

懲戒処分書

事務所 沖縄県中頭郡読谷村字都屋253番地
被処分者 土地家屋調査士 眞和子

上記の者に対し、次のとおり処分する。

主 文

土地家屋調査士法第42条第2号の規定により、その業務を平成22年8月23日から1週間停止する。

理 由

1 処分の事実

土地家屋調査士眞和子（以下「被処分者」という。）は、昭和〇〇年〇月〇〇日土地家屋調査士の資格を取得し、昭和〇〇年〇〇月〇〇日付け沖縄第〇〇〇号をもって土地家屋調査士の登録を受け、上記事務所において土地家屋調査士業務に従事している者であるが、被処分者の行った行為について、以下の事実が認められる。

(1) 被処分者は、平成20年10月2日、沖縄県中頭郡読谷村の土地（以下「本件土地」という。）の所有権移転仮登記権利者であるAから、本件土地の地目変更登記を依頼された。

Aが被処分者事務所を訪れた際、被処分者が不在であったため、Aは対応した被処分者の補助者であるBに本件登記を依頼した。Bは同日、被処分者にこの件を連絡している。

なお、Aと被処分者とは以前から知り合いであった。

(2) Bから連絡を受けた被処分者は、本件についてAに電話したが、連絡が取れなかったところ、同月14日、Aから被処分者に電話連絡があったので、被処分者は、本件土地の所有権登記名義人であるCを被処分者の事務者へ連れてくるよう依頼した。

これに対しAは、Cが同年9月6日に既に死亡していることを承知しているながら、被処分者に「Cは引きこもりで、他人と会えるような状態ではない」と述べ、同行できない旨説明した。

なお、本件土地の相続を原因とする所有権移転登記は未了であった。

- (3) 同年10月17日、AはCの兄であるDとともに、C名義の委任状、土地明細書の原本証明、売買契約書、領収書を持参して被処分者の事務所を訪れた。被処分者は、Aが所有者又は所有者の親族のみが取得できる本件土地に係る読谷村軍用地主会発行の土地明細書の原本証明を持参したことから、Cが健在であると誤信し、かつ、他の書類等から本件土地の真の所有者はAであることは明らかであることから、これ以上、引きこもりであるCとの面談要求は不要と考え、本件地目変更登記申請を受託し、Bに登記申請書の作成を指示した。
- (4) 同年11月5日、Bは、申請人をCとする本件土地の地目変更登記申請書及び本人（申請意志）確認の方法の欄に「面談により確認」と記載した不動産調査報告書を作成したが、被処分者の当該申請書及び不動産調査報告書の確認を受けることなく、同日、那覇地方法務局宜野湾出張所へ当該申請書を提出した。

本件申請は、同日付け第〇〇〇〇〇号で受理され、登記を完了している。

- (5) 後日、本件土地について権利者A、義務者Cの相続人として所有権移転仮登記に基づく本登記が申請されたことにより、被処分者が本人確認及び申請意思確認を怠って地目変更登記を申請したことが発覚した。

2 処分の理由

これらの事実は、当局及び沖縄県土地家屋調査士会の調査並びに被処分者の供述から明らかである。

土地家屋調査士が登記申請を受任する際は、登記の真正を担保するため、委任者の本人確認及び登記申請意思確認を必ず行わなければならないにもかかわらず、被処分者は、以前からの知り合いであるAの虚言を鵜呑みにし、Cに対する本人確認及び登記申請意思確認を怠った。

また、被処分者が登記申請書及び不動産調査報告書の作成を補助者任せにした上、自ら確認をしなかったために、Bが虚偽の記載をしたことにも気付かず登記申請に及んだことは、仮に、それが補助者の判断のみによって行われたとしても、それは監督責任を果たしていないのであって、自らの行為と同一視されることから、その責任を免れることはできない。

被処分者のこのような行為は、公正かつ誠実にその業務を行い、国民の権利の明確化に寄与すべき責務を有する土地家屋調査士としての自覚を欠き、

土地家屋調査士に対する社会的信用を失墜させるものであって、土地家屋調査士法第2条（職責）、第23条（虚偽の調査、測量の禁止）、第24条（会則の遵守義務）、沖縄県土地家屋調査士会会則第87条（品位保持等）、第88条（会則等の遵守義務）、第103条（補助者の使用責任）の各規定に違反するものである。

しかしながら、被処分者は、Cの相続人の一人であるDとは直接面接し、地目変更登記申請について了解を得ており、結果的には、本来申請人となるべき者の本人確認及び登記申請意思確認を行った上、同人の意志どおりに登記申請がなされており、かつ、本件行為によって何人にも損害を与えていない。

また、被処分者は、開業以来25年余りにわたり、非違行為もなく、公正かつ誠実に職務を遂行してきたこと、さらに被処分者は、当局の調査に対しても、終始、協力的であったことなど、斟酌すべき事情も認められる。

よって、これらに一切の事情を総合的に考慮し、主文のとおり処分する。

なお、この処分不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に福岡法務局長に審査請求をすることができる。

おって、この処分の取消しの訴えを提起する場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、国（訴訟においては国を代表する者は法務大臣となる。）を被告として提起しなければならない（処分があったことを知った日から6月以内であっても、処分の日から1年を経過すると取消しの訴えを提起することができなくなる。）。ただし、処分のあったことを知った日の翌日から起算して60日以内に審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決の送達を受けた日から6月以内（送達を受けた日の翌日から起算する。）に提起しなければならない。採決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えはできない。

平成22年8月23日

那覇地方法務局長 永井行雄