

土地家屋調査士の 業務と制度

第2版

村田博史 [監修]

日本土地家屋調査士会連合会研究所 [編]



三省堂

で読ませていただいた。この大きな感動は筆舌に尽し難いものがある。

大阪という一地方で芽をふいた土地家屋調査士の業務の在り方を問う本書の初版は、その改訂版において日調連という土壌で我々土地家屋調査士にとっての必読のバイブルとなり、利用者にとっての格好のガイドブックとなる大木に成長した。関係していただいた諸先生方に心から感謝申し上げるとともに、本書を手にする諸兄に対し、誇りと自信をもって提供させていただきたい。

平成21年10月

日本土地家屋調査士会連合会研究所
井畑 正敏

目次

発刊にあたって 1

はしがき 4

第I部 土地家屋調査士法逐条解説

第1章 総則（第1条～第5条）……………（村田 博史）18

- ① 土地家屋調査士制度の誕生 18
- ② 土地家屋調査士法の主な改正 19
- ③ 平成14（2002）年の改正 19
- ④ その後の主な改正 20
 - 第1条（目的）／22
 - 第2条（職責）／23
 - 第3条（業務）／23
 - 第4条（資格）／32
 - 第5条（欠格事由）／35

第2章 土地家屋調査士試験（第6条・第7条） ……………（東川 始比古・村田 博史）40

- 第6条（試験の方法及び内容等）／40
- 第7条（土地家屋調査士試験委員）／44

第3章 登録（第8条～第19条）……………（東川 始比古・村田 博史）46

- 第8条（土地家屋調査士名簿の登録）／46
- 第9条（登録の申請）／48
- 第10条（登録の拒否）／49
- 第11条（登録に関する通知）／53
- 第12条（登録を拒否された場合の審査請求）／53

第13条 (所属する調査士会の変更の登録) /55
第14条 (登録事項の変更の届出) /56
第15条 (登録の取消し) /57
第16条 /59
第17条 (登録拒否に関する規定の準用) /60
第18条 (登録及び登録の取消しの公告) /61
第19条 (登録事務に関する報告等) /61

第4章 土地家屋調査士の義務 (第20条～第25条) ……(今西 康人) 63

第20条 (事務所) /64
第21条 (帳簿及び書類) /65
第22条 (依頼に応ずる義務) /66
第22条の2 (業務を行ない得ない事件) /68
第23条 (虚偽の調査、測量の禁止) /72
第24条 (会則の遵守義務) /73
第24条の2 (秘密保持の義務) /74
第25条 (研修) /75

第5章 土地家屋調査士法人 (第26条～第41条) ……(清原 泰司) 78

① 本章の規定 78
② 調査士法人制度導入の経緯 79
③ 調査士法人制度の意義 79
④ 調査士法人の設立主義 (準則主義) 80
第26条 (設立) /82
第27条 (名称) /83
第28条 (社員の資格) /84
第29条 (業務の範囲) /86
第30条 (登記) /90
第31条 (設立の手続) /92
第32条 (成立の時期) /95
第33条 (成立の届出) /96
第34条 (定款の変更) /97

第35条 (業務の執行) /99
第35条の2 (法人の代表) /101
第35条の3 (社員の責任) /104
第35条の4 (社員であると誤認させる行為をした者の責任) /111
第36条 (社員の常駐) /112
第36条の2 (民間紛争解決手続代理関係業務の取扱い) /114
第36条の3 (特定の事件についての業務の制限) /115
第37条 (社員の競業の禁止) /125
第38条 (法定脱退) /128
第39条 (解散) /132
第39条の2 (裁判所による監督) /136
第39条の3 (解散及び清算の監督に関する事件の管轄) /137
第39条の4 (検査役の選任) /137
第40条 (合併) /138
第40条の2 (債権者の異議等) /141
第40条の3 (合併の無効の訴え) /145
第41条 (一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び会社法の準用等) /146

第6章 懲戒 (第42条～第46条) ……(佐藤 鉄男) 156

第42条 (調査士に対する懲戒) /156
第43条 (調査士法人に対する懲戒) /158
第44条 (懲戒の手続) /161
第45条 (登録取消しの制限等) /165
第46条 (懲戒処分公告) /166

第7章 土地家屋調査士会 (第47条～第56条) ……(安本 典夫) 168

第47条 (設立及び目的等) /169
第48条 (会則) /171
第49条 (会則の認可) /177
第50条 (調査士会の登記) /180
第51条 (調査士会の役員) /180

- 第52条 (調査士の入会及び退会) /181
 第53条 (調査士法人の入会及び退会) /185
 第54条 (紛議の調停) /188
 第55条 (法務局等の長に対する報告義務) /190
 第56条 (注意勧告) /192

第8章 日本土地家屋調査士会連合会 (第57条～第62条)
 (安本 典夫) **194**

- 第57条 (設立及び目的) /194
 第58条 (会則) /195
 第59条 (会則の認可) /197
 第60条 (建議等) /198
 第61条 (調査士会に関する規定の準用) /199
 第62条 (登録審査会) /200

第9章 公共嘱託登記土地家屋調査士協会 (第63条～第66条)
 (清原 泰司) **203**

- 第63条 (設立及び組織) /205
 第63条の2 (成立の届出) /209
 第64条 (業務) /210
 第64条の2 (協会の業務の監督) /213
 第65条 (調査士及び調査士法人に関する規定の準用) /215
 第66条 (調査士会の助言) /216

第10章 雑則 (第67条・第68条) (村田 博史) **217**

- 第67条 (法務省令への委任) /217
 第68条 (非調査士等の取締り) /218

第11章 罰則 (第69条～第78条) (村田 博史) **222**

- 第69条 /222

- 第70条 /223
 第71条 /224
 第71条の2 /224
 第72条 /225
 第73条 /226
 第74条 /227
 第74条の2 /227
 第75条 /228
 第76条 /229
 第77条 /230
 第78条 /231

