三重県土地家屋調査士会

令和２年度　第２回定例研修会

「日常業務で誰にでも起こりえるミス、その事例を考える。」

弁護士　小貫陽介

ミスは誰にでも起こりうるもの。

- 一言で「ミス」といっても、人それぞれによって捉え方が違う。
- 特に「専門家」、「職人」と言われる方。
- 法的な観点から、許されない「ミス」とは何か？
- 法的な責任を問われる「ミス」とは？
- 具体的に何をしたら責任を問われるの？

土地家屋調査士の「責任」とは？

- 土地家屋調査士の職責
- 法律、特に適用対象が特定されている特別法では、第１条にその法律の趣旨・目的が規定されることが多い。他の条文の解釈基準ともなる重要な条文。

行政手続法第１条：「この法律は、処分、行政指導及び届出に関する手続並びに命令等を定める手続に関し、共通する事項を定めることによって、行政運営における公正の確保と透明性（行政上の意思決定について、その内容及び過程が国民にとって明らかであることをいう。第４６条において同じ。）の向上を図り、もって国民の権利利益の保護に資することを目的とする。」

土地家屋調査士の「責任」とは？

刑事訴訟法第１条：「この法律は、刑事事件につき、公共の福祉の維持と個人の基本的人権の保障とを全うしつつ、事案の真相を明らかにし、刑罰法令を適正且つ迅速に適用実現することを目的とする。」

消費者契約法第１条：「この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差に鑑み、事業者の一定の消費者が誤認し、又は困惑した場合等について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

土地家屋調査士の「責任」とは？

- 土地家屋調査士法１条（目的）（以下、断りなく法とあれば、「土地家屋調査士法」をいいます。）

- 「この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。」
- →本来、不動産登記制度は、民法１７７条の規定により、不動産に関する物権変動の公示方法として案出されたものであって、国民のための制度（鎌田「新不動産登記講座（７）」２７７ｐ）

- この目的規定は，昭和54年の土地家屋調査士法の一部改正により，「この法律は，登記簿における不動産の表示の正確さを確保するため，土地家屋調査士の制度を定め，その業務の適正を図ることを目的とする。」という規定を改めたもの。

土地家屋調査士の「責任」とは？

- さらに、令和元年６月１２日に司法書士法とともに土地家屋調査士法の一部が改正されている（衆参全会一致で可決）。
- 附則第1条により、施行期日について、公布の日から1年6月を超えない範囲内において政令で定める日とするものであるとされていた。
- 令和２年８月１日に施行。
- ※改正の趣旨（法務省民事局作成　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案に関する御説明資料より）
- 「近時の司法書士制度及び土地家屋調査士制度を取り巻く状況の変化を踏まえ，司法書士及び土地家屋調査士について，それぞれ，その専門職者としての使命を明らかにする規定を設けるとともに，懲戒権者を法務局又は地方法務局の長から法務大臣に改める等の懲戒手続に関する規定の見直しを行うほか，社員が一人の司法書士法人及び土地家屋調査士法人の設立を可能とする等の措置を講ずるため，司法書士法（昭和25年法律第197号）及び土地家屋調査士法（昭和25年法律第228号）について，一部改正を行う。」

土地家屋調査士の「責任」とは？

- 新第１条（目的）→（土地家屋調査士の使命）
- 「土地家屋調査士（以下、「調査士」という。）は、不動産の表示に関する登記及び土地の筆界（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第１２３条第１号に規定する筆界をいう。第３条第１項第７号及び第２５条第２項において同じ。）を明らかにする業務の専門家として、不動産に関する権利の明確化に寄与し、もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」
- ※旧第１条「この法律は、土地家屋調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もつて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする。」

土地家屋調査士の「責任」とは？

参考：司法書士法第１条

旧：（目的）「この法律は、司法書士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、登記、供託及び訴訟等に関する手続の適正かつ円滑な実施に資し、もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。」

新：（司法書士の使命）「司法書士は、この法律の定めるところによりその業務とする登記、供託、訴訟その他の法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。」

土地家屋調査士の「責任」とは？

- 法２条（職責）
- 「調査士は、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。」

⇨ 調査士の職責の重大性、これに伴う国民の調査士に対する期待の大きさの現れ。

- ※法２５条（研修）１項「調査士は、その所属する調査士会及び調査士会連合会が実施する研修を受け、その資質の向上を図るように努めなければならない。」

司法書士及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の概要（法務省民事局）

- 法２条（職責）

「調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通・・・」

- これが業務上の責任の範囲や程度にも影響。



司法書士及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の概要（法務省民事局）

- ※司法書士及び土地家屋調査士に関する概況（法務省民事局作成　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案に関する御説明資料より）

  •「司法書士については，近時，簡裁訴訟代理等関係業務や成年後見・財産管理業務等への関与が増加している。

  •また，土地家屋調査士については，表示に関する登記や筆界，測量に関する専門性を活用して法務局に備え付ける地図（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第１４条第１項）の作成や国土調査法（昭和２６年法律第１８０号）に基づく地籍調査等の分野においてもその活躍の場を広げている。

  •加えて，司法書士及び土地家屋調査士ともに，少子高齢化の進展や大規模自然災害の発生等を背景として問題となっている空家問題・所有者不明土地問題への対策について，不動産に関する専門的知識を有する者として参画しているほか，自然災害における復興支援にも参画するなど，近年その専門性を発揮することが求められる場面は大きく拡大している。」

司法書士及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律の概要（法務省民事局）

●※使命を明らかにする規定の新設（新第1条，第41条第1項関係）

●平成17年の土地家屋調査士法の一部改正により，筆界特定の手続についての代理業務等や，法務大臣が認定した者に限り，土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続において，弁護士との共同受任により代理等をする業務をすることができることとなるなどした。

●上記（司法書士及び土地家屋調査士に関する概況）記載のとおり，土地家屋調査士制度を取り巻く状況の大きな変化に伴い，土地家屋調査士が実際に取り扱っている業務の内容は拡大している。そこで，不動産の表示に関する登記に加えて土地の筆界を明らかにする業務の専門家として， より広い分野において，国民の権利の明確化に寄与し，国民生活の安定と向上に資する活動を行う使命を負っていることを土地家屋調査士法の冒頭で宣明することが適切であると考えられる。

●また， このことにより，土地家屋調査士にその職責（土地家屋調査士法第2条）をよく自覚させることができ，その資質の更なる向上を図ることにもつながると考えられる。

●そこで，不動産の表示に関する登記に加えて土地の筆界を明らかにする業務の専門家として，国民の権利の明確化に寄与し，国民生活の安定と向上に資することを使命とする旨の規定を設ける必要がある。

土地家屋調査士の業務

- 法３条（業務）
- 　調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。
  - ●一　不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量
  - ●二　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
  - ●三　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法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五号において同じ。）の作成
  - ●四　筆界特定の手続（不動産登記法第六章第二節の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。次号において同じ。）についての代理

土地家屋調査士の業務

- 法３条（業務）
  調査士は、他人の依頼を受けて、次に掲げる事務を行うことを業とする。
- 五　筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成
- 六　前各号に掲げる事務についての相談
- 七　土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続（民間事業者が、紛争の当事者が和解をすることができる民事上の紛争について、紛争の当事者双方からの依頼を受け、当該紛争の当事者との間の契約に基づき、和解の仲介を行う裁判外紛争解決手続（訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいう。）をいう。）であって当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理
- 八　前号に掲げる事務についての相談

調査士の民事責任（対依頼者）

- 依頼者に対する責任
- 債務不履行責任
- まず、調査士は、他人の「依頼」を受けて業務を行う。



- その具体的な内容は、契約によることになり、契約上の義務に違反した場合には、依頼者に対する債務不履行責任が生じる。

調査士の民事責任（対依頼者）

- 「専門家」としての特殊性。

- しかし、依頼者から求められるがまま、実体と合致しない表示登記の申請をすることは許されない。
- 場合によって、依頼の趣旨を超えた調査・測量をし、あるいは依頼者の当初の意図とは異なる登記の申請をなすべきこともありうる。

