、本来、必要性がないのに、故意に不安を煽り、自分に都合のよい業務を誘発するなどの行為も不当誘致行為に含まれる。また、仲介料を支払って事件の依頼を受ける行為や業務を紹介して、その見返りに仲介料を要求することは、調査士に業務独占分野が与えられている趣旨を逸脱する。

（広告及び宣伝）

第 12 条　調査士は、その広告又は宣伝をするときは、虚偽若しくは誇大な広告、品位を欠く広告を行ってはならない。

【解説】調査士業務についての広告又は宣伝を行うことは、原則として自由であるが、依頼者に誤解を与えたり、品位を損なったり、欺くような不当な広告や宣伝は許されない。調査士が行う広告又は宣伝は、適切で正確なものでなければならない（同じ条文で、会則モデル第 91 条に規定されている。）。

（非調査士との提携の禁止）

第 13 条　調査士は、調査士でない者にその名義を貸与し、又はその業務を取り扱わせ若しくはその者に協力、又は援助してはならない

２　調査士は、調査士でない者から事件のあっせんを受けてはならない。

【解説】調査士が、自己の名義を貸与する等の行為は、無資格者が調査士の業務を行うことを助長する行為を禁止する規程である（同じ条文で、会則モデル第 89 条に規定されている。）。

調査士以外の者が、受注した業務についてあっせんを受けることは、無資格者による受託行為を助長することから第 2 項を規定した。

（他人による業務取扱いの禁止）

第 14 条　調査士は、他人をしてその業務を取り扱わせてはならない。

【解説】調査士法施行規則第 22 条の条文のとおり規定した。他人には、非調査士だけでなく、補助者や他の調査士も含まれる。

補助者については、業務の補助を超えた業務を取り扱わせてはならないし、依頼者に無断で、他の調査士にその業務を取り扱わせることは、民法第 104 条（任意代理人による復代理人の選任）にも抵触する。調査士法人の使用人調査士、合同事務所での調査士間、各調査士による業務提携など、調査士が複数介在することで、依頼者に対する責任の所在が不明確となることを禁止するものである。

（他資格者との連携）

第 15 条　調査士は、他の士業資格者と連携して業務を行う場合は、調査士の使命にかんがみ、独立して業務を行うとともに、それぞれの士業資格者の役割を尊重しなければならない。

【解説】他の士業資格者との連携においては、調査士と他の士業資格者の業務範囲と役割を尊重し行う必要がある。またこの連携に当たっては、自己の依頼者に対し、それぞれの役割を説明することが相当である（関連条文第 39 条）。

＊　ここでいう士業資格者とは、弁護士、司法書士、行政書士等、調査士の業務に関連するすべての人をいう。

（違法行為の助長、利用）

第 16 条　調査士は、違法若しくは不正な行為を助長し、又はこれらの行為を利用してはならない。

【解説】例えば、過去の個別案件である実務慣行を正当化し、法令の本質を無視した実務を奨励し、または、このような状況を利用して国民に不安や不信を誘発することを指す。

（従事者に対する指導監督）

第 17 条　調査士は、常に、補助者その他業務に従事する者の業務について指導監督を行わなければならない。

２　調査士は、補助者その他業務に従事する者に、その業務を包括的に行わせてはならない。

【解説】業務に従事する者とは、補助者その他業務に従事する者すべてを含む。建物や土地に関する調査測量や現地での立会は調査士自ら行うものであることを規定した。

（私的関係の利用）

第 18 条　調査士は、その業務の遂行に当たり、公務員との私的な関係を不当に利用してはならない。

【解説】調査士が、私的関係を利用して登記官をはじめ公務員との関係で疑念を生じさせる行為を禁止し、調査士自身が、職務を公正に行うべきことを確認したものである。

第 3 章　依頼者との関係

【解説】依頼者との関係は、調査士倫理規程の最も中心となるので、特に第 3 章として独立さ

せて、依頼者の立場を尊重して業務する上での必要な項目を規定する。

（依頼に応ずる義務）

第 19 条　調査士は、正当な事由がある場合でなければ、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等に係る業務の依頼を拒んではならない。

