土地家屋調査士業務に関する法律諸問題

2017.10.28（於：三重県土地家屋調査士会・研修会）

弁護士　渡辺 伸二

第１　職務上請求に関して

１　使用方法

【事例】
分筆登記手続を依頼されたのですが、登記記録上の隣接地所有者が所在不明でどこにいるか分かりません。戸籍謄本・住民票の写し等を職務上請求したいと思います。
① これが許される法的根拠は？
② どんな場合に許されますか？

（１）法的根拠

① 戸籍法 10 条の 2 第 3 項＝非紛争処理手続き代理業務の場合
・依頼者の氏名が必要
cf）住民基本台帳法 12 条の 3 第 2 項・3 項・4 項⑤号

② 同条の 2 第 4 項③号＝紛争処理手続き代理業務の場合
・依頼者の氏名は不要
◆　理由は、依頼者の個人情報保護のため＋職務上の必要性が明白
cf）住民基本台帳法 12 条の 3 第 2 項・3 項・4 項⑤号

（２）戸籍法改正の意味

原則公開→原則非公開に（個人情報の保護と不正請求の増加防止）

・戸籍法 10 条＝本人請求（請求理由不要）　cf）住基 12 条
・戸籍法 10 条の 2 第 1 項＝第三者請求（正当な理由が必要）cf）住基 12 条の 3 第 1 項
・戸籍法 10 条の 2 第 2 項＝公用請求　cf）住基 12 条の 2
・戸籍法 10 条の 2 第 3 項・4 項＝職務上請求　cf）住基 12 条の 3 第 2 項～

（３）違法な取得への重罰化

・以前は過料（アヤマチリョウ）＝刑罰（罰金・科料）ではなかった
・平成 19 年 6 月 6 日交付の改正法から 30 万円以下の罰金（住民基本台帳法第 47 条、戸籍　法第 133 条）

（４）職務上必要な場合の限界は？

【事例】
道路水路境界対側地の調査と公的機関への写しの提出？

◆　できる

(Re) 疑問としては、対測地の調査まで必要か疑問がある
しかし、自治体が官民境界の確認をしないということなら職務上必要といえる

【事例】
単なる道路・水路との境界確定手続き、また建築計画に係る道路中心線確認等、土地家屋調査士でない者（公共測量を行う会社、建築設計事務所等）が受任できる業務を受けた場合であっても、会員は職務上請求書を使用できるか？

◆　できる

(Re) この職務も調査士法３条の範囲（不動産の表示に関する登記について必要な調査又は測量）か否か＝土地家屋調査士に対する社会的信頼

2　本人通知制度採用による苦情

◆ 本人通知の制度＝通知を希望する人は市町村に登録。委任状を持った代理人のほか、職務としてこれらの書類を申請できる弁護士などの第三者から請求があった場合、市町村が登録者に請求があったことを通知する制度。

【四日市市の例】

「四日市市住民票の写し等の交付に係る本人通知制度」を平成 26 年 2 月 3 日から実施

1　対象となる証明書

・本市にある住民票の写し（除住民票を含む）
・本市にある戸籍謄抄本（除籍・改製原戸籍を含む）
・本市にある戸籍の附票の写し（除附票を含む・磁気ディスク以前の改製除票除く）