- 法２条「土地家屋調査士（以下「調査士」という。）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。」
- すなわち「職責」が調査士の「責任」に影響。

調査士の民事責任（対依頼者）

- 参考：弁護士の「責任」
- 真実義務を負うと解されている。：弁護士職務基本規程　第五条（信義誠実）弁護士は、真実を尊重し、信義に従い、誠実かつ公正に職務を行うものとする。

- 例：交通事故の後遺症があるとして依頼者の損害賠償請求を依頼された弁護士が当該依頼者は常時介護を要する状態になかったことを知りながら、過大報酬を得るために、提訴にあたり、「ほとんど寝たきり状態」として本来請求できない「将来の介護料（６４００万円）を損害額に加えたり、「母親が常時介護している」などとする虚偽の陳述書を裁判所に提出したりしたこと等が非行に該当するとして懲戒された（日弁連懲戒委平成２３．７．１１）

調査士の民事責任（対依頼者）

- 参考：弁護士の「責任」
- 真実義務を負うと解されている。：弁護士職務基本規程　第五条（信義誠実）弁護士は、真実を尊重し、信義に従い、誠実かつ公正に職務を行うものとする。

- 東京地判昭和６２年１０月１５日判タ６５８号１４９頁
  共有建物を無断で売却し、取り壊した者の仲介をしたとする事案につき、「弁護士は社会正義を実現すること等の使命に基づき、誠実にその職務を行い、社会秩序の維持に努力しなければならないとされている（弁護士法１条）のであるから、自己の受任した法律事務に関連して違法な行為が行われるおそれがあることを知った場合には、これを阻止するように最大限の努力を尽くすものであり、これを黙過することは許されないものであると解される。そして、これは単に弁護士倫理の問題であるにとどまらず、法的義務であるといわなければならない」として、弁護士の不法行為責任を肯定した。

調査士の業務の法的性格

- 依頼者と調査士との関係は、単なる契約関係ではなく、事務管理的な要素を含むものであるとか、表示登記の申請が登記官の職権の発動を促すものであるのと同様に、依頼者により事務処理の委託は、調査士の職能の発現の契機にすぎず、その義務内容は法律の規定によって定まると解すべきであり、調査士の依頼者に対する民事責任についても、契約責任ではなく、事務管理上の責任か、不法行為責任であると解すべきではないかという見解もある。

調査士の業務の法的性格

- 調査士委託契約には、調査士が専門的立場から調査・測量をして実体関係を明らかにし、必要がある場合には依頼者の新たな判断を求めつつ、実体関係に合致した表示登記の申請をすることを依頼する趣旨が含まれているものと考えられる。

調査士委託契約の法的性質

- いずれに解するかによって、民事責任の発生要件および効果に違いが生じることがありうる。

- 雇用：民法６２３条「雇用は、当事者の一方が相手方に対して労働に従事することを約し、相手方がこれに対してその報酬を与えることを約することによって、その効力を生ずる。」
- 請負：民法６３２条「請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。」
- 委任：民法６４３条「委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。」
- 準委任：民法６５６条「この節の規定は、法律行為でない事務の委託について準用する。」
- 事務管理：民法６９７条１項「義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。」

調査士委託契約の法的性質

- 調査士委託契約は、一見して、調査・測量・登記申請といった仕事の「結果」の獲得を目的とした請負的性格の強い契約であるということが出来るかもしれないが、調査士委託契約には、原則として常に調査士の専門的立場からする独自の判断を求める趣旨が含まれているものと解され、その比重は、ますます増大しつつある。

- ※法２２条（依頼に応ずる義務）「調査士は、正当な理由がある場合でなければ、依頼・・を拒んではならない。」
- ※法２３条（虚偽の調査、測量の禁止）「調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。」

調査士委託契約の法的性質

- したがって、調査士委託契約は、請負契約というよりも、委任ないし準委任契約としての性格が強いものと解し得る。

- ただ、請負という考えも魅力的？

※参照民法６３６条（請負人の担保責任の制限）

- 本文「請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき（その引渡しを要しない場合にあっては、仕事が終了した時に仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき）は、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。」

調査士の民事責任（対依頼者）

- そうすると、調査士は、依頼の趣旨に従って善良なる管理者としての注意をもって事務所処理する義務（善管注意義務）を負い、これに反するときに依頼者に対して債務不履行責任を負うことになる。

- 民法６４４条：受任者の注意義務「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。」

調査士の民事責任（対第三者）

- 依頼者以外の者に対しても責任を負うことがあるのか？

- 調査士の主たる業務である「不動産の表示に関する登記」の申請をすることにつき、調査士の過誤に基づいて実体に合致しない表示登記が作出された場合、これを真実のものと誤信して取引関係に入った第三者が不測の損害を被った場合、責任を負うのか。

調査士の民事責任（対第三者）

- 例：表示登記の申請に際し、添付書類として登記所に提出された地積測量図等が公衆の閲覧に供され、謄抄本等も交付されているところ、当該図面には作成者として調査士の名が表示されているため、第三者の誤信は調査士の過誤によって引き起こされた。



- 責任負う？？

調査士の民事責任（対第三者）

- ※司法書士に関する福岡高判昭和５３．７．１０（判時９１４号７１頁）
- 　Aは、調査士の作成した字図写しを改鼠して価値のない土地を価値のある土地の位置にあるようにみせかけた地形図を作成し、これにY司法書士のゴム印及び職印を押させてXに示し、土地を担保に借金したが、返済しなかった。
- 　そこで、Xは、競売実行後の残額を損害額（３７９万５０００円）とし、Y司法書士に対し、損害賠償を請求した事案

調査士の民事責任（対第三者）

- ※司法書士に関する福岡高判昭和５３．７．１０（判時９１４号７１頁）
- 「司法書士たるものは、常に司法書士業務が適正に行われるよう書類の作成に当たつては細心の注意を払うとともに、自己の印章の管理についても留意すべき注意義務を負つているものといわなければならない。しかるに、Yは、Aの差し出す本件「地形図」の原因の写しの真否を何ら確認することなく漫然と同書面に被控訴人事務所のゴム印と職印とを押捺したか、あるいは、たまたま事務所に来訪していたAによつて事務所のゴム印と職印とを盗用されてしまつたのであり、Yには書類作成上の過失若しくは右ゴム印及び職印の管理義務違反の過失がある。」
- としたうえで、第三者であるXの損害とYの行為との相当因果関係を認めたうえで、金融機関であるXにも過失が認められるとして、２５％程度の９５万９５００円の支払をYに命じた。

調査士の民事責任（対第三者）

- 例：表示登記をなす権限は、登記官に専属し、当事者の申請は登記官の職権の発動を促すものでしかなく、調査士の行う表示登記の申請についても、当事者の申請を代行するものにすぎない。



- そうすると、表示に関する登記が実体と合致しないことの責任は、全面的に登記官にあり、これを真実と誤信した第三者に対して調査士が責任を負ういわれはない？

調査士の民事責任（対第三者）

- 実際には、登記官がすべての土地・建物について実地調査を行うことは不可能であり、この点の負担を軽減し、「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施」に資するためにこそ、専門職としての調査士制度が設けられたのであって、調査士は法令等に精通し（法２条）、虚偽の調査・測量をしてはならない義務（法１２条）を課せられ、実務上も、法務局長または地方法務局長の訓令等によって、調査士が調査・測量をした登記申請については原則として登記官の実地調査を行わないものとする取扱いがなされている。