【解説】表示の登記の多くが、国民に申請を強いる規定になっているため調査士業務は、それ自体が半ば公共的性格を有するもので、調査士が独占的に行う不動産の表示に関する登記業務は、基本的に依頼を拒絶することはできない。依頼を拒否できる正当事由には、調査士の調査士法第 3 条以外の業務についての依頼とか、病気・事故等の場合や繁忙等などがある。また、依頼者が、過去に調査士との間で信義に反したため受託関係が壊れている当事者の場合も、正当事由に該当する。

注意：なお、調査士法第 22 条の 2 には、業務を行い得ない事件が列記してある。

（受任の内容の明確化）

第 20 条　調査士は、依頼の趣旨、内容及び範囲を明確にして受任しなければならない。

２　調査士は、依頼の趣旨を実現するため、その専門的判断に基づき必要な業務の内容等について、あらかじめ説明しなければならない。

【解説】依頼者にとって、調査士業務は複雑であり、時には依頼者の意図していなかった業務処理が必要になることも予想される。調査士はまず受託に当たって、依頼者の意思の確認し、それを実現するために必要となる手続について説明し、その依頼の内容、その範囲かを明確にしてから、当該事件を受託するよう規定するものである。電話などでの口頭による受任の内容の説明等を避け、できるだけ受託契約など書面化するなどして、受任することを促す規定である。

（報酬の明示）

第 21 条　調査士は、事件の受任に際して、依頼者に対し、あらかじめ、報酬、費用の基準及び報酬額等の算定の方法を明示し、かつ、十分に説明しなければならない。

【解説】報酬については、個々の調査士の責任において依頼者との間で決定しなければならない。依頼者との間で、報酬額等について無用の誤解や不信を招かないために、受任に際しては依頼者に対し、必要と予想される手続やその推移を十分に説明し、その上で報酬額の算定方法を説明し、予想される金額を明示しておくことが必要である。依頼者との間で報酬に関する事項を盛り込んだ「受託契約書」を作成することで契約を巡る紛議の予防を促す規定である（同じ条文で、モデル会則 93 条に規定されている。）。

（事件の処理）

第 22 条　調査士は、事件を受任した場合には、速やかに着手し、遅滞なく処理しなければならない。

２　調査士は、依頼者に対し、業務処理の経過等を説明し、依頼者との間の意思の疎通を図らなければならない。

３　調査士は、依頼者に対し、業務が終了したときは、その経過及び結果を遅滞なく報告しなければならない。

【解説】調査士は、委任の趣旨に従い、速やかに委任業務を処理する義務があり、専門家としての高度の注意義務が課せられている。委任業務の処理によっては、すべてが、依頼者の要望に沿った結果となるとは限らないため、依頼者に対し、事件の経過を報告し、打合せや協議を重ねるなど十分に説明し、意思の疎通を図る必要がある。なお、当該受託事件を処理した後に依頼者は、後続の法律行為を控えていることもあり、事件の処理は迅速に行い、完了後は速やかに報告することを規定した（民法第 644 条（受任等の注意義務）を参照すること。）。

（事件記録の保管等）

第 23 条　調査士は、事件の内容、受領した金員、書類その他特に留意すべき事項について、記録を作成し、保存しなければならない。

２　事件の記録を保管又は廃棄するに際しては、関係法令並びに個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び法務省が所管する分野における事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成 16 年 10 月 29 日法務省告示第 531 号）を遵守し、依頼者及び関係者の秘密事項及び個人情報が保護されるように注意しなければならない。

【解説】事件を受託し業務を行ったときは、後日に業務の適否を巡る説明が必要な場合がある。事件記録に事件の状況や事件処理の内容、経過等記録するなどして保管・管理していることで、調査士の行った業務の信頼性が担保できる。また測量図・地図等資料は、後続する業務にとって貴重な物証になるので長期に保管・管理することが必要である。一方、これらの中には、個人情報が含まれるため、その漏洩がないよう廃棄にも十分に注意をする必要がある。