2　通知の内容

① 交付年月日
② 交付した証明書の種別（住民票の写し等）
③ 交付枚数
④ 交付請求者の種別【代理人・第三者（個人・法人・八業士)】

注：交付請求者の氏名・住所等の個人情報は通知しません。

【本人通知制度採用後の苦情】

◆ ほとんどない。なぜなら、制度利用者は１％未満

3　トラブル回避の方法

【事例】

土地家屋調査士は、依頼人よりもむしろ隣接土地所有者等利害関係者について職務上請求を行うことが多い。これら利害関係者に対し、

① あらかじめ調査することを伝えたほうが良いのか？
② トラブルを回避できる良い説明方法ないか？

◆「私たちの仕事はこういう仕事ですから」ということしかないのでは

4　窓口での対応方法

【事例】

市、町の戸籍等交付担当課（例．市民課）で執拗な質問攻めや交付を断られたりするケースに対する対処法は？

◆ 丁寧に「職務上必要だ」ということを説明するしかない
◆ 同じような問題が再三起こる場合には会から市への申し入れ

5　他士業を含むトラブル事例

（1）新聞報道されている事件

興信所、探偵事務所が、身上調査・浮気調査のため、行政書士に依頼し、職務上請求用紙を利用して戸籍等を取得

（2）弁護士会の懲戒事案

ア）マスコミ関係者の要望で戸籍謄本等の取り寄せ

・500 件程度＝業務停止 6 ヶ月

イ）マスコミ関連の調査会社の依頼で芸能人等の戸籍謄本等の取り寄せ

・90 件程度＝業務停止 6 ヶ月

ウ）受任していない事件の前提となる戸籍謄本･住民票の取り寄せ

・受任がない場合には職務上請求を行うことは認められない

・戸籍等の取得のみを依頼されている場合には職務上請求を行うことは認められない

【事例】戒告

被懲戒者はＡからＡが提起した損害賠償請求訴訟事件への協力及び助言の依頼を受けたが具体的な代理業務を受けておらず業務を遂行するために必要がある場合に該当しないにもかかわらず 2011 年 8 月 1 日付けで利用目的欄に相続関係調査のためという事実に反する記載をした戸籍謄本等職務上請求を作成した上、懲戒請求者の戸籍謄本を職務上請求した。

エ）「受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために必要がある場合」に該当するか

【事例】戒告

被懲戒者は、養育費請求の調停を申し立てられたＡから「申立後に相手方Ｂが懲戒請求者を世帯主とする世帯に転入している」などと説明され、懲戒請求者を世帯主とする住民票の取り寄せの依頼を受けた。被懲戒者は、2009 年 7 月 17 日付け職務上請求書により、Ａの求めに応じて漫然と、職務上の必要を超えて、懲戒請求者を世帯主とする世帯全員の住民票を取り寄せた。また、被懲戒者は、上記住民票には懲戒請求者のみ記載され、Ｂの記載がなく、住民票を求めるＡの要望がＢに対する上記調停事件とは関係がないにもかかわらず、上記住民票の写しをＡに交付した。

被懲戒者の上記行為は、弁護士法第５６条第１項に定める弁護士としての品位を失うべき非行に該当する。

《では弁護士はどうすれば良かったか?》

① 先ず、Ｂの住民票と戸籍謄本を取り寄せるべきだった

② Ａに関係の無かった懲戒請求者世帯全員の住民票の写しは交付すべきでなかった

第２　懲戒処分事例について

１　懲戒処分事例

【事例　２０１７年6月２２日処分　岐阜会】

【事例】

土地家屋調査士甲は、Ｘ土地の土地地積更生・分筆登記申請に必要な委任状をＸ土地の売買の仲介をする株式会社Ｂの社員乙に預けて、Ｘ土地所有者の丙に署名・押印をもらうように依頼した。乙は自身で著名押印したものを甲に渡した。甲は、乙から受け取った委任状を丙が署名・押印したものと信じ、土地地積更生・分筆登記申請を提出する直前に、丙に電話により同申請を提出することについて確認したところ、丙からは「乙に任せているので、あんばいようやっておいて」と言われたため、平成２５年３月２５日、土地地積更生・分筆登記申請（以下「本件登記申請」という）を提出し、同年４月４日に完了した。

甲は、本件登記申請の報酬について、自分が代表取締役となっている「丁登記測量」名義の請求書を使用し、丁登記測量に報酬を受領させた。本件登記申請以外にも土地家屋調査士として行った業務の報酬について、全て丁登記測量に受領させ、自らは、丁登記測量の役員