調査士の民事責任（対第三者）

- これらの点を考慮すれば、表示登記をなす権能が登記官に専属しているとの一事をもって過誤登記に関する調査士の責任を免れさせることはできないというべき。（「専門家の責任」第１３章土地家屋調査士の責任鎌田薫・３６３頁）

調査士の民事責任（対第三者）

- 土地家屋調査士の責任否定例：事故例[３]　「建物の表示登記の申請書に添付された図面において敷地の位置及び形状が実際と異なっていたとしても、その事実だけで第三者に対する不法行為を成立させることはできないとの裁判所の判断がされた。」

- 登記官の責任肯定例：

  裁判例　大阪高等裁判所判決／平成２年（ネ）第４３４号平成３年４月２６日判決

  土地の分筆登記の申請書に添付されていた地積測量図の不自然さ等を看過して実質審査を行わなかった登記官に過失があるとして国家賠償法に基づく損害賠償請求事件を認容した地裁判決が維持された事例　　地積測量図が正規の土地家屋調査士によって作成されたものではないうえ、地番が欠けているなど不自然な点があることなどから実質的審査を行う注意義務があったとし、これに反したとして国家賠償請求を認めた。

調査士の登記代理業務にかかる過誤と民事責任

- 調査士は、正確な調査・測量をし、実体に合致した表示登記を申請すべき義務を負う。

- 誤った調査・測量をしたら、責任を負わされるの？

調査士の登記代理業務にかかる過誤と民事責任

- 調査・測量の結果や専門的な判断に誤りがありさえすれば常に調査士の責任が生ずるわけではない。
- 土地家屋調査士法の趣旨に照らして、業務に関する法令・実務に精通した専門的職業人として公正かつ誠実に業務を行う場合に期待される注意義務（いわゆる高度注意義務）である。相当な注意を尽くしてもなお避けえない誤りについては、調査士に帰責事由ないし過失を認めることはできない。

調査士の登記代理業務にかかる過誤と民事責任

しかし、調査士が専門的知見に基づいて土地家屋の現況を正確に調査・測量し、依頼者に対し適切な助言を与え、必要とされる登記申請手続を代行すること等が調査士委託契約の内容となっており、調査士の責に帰すべき事由に基づく専門的判断の誤りは依頼者に対する契約責任を生じさせ、それが依頼者の誤った説明に起因する場合であっても、当然には調査士の責任を免れさせるものではないと解すべきことになる（以上「専門家の責任」第13章鎌田）。

医療過誤と民事責任

- 最判昭和５７．３．３０判時１０３９号６６頁「（医師の）注意義務の基準となるべきものは、診療当時のいわゆる臨床医学の実践における医療水準である。」
- 最判平成７．６．９民集４９巻６号１４９９頁「医療機関に要求される医療水準であるかどうかを決するについては、当該医療機関の性格、所在地域の医療環境の特性等の諸般の事情を考慮すべきであり、右の事情を捨象してすべての医療機関について診療契約に基づき要求される医療水準を一律に解するのは相当でない」
- 「医療水準」は一律ではなく、個別具体的なものとした。

医療過誤と民事責任

- しかし、最高裁において、「医療水準は、医師の注意義務の基準（規範）となるものであるから、平均的医師が現に行っている医療慣行とは必ずしも一致するものではなく、医師が医療慣行に従った医療行為を行ったからといって、医療水準に従った注意義務を尽くしたと直ちにいうことはできない」（最判平成８．１．２３民集５０巻１号１頁）としていることに注意したい。

弁護過誤と民事責任

- 学説：弁護士の職務の性質（多様な相談、受任業務がある。）から、「医療水準」のような客観的基準を立てることは難しく、基本的に平均的な弁護士の知見・技能・経験などを基準に判断されざるをえない。

- 判例：医療過誤に比較すると裁判例が少ないが、弁護過誤が決してないわけではありません・・・。

弁護過誤と民事責任

- 最高裁平成２５年４月１６日民集６７巻４号１０４９号

債務整理に係る法律事務を受任した弁護士が，特定の債権者の債権につき消滅時効の完成を待つ方針を採る場合において，上記方針に伴う不利益等や他の選択肢を説明すべき委任契約上の義務を負うとされた事例

弁護過誤と民事責任

- 最高裁平成２５年４月１６日民集６７巻４号１０４９号
  - 認容：債務整理に係る法律事務を受任した弁護士が，当該債務整理について，特定の債権者に対する残元本債務をそのまま放置して当該債務に係る債権の消滅時効の完成を待つ方針を採る場合において，上記方針は，債務整理の最終的な解決が遅延するという不利益があるほか，上記債権者から提訴される可能性を残し，一旦提訴されると法定利率を超える高い利率による遅延損害金も含めた敗訴判決を受ける公算が高いというリスクを伴うものである上，回収した過払金を用いて上記債権者に対する残債務を弁済する方法によって最終的な解決を図ることも現実的な選択肢として十分に考えられたなど判示の事情の下では，上記弁護士は，委任契約に基づく善管注意義務の一環として，委任者に対し，上記方針に伴う上記の不利益やリスクを説明するとともに，上記選択肢があることも説明すべき義務を負う。

土地家屋調査士の注意義務とは？

- 調査士は、正確な調査・測量をし、実体に合致した表示登記を申請すべき義務を負う。
- しかし、調査・測量の結果や専門的な判断に誤りがありさせすれば常に調査士の責任が生ずるわけではない。
- 相当な注意義務を尽くしてもなお避けえない誤りについては、調査士に帰責事由ないし過失を認めることはできない。
- →その基準は？

土地家屋調査士の注意義務とは？

- 土地家屋調査士法の趣旨に照らして、業務に関する法令・実務等に精通した専門職が公正かつ誠実に業務を行う場合に期待される注意義務

- 「土地家屋調査士法」の第１条の改正が影響か？
  •私見：土地家屋調査士としても、平均的な「調査士」の知見・技能・経験などを基準に判断される。
- 材料は、土地家屋調査士倫理規程や会員必携、調査・測量実施要領とならざるをえないのではないか。

- ※医療過誤における学会のガイドラインや弁護士における弁護士倫理規程、法令、最高裁判例等。

土地家屋調査士の注意義務とは？

- 土地家屋調査士の業務についての特殊性からくる考慮（減責・免責）要素があるのではないか？
- 地籍の混乱・地図の不備・境界標識の不明確さなどによって調査・測量の過誤が不可避的に生ぜざるをえない場合が少なくない。
- 山間部の土地のように目的不動産の価格に比して実地調査の費用が過大となる場合。
- 調査士は真実発見の義務があるとはいえ、登記官の場合と異なり、常に依頼者との契約の枠内で依頼者の費用負担のもとで業務を行わざるをえない。

土地家屋調査士の注意義務とは？

- 地籍混乱地域や地図の整備が著しく遅れている地域も存在している現状のもとにおいては土地について権利を取得しようとする者が現地を確認する義務を負担すべきではないか。
- 著しく地価の高い区域において売買価格算定のために土地の面積を測量する場合にはきわめて高い精度の測量が必要とされるものの、土地の表示に関する登記の申請に向けられた調査・測量は、所有権の及ぶ範囲ではなく一筆の土地の範囲を対象とするものであり、当初より一定の誤差も許容されているのではないか。

土地家屋調査士の注意義務とは？

- しかし、もう一方で調査士が職業上の独占権を保障された高度の専門職であり、その測量結果が広く第三者に利用されることも当然に予見しうるものである以上、調査士委託契約といった個別的な事情をもって減責や免責しうるものとしていいものかという考えも一方である。