注：　「法務省が所管する分野における事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成 16 年 10 月 29 日法務省告示第 531 号）」は、「法務省所管事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 21 年 9 月 30 日法務省告示第 453 号）」に改定されている。

（業務を行い得ない事件①）

第 24 条　調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件については、その業務を行ってはならない。

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 22 条の 2 第 1 項に規定されたもので、調査士倫理そのものであるのでそのまま規定した。

（業務を行い得ない事件②）

第 25 条　調査士は、筆界特定手続代理関係業務における次に掲げる事件については、その業務を行ってはならない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（土地家屋調査士法（以下「調査士法」という。）第 3 条第 1 項第 5 号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。第 7 号において同じ。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

四　土地家屋調査士法人（以下「調査士法人」という。）（調査士法第 26 条に規定する調査士法人をいう。以下この条において同じ。）の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件であって、自らこれに関与したもの

五　調査士法人の社員又は使用人である調査士としてその業務に従事していた期間内に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるものであって、自らこれに関与したもの

六　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

七　調査士法人の使用人である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限る。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 22 条の 2 第 2 項に規定されたもので、調査士倫理そのものであるのでそのまま規定した。

（業務を行い得ない事件③）

第 26 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士（以下、「ＡＤＲ認定調査士」という。）は、民間紛争解決手続代理関係業務における前条各号に掲げる事件及び次に掲げる事件については、その業務を行ってはならない。

一　調査士法人（民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人を除く。次号において同じ。）の社員である場合に、当該調査士法人が相手方から筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

二　調査士法人の社員である場合に、当該調査士法人が筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（当該調査士が自ら関与しているものに限り、調査士法第 3 条第 1 項第 5 号に規定する業務に関するものとして受任しているものを除く。）の相手方からの依頼による他の事件（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 22 条の 2 第 3 項に規定されたもので、調査士倫理そのものであるのでそのまま規定した。

（見込みがない事件の受任）

第 27 条　調査士は、依頼者の期待するような結果を得る見込みがないことが明らかであるのに、あたかもその見込みがあるかのように装って事件を受任してはならない。

【解説】調査士は、依頼者の期待する結果が得られる見込みがないことが客観的に認められ、調査士もそのような主観的認識を有しているにもかかわらず事件を受任する行為は、不当な手段を用いて事件を受任したことになる。

（有利な結果の請け合い等）

第 28 条　調査士は、事件について、依頼者に有利な結果を請け合い、又は保証してはならない。

【解説】調査士は、依頼者に対し、事件の結果の予測について意見を告知することがあるが、

調査士業務は、一定の有利な結果を保証して行う性格の業務ではない。このようなことを請け負ったり保証するという行為は、調査士の使命に反すると同時に、不正な行為を誘因させるおそれがある。

（不正の疑いがある事件）

第 29 条　調査士は、依頼の趣旨が、その目的又は手段若しくは方法において、不正の疑いがある場合には、その事件の業務を行ってはならない。

２　調査士は、業務を開始した後に不正の疑いがあることが判明した場合には、依頼者にその理由を告げた上で、業務を中止しなければならない。

【解説】調査士には、依頼に応ずる義務がある一方、依頼者の言うがままに業務を行ってはならない。この規定は、虚偽の登記原因による依頼や、土地、建物の認定に関する不正の目的、又は所有権証明者が事実と相違するなど疑義のある場合にとるべき行動を律するものである。受任後に同様の疑義が発覚した場合にも、直ちに事件を中断すべき旨を規定した。

＊　虚偽の登記原因の判明の事例としては、古い建物の表題登記の依頼でいえば、地目の調査や分筆の経過、所有者の移動状況調査から、依頼者が主張する新築年月日の齟齬が判明する場合がある。