報酬として業務対価を受領していたため、土地家屋調査士としての請求書及び領収書を一切発行していなかった。

【論点】

① 申請者の本人確認と本人の登記申請意思の確認義務

② 業務委託契約の当事者

土地家屋調査士法第２条（職責）
土地家屋調査士法第２４条（会則の順守義務）
土地家屋調査士法施行規則第２７条（領収書）
土地家屋調査士法施行規則第２８条（事件簿）
県土地家屋調査士会会則第８７条（品位保持等）
会則第８８条（会則等の順守義務）
会則第８９条（非調査士との連携禁止）
会則第９２条（業務の取扱い）
会則９６条（領収書）
土地家屋調査士法第６８条（非調査士等の取締り）
土地家屋調査士法第７３条（罰則）

【事例　２０１７年6月1日処分　　千葉会】

【事例】

土地家屋調査士甲は、建物滅失登記を代理申請するに当たり、その受任前、依頼者乙に、見積書を作成・交付するなど同申請に係る報酬等についての説明をせず、あらかじめ依頼者に対し報酬の基準を示さなかった。

【論点】

① 報酬説明義務

土地家屋調査士法施行規則第２１条（報酬の基準を明示する義務）
県土地家屋調査士会会則第８７条（品位保持等）
同会則第８８条（会則等の順守義務）
土地家屋調査士法第２４条（会則の順守義務）
法第４２条（調査士に対する懲戒）
施行規則第２２条（他人による業務取扱いの禁止）
施行規則第２３条（補助者）
施行規則第４０条（資料及び執務状況の調査）
会則第 105 条(会員に対する指導及び調査)
会則第 103 条（補助者の使用者責任）

２　日調連ウェブページ掲載の懲戒事案の検討

（1）39 件の懲戒処分が掲載

（2）類型

① 補助者任せ、測量業者任せ、依頼人任せで、土地家屋調査士自身が測量・境界立会・調査報告書の作成などをしていないケースが圧倒的【17 件】

② 本人確認・本人の登記意思確認義務違反・境界確認書の不正（死亡した者・偽造）【10件】
③ 土地家屋調査士・同法人でない会社が報酬を受領【3件】
④ 報酬を示さず＝契約書も、見積書もなし【1件】
⑤ 酒気帯び運転関係（略式罰金30万：業務停止1ヶ月、無免許・酒気帯び・人身事故で禁錮10月執行猶予3年：業務禁止）

3　懲戒請求に理由がなかった場合の刑事・民事の責任

① 刑事責任：虚偽告訴等（誣告罪）
② 民事責任：損害賠償責任（不法行為責任：民法７０９条）

（虚偽告訴等）

第１７２条　人に刑事又は懲戒の処分を受けさせる目的で、虚偽の告訴、告発その他の申告をした者は、三月以上十年以下の懲役に処する。

◆　虚偽告訴罪にいう「虚偽」の申告とは、客観的事実に反する申告を行うことをいう。

第３　土地家屋調査士業務と民法

1　調査士Xのつぶやき①

【事例５】
甲はＸ土地について登記簿の地積に対して現況面積が足りないことに気付いた。乙所有のＹ土地の境界立会当時は知らず後になって知った。境界確認の同意は撤回したい。
① 乙から依頼を受けた土地家屋調査士が、不足を把握していなかった場合はどうなるか？
② 把握していて告げなかった場合はどうなるか？
③ 不足していないと（足りている）と告げた場合はどうなるか？

（1）何の問題か
・動機の錯誤があったとして無効となるか（民法９５条）
・【判例の立場】
動機が相手方に表示されて意思表示（法律行為）の内容となったときには、動機の錯誤も要素の錯誤となりうるとする（最判昭 29.11.26）。動機の表示が黙示的にされているときであっても、法律行為の内容となる（最判平元.9.14）

（2）錯誤無効となる要件
・法律行為の要素に錯誤がある場合でないと無効にはならない
・では「要素の錯誤」となる要件は
① 意思表示の内容の重要な部分＝この部分について錯誤がなかったなら意思表示をしなかったであろうと考えられるもの
② 意思表示をしないことが一般取引上の通念に照らして（通常人を基準として）もっともであると認められるもの
・加えて「表意者に重大な過失があったときは、表意者は錯誤無効を主張することができない」（民法95条はただし書）
「重大な過失」（重過失）とは：ふつうの人なら錯誤に陥ることがないのに、著しく不注意であったために錯誤に陥ったこと。通常の過失（軽過失）であれば、錯誤無効の主張が可能。

