日調連発第２７８号
平成２２年１０月２７日

各土地家屋調査士会総務部長　殿

日本土地家屋調査士会連合会総務部長

土地家屋調査士倫理規程Ｑ＆Ａ（改訂版）の送付について

標記Ｑ＆Ａにつきましては、本年 5 月 11 日付け日調連発第 46 号にて参考送付したところでありますが、第 67 回定時総会での土地家屋調査士倫理規程の承認を受け、改訂版を作成いたしましたので、送付いたします。

土地家屋調査士倫理規程　Ｑ＆Ａ（改訂版）

総　論

Ｑ１　既に、土地家屋調査士法や会則などで定められている事項について、同様の内容が倫理規程にも多く含まれているように思われます。これらの事項は、倫理の問題ではなく、法令遵守の問題であると思いますが。

Ａ　一般的・社会的通念上の道徳や法令を遵守することは、倫理というものを考えていけば当然といえることから、土地家屋調査士倫理規程にも、土地家屋調査士法、会則等も取り込みました。

Ｑ２　倫理規程の内容は､私たちが以前から土地家屋調査士業務を遂行するに当たり、至極、当然のことのように感じます。なぜ、今、この倫理規程を作成し会則に位置づける必要があるのですか。

Ａ　土地家屋調査士は、これまで不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理を業としてきました。この代理業務は、土地や建物の物理的状況を正確に登記簿へ反映させるものであるので、業務を客観的に処理するものであり、恣意的な解釈が入る余地は少なく、倫理を強調する場面もそう多くはありませんでした。しかし、土地家屋調査士の業務として新たに加わった筆界特定やＡＤＲにおける代理関係業務は、基本的に対立構造ではない表示に関する登記申請の代理とは異なり、紛争性のある事件の一方の当事者の代理をするものであり、相手方との対立構造を前提とする業務です。このような代理業務を行うためには、利益相反や守秘義務といった倫理に関する問題に配慮し、依頼者との信頼関係を築くとともに、特に、ＡＤＲ認定土地家屋調査士として、民間紛争解決手続を弁護士と共同で行うとき、職業倫理の必要性及び明文化について多方面から叫ばれ、同時に資格者として、自ら、国民に職業倫理を公開し、その理解を求める義務が生じたものであると考えます。そして、土地家屋調査士は、「隣接した他資格（例えば、測量士）にはない武器を持った」と積極的に解せるのではないかと考えます。

Ｑ３　この倫理規程を遵守する必要があるのですか。また、この規程に反した場合には、規程に基づいて、懲戒処分がなされるものなのでしょうか。

Ａ　倫理規程の中には、土地家屋調査士法及び会則に位置づけている条文も含まれています。また、内容においては当然懲戒処分の対象になる事項もありますが、すべてが直接、処分の対象となるものとは考えておりません。しかし、規程に抵触することは、その内容にもよりますが、法令、会則等に抵触することにつながってしまうものと考えています。

土地家屋調査士会には、会員への懲戒権が付与されていないことから、倫理規程違反は、必要な措置を講ずるよう勧告する（モデル会則第 102 条）ことにとどまります。

土地家屋調査士会が会員に対し、この勧告を行う場合、会則に照らし、会則にない部分は、倫理規程違反として処分することになると考えます。

土地家屋調査士会には、土地家屋調査士法又はこの法律に基づく命令に違反すると思料するときは、法務局等の長への報告義務があります（土地家屋調査士法第 55 条）が、この報告に当たっては、倫理規程違反があれば、背景説明等に本倫理規程の条文を引用し報告することになると考えています。

各　論

Ｑ１　第 2 条　【解説】「調査士本人が、現地に赴き、・・・ことである」につき、偏見があるように感じます。本人が現地に赴くのは必要があってのことであり、資格者の判断結果によるものではないでしょうか。仮に、本人でなくとも教育を受けた使用人が調査した結果の報告を受け、これを判断して責任を負うことができる、との前提を全面否定しているかのようなこの解説分には、本人が現地へ行かない限り事実確認ができない、との偏見があると感じます。

第 17 条（従事者に対する指導監督）とのバランスにおいて、この解説文には注意が必要と感じます。

Ａ　「仮に、本人でなくとも教育を受けた使用人が調査した結果の報告を受け、これを判断して責任を負うことができる」という設問に問題を抱えていると思います。

「訓練した看護師に、患者の診察を命じ、診察した結果の報告を受けて、医者が判断して責任を負う」ことは、おそらく医師法違反です。

土地家屋調査士法施行規則第 23 条には、補助者を規定していますが、業務の補

助をさせるのであって、土地家屋調査士として、現地に赴かない調査はあり得ないと思っています。

一部の土地家屋調査士が、建物の現地調査については、補助者を教育したうえで、手順を訓練し、建物の内外の写真撮影を命じ、マニュアル化し、本人は、これを判断し、点検をし、登記申請を行っていると得意げに話していたことがありました。

