

公嘱調査士協会の業務について

1 はじめに

沖縄県公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、民法第34条の公益社団法人で、主務官庁は法務省であります。

ご承知のとおり、社団法人は、一定の目的のために結合した人の団体で、法人格が与えられているものですが、本協会は土地家屋調査士が集まって組織されています。

加入するかどうかは自由で、協会は正当な理由がなければ加入を拒むことは出来ません。

県下には調査士が本年1月1日現在で198名います。その内公嘱協会には115名(58%)が加入しています。

公共嘱託登記事件を当協会が受注したときは、地元の社員にお願いすることになりますが、納期内に業務処理が困難なときは公嘱協会が責任を持って処理する体制を整えております。

本題に入る前に、調査士と測量士の業務の違いについて簡単に説明させていただきます。

土地家屋調査士は、不動産の表示登記に必要な調査と測量及び申請手続きを専門業務としています(法務省所管業務)。

「不動産の表示に関する登記は、権利の客体である不動産の物理的な形状、位置及び範囲等を把握して登記簿上に明確に公示することによって取引の安全を図るとともに、国又は地方公共団体等の行政施策の資料に供するための制度であります。」

測量士は、国土地院が行う「基本測量」、国や地方公共団体を実施する「公共測量」等の業務を行っています(国土交通省所管業務)。

両者とも「測量」の業務を行いますが、登記を伴う測量(分筆)は土地家屋調査士の業務になっています。

2 公嘱協会設立の背景

公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、昭和60年の第102回国会において土地家屋調査士法の一部改正により創設されました。何故公嘱協会を創設する必要があったかについて、同国会の衆議院法務委員会会議録によりますと、嶋崎国務大臣は「官公署が公共の利益となる事業に関して行う不動産の登記の嘱託又は申請に必要な手続きは、その規模性質にかんがみ、専門的知

識、技能を有する土地家屋調査士が組織的に受託して処理することが望ましいところではありますが、現行法のもとでは種々の隘路があり、土地家屋調査士がこれらの登記嘱託等の手続きの受託をしているのはわずかの部分にしかすぎず、これがひいては官公署等のする登記の嘱託等の手続きの適正・円滑な処理の目的を十分に果たし得ない実情となっています。」と述べています。

このような背景があって、社団法人公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、法律により法人格が与えられ、官公署等から受託する公共嘱託登記についての責任体制が明確にされるとともに、その組織の充実強化が図られました。

現在までに全国で、土地家屋調査士がその専門的能力を結合して、官公署等が公共の利益となる事業に関して行う不動産の表示に関する登記に必要な調査、測量、登記の嘱託手続きの適正・迅速な処理に寄与することにより、公共事業の円滑迅速な実現に資することを目的として50の公嘱協会が設立されております。

なお、法案が可決されたとき、衆・参両院の法務委員会では、全員一致で次のとおりの附帯決議をしています。

「政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について努力すべきである。

1 ないし3省略

4 公共嘱託登記の協会制度がその目的を達成するよう関係諸機関にその趣旨の周知徹底を図ること。

この附帯決議を受けて法務省（法務局）は、公嘱協会とともに、パンフレットや文書等で関係官公署に対して活用方を呼びかけており、各県の公嘱協会も熱心に業務開発活動を続けてきた結果、現在、県によってばらつきはありますが、多くの官公署等から理解と協力を得て受託業務は年々増加しております。

3 県内の公共事業の実態

当協会が設立されてから19年になりますが、理解を得られてない官公署が多く、公共事業のうち、本来公嘱協会に発注されるべき業務のほとんどが公嘱協会を通らずに測量コンサルタント会社に一括発注処理されている実態があります。

一括発注された場合は何が問題になるかといえば、「職域侵害になるおそれ」があり、法的にも問題を含んでおります。

つまり、「地積測量図」には、作製者が署名又は記名押印しなければなりません（不動産登記法施行細則42条の4第4項）が、その趣旨は、図面の正確性を担保することにありますから、地積測量図の作製者というのは実際に

調査・測量した者でなければなりません（昭和61年9月29日民三7272民事局第三課長依命通知）。

実際に調査・測量した者が作製者として署名又は記名押印しなければならぬとすれば、一括発注の場合は一般的には測量士であろうと思います。

実際に地積測量図を作製した測量士が、作製者として地積測量図に記名押印をして、それを添付して法務局に表示登記の申請をしますと、不動産登記法上は違法ではないので登記は受理されます。