具体的事例検討

- 調査・測量の過誤により実体に合致しない登記がなされた場合
- 申請手続の過誤ないし法律関係の誤認
- 情報提供の過誤

調査・測量の過誤により実体に合致しない登記がなされた場合

- 例：甲地を測量すべきところ、乙地を測量してしまった場合のように依頼内容または目的不動産を取り違えた事案
- →責任を負う。債務不履行による損害賠償義務を負い、更正登記の費用等を負担。事故例[１]、
- 事故例［２］
- 例：計測・計算・移転・転写などを誤ったなどの単純ミスの事案
- →責任を負う。
- 例：土地の実測面積が登記簿上の面積よりも小さいことを理由として、買主から損害賠償を請求
- される事案
- →？

調査・測量の過誤により
実体に合致しない登記がなされた場合

- 例：土地の実測面積が登記簿上の面積よりも小さいことを理由として、買主から損害賠償を請求される事案
  - →判例は、売買契約において目的たる土地を登記簿記載の坪数をもって表示しても、それだけでは数量指示売買（民法５６５条）に該当しないが、対象地の面積を基礎として代金額が決定された場合には、代金減額の請求ができ、特段の事情がある場合には履行利益の賠償も請求しうる余地がある旨を示唆している。
  - 売買代金を確定するための測量が調査士に依頼された場合や売買契約を締結することを予定して分筆等の登記が依頼された場合、調査士は、調査・測量の結果が代金額算定の基礎とされることを予見していなければならないといえる。
  - そうすると、賠償責任を負うかのようにも思われるが、そもそも売主が不足面積分の代金相当額を買主に返還しても、その金額は本来売主の取得すべきものではなかったのであるから、これによって売主が損害を被ったとはいえず、売主から調査士への賠償は認められないのが原則となる。
  - しかし、売主が減額すべき代金を返還しなかった場合、調査士が賠償を負うことが考えられる。
- 事故例［１２］、事故例集１９頁

申請手続の過誤ないし法律関係の誤認

- 例：地番等の誤記、作図・求積等の誤りなどの単純ミスの事案
- →責任を負う。
- 例：申請手続を遅延したために、借地上建物の表示登記をする前に土地の所有権移転登記がなされて借地権が消滅するなど適宜の対向要件具備が妨げられた事案
- →責任を負う。
- 例：建物所有者を誤認し、それに基づいて虚偽の所有権登記がなされた事案
- →？

申請手続の過誤ないし法律関係の誤認

- 例：建物所有者を誤認し、それに基づいて虚偽の所有権登記がなされた事案
- →裁判例：長崎地判昭和６２．８．７（判時１２７５号１１０頁）
- Aが注文主となり、AとBとの建設共同企業体Xがﾋﾞﾙの設計施工を請け負ったが、建築工事の材料はX（実施的にはB）が供給し、Aは、Xに対して請負工事代金を支払わなかった（そうするとビルの所有はX（実質的にはB））。それにもかかわらず、Aは、土地家屋調査士兼司法書士Yに依頼して、ビルに区分所有建物の表示登記をし、ある専有部分について自己名義の保存登記をしたうえで、抵当権を設定して登記を完了し、別の専有部分について第三者に売却して第三者名義の所有権保存登記をしてしまった。

  • これに対し、Xは、これらの登記は登記官及び土地家屋調査士Yの過失による誤った登記であり、これによって抵当権を抹消するための費用や本件ビルを安く売却せざるをえなかったことによる損失など８３００万円余の損害を被ったとして、国及びYに対して損害賠償の請求をした。

申請手続の過誤ないし法律関係の誤認

- →「Yは、司法書士でありかつ土地家屋調査士であるところ、本件登記のような表示登記の申請は土地家屋調査士の業務として実務上運用されているので（土地家屋調査士法一、二条、司法書士法二条、昭和四四年五月二日法務省民事局長通達）、以下土地家屋調査士の業務という点から考えることとする。
- ところで、土地家屋調査士は、「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。」「調査士は、その業務に関して虚偽の調査又は測量をしてはならない。」（土地家屋調査士法一条の二、一二条）のであるから、表示登記の申請をするにあたっては、その申請にかかる不動産につき所有権を証する書面が具備しているか否かを調査し、申請人がその所有者であることについても一応これを確認するべき義務を負うものというべきである。しかしながら、他方、土地家屋調査士は、「正当な事由がある場合でなければ、依頼を拒んではならない。」（同法一一条）とされており、基本的に依頼に応じてこれを遂行する義務を負わされているのであるから、その立場は、表示登記の申請手続において依頼者の代理人を兼ねており、その確認内容については、他の客観的資料等に照らして虚偽が疑われる場合でないかぎり、基本的には依頼者の提出した書類の確認とその説明内容に対する信頼に基づいてよいもので、登記官と同等な厳正な審査が要求されるものではないというべきである。

申請手続の過誤ないし法律関係の誤認

- そこで、本件についてこれをみるに、前記Aの説明によれば、Aは既にビルの引き渡しを受けているということであり、そのことは、前記各書類の内容および現地調査の結果に照らして一応納得しうるものであるから、Yがそれ以上にBに問い合わせをしなかったからといって、Yに土地家屋調査士としての義務懈怠があり、同人の本件登記申請が過失に基づく違法行為であるとはいえないものというべきである。
- よって、Yの行為に違法性および過失はなく、BのYに対する請求は理由がない。　　→B控訴。

申請手続の過誤ないし法律関係の誤認

.

●高等裁判所ではさらに詳しく認定された事実が判示され、「Yは、昭和四七年から司法書士の、同四九年から土地家屋調査士の各業務を行っているものであるところ、Aは、昭和五七年一二月八日ころ、本件登記申請の依頼のためYの事務所を訪れた。
Aは、その際、登記申請のための書類として、確認通知書の写し、り災届出証明書、検査済証、土地賃貸借契約書、工事請負契約書（これらは、確認通知書の写しを除いて、前記五の書類と同一のものである。）のほか、Aビルの図面や同ビルの防災設備電気設備保守点検管理台帳等の書類を持参した。Yは、右各書類について点検したところ、工事請負契約書の請負人がBとなっていたため、工事の実態についてAに尋ねたところ、Bは土木基礎工事のみを行い、建物の建築工事はAが施行したとの説明を受けた。そこで、Yは、Aに指示して、A作成名義の工事施工証明書を作成させた。さらに、Yは、確認通知書の工事施工者がBとなっている点についてAに尋ねたところ、AからBが商号変更してAとなったものである旨の説明を受けた。

そして、Aは、確認通知書の原本は水害により紛失した旨述べたので、Yは、確認通知書写しについては、Aに指示して、前記原本と照合の結果相違なきことの証明のついたものを持参させた　（なお、確認通知書の原本は実際はBが所持していたものである。）。

申請手続の過誤ないし法律関係の誤認

. そのうえで、Yは、Aの立ち会いのうえで、Aビルの現地調査を行ったところ、AはAビルの全戸の鍵を所持していて、各戸についてYを案内した。そして、本件登記申請の対象となった分のうち、一部の専有部分については、机が一個搬入され、電話も引かれていた。また、Aは、別の専有部分については、これを売却する予定である旨述べていた。Yは、右調査の結果建物調査書を作成した。

- Yは、以上の書類の調査、Aの説明、現地調査の結果およびAビルの工事が完成して既に約二か月を経過しているところから、Aビルの工事請負人はAであって、引き渡しも既に完了しているものと判断し、Bに確認することなく、本件登記申請をした。

- Yに対する請求棄却も控訴審の福岡高裁においても維持。高裁では、国（登記官）の責任も棄却に変更。上告もそれを維持した。

情報提供の過誤

- 例：建築基準法上の接道義務を充たさない区画を作り出す分筆登記の申請を依頼された事案
- 例：借地上建物について借地人以外の者を所有者名義人とする表示登記の申請が依頼された事案
- →説明する義務があり、場合によっては、責任を負いかねない。
- 調査士は、不動産の表示に関する登記の専門家として公正な調査・測量をし、実体に合致した登記を申請すべき高度の注意義務を負っている。このことは、場合によっては依頼者に適切な情報を提供し、その認識の誤りを正し、公正な登記申請へと依頼者を誘導することを要求する。調査士に対し、社会的信頼の高さに応じた高度の注意義務が課されることになる。