（公正を保ち得ない事件）

第 30 条　調査士は、業務の公正を保ち得ない事由のある事件については、依頼者にその理由を告げた上で、依頼を拒むことができる。

２　調査士は、事件の受任に際して、次の各号に該当する場合は、業務を中止する場合があることをあらかじめ依頼者に対し、説明しなければならない。

一　業務の公正を保ち得ない事由が発生するおそれがある場合

二　現にその事由が発生した場合

【解説】隣接者との間に認識の相違がある境界立会などで、以前に隣接者から、依頼され調査した経緯があった場合には、事前にその旨を伝えていないと依頼者に無用な誤解を与える。このような場合にも、前条と同じく依頼に応じる義務を断る正当性をあげた。

（特別関係の告知）

第 31 条　調査士は、事件の受任に際して、業務に関連する者と特別の関係があるために、依頼者との信頼関係に影響を及ぼすおそれがあるときは、依頼者に対しその事情を告げなければならない。

【解説】[特別の関係のある者]：縁故関係・親戚関係等に限るものではなく、業務上の取引関係その調査士業務に何らかの影響を及ぼす可能性のあるものを含む。

（受任の諾否の通知）

第 32 条　調査士は、依頼を拒否し、又は依頼を受任しない場合は、速やかに、その旨を依頼者に通知しなければならない。

【解説】正当事由に基づき依頼を拒否する場合、又はＡＤＲ業務に関する事件の依頼を受任しない場合は、依頼者に別の調査士への依頼を選択させる等の判断を促すため、依頼者への通知は速やかに行うよう規定した。

（預り書類等の保管）

第 33 条　調査士は、業務に関して依頼者その他利害関係人から書類その他の物品を預かったときは、善良な管理者の注意をもって保管しなければならない。

２　調査士は、依頼者から又は依頼者のために預り金を受領したときは、自己の金員と区別して管理しなければならない。

【解説】事件の受託中における注意義務である。事件を処理するために、依頼者を経由して、あるいは直接第三者から書類等を預かる場合があるが、預り書類等が散逸したり、不用意にその書類が、人の目に触れることのないような配慮すること。また、充分な管理体制が必要であり、事件処理のため依頼者から金員を預かるような場合には、預り金の管理として、別口座で保管する旨を規定した。

（依頼者相互の認識の相違）

第 34 条　調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量及び申請手続等に係る業務において、依頼者が複数の場合に関し、依頼者相互の間に認識の相違が生じたときは、各依頼者にその事情を聴くなど適切な処置をとらなければならない。

【解説】例えば相続が発生している土地の分筆登記の依頼で、相続人が複数で、当該土地の登記簿の地積をもって、相続人全てが平等に相続する旨の遺産分割協議が交わされているような場合で、登記と実測の地積が大きく増減するような時には、相続人相互で協議書の解釈を巡って意見の相違が生じることがある。意見の調整が不可能と判断する場合は、事案に応じた適切な処理をとらなければならことを規定した。

（信頼関係の喪失）

第 35 条　調査士は、受任した事件について依頼者との間の信頼関係が失われ、かつ、その回復が困難な場合には、辞任その他の処置をとらなければならない。

【解説】業務を遂行する上で、依頼者との信頼関係の構築と維持に努めなければならないが、不幸にして、依頼者との信頼関係が揺らいだ場合の措置を規定した。関係者がいる場合には、この事実を必要な範囲で関係者にも通知する必要がある。

第 4 章　調査士会等との関係

（規律の遵守）

第 36 条　調査士は、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（以下「調査士会等」という。）の会則その他の規律を遵守しなければならない。

【解説】この倫理規程の「前文」の実践のためには、当該調査士会の構成員である個々の調査士が、調査士会等の定める会則その他の規律を遵守することが不可欠である。

（事業への参加）

第 37 条　調査士は、調査士会等の組織運営に協力し、調査士会等が行う事業に積極的に参加しなければならない。

【解説】調査士会は「会員の指導及び連絡に関する事務」だけでなく、社会活動としての各種の事業を行っている。この中には、社会的教養を習得する研修や、業務の改善、業務の適正な執行についての情報、研究発表等多様なものがある。その成果が会員の一人一人に継承されるには、会員自らが、積極的に調査士会等が行う多様な事業に参加する必要がある。