しかし、土地家屋調査士法上は、測量士が業として地積測量図を作製することはできないので、違法行為をしたこととなります（第68条）。

非調査士等の取り締まりを規定した土地家屋調査士法第68条（改正前19条）では、調査士又は調査士法人以外は、調査士の業務を業とすることを禁じています。つまり、業として地積測量図を作製することが出来るのは土地家屋調査士だけであり、測量士にはその権限は与えられていないのですから、一括発注の場合は、「職域侵害」になる危険性をはらんでいると言えます。

<p>「土地家屋調査士法」</p> <p>（業務）</p> <p>第三条 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。</p> <p>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</p> <p>二 不動産の表示に関する登記の申請手続</p> <p>三 前号の手続きに関する審査請求の手続</p> <p>（設立及び組織）</p> <p>第六三条 調査士及び調査士法人は、その専門的能力を結合して官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的として、公共嘱託登記土地家屋調査士協会と称する民法第三十四条の規定による社団法人を設立することができる。</p> <p>（業務）</p> <p>第六四條 協会は、前条第一項の目的を達成するため、官公署等の依頼を受けて、第三條第一号並びに同条第二号及び第三号（同条第一号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）に掲げる事務を行うことをその業務とする。</p> <p>（非調査士等の取締り）</p> <p>第六八條 調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者（協会を除く）は、第六四條第一項に規定する事務を行うことを業とすることができない。ただし、弁護士又は弁護士法人が審査請求の手続をする場合は、この限りでない。</p>
--

4 職域の保護

この第68条の規定は、「職域の確保と職務の公正を社会的に保障する上で厳格に守られなければならない大事な規定」であります。

測量法にも同じように測量業者の職域を保護する規定〔第33条（作業規程）第48条（測量士及び測量士補以外の者の業務禁止）〕があります。双方ともその領域を侵すことがないように品位を保持し、公正な立場で誠実に業務を行わなければならないことは言うまでもありません。

昭和60年の第102回国会で次のような質疑応答があります。

柴田議員の質問「測量士等が業として不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査・測量をすること及び地積測量図等を作製することは、土地家屋調査士法19条（現68条）違反……」であるとの民事局の見解から見ると、「官公署といえども、嘱託登記に際して登記所に提出すべき地積測量図などを測量業者が作製することは、その測量業者について、大体繰り返し行わせるでしょうから、法19条（現68条）違反の疑義も生じてくる余地があるのではないかと思います。……」との質疑に対して、

枇杷田政府委員（法務省民事局長）は、「登記所に提出する図面を作るとい
うようなことは土地家屋調査士がやらなければならない……そういう仕事
（地積測量図の作製）」を業として土地家屋調査士の資格のない者が受ける
という場合には調査士法違反になる。」と述べています。

<p>「測量法」</p> <p>（他の法律との関係）</p> <p>第二条 土地の測量は、他の法律に特別の定めがある場合を除いて、この法律の定めるところによる。</p> <p>（測量業者）</p> <p>第一〇条の三 この法律において「測量業者」とは、第五五条の五第一項の規定による登録を受けて測量業を営むものをいう。</p> <p>（作業規程）</p> <p>第三三条 測量計画機関は、公共測量を実施しようとする場合においては、あらかじめ当該測量に関し観測機械の種類、観測法、計算法等を規定した作業規程を定めて、国土交通大臣の承認を得なければならない。これを変更しようとする場合も同様とする。</p> <p>2 公共測量は、前項の作業規程に基づいて実施しなければならない。</p> <p>（測量士及び測量士補）</p> <p>第四八条 技術者として基本測量又は公共測量に従事する者は、第四九条の規定に従い登録された測量士又は測量士補でなければならない。</p> <p>2 測量士は、測量に関する計画を作製し、又は実施する。</p> <p>3 測量士補は、測量士の作製した計画に従い測量に従事する。</p>

5 地積測量図作製者の態様

法務局に提出された嘱託登記事件の添付書類である地積測量図を見てみると、ほとんどが調査士作製になっています。仮に、官公署が測量コンサルタント会社に一括発注しているのであれば、作製者は現実に調査測量した者、

