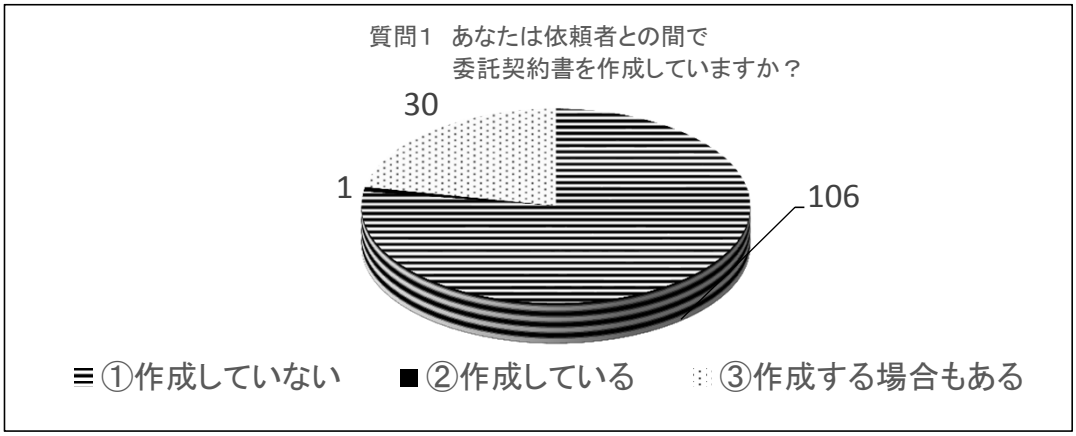
# アンケート結果

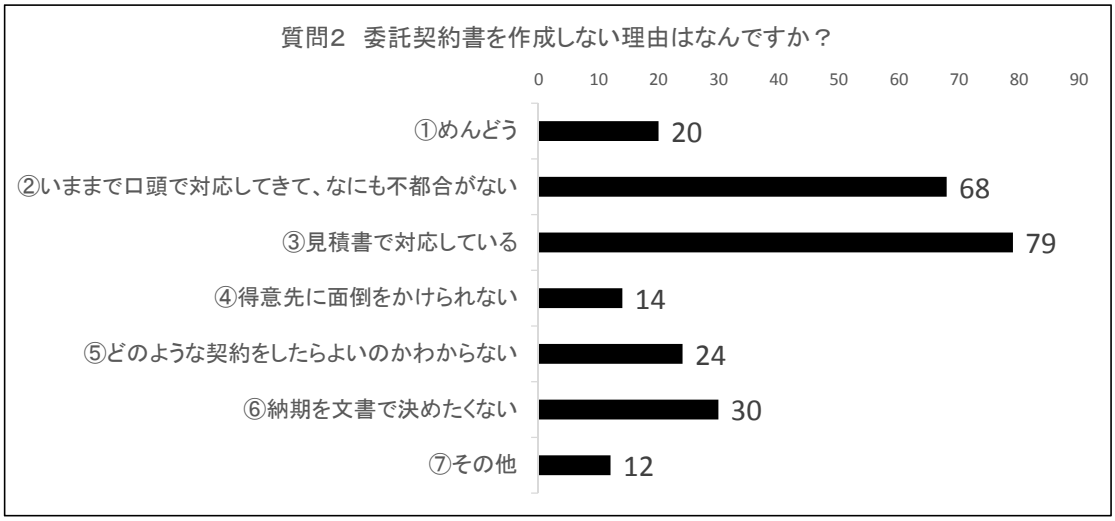
## 質問1　あなたは依頼者との間で業務の委託契約書を作成していますか？

| | | |
|---|---|---|
| 回答 | ①作成していない | 106 |
| | ②作成している | 1 |
| | ③作成する場合もある | 30 |
| | 回答なし | 3 |