（資質の向上）

第 38 条　調査士は、自ら研鑽するとともに、調査士会等が実施する研修を受け、資質の向上を図るように努めなければならない。

【解説】この倫理規程の第 4 条の実践として、日調連が勧める継続的資格者研修（CPD）に参加するなど、調査士会等の指導、連絡に関心を払い、調査士会や連合会の実施する研修会の重要性を規定した。

（名誉の尊重）

第 39 条　調査士は、調査士及び調査士法人（以下「調査士等」という。）の名誉を尊重し、相互に信義を重んじるものとする。

２　調査士は、他の士業資格者の名誉を尊重し、相互に信義を重んじるものとする。

【解説】ここで他の士業資格者とは、弁護士、司法書士、行政書士等、調査士の業務に関連す

るすべての人をいう。他人の作成した測量成果を、資料として受け取ったような場合、その作成者（調査士、測量士等）に対する名誉を重んじ、誹謗中傷を禁止する等の規定である。例えば、法務局等へ備え付けられている地積測量図に対し、その座標等数値が、現地において許容誤差の範囲に入るか否かにかかわらず、地積測量図が作成された当時の時代背景を考慮せず、関係者へ不安を煽り、誤解を与えるような発言をすることを戒める規定である。（関連条文第 15 条）

＊　ここでいう士業資格者とは、弁護士、司法書士、行政書士等、調査士の業務に関連するすべての人をいう。

（相互協力）

第 40 条　調査士は、その業務遂行によって得られた成果物等に関して、他の調査士から照会があった場合は、互いにその内容及び経緯を説明し、業務の適正な処理について可能な限り協力するように努める。なお、成果物等の取扱いに当たっては、依頼者との関係、秘密事項、個人情報等に配慮しなければならない。

【解説】ここでいう相互協力とは、個人情報保護法にも配慮することを前提に、調査士自らが、礼節をもって協力を申し出る必要がある。

調査士間での資料照会における協力に努めるよう規定したものであるが、研修会等に参加もせず面識のない会員や、補助者からの一方的な協力の申し出など、無礼な協力要請もある。この場合、相互協力に限界があることは、言うまでもないので可能な限りとした。

（他の事件への介入）

第 41 条　調査士は、他の調査士が受任している事件の依頼の誘致その他不当な介入をしてはならない。

【解説】他の調査士が受任中の事件に割り込み、強引に自己の受任事件とする行為などは、調査士の品位と信頼を損なうとともに、他の調査士とその依頼者との間の信頼関係を害するものである。この規定はこのような事件への不当介入を戒めるものである。

（紛議の処理）

第 42 条　調査士は、依頼者と紛議が生じた場合は、依頼者との信義に従い誠実に話し合い、解決するよう努めなければならない。

２　前項による解決が困難な場合は、土地家屋調査士会の紛議調停委員会等で解決するよう努めなければならない。

【解説】まずは、依頼者と話し合い、その上でなお解決が難しい場合には、調査士会に設置されている紛議の調停委員会等の活用を促すことを規定した。

（調査士間の紛議）

第 43 条　調査士は、他の調査士と紛議が生じた場合は、互いの信義に従い誠実に協議し、解決するよう努めなければならない。

２　前項による解決が困難な場合は、土地家屋調査士会の紛議の調停等により、円満に解決するよう努めなければならない。

【解説】他の調査士との間で職務における紛議が生じた場合にはその立場を理解し、当事者間で協議して、解決を図ることが肝要である。しかし、その上でなお紛議が解決できない場合には、調査士会に紛議の調停等の活用を促すことを規定した。

第 5 章　調査・測量関係

（収集資料の取扱い）

第 44 条　調査士は、業務の遂行上収集した資料は、成果物として依頼者に交付するものを除き、関係法令並びに個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び法務省が所管する分野における事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成 16 年 10 月 29 日法務省告示第 531 号）等を遵守し、個人情報の保護に留意して、管理しなければならない。