  •したがって、依頼者から明示的な依頼がない場合であっても、そのことから不都合な結果が生ずる危険性について説明し、適切な助言を与える義務がある場合があり、これに反した場合、賠償責任を負う。

研修部問題

- Q　昨今の夏の高温での境界立会について、調査士が隣地所有者に立会依頼を行い、当日炎天下の中境界立会を行った。隣地所有者は高齢の方で、熱中症になり倒れた。
- 後日、隣地所有者や身内から炎天下の中立会いを行うのは　如何なものかと追及され、治療費や慰謝料を賠償請求された場合。山の立会で現地確認が必要な為、険しい道を上る最中転倒して立会人が大けがを負った場合。
- →？

研修部問題

- Q　昨今の夏の高温での境界立会について、調査士が隣地所有者に立会依頼を行い、当日炎天下の中境界立会を行った。隣地所有者は高齢の方で、熱中症になり倒れた。
- 後日、隣地所有者や身内から炎天下の中立会いを行うのは　如何なものかと追及され、治療費や慰謝料を賠償請求された場合。山の立会で現地確認が必要な為、険しい道を上る最中転倒して立会人が大けがを負った場合。
- →近い？事故例［１７］、［１８］？
- 　隣地所有者とは契約関係になく、第三者に対する不法行為責任を負うか否かが問題。
- 　境界の立ち合いを法的義務とする見解もあるところだが、明文はなく、信義則から導かれるにしろ、強制までは現時点ではできない。そうだとすると、そもそも任意で立ち会ったのだから、そのために被った損害は負わないという主張も成り立つと考える。
- 　しかし、トラブル防止のためにも、要請側が配慮する必要はあり、要請文に「体調等に注意して立ち合いへのご協力をお願いします」などの文言をつけておくことは考えられる。

具体的事例検討

土地家屋調査士倫理規程



会員必携

調査・測量実施要領





賠償の範囲

- 例：誤った分筆登記をした場合における再測量費や登記費用。
- 例：境界石を誤って打設したために顧客がこれに基づいて築造したブロック塀を取り壊しあらためて正規の境界線上にブロック塀を築造することになった場合におけるこれらに要する費用。
- 例：売買に先立ってなされた分筆登記に関わり地積を過大に算出してしまった場合における買主が負担し還付不能になった固定資産税過払い分。
- 例：過大測量がなされたところ、売買は数量指示売買であったため買主において面積の不足にかかる代金減額請求をなしうべきところ売主が無資力であったという場合における疎の請求額。
- 例：申請人を誤記したために真の所有者でないもののために所有権保存登記がされてしまった場合における再度所有権移転登記をすることに要した費用。
- 例：登記申請が遅延したために借地権が土地の新所有者に対抗しえなくなった場合における借地権消滅にかかる損害。
- 例：境界石の打設にあたり埋設してあった水道管を破損した場合における修補費用。
- 事故例［１５］

など

過失相殺

- 責任を負い、賠償責任を負う場合であっても、依頼者の説明の過誤、被害者自身の安易な判断などが損害発生に寄与しているということであれば、過失相殺による賠償額の減額がなされうる。
- 事故例［８］参照

消滅時効

民事上の責任はいつまで負うのか。

- ・契約責任→５年（民法１６６条１項１号：権利を行使することができることを知ったときから）
- または１０年（民法１６６条１項２号：権利を行使できる時から）
- 旧民法：権利を行使できるときから１０年
-
- ・不法行為責任→３年（民法７２４条１号：損害及び加害者を知った時から３年）
- または２０年（民法７２４条２号：不法行為から２０年間）

調査士としての身分に関わる責任

- 懲戒手続　土地家屋調査士法第４２条
- 旧：「調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、その事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長は、当該調査士に対し、次に掲げる処分をすることができる。
- 一　戒告
- 二　二年以内の業務の停止
- 三　業務の禁止」
- 新：「調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、法務大臣は、当該調査士に対し、次に掲げる処分をすることができる。
- 一　戒告
- 二　二年以内の業務の停止
- 三　業務の禁止」
- なお、調査士法人に対する懲戒も同様（法４３条）

調査士としての身分に関わる責任

- ※懲戒権者を法務大臣とすること（新第42条，第43条第1項，第44条第1項～第3項，第45条第1項・第2項，第46条，第55条，第65条，第66条の2条関係）（法務省民事局作成　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案に関する御説明資料より）
土地家屋調査士法は，土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人（以下「土地家屋調査士等」という。）に対する懲戒を，司法書士法と同様に，管轄法務局長の権限としている（同法第42条，第43条）。土地家屋調査士の制度は，昭和25年の土地家屋調査士法の制定により設けられたものであるが，その当初から，懲戒を，管轄法務局の権限としていた。
　その趣旨は，司法書士法と同様に，土地家屋調査士の業務の中心が登記等の法務局における事務であることから，土地家屋調査士等の懲戒事由の存否を最もよく知り得る管轄法務局長に懲戒権限を持たせたものとされている。
　もっとも，土地家屋調査士についても，近年はその活動領域が拡大し，管轄法務局長において懲戒事由の存否を把握することが容易であるとはいえない状況が生まれている。
　そこで，土地家屋調査士についても，司法書士法と同様に，懲戒権者を管轄法務局長からその上級行政庁と位置付けられる法務大臣に改めることとした（注）。
（注）公共嘱託登記土地家屋調査士協会に対する懲戒権者についても，司法書士法と同様，引き続き管轄法務局長とする。また，土地家屋調査士法人に対する懲戒権者と異なることを明らかにするために，「法務大臣」を「第六十四条の二第一項に規定する法務局又は地方法務局の長」と読み替える旨の規定を置くこととした。」

調査士としての身分に関わる責任

- 土地家屋調査士法第４５条の２（新設）
- 「懲戒の事由があったときから７年を経過したときは、第四十二条又は第四十三条第一項の規定による処分の手続を開始することができない。」
- ※弁護士　「懲戒の事由があったときから３年を経過したときは、懲戒の手続を開始することができない。」（弁護士法６３条）
- ※懲戒に係る除斥期間の新設（法務省民事局作成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案に関する御説明資料より）
  土地家屋調査士法にも，司法書士法と同様に，弁護士法のような，懲戒に係る除斥期間の規定（同法第63条）はない。そこで，土地家屋調査士等に対する懲戒についても，司法書士法と同様に，除斥期間を新設することとした。

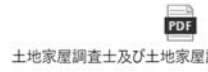
調査士としての身分に関わる責任

- ※懲戒に係る除斥期間の新設（新第50条の2関係）（法務省民事局作成　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案に関する御説明資料より）
  司法書士法には，懲戒について，弁護士法のような除斥期間（同法第63条）に関する規定がない。そのため，業務を行ってから相当程度の期間を経過した後に懲戒の求めがされた際，当時の資料等の廃棄や記憶の忘失等により，司法書士等において十分な防御をすることができなくならないように，司法書士等は業務に関する資料等の保存に相当な費用を負担し続けなければならず，過大な負担となっているとの指摘がされている。
  そこで，司法書士等に対する懲戒について，除斥期間を新設することとした。
  なお，除斥期間の具体的な年数については，例えば弁護士については，3年の除斥期間が設けられているところである。これに対し，　司法書士の業務は，紛争性のない権利変動についての登記の申請の代理など，一般に懲戒の事由の発覚に時間がかかるものも少なくない。加えて，司法書士がその業務において作成する資料のうちには，法令の規定に基づき7年間保存する必要があるものも存在する（犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）第6条第2項参照）。これらを踏まえると，今般，司法書士法において新たに除斥期間を設けるに当たっては，その年数を7年とすることが相当である。

