

## 懲戒処分書（写）

事務所 東京都荒川区荒川2丁目9番10号

土地家屋調査士 渡邊利行

上記の者に対し、次のとおり処分する。

### 主 文

令和4年9月1日から1か月の業務の停止に処する。

### 理由

#### 第1 事案の概要

本件は、土地家屋調査士渡邊利行（以下「被処分者」という。）が、東京法務局〇出張所平成〇年〇月〇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東京都〇区△〇丁目〇番〇の土地（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い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、東京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、東京土地家屋調査士会の調査報告書及び東京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6314号をもって、土地家屋調査士の登録を受け、同日、東京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、東京法務局〇出張所平成〇年〇月〇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）、東京土地家屋調査士会会則第 92 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）、東京土地家屋調査士会会則第 88 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。

- 5 よって、これら一切の事情を考慮し、土地家屋調査士法第42条第2号の規定により被処分者を主文のとおり処分する。

令和4年8月23日

法務大臣