【解説】収集した資料の中には、個人情報に関するものが含まれている。その取扱いについては、個人情報保護法及び法務省ガイドラインを遵守し、管理しなければならない（当該倫理規程第 23 条にも類似条文がある。）。

注：　「法務省が所管する分野における事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン（平成 16 年 10 月 29 日法務省告示第 531 号）」は、「法務省所管事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 21 年 9 月 30 日法務省告示第 453 号）」に改定されている。

（他人の土地への立入）

第 45 条　調査士は、調査・測量のため依頼者以外の者が所有又は占有する土地・建物に立ち入る場合には、その所有者、占有者その他の関係者に許諾を求めるとともに、その権利を侵害しないようにしなければならない。

【解説】依頼された対象の土地以外に立ち入る必要がある時には、依頼者以外の土地所有者等関係者へも配慮することが求められ、そこに存在する作物、植木等にも注意が必要である。また、その土地の諸状況を把握し、その権利関係にも配慮して測量等の作業をしなければならない。

（安全管理）

第 46 条　調査士は、調査又は測量に当たり、関係者の安全に十分配慮しなければならない。

【解説】戸外での作業においては、その場に応じた服装等、安全管理を徹底する必要がある。又、車、測量機器を放置し、第三者に迷惑をかけることのないこと、周辺の構造物・地下埋設物等を棄損しないように注意を払うことに加え、調査士が現場を指揮している場合には、関係者の安全に対する配慮が必要である。また、道路などを管理する自治体への手続きが必要な場合もあり、常に地元の条例や慣習に通じるよう努めること。

第 6 章　筆界特定・民間紛争解決手続

この第 6 章の各条文中に、「民間紛争解決手続」とある時は、土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 7 号に規定されている「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続」業務を指す。

（紛争解決における役割）

第 47 条　調査士は、土地の筆界（境界）の専門家として、筆界（境界）に関する地域の慣習等の知識を深め、誠実に業務を行うことにより、土地の筆界（境界）に関する紛争を適正かつ公正に解決することに努める。

【解説】筆界（境界）の紛争は、国民が生活や経済の基盤としている土地を対象とするだけに、深刻なものが少なくない。調査士には、表示の登記に関する調査・測量の実務を行っていることから、国民に、その経験を生かした境界紛争の解決する役割が期待されている。その期待に応えるため、筆界に限らず一般の人々が認識する境界に関する知識を幅広く深めることを規定している。

（制度の説明）

第 48 条　調査士は、依頼者に対し、土地の筆界（境界）の特定、紛争解決に関する法制度について十分説明するよう努めるものとする。

【解説】 筆界（境界）紛争に関する新たな解決制度として筆界特定制度と民間紛争解決制度が創設された。その担い手である調査士は、この新しい制度が国民にとって利便性の高いものであることを丁寧に説明する責務がある。特に依頼者には、「筆界」と「所有権界」との相違や解決手段としての手続または制度について分かりやすく説明が不可欠である。

＊　医療分野でも「インフォームドコンセント」と呼び、患者の理解をうるため、説明を

尽くす義務が課せられている。

（偽証のそそのかし等）

第 49 条　調査士は、筆界特定手続又は民間紛争解決手続において、偽証若しくは虚偽の陳述をそそのかし、又は虚偽の証拠を提出し、若しくは提出させてはならない。

【解説】筆界特定手続又は民間紛争解決手続の代理人として、偽証教唆等はもとより、その疑いを受けるような言動も慎むべきである。万が一、偽証のそそのかし等によって不適切な筆界が特定されるに至った場合、その調査士だけでなく調査士制度に対する国民の信頼の失墜に繋がることを考慮した規定である。

（相手方本人との直接交渉等）

第 50 条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続に関し、相手方に代理人があるときは、特別の事情がない限り、その代理人の了承を得ないで相手方本人と直接交渉してはならない。

