日調連発第１４１号
令和２年７月２８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

土地家屋調査士法人業務処理マニュアルの送付について

司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律（令和元年法律第29号）が本年8月1日から施行されることとなりますが、これを契機として土地家屋調査士法人が業務を行う上で留意すべき事項や照会が多かった事項を整理し、その取扱いを明確にすることで、一層の業務の適正化を図っていただきたいとの趣旨から、別添のとおり「土地家屋調査士法人業務処理マニュアル」を作成しました。

つきましては、貴会会員へ周知いただきますようお願いします。

別 添

# 土地家屋調査士法人業務処理マニュアル

現在、土地家屋調査士法人（以下「調査士法人」という。）が行う業務処理について、代表権を有する社員、代表権を有しない社員及び調査士法人に雇用された使用人である土地家屋調査士が行うことのできる業務範囲などの取扱いが明確になっていないことなどから、各単位会より照会が多く寄せられている。そこで、これらについて明確な取扱いを示すことが必要と考え、土地家屋調査士法人業務処理マニュアルを策定することにしたので、参考にしていただきたい。

## １　調査士法人の代表権を有する社員と代表権を有しない社員について

土地家屋調査士法（以下「法」という。）第 35 条第 1 項は、調査士法人の社員は、すべて業務を執行する権利を有し、義務を負うと定めている。その上で、代表権を有する社員とは、調査士法人の一般的業務（民間紛争解決手続代理関係業務を除く。）に関し、包括的な代表権を持つ者をいい、法第 35 条の２第１項により、定款又は総社員の同意によって、特に代表権を有する社員を定めることができることとされている。これに対し、代表権を有しない社員とは、業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づいて、単独で行うことができる者をいう。

調査士法人には、代表社員を定めず社員全員が代表権を有する場合と、社員の一部に代表権を与える場合とがある。代表権を一部の社員に限定する目的は調査士法人の対外的な活動を統一的に行うことを可能にするためであり、それによりその他の社員の無限連帯責任が軽減されることはない。

調査士法人は、土地家屋調査士（以下「調査士」という。）のみが社員となり、調査士の業務を行う法人であり、結局、調査士である社員の人的信用を基礎とするものである。したがって、調査士法人の対外的な信用を強化し、その弁済責任能力の強化のためには、調査士法人の債務に関し、社員に補充的に連帯して無限責任を負わせている。

他方、定款等の法人の内部的な自治規範により、一般的業務についての代表社員の包括的な代表権に制限を加えても、この制限をもって善意の第三者に対抗することができない。その趣旨は、代表権の制限を知らない第三者の利益を保護し、取引の安全を図ることである。

## ２　調査士法人の使用人調査士

「使用人土地家屋調査士（以下「使用人調査士」という。）」とは、調査士法人に雇用され、当該調査士法人の社員の指揮監督の下で、調査士としての資格・職能に基づき判断して業務を行うことができる者をいう。

使用人調査士は、調査士法人に雇用された調査士であり、競業禁止規定もなく、調査士法人の社員による指揮監督の下、補助的な業務をするものと解すべきであり、法第 35 条第 1 項に規定される一般的業務についての業務執行権はない。また、使用人調査士に対して特定の業務（土地又は建物等）に制限を設けることは、調査士法人と使用人調査士との雇用契約に基づく調査士法人内部の規律であり、善意の第三者に対抗することはできない。この場合、法第 35 条の 4 に規定されるとおり、使用人調査士は調査士法人の社員と同一の責任を負うこととなる。

調査士法人の事務所には、その社員であって、かつ当該事務所の所在地を管轄する土地家屋調査士会（以下「調査士会」という。）の会員である調査士の常駐義務が課されている。使用人調査士が常駐しても常駐義務は果たしていることにはならない。

また、法第 3 条第 2 項に規定するいわゆる ADR 認定土地家屋調査士（以下「ADR 認定調査士」という。）でない社員が常駐する事務所で ADR 認定調査士である使用人調査士が在籍している場合、当該使用人調査士に民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱わせると、ADR 認定調査士でない常駐社員が、当該使用人調査士（ADR 認定調査士である使用人調査士）を指揮監督することが起こり得る。しかし、それは、特定社員のみが同業務を行うことができる（法第 29 条第 2 項）とした趣旨に反するものであり、相当でないとされている。

調査士法人の使用人調査士については、法律上、競業禁止規定がない。使用人調査士が、個人として、自己又は第三者のために、当該調査士法人の業務の範囲に属する業務を行うことや他の調査士法人の使用人となることができるか否かは、当該調査士法人と使用人調査士との間の雇用契約の内容による。