## 質問2　質問1で①及び③の方にお伺いします。委託契約書を作成しない理由は何ですか ？（複数回答可）

| | |
|---|---|
| ①めんどう | 20 |
| ②いままで口頭で対応してきて、なにも不都合がない | 68 |
| ③見積書で対応している | 79 |
| ④得意先に面倒をかけられない | 14 |
| ⑤どのような契約をしたらよいのかわからない | 24 |
| ⑥納期を文書で決めたくない | 30 |
| ⑦その他 | 12 |
| ・登記依頼書兼個人情報利用同意書を書いてもらっている。（必要であれば見本を送ります。） | 2 |
| ・委任なのか請負になるのかいまだわからないので作成していない。 | 1 |
| ・慣例 | 1 |
| ・問題は感じるが、いままで口頭、依頼人との信頼関係で対応してきている。 | 1 |
| ・先方の要望で、ごく稀に作成する場合があります。 | 1 |
| ・必要であるか知らなかった。 | 1 |
| ・納期を文書で決められない。 | 1 |
| ・ずっと前には作成していたが、業務が変更になったり、追加になったときにやりにくいので次第にやめるようになった。 | 1 |
| ・受注の際、内容の説明、見積もりの上納得されたなら、仕事着手の前に、必ず、依頼者本人の署名押印の委任状をいただくようにしている。 | 1 |
| ・添付のとおり　作成するデメリットは感じるが、メリットが感じられない。 | 1 |
| ・業務内容で対応している。例えば建物表示登記では見積り対応している。 | 1 |