２　調査士は、前項の場合において、相手方に代理人がないときは、その無知又は誤解に乗じて相手方を不当に不利益に陥れてはならない。

【解説】相手方には、調査士以外にも弁護士、司法書士が代理人として選任される。相手方がそうした専門家に交渉を依頼しているのに、代理人を介さず、直接交渉することは、相手方本人を不利益に陥れるおそれがあるばかりでなく、相手方代理人をその依頼者との関係に影響を与え信義則に反する。

（相手方からの利益の供与）

第 51 条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続の業務に関し、相手方から利益の供与若しくは供応を受け、又はこれを要求し、若しくは約束をしてはならない。

（相手方に対する利益の供与）

第 52 条　調査士は、受任した筆界特定手続又は民間紛争解決手続の業務に関し、相手方に対し、利益の供与若しくは供応をし、または申込をしてはならない。

（民間紛争解決手続の代理関係業務の遂行）

第 53 条　調査士は、受任した民間紛争解決手続の代理関係業務は、共同で受任した弁護士と十分な意見交換等を行い、事件の管理に十分な注意を払い、業務を行わなければならない。

【解説】弁護士との共同受任の趣旨に反するような行為（例えば法律問題について弁護士と相談することなく主張を行うこと）はできない。弁護士との意思疎通と調査士が民間紛争解決手続の代理人としての立場を踏まえて、業務することを求める規定である。

（ここでは、代理関係業務とし、民間紛争解決手続きの手続き実施者の立場と区別している。）

（共同受任弁護士との意見不一致）

第 54 条　調査士は、民間紛争解決手続の事件において、共同で受任した弁護士との間に事件の処理について意見が一致しない等により辞任を申し出るときは、あらかじめ依頼者に対し、その事情を説明しなければならない。

【解説】民間紛争解決手続事件における調査士の代理権は、弁護士と共同受任が行われている場合に限られている。事件の処理手法や手順や証拠等の判断で意見がかみ合わないなどで、事件処理を継続できない場合の必要な措置を規定した。

第 7 章　土地家屋調査士法人等

（遵守のための措置）

第 55 条　調査士法人の社員は、その社員又は使用人である調査士（以下「社員等」という。）がこの規程を遵守するため、必要な措置をとるように努めなければならない。

【解説】調査士法人は、今後ますますその役割が増すとともに、その数や規模も拡大していくことが予想される。それに伴い、より複雑な課題が生ずる。調査士法人内における社員及び使用人である調査士がこの規程を遵守するよう必要な措置を求めたものである。

（秘密の保持）

第 56 条　調査士法人の社員等は、他の調査士等の依頼者について執務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らし、又は利用してはならない。その調査士法人の社員等でなくなった後も同様とする。

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 24 条の 2 で規定されたもので、調査士法人の社員にもこの規定が適用される（本倫理規程第 8 条の規定と関連した規定である。）。

（特定の事件についての業務の制限①）

第 57 条　調査士法人は、次に掲げる事件については、筆界特定手続代理関係業務を行ってはならない。

一　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助し、又はその依頼を承諾した事件

二　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして相手方の協議を受けた事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるもの

三　筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件（調査士法第３条第１項第５号に規定する業務として受任している事件を除く。）の相手方からの依頼による他の事件　（ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合を除く。）

四　使用人が相手方から筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

五　調査士法第 22 条の 2　第１項に規定する事件、同条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事件又は同条第 3 項に規定する同条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事件として社員の半数以上の者が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならないこととされる事件

六　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人以外の調査士法人にあっては、調査士法第 3 第 2 項に規定する調査士である社員が相手方から民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 36 条の 3 第 1 項に規定されたもので、そのまま規定した。

（特定の事件についての業務の制限②）

第 58 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、次に掲げる事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。

一　前条第 1 号から第 4 号までに掲げる事件

二　調査士法第 22 条の 2 第 1 項に規定する事件、同条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事件又は同条第 3 項に規定する同条第 2 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事件として特定社員の半数以上の者が筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならないこととされる事件