使用人調査士は、調査士法人に雇用される者であり、競業禁止規定もなく、当該調査士法人の社員による指揮監督の下、補助的な業務をするものと解すべきであるから、調査士法人の一般的業務に関し単独で行うことはできない。とはいえ、調査士としての資格を有し登録していることから、使用人調査士は法人社員の指揮監督の下であれば、当該一般的業務を行うことができると考えるべきである。

## ３　受託行為

業務委託契約（委任契約）の締結により、調査士法人が受託する業務の具体的内容や報酬額等が決定されるところ、これらの内容は調査士としての資格・職能に基づ

く専門的な判断を要する事項である。

したがって、これらは調査士により行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができる。

ただし、業務委託契約書への記名押印等の行為は、調査士法人の対外的な活動を統一的に行うため、代表権を有する社員のみが行うことができる。

使用人調査士は調査士法人の業務執行についての権利義務を有しないため、当該記名押印等の行為を行うことはできない（ただし、法第 35 条の 4 により、社員と誤認させる行為をした者は、その誤認に基づいて調査士法人と取引をした者に対し、調査士法人の社員と同一の責任を負うこととなる。）。

## ４　委任状の受任者となり得る者

受任者は調査士法人であるため、委任状の受任者欄には法人名を記載することとなる。もちろん、代表社員名を併記することは差し支えないが、代表権を有しない社員名のみを併記することは適切ではない。

## ５　本人確認・申請意思確認行為

不動産登記法第 24 条第 1 項に「登記官は、（中略）当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない。」と規定している。また、不動産登記規則第 93 条に「登記官は、表示に関する登記をする場合には、法第 29 条の規定により実地調査を行わなければならない。ただし、申請に係る不動産の調査に関する報告（調査士又は調査士法人が代理人として登記を申請する場合において、当該調査士（調査士法人の場合にあっては、その代表者）が作成したものに限る。）その他の申請情報と併せて提供された情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をする必要がないと認めたときは、この限りでない。」と規定している。

以上により、調査士は申請に係る不動産の調査に関する報告（以下「規則 93 条調査報告書」という。）をするための現地における調査のほか、当該申請人の申請に係る権限の有無の調査や本人確認を厳格にすべき必要がある。

したがって、申請人の申請に係る権限の有無の調査や本人確認は、調査士としての資格・職能に基づく専門的な判断を要する事項であることから、調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で、本人確認・申請意思確認行

為を行うことができる。

### ６　本人確認情報の作成

本人確認情報（法第 23 条第 4 項第 1 号の規定により登記官が資格者代理人から提供を受ける申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報)の作成者（職印の押印又は電子署名をする者）となり得る者は、代表権を有する社員のみである。

### ７　資料収集・分析

法務局等からの資料収集の作業は、社員の指示に基づき、補助者であっても行うことができる。ただし、資料の分析、依頼物件の特定、依頼の目的、境界に関する経緯、紛争の有無などの把握には、調査士としての資格・職能に基づく判断を要するので、どのような資料を収集するかについては社員による指導及び監督が必要となる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で、資料収集・分析を行うことができる。

### ８　現地調査測量

現況調査（依頼物件の確認・特定、占有状況、筆界・占有界等の判断等）及び現地測量は、登記申請の内容に直接関係する前提行為であり、調査士としての資格・職能に基づく専門的な判断を要する事項であることから、調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で、現況調査及び現地測量を行うことができる。

### ９　立会い及び筆界確認行為

現地における隣接地所有者等との立会い及び筆界確認業務は、本人確認、登記申請の内容等についての当該隣接地所有者等に対する説明などを不可避的に伴うものである。したがって、立会い及び筆界確認業務は、調査士としての資格・職能に基づく判断を要する業務であり、かつ代替性がないというべきである。

したがって、これらは調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で、立会い及び筆界確認行為を行うことができる。

## 10　地積測量図及び建物図面等の作成

地積測量図及び建物図面は、表示に関する登記の内容に直接反映される添付図面であるから、調査士の専門的知見に基づいて作成されるべきものである。また、「地積の測量図に作成者として署名押印すべき者は、当該土地を調査・測量した者とする」（昭和 61 年 9 月 29 日付け民三第 7272 号民事局第三課長依命通知）とされているのも、土地の調査・測量の結果を正確に地積測量図に反映されなければならないという判断に基づいている。