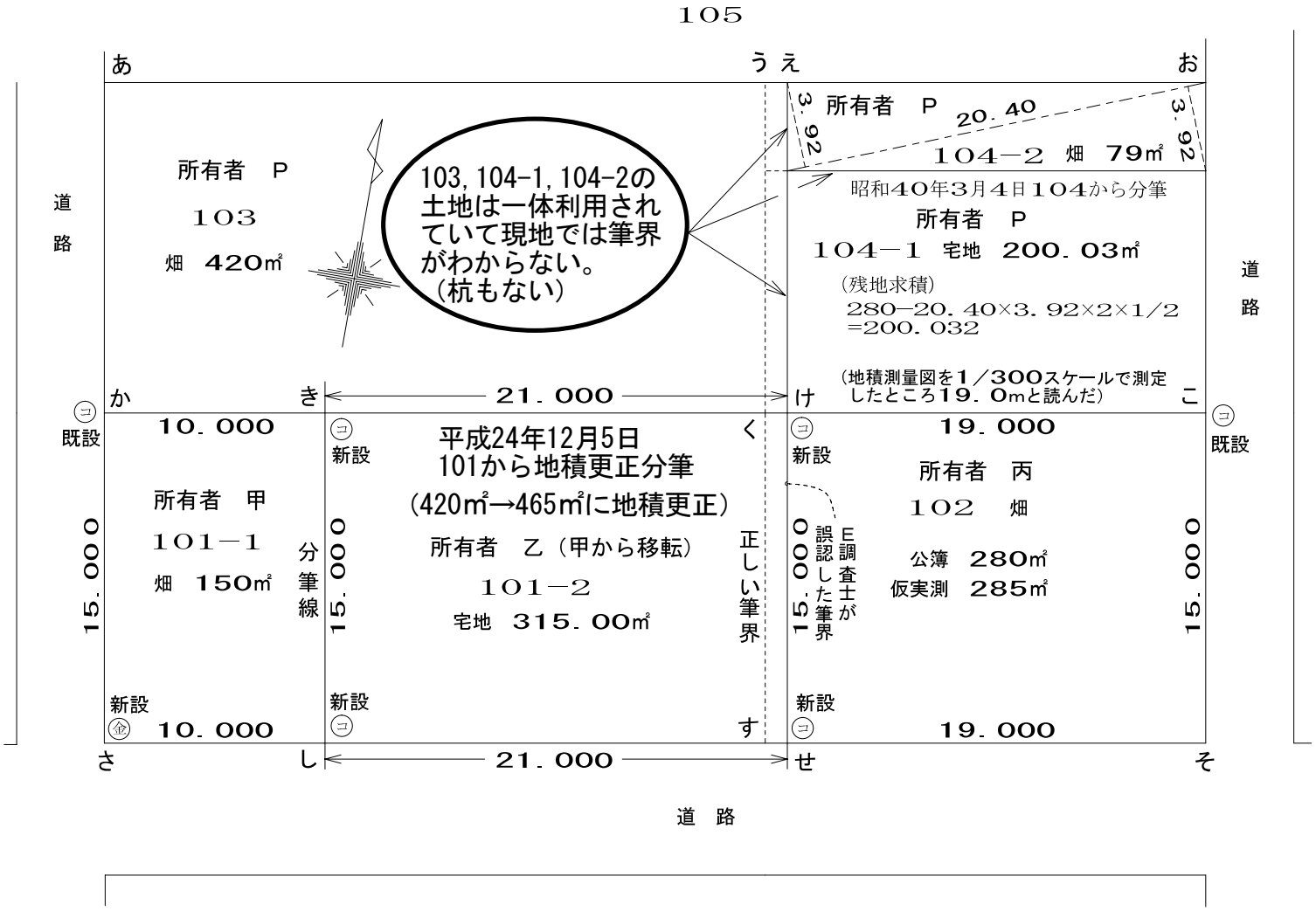


**質問3　質問1で②及び③の方にお伺いします。**
**委託契約書を作成する上での問題点等があれば教えてください。**

| |
|---|
| ・契約書に添付する印紙税額<br>・金額が大幅に変わったときの契約書について（変更契約を再度すべきか？） |
| 期間と費用の明記について |
| 問題点は特に感じていません。作成する場合とは、納期や見積もり金額を担保にしつつも、本旨は、こちらの責任によらず業務を途中で修了しなければならない事案が発生した場合に、それまでに要した費用を精算することを約するために作成しています。<br>よって、それらが危ぶまれそうな臭いのする人に対してのみ作成しています。 |
| 金額記載をした契約書（請書等）を作成すると印紙税の問題が出てくるため、（渡辺先生の分野から逸脱するかもしれませんが）契約書には金額記載をせずに、「別紙見積書のとおり」等と書くことで、印紙の節約ができる（してもよい）のか？<br>また金額記載のない契約書で請け負った場合と金額記載のある契約書で請け負った場合、不払い等の争いが起きたとき、法的な差異があるのか？ |
| A　委託契約を交す事になると、業務開始迄に時間が掛かり、急ぎの仕事に対応できない。<br>B　業務内容に変更が生じた場合、委託契約書を変更するのか、破棄して新たに契約するのかが問題となる。 |
| こちら側が有意となる内容で、出来るだけ簡素化した雛形を準備したい。 |
| 納期等契約変更がつきまとう。 |
| 変更しなければならない条件が多数あると思う。<br>全てに対応するには無理がある。 |
| 受託早々での押印はもらいづらい。<br>また、事件がどのように推移するのか不明な点がある。 |
| 期間等の設定が難しい（予定だとしても） |
| 業務内容により、納期と金額の変更を明記しにくい。 |
| 事件が立て込んでくると、業務処理で精一杯です。<br>ただ、受注後、依頼内容に変更が生じた場合は、新たに、委任状をもらう。契約書を作る時間があるなら、その分、事件処理をしていたい。簡単な契約書は意味がないと思うので、何を依頼するか、具体的な委任状をもらう。契約書を作成するのは、依頼者が大会社等の場合です。 |
| 契約を請負、委任、無名契約のいずれかにするかで悩む |
| 契約書のサンプルを調査士会で販売するか、ホームページにアップしてほしい。 |
| 簡単な委託契約書を作ってください。 |

| |
|---|
| 業務委託契約書の作成はデメリットのみという意見<br><br>①委託者（住宅メーカー、不動産業者）が嫌がるのではないか？<br>業務委託契約書を作成する会員と作成しない会員が競合した場合は、作成しない会員の方が有利になる。よって作成する会員は仕事が減ると思う。<br><br>②期限の延長がしにくくなる。追加業務が生じても金額の増額が認められにくくなる。<br>契約書を盾にして、『期限を厳守しろ！』『増額は認めない！』等のトラブルが考えられる。<br><br>③短期間で終了する業務、金額が少額の業務（建物表題、滅失、地目変更）は委託契約書を作成するメリットが感じられない。口頭見積で十分である。 |