（3）本ケースはどうなるか

① 動機の表示が黙示的になされたか＝「面積あるからいいよ」

② 重要な部分か＝数㎝で数万円の違いの場合＝一般取引上の通念に照らしてもっともとは言い難い

＝違いが大きい場合か価値が大きい場合＝重要な部分

③ 重大な過失があるか？

④ 事例②・③の場合＝表意者に重過失がある場合であっても、相手方（土地家屋調査士は相手方の代理人）が表意者の錯誤を知っていたときは、表意者を犠牲にして相手方を保護する必要がないので、表意者は無効を主張できる

2　調査士Xのつぶやき②

【事例６】

相談者が高齢で、話を聞いていても話しが二転三転して、認知症ではないだろうかと感じた場合、土地家屋調査士の調査・測量業務においてどの様な点に気を付けなければならないか？

① 意思能力・行為能力の有無について慎重に調査すべき

・直接本人に聞くことができる状態か否か

・信頼する家族について聞き出す→家族への問い合わせ

② 意思能力：自らがした行為の結果を判断することができる精神的能力のこと

・一般には、７歳から 10 歳くらいの精神的能力であると言われている

・事案・行為ごとに個別具体的に判断力の有無を見定める

・意思能力を欠く者（意思無能力者）がした法律行為は「無効」

・民法にその規定はないが、私的自治の原則からの帰結として解釈上認められる

Cf）平成 29 年改正法：意思無能力による無効の法理を明文化している。

「第３条の２　法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。」

③ 行為能力：単独で完全に有効な法律行為をすることができる能力ないし資格のこと

・制限行為能力者には、未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人

・年齢や家庭裁判所の審判の有無といった形式的な基準によって画一的に決まる

・一定の制限行為能力者の行為は「取り消す」ことができる

④ 疑問が解消されるまでは受任しない

以上

【追加】職務上請求について

１　職務上請求の対象となるか？

【法の定める判断基準】

＝「受任している事件又は事務に関する業務を遂行するために必要がある場合」

２　「受任している事件・事務」とは？

（１）「受任している」こと

・弁護士・行政書士の不祥事事例

（２）「土地家屋調査士としての事件・事務」であること

①　土地家屋調査士法第３条業務＝「表示に関する登記について必要な調査・測量」

②　同法第２９条「法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務」＝施行規則第２９条①号：境界鑑定業務、②号：筆界確認業務・筆界管理業務、③号：講演会等業務、④号：その他附帯業務・密接関連業務

◆私は、単なる境界確認業務（表示登記に結びつかないもの）を遂行するために必要がある場合も、職務上請求が可能と考えます。

・他方で、土地家屋調査士の業務を法第３条業務に狭く限定して考える立場からは職務上請求はできないという結論を主張される方もみえると思われます。

【土地家屋調査士法】

第二十九条（業務の範囲）

調査士法人は、第三条第一項第一号から第六号までに規定する業務を行うほか、定款で定めるところにより、次に掲げる業務を行うことができる。

一　法令等に基づきすべての調査士が行うことができるものとして法務省令で定める業務の全部又は一部

二　民間紛争解決手続代理関係業務

２　民間紛争解決手続代理関係業務は、社員のうちに第三条第二項に規定する調査士がある調査士法人（調査士会の会員であるものに限る。）に限り、行うことができる。

【土地家屋調査士法施行規則】

第二十九条（調査士法人の業務の範囲）

法第二十九条第一項第一号の法務省令で定める業務は、次の各号に掲げるものとする。

一　当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱により、鑑定人その他これらに類する地位に就き、土地の筆界に関する鑑定を行う業務又はこれらの業務を行う者を補助する業務