上記は、個人の調査士事務所であれば、調査・測量をした者が図面の作成者となることは当然であると考えられるが、調査士法人において複数の社員がいる場合に調査・測量作業を行った者と図面作成作業を行った者が異なる場合も考えられる。この場合において、調査士法人の社員が分業で業務を行ったとしても、その業務全体は調査士法人が行ったものであることから、上記規定に抵触するものではない。

また、地積測量図及び建物図面等の作成は、調査士としての資格・職能に基づく判断を要する業務であり、調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で，調査士としての資格・職能に基づく判断を必要とする業務として地積測量図及び建物図面等の作成をすることができる。

ただし、図面の作成者（職印の押印又は電子署名をする者）となり得る者は、代表権を有する社員のみである。

## 11　規則 93 条調査報告書の作成

規則 93 条調査報告書は、表示に関する登記をする際の登記官による実地調査の要否の判断に資するものであることから、当然のことながら、規則 93 条調査報告書は、調査士の専門的知見に基づいて作成されていることを前提としているものである。各法務局・地方法務局の土地建物実地調査要領等において「調査報告書は、実際に調査及び測量をした者が作成し、作成者が署名又は記名押印したものでなければならない。」とされており、このような規則 93 条調査報告書の性質を考慮すると、同報告書は、実際に調査及び測量をした者自身により作成されるべきであるという判断に基づき、調査対象となる土地建物につき実際に調査及び測量をした調査士自身に

より規則93条調査報告書が作成されていることを信頼して成り立っている制度であるといえる。

上記は、個人の調査士事務所であれば、調査・測量をした者が規則93条調査報告書の作成者となることは当然であると考えられるが、調査士法人において複数の社員がいる場合に、調査・測量作業を行った者と規則93条調査報告書の作成を行った者が異なる場合も考えられる。この場合において、調査士法人の社員が分業で業務を行ったとしても、その業務全体は調査士法人が行ったものであることから、上記規定に抵触するものではない。

また、規則93条調査報告書の作成は、調査士としての資格・職能に基づく判断を要する業務であり、調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で、調査士としての資格・職能に基づく判断を必要とする業務として規則93条調査報告書の作成をすることができる。

ただし、規則93条調査報告書の作成者（職印の押印又は電子署名をする者）となり得る者は、代表権を有する社員のみである。

## 12　登記申請書類の作成と登記申請

登記申請書類の作成は、調査士としての資格・職能に基づく判断を要する業務であり、調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も行うことができるが、登記申請（職印の押印又は電子署名）をすることができるのは、代表権を有する社員のみである。

## 13　補正

「申請書又は添付書面の不備を補正させる場合は、登記官の面前でさせるものとする。この場合において、当該書面が資格者代理人の作成によるものであるときは、当該資格者代理人本人に補正させるものとする。」（不動産登記事務取扱手続準則第36条第3項）とされている。したがって、補助者は、調査士の指示・監督があったとしても、調査士が代理人である登記申請書類の補正をすることは一切できないというべきである（昭和39年12月5日民事甲第3906号法務省民事局長通達）。

したがって、当該申請代理人である調査士としての資格・職能に基づく専門的な

判断を要する事項であることから、調査士によって行われる必要があるが、代表権を有する社員及び当該調査士法人の業務に関する意思決定に従って決められた内容・方法に基づく、調査士法人の「常務」、つまり日常反復して行われる業務であることから、代表権を有しない社員も申請書又は添付書面の不備を補正することができる。

使用人調査士は、調査士法人の社員の指揮監督の下で、調査士としての資格・職能に基づく判断を必要とする業務として申請書又は添付書面の不備を補正することができる。

ただし、補正行為について、職印の押印又は電子署名をすることができ得る者は、代表権を有する社員のみである。

## 14　従たる事務所の業務について

法第 31 条第 2 項第 4 号において、従たる事務所を設ける調査士法人にあっては、その従たる事務所の所在地及び当該事務所に常駐する社員の氏名を調査士法人名簿に記録するものとされており、法第 36 条により、従たる事務所においても社員を常駐させることが義務付けられているものの代表権を有する社員の常駐までは要求されていない。

従たる事務所において、常駐する社員が土地家屋調査士業務を行うことは可能であるが、前述のとおり、職印の押印又は電子署名をする者となり得るのは、代表権を有する社員のみであることから、従たる事務所には、代表権を有する社員を常駐させなければ、当該従たる事務所に、図面の作成者若しくは規則 93 条調査報告書の作成者となり、又は登記申請書類への職印の押印又は電子署名を伴う行為をすることができる者がないこととなる。