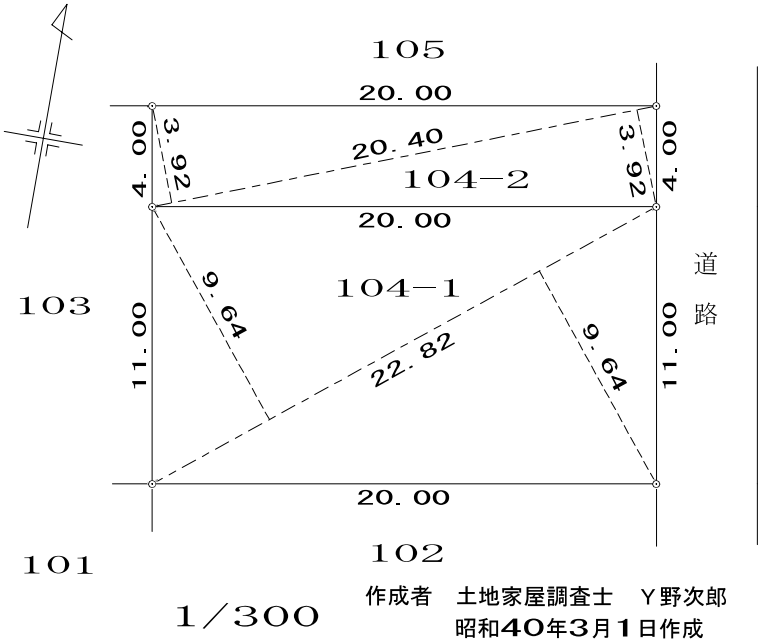
# 設例１の事例




後日、Ｐ宅の仏壇から見つかった実測図

三 斜 求 積

| | | |
|---|---|---|
| 104−2 | 20.40×3.92= | 79.9680 |
| | 20.40×3.92= | 79.9680 |
| | 合計 | 159.9360 |
| | ×1/2 | 79.9680 |
| 104−1 | 22.82×9.64=219.9848 | |
| | 22.82×9.64=219.9848 | |
| | 合計 | 439.9696 |
| | ×1/2 | 219.9848 |




1／300

作成者　土地家屋調査士　Ｙ野次郎
昭和40年3月1日作成

**参考**（某司調合同事務所から提供）

# 登記等依頼書兼同意書

私達は，個人情報保護法に基づく個人情報の公表及び利用目的の主旨を理解し，土地家屋調査士・司法書士〇〇〇〇〇事務所に下記登記等を依頼します。

なお，登記原因を証明する契約書，売渡証書，遺産分割協議書などの写し及び官民境界確定書等の写しを所轄官公署等へ提出すること並びに境界（筆界）確認書など土地の境界に関する同意書などの写しを管轄法務局へ提出することに同意します。

記

1　不動産の表示に関する登記について，必要な土地又は建物に関する調査・測量
2　不動産の表示・権利に関する登記の申請手続
3　土地の筆界特定制度手続きの代理
4　不動産の表示・権利に関する登記の申請手続に関する審査請求の手続

## 依　頼　内　容

**登記の手続**　土地・建物表題　地積更正　合筆　分筆　地目変更
建物滅失　地図訂正
所有権保存　所有権移転　住所氏名変更（更正）
抵当権設定　抵当権抹消
※　調査の結果，予定外の登記手続が必要となった場合，事後承諾とすることに同意します。

**不動産の表示**
建築確認書・契約書・売渡証書・名寄せ台帳・納税通知書
その他（　　）記載のとおり。

平成　　年　　月　　日

依　頼　者　住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　㊞

（連絡先電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

**本人確認のため、身分を証明できる書面（運転免許証など）の写しを添付願います。**

# （土地家屋調査士）業務委託契約書　作成例（案 1）

委託者〇〇〇〇（以下「甲」という。）と受託者土地家屋調査士〇〇〇〇（以下「乙」という。）は次のとおり業務委託契約を締結する。

第１条（業務内容と物件の表示）

甲は乙に対し下記業務を委託し、乙はこれを受託した。

①業務内容

| 土地業務 | | 受託 | 建物業務 | | 受託 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地目変更登記 | 〇 | 1 | 表題登記 | 〇 |
| 2 | 合筆登記 | | 2 | 表示変更更正登記 | |
| 3 | 分筆登記 | 〇 | 3 | 滅失登記 | |
| 4 | 地積更正登記 | 〇 | 4 | 区分建物表題登記 | |
| 5 | 地図訂正 | | 5 | 共用部分たる旨 | |
| 6 | 土地調査測量 | 〇 | 6 | その他 | |
| 7 | 筆界特定 | | | | |
| 8 | ＡＤＲ | | | | |
| 9 | その他 | | | | |

②物件の表示

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 〇〇市〇〇町字〇〇〇 | 1234 番 | 畑 | 3214 ㎡ | |
| 〃 | 1235 番 | 宅地 | 165.28 ㎡ | の土地 |
| 〃 | 1235 番地、1234 番地上 | | | の建物 |