調査士としての身分に関わる責任

- ※戒告における聴聞手続の必要的実施（新第44条第3項関係）
  土地家屋調査士法は，司法書士法と同様に，懲戒の内容として，土地家屋調査士については戒告，2年以内の業務の停止及び業務の禁止を，土地家屋調査士法人については戒告，2年以内の業務の全部又は一部の停止及び解散を定めているが（同法第42条，第43条），戒告については聴聞の機会の付与は必要的なものではない（同法第44条第3項・第4項，行政手続法第13条第1項第1号ロ）。
  もっとも，戒告であっても，その処分内容が国民に開示され，司法書士等の経歴として記録されることなどからすれば，土地家屋調査士等に対して与える事実上の不利益が大きく，その手続保障を図る必要があるとの指摘がされている。
  そこで，土地家屋調査士等に対する戒告についても，司法書士等と同様に，聴聞手続を必要的なものとする改正を行うこととした。

まとめ







■参考文献

・新不動産登記講座　各論Ⅳ　日本評論社「土地家屋調査士制度の責務と展望　水上要蔵」
「司法書士・土地家屋調査士と民事責任　山崎敏彦」
・専門家の責任　日本評論社　「土地家屋調査士の責任　鎌田薫」
・土地家屋調査士　会員必携（平成２７年２月版　令和２年２月補訂版）
・土地家屋調査士　調査・測量実施要領
・三井住友海上代理店有限会社桐栄サービス　２０２０年１月　事故例集

ご清聴ありがとうございました。

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の概要

法務省民事局

〔令和元年６月６日成立，令和元年６月１２日公布，令和元年法律第２９号〕

現状

近年，司法書士・土地家屋調査士を取り巻く状況が大きく変化

（例）✔ 簡易裁判所における訴訟代理や成年後見・財産管理業務への司法書士の関与が大幅に増加
✔ ＡＤＲ手続における代理や登記所備付地図の作成等の分野において，土地家屋調査士の活躍の場が拡大
✔ 空家問題・所有者不明土地問題への対応，自然災害における復興支援等に，それぞれ専門家として参画



➡ **業務範囲の拡大や活動範囲の広域化に伴い，司法書士・土地家屋調査士の制度について，以下の課題に対応する必要**

課題❶ 専門家としての**使命**を**明確にする必要**

課題❷ 現状に即して，**懲戒手続をより合理化する必要**

課題❸ **一人法人**を認めることによる**多様なニーズへの対応が必要**

改正の概要

近年の状況の変化を踏まえ，司法書士法・土地家屋調査士法について，所要の改正を行う。

❶ 使命の明確化

司法書士・土地家屋調査士について，**専門家**としての**使命を明らかにする規定を設ける**。 司1条・調1条

＊規定のイメージ

▶ **司法書士**

「司法書士は，司法書士法の定めるところによりその業務とする登記，供託，訴訟その他の法律事務の専門家として，国民の権利を擁護し，もって自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。」

▶ **土地家屋調査士**

「土地家屋調査士は，不動産の表示に関する登記及び土地の筆界を明らかにする業務の専門家として，不動産に関する権利の明確化に寄与し，もって国民生活の安定と向上に資することを使命とする。」



❷ 懲戒手続の適正・合理化

❷－１ 懲戒権者を法務大臣に変更

懲戒権者を「法務局又は地方法務局の長」から「法務大臣」に変更 司47条・調42条等

➡多様な事案について，法務大臣の一元的な指揮の下で，より適正・迅速な懲戒を実現

❷－２ 除斥期間を新設

懲戒事由の発生から７年経過後は，懲戒手続を開始しない制度（除斥期間）を新設

➡防御のための長期にわたる資料保管等の負担を軽減 司50条の2・調45条の2

❷－３ 戒告処分における聴聞を保障

戒告処分(※)においても聴聞手続を必須に

➡戒告処分の影響に鑑み，手続保障を充実

(※)戒告処分：再びあやまちのないよう戒める処分。業務停止等の効果はない。 司49条3項・調44条3項

❷－４ 懲戒手続中に清算が終了した法人への懲戒処分を可能に

清算が終了した司法書士法人・土地家屋調査士法人への懲戒を可能に

➡懲戒逃れを防止 司48条2項・調43条2項



❸ 一人法人の可能化

社員が一人の司法書士法人・土地家屋調査士法人の設立を可能とする。 司44条・調39条等

➡ 法人運営に関する多様なニーズに対応



＊ その他

▶ **施行日**

令和２年８月１日

▶ **経過措置**

・施行の際に懲戒手続が開始されていない場合には，新法施行前の事案にも，**新法の除斥期間を適用**

・新法施行前に社員が一人になって解散した法人についても，解散後３年以内は，**法人を継続することを許容** など

【凡例】司1条･･･改正後の司法書士法第1条　調1条･･･改正後の土地家屋調査士法第1条

土地家屋調査士賠償責任保険

事故例集

２０２０年１月

日調連共済会指定

三井住友海上代理店　有限会社　桐栄サービス

●目次●

	事故原因	頁
事故例［１］	測量時の境界点の誤り事例	3
事故例［２］	境界杭の設置誤りによる土留擁壁再施工の請求事例	4
事故例［３］	建物図面作成時に敷地の確認を誤った事例	5
事故例［４］	合筆すべき土地を含めず測量した結果分筆に過誤が生じた事例	6
事故例［５］	測量の誤りによる再測量及び地積更正登記に関する費用の請求事例	7
事故例［６］	建物表題登記の誤りに対する登記の是正事例	8
事故例［７］	境界を誤認して作図した図面による設計の変更料等請求事例	9
事故例［８］	境界位置錯誤による建設予定建物設計変更料や工事遅延料金等請求事例	10
事故例［９］	境界杭確認誤認に基づくマンションの設計変更手数料等の請求事例	11
事故例［10］	測量の誤りによる建築不能となったための損害賠償請求事例	12
事故例［11］	分筆位置の過誤により建築基準法上、住宅建築不可となった是正請求事例	13
事故例［12］	土地測量の誤りにより土地代の請求を受けた事例	14
事故例［13］	境界標設置誤りによるブロック塀再施工費用等請求事例	15
事故例［14］	隣地同意印を取付のうえ府道境界明示申請を行ったが、後日隣地人から同意していないとの損害賠償請求を受けた事例	16
事故例［15］	測量作業中に自転車を破損させた事例	17
事故例［16］	測量作業中に埋設水道管を破損させた事例	17
事故例［17］	事務所のベランダから作業用具が落下し、自転車に損傷を与えた事例	18
事故例［18］	測量作業中に他の業者のトランシット（光波測量機）を破損させた事例	18
数量指示売買に対する認定基準		19
事故発生時の対応		20
土地家屋調査士賠償責任保険事故処理フロー		22
土地家屋調査士賠償責任保険事故報告書		別紙

事故例［１］―　測量時の境界点の誤り事例

１．事故状況・事故原因

平成８年、Ｎ氏が土地の境界確認測量を行い地積更正登記を申請し、同地に建物を建築した。その後、平成 10 年、隣接地にＡ氏が建物を建築するにあたり、Ａ氏が依頼した土地家屋調査士が測量したところ、境界点がＡ氏の土地に 0.134m 寄っていることが発覚した。