二　土地の筆界の資料及び境界標を管理する業務

三　調査士又は調査士法人の業務に関連する講演会の開催、出版物の刊行その他の教育及び普及の業務

四　法第三条第一項各号及び前三号に掲げるに附帯し、又は密接に関連する業務

例２

〇〇－５Ａ－〇〇〇〇〇〇

戸籍謄本・住民票の写し等職務上請求書

〇 〇 市　　長 殿　　平成 ２０年 ７ 月 〇〇 日

請求の種別	(戸籍)・除籍・原戸籍　(謄本)・抄本 住民票・除票・(戸籍の附票の写)・住民票記載事項証明書 住民基本台帳の閲覧	各１通
(1) 本籍・住所	東京都文京区音羽２丁目３０番地	
(2) 筆頭者の氏名・世帯主の氏名		
(3) 請求に係る者の氏名・範囲生年月日	(フリガナ) オツ ジロウ 氏名 乙 次郎 生年月日 明治・大正・昭和・平成 年 月 日	範囲
(4) 住基法第１２条の３第７項による基礎証明事項以外の事項		
利用目的の種別	請求に際し明らかにしなければならない事項	
1 土地家屋調査士法第３条第１項第２号に規定する審査請求の手続についての代理業務並びに同項第４号及び第７号に規定する代理業務に必要な場合（戸籍法第１０条の２第４項、住基法第１２条の３第２項及び第４項第５号括弧書き）	事件及び代理手続の種類並びに戸籍の記載事項、住民票の写し等の利用目的	
2 上記１以外の場合で受任事件又は事務に関する業務を遂行するために必要な場合（戸籍法第１０条の２第３項、住基法第１２条の３第２項及び第４項第５号括弧書き以外）	事件の種類：土地調査測量（又は、土地地積更正登記、土地分筆登記） 依頼者の氏名又は名称： 甲 太郎 依頼者について該当する事由 戸籍法第10条の2第1項：☐1号 ☐2号 ☑3号 住基法第12条の3第1項：☐1号 ☐2号 ☑3号 上記に該当する具体的事由 甲から、甲所有地１番地の境界確定測量を依頼されたが、隣地土地所有者について、法務局で調査し、知り得た２番隣接土地所有者乙がすでに死亡している事が判明した。相続人全員に対して境界立会いを求める必要があるので、相続人の確定と所在を承知するため、本請求を行うものです。	
(5) 請求者 事務所所在地 事務所名（法人名） 資格・氏名 電話番号 登録番号・認定番号	東京土地家屋調査士会所属 東京都千代田区三崎町１丁目２番地 日本土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士 日本 三郎　職印 電話番号 (03) 3292 － 0050 登録番号 第 1295 号 民間紛争解決手続代理関係業務認定番号 第 0103 号	
(6) 使者（補助者） 事務所所在地 氏名	印	

［ 本用紙の使用方法についてのお問い合わせは、〇〇県土地家屋調査士会事務局 電話(〇〇〇)〇〇〇－〇〇〇 ］

(注) (1) (2) 欄… 戸籍謄本等、又は戸籍の附票の写しの請求の場合は、本籍・筆頭者を、また、住民票の写し等の請求の場合は、住所・世帯主を記載する。

(3) 欄… 戸籍の抄本・記載事項証明又は住民票の写しの請求の場合は、請求に係る者の氏名を、また住民基本台帳の閲覧の請求の場合は、請求に係る者の範囲を記載する。

(4) 欄… 住基法第１２条の３第７項による基礎証明事項以外の事項とは、世帯主との続柄、戸籍の表示等、住基法第７条第４号・第５号及び第９号から第１２号まで及び第１４号に掲げるものをいう。

(5) 欄… 土地家屋調査士法人が請求する場合は、法人の名称及び事務所の所在地、代表者氏名及び届出番号を記載する。利用目的の種別１の７号で請求する場合は民間紛争解決手続代理関係業務認定番号（法人の場合は社員の同認定番号）を記載する。

http://www.chosashi.or.jp/

〔日本土地家屋調査士会連合会統一用紙〕