第２条（報酬額、立替金）

甲及び乙は、本件業務に関する土地家屋調査士報酬につき下記のとおり合意した。

①着手金は金〇〇〇〇円とする。支払時期は　平成〇年〇月〇日　とする。

②報酬金、立替金

別途見積書のとおりとする。支払時期は　成果品引渡後〇〇日以内　とする。

ただし、業務内容に変更が生じる場合は、甲乙協議の上、報酬金の変更をすることができる。

第３条（契約期限）

乙は、委託業務を契約締結の日から平成　　年　　月　　日までの間に履行しなければならない。ただし、乙は予定期限までに完了できない場合は、甲に遅延理由を説明して期限の延長ができるものとする。

第４条（疑義の解決）

この契約の履行に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

平成　　年　　月　　日

甲（委託者）住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

乙（受託者）住所　〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

土地家屋調査士　　〇　〇　〇　〇　職印

# （土地家屋調査士）業務委託契約書　作成例（案 2）

委託者〇〇〇〇（以下「甲」という。）と受託者土地家屋調査士〇〇〇〇（以下「乙」という。）は次のとおり業務委託契約を締結する。

第１条（業務内容と物件の表示）

甲は乙に対し下記業務を委託し、乙はこれを受託した。

①業務内容

| 土地業務 | | 受託 | 建物業務 | | 受託 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地目変更登記 | 〇 | 1 | 表題登記 | 〇 |
| 2 | 合筆登記 | | 2 | 表示変更更正登記 | |
| 3 | 分筆登記 | 〇 | 3 | 滅失登記 | |
| 4 | 地積更正登記 | 〇 | 4 | 区分建物表題登記 | |
| 5 | 地図訂正 | | 5 | 共用部分たる旨 | |
| 6 | 筆界標の復元 | | 6 | その他 | |
| 7 | 土地調査測量 | 〇 | | | |
| 8 | 筆界特定 | | | | |
| 9 | その他 | | | | |

②物件の表示

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 〇〇市〇〇町字〇〇〇 | 1234 番 | 畑 | 3214 ㎡ | |
| 〃 | 1235 番 | 宅地 | 165.28 ㎡ | の土地 |
| 〃 | 1235 番地、1234 番地上 | | | の建物 |

第２条（報酬額、立替金）

甲及び乙は、本件業務に関する土地家屋調査士報酬につき下記のとおり合意した。

①着手金

金　〇〇〇　円（消費税込）とする。

支払時期は　平成〇年〇月〇日　とする。

②報酬金、立替金

金　　円（消費税込）・別途見積書のとおりとする。

支払時期は　成果品引渡後〇〇日以内　とする。

ただし、業務内容に変更が生じる場合は、甲乙協議の上、報酬金の変更をすることができる。乙は業務処理に要する収入印紙、役所証明料及び隣接地立会人への礼金等を立替えるものとする。

第３条（契約期限）

乙は、委託業務を契約締結の日から平成　　年　　月　　日までの間に履行しなければならない。

ただし、乙は予定期限までに完了できない場合は、甲に遅延理由を説明して期限の延長ができるものとする。

第４条（委託業務内容の変更）

甲は、必要があるときは、委託業務の内容を変更することができる。この場合において、報酬額又は契約期間を変更する必要があるときは、甲乙協議して書面によりこれを定める。

第５条（解約）

甲は本委託契約を書面により解約することができる。

２　乙は境界確認の不能又はその他乙の責に帰さない事由により本件業務を継続することができない場合は、本委託契約を書面により解約することができる。

３　前記第１項及び第２項の場合は、甲は乙に業務の進捗状況に応じて報酬金及び立替金を支払うものとする。

第６条（引渡し）

乙は、委託業務を完了したときは、遅滞なく甲に報告し、成果品を引き渡さなければならない。

第７条（瑕疵担保）

成果品の引渡しののち、瑕疵が発見されたときは、乙はすみやかにこれを修正しなければならない。

第８条（疑義の解決）

この契約の履行に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

平成　　年　　月　　日

甲（委託者）住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

乙（受託者）住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

土地家屋調査士　　○　○　○　○　職印

参考（日弁連書式）

# 委任契約書（民事）

依頼者を甲、受任弁護士を乙として、次のとおり委任契約を締結する。

**第1条（事件等の表示と受任の範囲）**

甲は乙に対し下記事件又は法律事務（以下「本件事件等」という）の処理を委任し、乙はこれを受任した。

**①事件等の表示**

事件名 ……

相手方 ……

裁判所等の手続機関名 ……

**②受任範囲**

□示談折衝、□書類作成、□契約交渉
□訴訟（一審，控訴審，上告審，支払督促，少額訴訟，手形・小切手）
□調停、□審判、□倒産（破産，民事再生，任意整理，会社更生，特別清算）
□保全処分（仮処分，仮差押）、□証拠保全、□即決和解
□強制執行、□遺言執行、□行政不服申立
□その他（ ）