２．請求内容・請求額

誤った境界標により作られたブロック塀を正しい境界線上に作り直す。

請求額：945,000 円

３．土地家屋調査士の責任

Ｎ氏依頼の土地家屋調査士が再測量したところ指摘のとおりであることが判明、有責と判断。

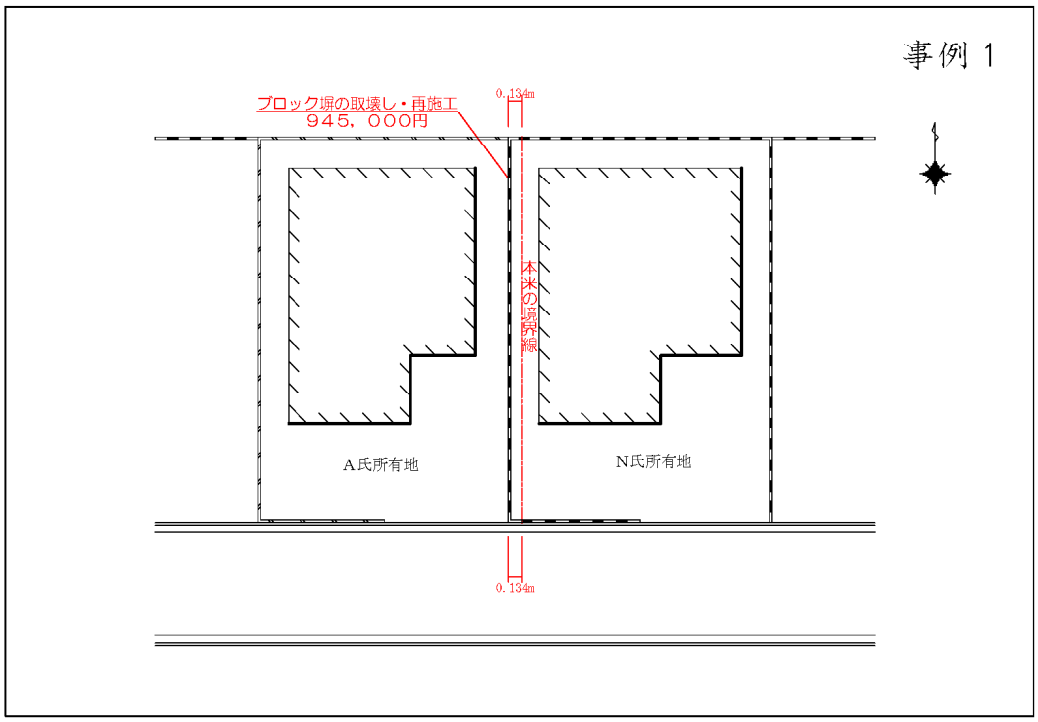
４．解決方法

示談

５．解決内容・認定損害額

ブロック塀を正しい境界線上に作り直す。

鑑定人が現場を調査し、945,000 円の損害額認定。



事故例［２］―　境界杭の設置誤りによる土留擁壁再施工の請求事例

１．土地分筆登記に伴う境界杭の設置に伴い、誤って 0.12m 離れた場所に境界標を埋設してしまった。
誤った境界線にコンクリート土留擁壁が設置されてしまったためにその擁壁の撤去及び再施工費用を請求された。

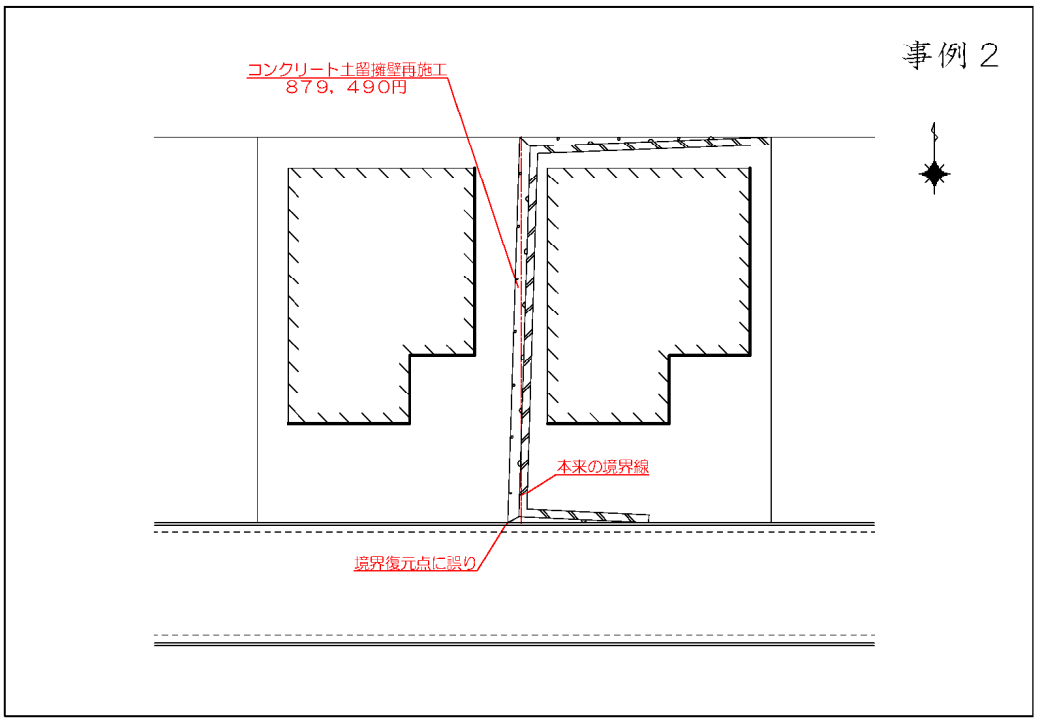
２．請求内容・請求額

擁壁撤去費	：198,567 円	
擁壁再施工費	：575,903 円	
重機（建設機械）使用料	：105,000 円	合計：879,470 円

３．土地家屋調査士の責任
明らかに土地家屋調査士の過失に基づくものであり、有責と判断。

４．解決方法
示談

５．解決内容・認定損害額
上記合計額を妥当な損害額として認定した。



事故例［３］―　建物図面作成時に敷地の確認を誤った事例

１．事故状況・事故原因

土地家屋調査士が作成した建物図面において、建物西側には 5m の空地があることになっていたが、実際は 50cm であった。建物登記完了後、建物西側に設置予定の玄関を建物東側に設置することになったためその費用を請求された。

２．請求内容・請求額

建物が使用できなかった期間の損害額：105 万円

玄関部分の増設費　　：315 万円　合計：420 万円

３．土地家屋調査士の責任（事故状況・事故原因）

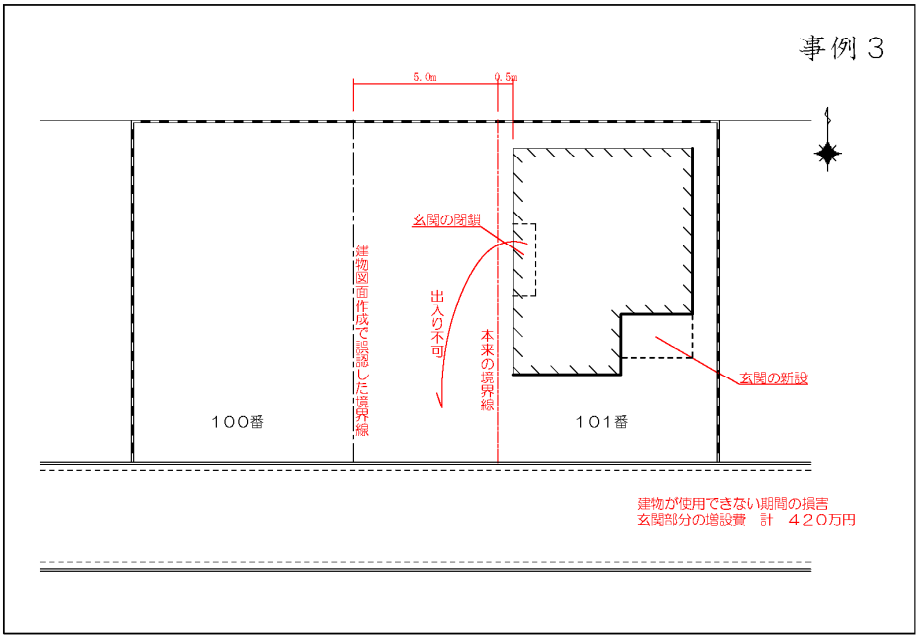
土地家屋調査士が作成した建物図面において、建物敷地の西側境界線の誤認により敷地の境界線を過大に西側に位置するように作成していたことにより、建物の西側に設置した玄関を東側に設置しなおす必要が発生し、その損害賠償を請求されたもの。