「これを補助者任せというんだよ」と諭したところ「なぜなのか」とくいさがられたことがあります。

解説では､改めて､「調査測量や現地での立会は調査士自らが行うことを規定した」としています。

「本人が現地へ行かない限り事実確認ができない」のではなく､「本人が現地に行って事実確認すること」が、土地家屋調査士の職責ではないでしょうか。

Q２　第 6 条　調査士の使命にふさわしい公益的な活動とは、どのような活動を指しているのでしょうか。

Ａ　土地家屋調査士の日常業務それ自体が半ば公共的性格を有するものでありますが、ここでは、更に土地家屋調査士が、土地家屋調査士会等が関与する登記相談、地域における登記等に関する講演、一般的な社会奉仕活動等に積極的に取り組むことにより、より良い社会の実現を指向することであると考えます。

Q３　第 8 条　知り得た秘密を他に漏らしてはならないとありますが、秘密とすべき事項の解説をお願いします。例として、隣接土地の測量者に当方の測量地の情報提供は可能かなど。また、正当な事由の説明について何か具体的な例がありましたら解説をお願いします。

Ａ　この設問は、筆界特定制度とＡＤＲ制度へ参画することが、平成 17 年 4 月 13 日法律第 29 号により追加規定されたことからの再確認の質問ととらえる事案かと推察します。

これまで､表示に関する登記においては､不動産の客観的事実を正確に把握し、登記申請の代理を業とするとした法制定当時の背景から「秘密とすべき」ものは少ないと解釈し、従来、日常の業務において、測量のデータや測量のプロセスについては、登記所が備え付ける図面類の基礎になっているものであれば、依頼者の負担軽減になることなどから、土地家屋調査士間で情報交換や情報の共有化を

図ってきた実情があります。⇒司法書士法は、従来から第 24 条に（秘密保持の義務）が規定されていたことと対比すると興味深いと思います。

このことから、本倫理規程においては、第 40 条の（相互協力）をする場合であっても、「秘密事項、個人情報等への配慮」を規定し、これを踏まえたうえで依頼者等に誤解を与えない取扱いが求められると考えています。

従って、業務において知り得た情報で、依頼者が開示を拒むものについては、すべて秘密保持が適用されると解しています。⇒情報共有化においては、必要なものや不要なものの厳密な峻別が必要であり、真剣に取り組めば、具体的な事例は土地家屋調査士自らが判断できるのではないかと考えています。（土地家屋調査士の心情としては、とりあえず集めておくという安易な考えがないとはいえないところが課題です。）

また、測量データについては、成果が誰のものなのかということを考えるべきだと思います。依頼者からの依頼による業務上の成果は土地家屋調査士個人のものなのかというと疑問があり、依頼者に無断で隣地の関係者に情報提供した場合は、依頼者との関係から問題があると考えており、情報提供に関しては依頼者等に承諾を得る等、依頼者への配慮を規定しています。

Ｑ４　第 8 条第 2 項　補助者が退職した後も、その者に対して、業務上知り得た秘密を保持させなければならず、又は利用させてはならないとなっておりますが、土地家屋調査士本人や在職中の補助者に対して義務を課すことはできますが、退職後の人間に秘密を保持させるためには、具体的にどのような方策を講ずる必要がありますか。

Ａ　日ごろから、補助者に対する指導監督が重要であると考えます。これこそが土地家屋調査士の倫理であり、退職者等に職場にいたとき知り得た事実については、他に漏らさないよう、徹底指導するべきであると考えます。

Ｑ５　第 9 条　「権限の濫用」とは、具体的にどのような事例があるのか。（職務上請求書の使用問題の例は、秘密保持の問題のように思われ、懲戒事例については、戸籍法違反の問題ではないのでしょうか。）

Ａ　職務上請求に関することは、土地家屋調査士に対し、職責に基づき特別の権限が与えられているものです。この権限は業務上正当な事由のある場合のみ、行使することが許されるものであり、この権限を業務外で行使することはもちろん、

業務上であっても不当に行使することは許されません。職務上請求書の不正使用による懲戒事例は、これを不当に行使したことについて、戸籍法違反とともに権限の濫用に当たると考えます。

※　たとえば、隣接土地所有者の住所等を調査した場合、その資料を申請人及び他のものに渡してはならない等が一つの例である。

Q６　第 10 条　「品位を損なうおそれのある事業」「業務の公正を損なうおそれのある事業」とは、それぞれ、どのような事業を指すのですか。

A　土地家屋調査士が、公序良俗に反する事業（公文書偽造、脅迫、恐喝）、その他職務の公正を損なうおそれのある事業（暴力団等反社会的組織）を営み、若しくはこれに加わることにより、社会的信用が損なわれることを防止する規定であると考えます。