第II部 土地家屋調査士の業務と制度に関する論説

第1章 土地家屋調査士制度の意義 (村田 博史) **234**

- はじめに 234
 ① 調査士の仕事 235
 ② 調査士の能力の活用 239
 おわりに 241

第2章 土地家屋調査士の倫理 (加藤 新太郎) **243**

- はじめに 243
 ① 筆界特定手続及び土地境界ADRにおける代理権を得たことの意味 244
 ② プロフェッション性の強化 244
 ③ 土地家屋調査士倫理は職業倫理——守秘義務を例にして 245
 ④ 倫理の重層性 247
 ⑤ プロフェッションとは何か 247
 ⑥ 倫理が要請される実質的な理由 249
 ⑦ これまでの倫理とこれからの倫理 250
 ⑧ 土地家屋調査士法・施行規則の定める倫理 251

第3章 筆界特定制度と筆界（境界）確定訴訟……………（梅津 和宏） 256

はじめに 256

- ① 筆界特定制度創設に至るまでの経過 257
- ② 土地を巡る紛争の実情 259
- ③ 土地紛争解決のための諸制度の併存と問題点 260
- ④ 筆界を巡る紛争解決の在り方について 262

むすび 264

第4章 平成の地籍整備……………（鮫島 信行） 265

第5章 土地家屋調査士とADR……………（和田 仁孝） 275

はじめに 275

- ① 現代社会とADRの意義 276
- ② 土地家屋調査士の専門性とADR手続 280
- ③ 今後の課題——ソフトウェアとしてのADR 287

第6章 強制加入制団体と調査士会のあり方……………（安本 典夫） 289

はじめに 289

- ① 土地家屋調査士会の法的性格と位置づけ 290
- ② 会への強制加入制の憲法問題と会のあり方 294
- ③ 会内部の民主主義の徹底と会員の権利保障の課題 299
- ④ 会の自主的規律機能の確保のために 304
- ⑤ 市民に対する責任 307

おわりに 309

第7章 業務に関する委託契約の性質と内容……………（今西 康人） 318

- ① 契約の法的性質 318
- ② 契約の特質 321
- ③ 調査士の職務内容と事務処理者としての調査士の義務（特に善管注意義務） 323

務） 323

- ④ 筆界確認（確定）の仕事の依頼と隣地所有者との関わりの問題 328
- ⑤ 土地筆界確認書の性質 330

第8章 今後の公共嘱託登記土地家屋調査士協会のあり方……………（七戸 克彦） 335

- ① 問題の所在 335
- ② 公嘱協会の歴史 336
- ③ 規制改革・公益法人改革と公嘱協会 341

第9章 平成16年の不動産登記法改正後の表示に関する登記……………（小宮山 秀史） 349

はじめに 349

- ① 不動産登記法の改正経緯 350
- ② 改正のポイント 351
- ③ 改正後のオンライン申請の利用促進等について 358

おわりに——今後のよりよい表示に関する登記制度のために。特に、土地家屋調査士に求められるもの 365

第10章 街区基準点の整備と活用及び登記基準点の仕組みの成立過程並びにその意義……………（大瀧 茂） 367

- ① 都市再生街区基本調査とは 367
- ② 街区基準点等の整備 368
- ③ 街区基準点の活用への官民連携による対応 370
- ④ 街区基準点の利活用効果 371
- ⑤ 登記基準点を基本三角点等として取り扱うための手続等 372
- ⑥ 登記基準点を「基本三角点等」として取り扱うための手続の仕組みが成立した意義 375
- ⑦ 今後の展望 376

第11章 近時の法改正と土地家屋調査士……………(松岡 直武) 379

はじめに 379

- ① 阪神・淡路大震災の被災地復興と土地家屋調査士 379
- ② 変革への序章——社会広報活動の展開とその理念 381
- ③ 規制緩和・規制改革への対応（15年改正土地家屋調査士法へ） 383
- ④ 司法制度改革と土地家屋調査士の専門性の活用 384
- ⑤ 平成地籍整備への参画 386
- ⑥ 平成15年改正土地家屋調査士法 387
- ⑦ 平成17年不動産登記法の施行（オンライン申請制度の導入） 391
- ⑧ 平成18年改正不動産登記法（筆界特定制度の創設） 395
- ⑨ 新しい業務分野への船出（18年改正土地家屋調査士法） 396

おわりに 398

編集後記 401

■監修者

村田 博史（京都産業大学法科大学院教授）

■編集委員

清水 英範（東京大学大学院工学系研究科教授）

井畑 正敏（日本土地家屋調査士会連合会研究所）

藤木 政和（日本土地家屋調査士会連合会研究所）

■執筆者

村田 博史（京都産業大学法科大学院教授）

東川始比古（甲南女子大学人間科学部教授）

今西 康人（関西大学法科大学院教授）

清原 泰司（南山大学法科大学院教授）

佐藤 鉄男（中央大学法科大学院教授）

安本 典夫（名城大学法学部教授）

加藤 新太郎（東京高等裁判所判事）

梅津 和宏（札幌地方裁判所所長）

鮫島 信行（社団法人農業土木事業協会専務理事）

和田 仁孝（早稲田大学法科大学院教授）

七戸 克彦（九州大学大学院法学研究院教授）

小宮山秀史（法務省民事局民事第二課 地図企画官）

大瀧 茂（社団法人日本測量協会 測量技術センター参事役・管理部長）

松岡 直武（日本土地家屋調査士会連合会 会長）