４．解決方法（訴訟）

建物の表示登記の申請書に添付された図面において敷地の位置及び形状が実際と異なっていたとしても、その事実だけで第三者に対する不法行為を成立させることはできないとの裁判所の判断がなされた。

５．解決内容・認定損害額

土地家屋調査士勝訴確定。弁護士費用など：364,080 円を支払った。



（勝訴のため支払い額は弁護士費用等 364,080 円）

事故例［８］―境界位置錯誤による建設予定建物設計変更料や工事遅延料金等請求事例

１．事故状況・事故原因

建物建築にともなう境界確認測量に際し、境界杭の位置確認を誤り、誤った境界線に基づいて依頼主は建物設計を行った。設計変更料（建物 2 棟分）、工事遅延費、工事遅延に関する駐車場代、土地減少分代金が請求された。

２．請求内容・請求額

設計変更料：2,415,000 円　工事遅延費：1,351,350 円

駐車場代：60,000 円（工事延長による増加費用）土地代：600,000 円

合計：4,429,350 円

３．土地家屋調査士の責任

土地家屋調査士が境界を誤ったことは事実であり有責と判断されたが、依頼主の確認不足による過失も考えられた。

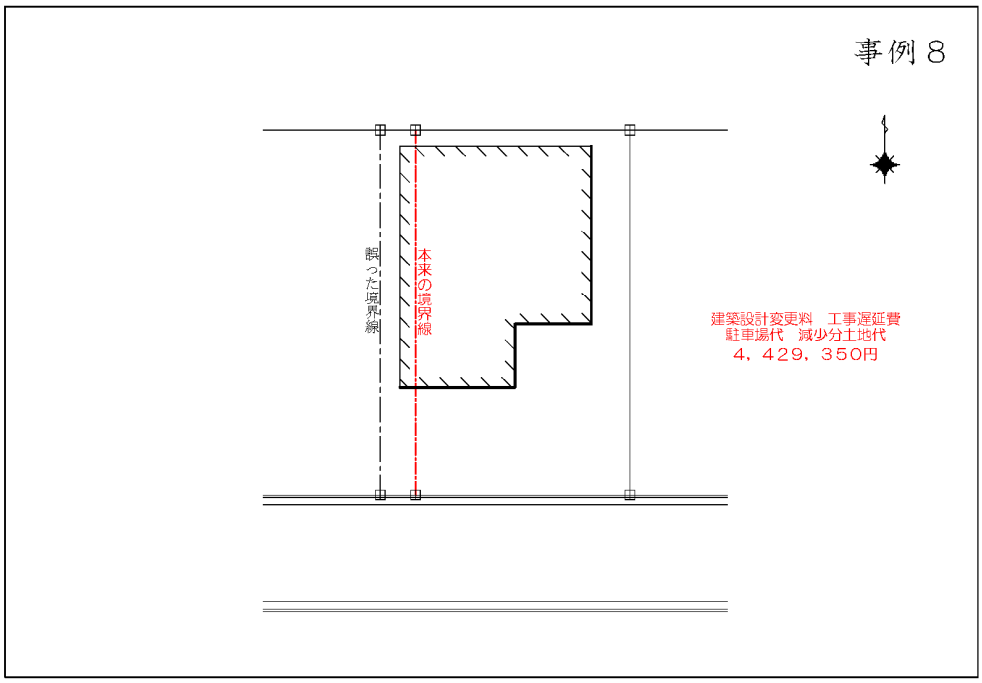
４．解決方法

示談

５．解決内容・認定損害額

上記請求内容のうち、設計変更料については 1 棟分の 1,680,000 円を認定、駐車場代は認定、工事遅延費、土地代については否認。

1,743,000 円のうち、土地家屋調査士の過失を約 60%として 100 万が妥当な損害額として認定された。



（認定被害額 2,680,000 円）

事故例［１２］―　土地測量の誤りにより土地代の請求を受けた事例

１．事故状況・事故原因

土地家屋調査士が境界確認測量を行ったが、誤って 7.79 ㎡過大に測量をしてしまい、その面積に基づき売買（数量指示売買）が行われたため、面積過誤分の土地代の請求がなされた。なお、売主は多額の債務があり過大に受領した土地代金の返済ができない状況であった。

２．請求内容・請求額

土地代：1,507,840 円

（１㎡当たり 193,561×7.79 ㎡）

３．土地家屋調査士の責任

測量ミスがあったことは明らかであり有責と判断。

また、「1 坪当たり」～との記載のある数量指示売買であることが確認されている。

４．解決方法

示談

５．解決内容・認定損害額

譲渡土地代：1,507,840 円が妥当な損害額として認定された。

事故例［１５］―　測量作業中に自動車を破損させた事例

１．事故状況・事故原因
分筆登記に際して測量作業を行っていたところ、作業の邪魔となったロッカーを移動し置いていたが、ロッカーが倒れてしまい、近隣に駐車してあった自動車に当たり破損させた。

２．請求内容・請求額
自動車修理代及び代車費用。

３．調査士の責任
現地での不注意に基づくものであり有責と判断。

４．解決方法
示談

５．解決内容・認定損害額
修理代：722,225 円
代車代：278,775 円

事故例［１６］―　測量作業中に埋設水道管を破損させた事例

１．事故状況・事故原因
分筆登記に際しての調査測量時、コンクリート杭を埋設したところ、地中の水道管を破損させてしまった。

２．請求内容・請求額
水道管の修理代：137,382 円

３．調査士の責任
現地での注意不足によるものであり有責と判断。

４．解決方法
示談

５．解決内容・認定損害額
水道管修理代：137,382 円

事故例［１７］―

事務所のベランダから作業用具が落下し、自動車に損傷を与えた事例

１．事故状況・事故原因

事務所のベランダに作業用具を積んでいたところ、強風により作業用具が落下し、下に駐めてあった自動車に当たり損傷を与えてしまった。

２．請求内容・請求額

修理代（代車代含む）：360,220 円

３．調査士の責任

事務所管理上、過失は免れず有責と判断。

４．解決方法

示談

５．解決内容・認定損害額

上記：360,220 円

事故例［１８］―

測量作業中に他の業者のトランシット（光波測量機）を破損させた事例

１．事故状況・事故原因

分筆登記に際しての測量作業中、杭間をテープで測定していたところ、誤って他の　業者のトランシットに接触し、転倒させ破損させてしまった。

２．請求内容・請求額

トランシット修理代：244,125 円

３．調査士の責任

現場での不注意に基づくものであり、有責と判断。

４．解決方法

示談

５．解決内容・認定損害額

上記：244,125 円

数量指示売買の認定基準について

土地の売買に関し、損害賠償責任が発生するかどうかの判断根拠として、当該売買契約が数量指示売買に該当するかどうかが大きな要素となります。
『数量指示売買』に該当する為の判断要件として、以下の事項があります。
これらを総合的に検討し、数量指示売買か否かの判断をしております。

形式的要件

① 売買契約上、面積表示のあること
② 実測図の添付があること
③ 売買契約上、坪単価の表示があること
④ 売買契約上、代金精算規定があること
⑤ 土地家屋調査士業務として、事件簿の記載、請求書等があること。

実態的要件

取引の実態が、実際に㎡単価、坪単価をもとにされた売買価格で協議されたことや買主の方の目的達成の為、必要な面積を明示して、取引がなされた実態等を含むこと。