Q７　第 11 条第 2 項　ハウスメーカー等が実施しているキャンペーンなどで､お客様を紹介し、その見返りとして金員またはそれに準ずる物を受け取ることは倫理規程に違反するのでしょうか。また、逆に、土地家屋調査士がそのようなキャンペーンを実施することは第 11 条第 3 項に抵触するのでしょうか。

A　お客様を紹介したことによる、金員の受領は仲介手数料と見なされれば宅地建物取引業違反を問われることになると考えます。

ハウスメーカー等から依頼人を紹介されたことに対し、継続的にその営業員に金品を送れば、当然、倫理規程に抵触すると考えます。

Q８　第11条第3項　継続的に業務を紹介してくれる方にお中元やお歳暮や日頃お世話になっている気持ちとして商品券を渡したり、飲食代やゴルフ代を負担したりすることは、個別の事件に対する対価ではないので、抵触しないと考えてもいいのでしょうか。

A　中元、歳暮等の一般的通念上のものを逸脱しなければ、問題はないと考えます。ただし、商品券、金品、接待等が過度なもの又は恒常的なものは、不当誘致行為となるのではないでしょうか。

Q９　第 13 条第 2 項　「調査士は、調査士でない者から事件のあっせんを受けてはな

らない。」とありますが、「あっせん」と「紹介」の違いがよく分かりません。ハウスメーカーや司法書士等からあっせんを受けて、表題登記を行うことは、倫理規程違反になりますか。

A　土地家屋調査士法第 3 条に定める業務を、自らの業務の一環として包括的若しくは個別的に受託した者、又は収益を得る目的で受託した者から、当該土地家屋調査士業務部分の再委託を受ける行為などは、あっせんとなると考えます。

例えば、非土地家屋調査士であるハウスメーカー、司法書士等からあっせんを受ける場合は当然ですが、公益法人があっせん業のようなことをする場合もこれに含まれると考えます。ただし、ハウスメーカーや司法書士等から依頼人を紹介され、依頼人本人から直接業務を受託することは問題がないと考えます。

Ｑ１０　第 14 条　「他人」とは、他の土地家屋調査士も含まれますか。土地家屋調査士の下請けをしている土地家屋調査士は、かなり多くいるようですが、これに該当するように思えますが。

A　依頼者に無断で、他の土地家屋調査士にその業務を取り扱わせることは、民法第 104 条（任意代理人による復代理人の選任）にも抵触すると考えます。土地家屋調査士法人の使用人土地家屋調査士、合同事務所での土地家屋調査士間、各土地家屋調査士による業務提携など、土地家屋調査士が複数介在することで、依頼者に対する責任の所在が不明確となるようなことは避けなければならないと考えます。

Ｑ１１　土地家屋調査士が親類や知り合いの者から建物滅失登記（他の表示に関する登記）申請を、資格者代理人としてではなく、個人として委任を受け無報酬で代理申請を行った場合何か倫理規程に触れることがあるのでしょうか。また、権利に関する登記申請を同様に行った場合はどうなのでしょうか。

A　これは、不当誘致の設問と考えます。例えば、司法書士兼業者が、後続の権利の登記を誘致するため、土地家屋調査士業務報酬を安価に見せかけ、知り合いと称するお得意さまを誘致することは倫理規程違反に当たらないかと設問しているように感じます。そうであれば、本倫理規程第 12 条（公告及び宣伝）に当たると解します。

土地家屋調査士が報酬の有無に関係なく、権利に関する登記業務行った場合、

反復継続の意思が無いといえども、反復継続の意思があったと解されます。（最判昭和 39.12.11 裁判判例集刑 153 号 647 項）、当然に職業倫理に反し抵触すると考えます。

本倫理規程第 15 条（他資格者との連携）を規定し、解説でも、「業務範囲と役割を尊重し行う必要がある。」とあり、調査士が自ら資格者制度を否定する行為は、これに抵触すると考えています。

Ｑ１２　第 18 条　具体的な事例を教えていただきたい。

Ａ　土地家屋調査士は、業務遂行上、登記官をはじめ公務員との間の私的な関係によって、依頼人等の関係者に対し疑念を生じさせることのないよう行動することが必要であると考えます。

Ｑ１３　第 20 条第 1 項　「明確にして」とは、業務委託契約の締結のことでしょうか。また、文書で示す必要があるのでしょうか。

第 20 条第 2 項　すべての受託事件について、必ず、業務の内容等について、あらかじめ説明しなければならないものなのでしょうか。

Ａ　土地家屋調査士業務は複雑であり、時には依頼者の意図していなかった業務処理が必要になることも予想されます。土地家屋調査士は、業務受託に当たって、依頼者の意思を確認し、それを実現するために必要となる手続や工程について説明し、その依頼の内容、その範囲を明確にして、当該業務を受託する必要があると考えます。