**第2条（弁護士報酬）**

甲及び乙は、本件事件等に関する弁護士報酬につき、乙の弁護士報酬基準に定めるもののうち☑を付したものを選択すること及びその金額（消費税を含む）又は算定方法を合意した。

**□着手金**

①着手金の金額を次のとおりとする。
金＿＿＿＿＿＿円とする。

②着手金の支払時期・方法は、特約なき場合は本件事件等の委任のときに一括払いするものとする。

**□報酬金**

①報酬金の金額を次のとおりとする。但し、本件事件等が上訴等により受任範囲とは異なる手続に移行し、引き続き乙がこれを受任する場合は、その新たな委任契約の協議の際に再度協議するものとする。
□金＿＿＿＿＿＿円とする。
□甲の得た経済的利益の＿＿＿＿％とする。経済的利益の額は、乙の弁護士報酬基準＿＿＿＿に定める方法によって算出する。

②報酬金の支払時期は、本件事件等の処理の終了したときとする。

**□手数料**

①手数料の金額を次のとおりとする。
金＿＿＿＿＿＿円とする。

②手数料の支払時期・方法は、特約なき場合は本件事件等の委任のときに一括払いするものとする。

**□時間制**（　事件処理全般の時間制　，　着手金に代わる時間制　）

①１時間当たりの金額を次のとおりとする。
金＿＿＿＿＿＿円

②甲は時間制料金の予納を（　する　，　しない　）ものとし、追加予納については特約に定める。予納を合意した金額は＿＿＿＿時間分である。
金＿＿＿＿＿＿円

③予納金額との過不足は、特約なき場合は事件終了後に清算する。

**□出廷日当**

①１回当たりの日当の金額を次のとおりとする。
金＿＿＿＿＿＿円とする。

②甲は日当の予納を（　する　，　しない　）ものとし、追加予納については特

約に定める。予納を合意した金額は＿＿＿回分である。
金＿＿＿＿＿＿＿円とする。
③予納金額との過不足は、特約なき場合は事件終了後に清算する。

**□出張日当**

①出張日当を（　一日　，　半日　）金＿＿＿＿＿＿円とする。
②甲は出張日当の予納を（　する　，　しない　）ものとし、追加予納については特約に定める。予納を合意した金額は＿＿＿回分である。
金＿＿＿＿＿＿＿円
③予納金額との過不足は、特約なき場合は事件終了後に清算する。

**□その他**

……
……
……

**第3条（実費・預り金）**

甲及び乙は、本件事件等に関する実費等につき、次のとおり合意する。

**□実費**

①甲は費用概算として金＿＿＿＿＿＿円を予納する。
②乙は本件事件等の処理が終了したときに清算する。

**□預り金**

甲は……の目的で
金＿＿＿＿＿＿＿＿円を乙に預託する。

**第4条（事件処理の中止等）**

１．甲が弁護士報酬または実費等の支払いを遅滞したときは、乙は本件事件の処理に着手せず、またはその処理を中止することができる。
２．前項の場合には、乙はすみやかに甲にその旨を通知しなければならない。

**第5条（弁護士報酬の相殺等）**

１．甲が弁護士報酬又は実費等を支払わないときは、乙は甲に対する金銭債務と相殺し、または本件事件に関して保管中の書類その他のものを甲に引き渡さないことができる。
２．前項の場合には、乙はすみやかに甲にその旨を通知しなければならない。

**第6条（中途解約の場合の弁護士報酬の処理）**

本委任契約にもとづく事件等の処理が、解任、辞任または継続不能により中途で終了したときは、乙の処理の程度に応じて清算をおこなうこととし、処理の程度についての甲及び乙の協議結果にもとづき、弁護士報酬の全部もしくは一部の返還または支払をおこなうものとする。

**第7条（特約）**

本委任契約につき、甲及び乙は次のとおりの特約に合意した。

……
……
……

甲及び乙は、乙の弁護士報酬基準の説明にもとづき本委任契約の合意内容を十分理解したことを相互に確認し、その成立を証するため本契約書を２通作成し、相互に保管するものとする。

平成　　年　　月　　日

甲（依頼者）
住所……

氏名……印

乙（受任弁護士）
氏名……印