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 36 条の 3 第 2 項に規定されたもので、そのまま規定

した。この条文中、前条は、この倫理規程の第 57 条を指す。

（民間紛争解決手続代理関係業務の取扱い）

第 59 条　民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、特定社員が常駐していない事務所においては、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができない。

【解説】平成 17 年改正により調査士法第 36 条の 2 に規定されたもので、そのまま規定した。

（事件情報の記録等）

第 60 条　調査士法人は、業務を行い得ない事件の受任を防止するため、取扱事件の依頼者、相手方及び事件名等の情報を記録し、当該調査士法人の社員等が閲覧できるようにしなければならない。

【解説】社員は、無限責任を負っていることから、この情報を共有する必要があることから、調査士法人に、閲覧に供する義務を規定した。

（調査士法人の使用人調査士）

第 61 条　調査士法人が、調査士を使用人とする場合には、平成 20 年 12 月 19 日付け日調連発第 317 号日本土地家屋調査士会連合会長見解（調査士法人の使用人調査士に関する見解及び運用に関する見解）を踏まえなければならない。

【解説】平成 20 年 12 月 19 日付け日調連発第 317 号日本土地家屋調査士会連合会長見解（調査士法人の使用人調査士に関する見解及び運用に関する見解）を踏まえなければならない。

調査士法人の活動は、業務をより効率的に行うために有益であると同時に、調査士法人には、複数の資格者が在籍するため、受任主体に誤認を生じかねない懸念もある。特に、調査士法人が、調査士を使用人として雇用した時には、当該使用人調査士には、社員とは異なり競業禁止義務が法律に明記されていないことから、この懸念が各会から寄せられた。見解では、調査士法人が、使用人として調査士を雇用する場合には、社員の監督下で当該調査士を携わらせるため、調査士法人の主たる事務所又は従たる事務所と同一の場所に活動の拠点である個人の事務所を置き、外形的にも調査士法人の一員として活動させることでその懸念の解消を図るよう求めている

第 8 章　筆界調査委員等

（筆界調査委員）

第 62 条　調査士は、筆界調査委員に任命されたときは、その職責にかんがみ、調査士

としての使命を果たすため、公正かつ誠実に業務を遂行し、筆界特定手続制度の発展に努めるものとする。

（筆界調査委員等としての取扱事件）

第 63 条　調査士は、筆界調査委員として職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該物件に関する業務を行ってはならない。

【解説】筆界調査委員に任命された時は、非常勤ではあるが、調査士倫理に加え国家公務員として行動する。したがって、この事件に関係する物件について筆界特定手続の代理関係業務を行うことは、関係者の信頼を損なう。

＊　取り扱った事件に関係する物件についての依頼には、境界標の埋設業務とか、その土地の分筆登記や地目変更登記等あり、「筆界特定手続の代理関係業務」以外にも「その業務を行うこと」に疑義のあるものがある。この疑義が法令等で解消されるまでは、「当該物件に関する業務を行ってはならない。」とする。

（民間紛争解決手続調停員）

第 64 条　調査士は、民間紛争解決手続において調停する者に任命されたときは、その職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該物件に関する業務を行ってはならない。

【解説】受任に当たり自らが取り扱った事件について関与することは、依頼人の信頼を損ねることになるので、利害関係が生じている事件について、民間紛争解決手続代理関係業務は受託できない。第 62 条と同様の趣旨で、「その職務上取り扱った事件については、法令等に定めがある場合を除き、当該物件に関する業務を行ってはならない。」とした。

（裁判における鑑定）

第 65 条　調査士は、裁判手続における境界（筆界）等の鑑定等の嘱託等があったときは、原則として受任し、紛争の解決及び権利の明確化に寄与するものとする。

【解説】司法制度の健全なる発展に貢献するため、境界(筆界)調査の第１人者として鑑定評価に積極的に参画し、国民の期待に応えるため規定した。