すなわち、「測量士」である公算が大きく、調査士には名義貸しの疑いがあります。

また、作製者欄に署名又は記名押印した調査士が現実に調査測量をしたとしても、当該調査士が官庁との契約関係になく、測量コンサルタント会社からの下請けあるいは、同会社に雇用されていた場合であっても、やはり調査士法違反になります。この場合、調査士はもとより、会社も処罰されます（土地家屋調査士法第75条、）。

「名義貸し」については、2003年11月、那覇地方法務局長から懲戒処分としては最も重い業務停止処分を受けた事例があります。

6 分離発注について

平成7年の第134回国会衆議院の法務委員会における坂上委員の「表示登記を伴う地積調査は、他の測量業務と分離して発注する体制を確立していただきたい。」との質疑に対して、

建設省建設経済局調整課長の小笠原説明委員は、「用地測量については、測量法により登録を受けた測量業者のみができることとされているので、当該測量業者に発注し、登記手続きについては、建設省職員が行うほかは公共嘱託登記土地家屋調査士協会に委託することとしております。今後とも測量業者・土地家屋調査士などの専門家の活用を図り円滑な用地取得に努めてまいりたい・・・」と述べております。

問題は、土地家屋調査士が関与できない測量士及び測量士補の専属業務である公共測量作業規程による用地測量のなかに、土地家屋調査士の専属業務が含まれていることです。

重複部分のそれぞれの業務を双方に発注することは経費の二重負担になりますので、測量業者が行う用地測量業務の目的と測量成果、公嘱協会が行う登記のための調査測量の業務の作業内容と成果（地積測量図）とをよく検討し、重複する部分は徹底して排除する必要があります。

そこで、この問題を解決するために県土木部用地課は、平成14年4月1日、公嘱協会と「土地表示登記業務委託協定書」を取り交わし、同協定書中、委託要領の別記1「測量士及び調査士の業務区分対照表」で業務区分を明らかにしております。

7 随意契約について

上記協定を受けて各土木事務所と単価契約を結び、今日まで随意契約によって業務受注を頂いております。

（随意契約の適法性については、別に掲載してある資料をご覧ください。）

8 当協会の業務処理態勢

公嘱協会は、土地家屋調査士の専門家集団です。

業務は、土地家屋調査士がその専門的能力を結合し、組織的に一貫して処理しますので、公共事業がより一層円滑に推進され、事業の速やかな安定がもたらされるものと確信いたしております。

用地測量で、後日紛争の原因となるのは、境界の確認であります。境界は、登記されて発生するもので、双方の話し合いで決められるものではありません。したがって、かなり以前に確定された境界を、現地において特定することはかなり難しい高度の専門性を有する作業です。当協会では、境界確認には最も多くの労力を費やし、隣接地主が納得するまで懇切丁寧に説明をし、一筆ごとに確定していきますので、後日の紛争はかなり少なくなります。

また、地積測量図に官公署の職員が押印した場合、後日、境界紛争に巻き込まれ個人責任を追求されるおそれがあります。さらに、協会を通さずに調査士個人と契約した場合も、当該調査士が廃業した場合は、担当者に苦情が持ち込まれ、紛争の解決処理も困難になりますが、当協会の受託事件については、仮に苦情や紛争が生じて、協会が全責任を負いますので、用地担当職員は、このような心配事や煩わしさから解放されます。

9 当協会の業務実績

ちなみに、当協会の業務実績の一例をご紹介しますと、公図と現況とが全く合わず、筆界の確認が困難なため、国土調査でも手がつけられず放置された地図混乱地域 [那覇市宇栄原地区 (平成9年度実施) 同小禄地区 (平成14年度実施)] について、法務省実施の不動産登記法第17条地図作製作業を受注して、筆界の確定率99%という高率で業務を工期内に無事完了させております。これは、協会が土地家屋調査士の職能集団だからこそなしえたものと自負しておりますが、この事業の成功は、これまで地図混乱のため、経済取引等諸々の不利益を被ってきた関係地主や居住者はもとより、行政当局の那覇市からも大変感謝されております。また、この実績が高く評価され、法務大臣からも感謝状の授与を受けております。

10 むすび

公嘱協会は、公嘱登記手続きを受託処理できる唯一の公益法人ですので、設立の背景と趣旨をご理解いただき、本協会の育成発展のためにご協力くださるようよろしくお願い申し上げます。