

懲戒処分書

事務所 東京都港区南青山五丁目10番2号
土地家屋調査士 長村 政孝

上記の者に対し、次のとおり処分する。

主 文

令和6年4月13日から1週間の業務の停止に処する。

理 由

第1 事案の概要

本件は、土地家屋調査士法人中央法務事務所（以下「本件法人」という。）の社員である土地家屋調査士長村政孝（以下「被処分者」という。）が、3個の建物の滅失登記の代理申請の依頼を受けたが、それらの建物の現地確認を自ら行うことなく、補助者に現地確認を行わせたにもかかわらず、被処分者自らが現地確認を行った旨の記載がされた虚偽の不動産調査報告書を添付し、それらの建物のうち現存していた2個の建物の滅失登記の代理申請をしたとして、
■■■■地方法務局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、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 本件法人は、平成■■■年■■■月■■■日に設立され、東京土地家屋調査士会に法人番号01-0068をもって登録を受け、東京都港区南青山五丁目10番2号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、令和■■■年■■■月■■■日、土地家屋調査士となる資格を取得し、同年■■■月■■■日付け登録番号東京第8138号をもって土地家屋調査士の登録を受け、東京土地家屋調査士会に入会し、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。
- 3 本件法人は、令和■■■年■■■月■■■日、■■■■市■■■■丁目■■■■番地■■■家屋番号■■■■番■■■の■■■の建物（以下「本件建物1」という。）、同所家屋番号■■■■番■■■の■■■の建物（以下「本件建物2」という。）及び同所家屋番号■■■■番■■■の■■■の建物（以下「本件建物3」という。）及び同所家屋番号■■■■番■■■の■■■の建物（以下「本件建物4」という。）

■■■■番■■の■■の建物（以下「本件建物3」といい、本件建物1及び本件建物2と併せて「本件各建物」という。）の所有権登記名義人である■■■■から、本件各建物の滅失登記（以下「本件滅失登記」という。）の代理申請を、同所を所在とする新築建物の共有者である■■■■及び■■■■から、建物表題登記（以下「本件表題登記」という。）の代理申請を、■■■■株式会社■■■■店（以下「本件会社」という。）を通じて、それぞれ受任した。

- 4 被処分者は、本件滅失登記について、本件法人の補助者である■■■■（以下「■■■■」という。）に申請に必要な調査等の処理をさせることとしたが、被処分者は■■■■に対して本件滅失登記の処理に係る具体的な指示や指揮監督を適切に行わなかった。
- 5 ■■■■は、本件各建物について現地確認を一応行ったものの、■■■■及び本件会社から、本件建物1及び本件建物2が取り壊されたことを事前に聴取し、本件各建物を取り壊したとする本件会社発行の建物滅失証明書の提出を受けていたため、本件建物1及び本件建物2が実際には取り壊されていないにもかかわらず、これらが取り壊されていると誤認したまま、本件各建物が取り壊された旨の誤った内容の不動産調査報告書を作成した。
- 6 被処分者は、必要な現地確認や調査を自ら行うことなく、■■■■の作成した前記5の不動産調査報告書を紙面上で確認したのみで、同報告書の誤った内容を轻信し、本件建物1及び本件建物2が実際には取り壊されていないことを看過して、令和■■年■■月■■日、本件滅失登記（■■■■地方法務局■■■■支局（以下「■■■■支局」という。）同日受付第■■■■号）及び本件表題登記（同日受付第■■■■号）を代理申請した。
- 7 ■■■■支局担当者は、令和■■年■■月■■日、本件表題登記の審査において、添付情報である不動産調査報告書に添付された写真に本件建物1と推測される建物が写っていたことから、本件建物1の取壊しの事実の有無について、本件法人に問い合わせたところ、本件法人は、同日、本件滅失登記のうち本件建物1及び本件建物2の申請を取り下げた。
- 8 ■■■■支局担当者は、令和■■年■■月■■日、本件滅失登記及び本件表題登記の実地調査において、本件建物1及び本件建物2の現存並びに本件建物3の滅失を確認した。

第3 処分の量定

- 1 前記第2の3から6までのとおり、被処分者は、本件法人が受託した本件滅失登記について、■■■■に対して具体的な指示や指揮監督を適切に行わなかった上、■■■■が作成した不動産調査報告書の誤りを看過し、誤った内容の不動産調査報告書を添付して代理申請に及んでいるところ、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）、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87条（品位保持等）、同会則第88条（会則等の遵守義務）、同会則第103条（補助者の使用責任）に違反する。
- 2 前記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いる。
- 3 被処分者は、本件滅失登記の処理において、■■■■が作成した不動産調査報告書に目を通してはいるものの、■■■■に対して何ら具体的な指示もせず、結果として本件建物1及び本件建物2が取り壊されていないという極めて基本的かつ本質的な状況を看過し、前記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、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ものであり、土地家屋調査士制度に対する国民の信頼を著しく損なうものといわざるを得ず、一定期間の業務の停止の処分を免れないというべきである。
- 4 被処分者は、①■■■■を含む補助者に対し、必ず現地調査を行い、現況の写真を撮影した上で、申請内容との照合を行うようにとの具体的な指示を行っており、補助者の監督責任は果たしている、②年間500件にも及ぶ申請を適正に処理しており、そのうち1件の申請に過誤が発生したことを理由に、補助者に対する指示や指揮監督の懈怠を認定することはできない、③補助者を介した現地調査等の基本的な調査は行われており、単に不動産調査報告書の記載と現況の写真とのそごを看過したにすぎず、いわゆる事務ミスと評価されるべきものであるなどと弁解して、重く見積もっても戒告の処分が相当である旨を主張する。

しかし、①については、本件滅失登記に固有の事実を全く考慮することなく、表示に関する登記全般に係る調査の基本的な内容を抽象的・包括的に述

べたにすぎない。②については、本件法人の社員である被処分者が[REDACTED]に対して本件滅失登記について適切な指揮監督を行わなかったことは、既に述べたとおりであり、本件滅失登記のほかに、多数の事件を受任していること等は、本件滅失登記に係る過誤を正当化する理由にはならない。③については、対象となる建物の存否は建物の滅失登記において最も根本的な情報であって、これを誤ることは土地家屋調査士として致命的な過誤というべきであり、被処分者が弁解するような軽微な過誤ということはできない（前記第2の7のとおり、少なくとも本件建物1が滅失していない可能性については紙面上の確認であつても認識し得た。）。

したがって、被処分者の主張はいずれも採用することができず、本件の量定を何ら左右するものではない。

- 5 よって、被処分者に対して既に注意勧告がされていること等の事情を踏まえ、土地家屋調査士法第42条第2号の規定により、主文のとおり処分する。

令和6年4月3日

法務大臣 小 泉 龍



(教示)

この処分に不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、法務大臣に対して審査請求をすることができます（なお、処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）の規定により、この処分があったことを知った日から6か月以内に、国を被告として（訴訟において国を代表する者は法務大臣となります。）、東京地方裁判所又は行政事件訴訟法第12条第4項に規定する特定管轄裁判所にこの処分の取消しを求める訴訟を提起することができます（なお、この処分があったことを知った日から6か月以内であっても、処分の日から1年を経過した場合には、この処分の取消しを求める訴訟を提起することができなくなります。）。

ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しを求める訴訟は、その審査請求に対する裁決の送達を受けた日から6か月以内に提起することができます（なお、裁決の日から1年を経過した場合は、この処分の取消しを求める訴訟を提起することができなくなります。）。