

# 【写し】

## 懲戒処分書

事務所 東京都練馬区旭丘一丁目34番1号  
土地家屋調査士 鈴木 政哉

上記の者に対し、次のとおり処分する。

### 主 文

令和5年5月27日から2週間の業務の停止に処する。

### 理 由

#### 第1 事案の概要

本件は、土地家屋調査士鈴木政哉（以下「被処分者」という。）が、東京都■■■■区■■■■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■■■■（以下「■■■■」という。）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■■■■の承諾がないにもかかわらず、■■■■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■■■■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、■■■■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、東京土地家屋調査士会（以下「東京会」という。）の調査結果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■■■■年■■■■月■■■■日、土地家屋調査士となる資格を取得し、平成■■■■年■■■■月■■■■日付け登録番号東京第6487号をもって土地家屋調査士の登録を受け、同日、東京会に入会し、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■■■■年■■■■月、東京都■■■■区■■■■丁目■■■■番■■■■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■■■■測量設計(以下「■■■■測量」という。)を通じ、本件土地の所有者である株式会社■■■■■■■■■■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■■■■■■■■■■(以下「補助者■■■■■■■■■■」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■■■■■■■■■■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■■■■■■■■■■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、東京法務局に本件登記申請を行った(東京法務局同日受付第23985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■■■■■■■■■■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、修正等を行う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、■■■■■■■■■■の所有する東京都■■■■区■■■■丁目■■■■番■■■■の土地(以下「■■■■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、■■■■■■■■■■に接触していなかった。しかし、本件登記申請後に、東京法務局の登記官から、■■■■所有土地と本件土地とが接していないことを■■■■■■■■■■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■■■■■■■■■■に委ねたところ、補助者■■■■■■■■■■は、令和2年6月下旬に■■■■■■■■■■宅を訪問し、同年7月9日、■■■■■■■■■■との現地立会いを実施することになった。

同日の■■■■■■■■■■との現地立会いについても、被処分者は、補助者■■■■■■■■■■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■■■■■■■■■■

■が現地で行った説明について、実際には、■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■は、■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。」との事実と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）、東京会会則第87条（品位保持等）、同会則第88条第1項（会則等の遵守義務）、同会則第92条第1項（業務の取扱い）、同会則第103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）、東京会会則第87条（品位保持等）、同会則第88条第1項（会則等の遵守義務）、同会則第92条第1項（業務の取扱い）、同会則第103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轻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、東京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。

- 3 よって、これら一切の事情を考慮し、土地家屋調査士法第43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5年5月26日

法務大臣 齋藤

