九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

土地家屋調査士のための法律学（8・最終回）：土地家屋調査士の倫理

七戸，克彦
九州大学大学院法学研究院：教授

https://hdl.handle.net/2324/12476

出版情報：土地家屋調査士. 608, pp.31-38, 2007-09. Japan Federation of registered land and building investigator Associations
バージョン：
権利関係：

KYUSHU UNIVERSITY

土地家屋調査士のための法律学(8)・最終回

土地家屋調査士の倫理

九州大学大学院法学研究院教授　七戸　克彦

1　調査士倫理規範（案）

昨年（平成18年）8月、日調連会長は、土地家屋調査士・弁護士・大学教授からなる「土地家屋調査士倫理規範検討特別委員会」に対し、「土地家屋調査士倫理規範」の起草を委嘱（諮問）し（平成18年8月15日日調連総発第413号）、同委員会は、同年12月14日、倫理規範の草案（以下「倫理規範（案）」という。）を日調連会長に提出（答申）した。

短期間のうちに草案を起草した委員会の労に対しては、大いに敬意を払うものであるが、しかし、委員の識見をもってしても、時間的制約に由来する限界はあり、今後は、草案の内容にさらなる精査・検討を加え、成案に整える作業が進められることとなろう。

そこで、以下では、草案内容の精査・検討に際してポイントとなる事項を指摘することにより、土地家屋調査士倫理規範の成案策定作業に、いささかなりとも助力したいと思う。なお、連載も最終回の今となって改めて申し上げるような事柄ではないのだが、私は非常に口が悪い。したがって、以下では、現在の草案の内容に対し、批判的な物言いをする個所もあるかもしれない（あると思う）。しかし、それは、よりよい内容の成案結実に向けての建設的意図に基づくものであるゆえ、なにとぞご海容いただきたい。

2　倫理規範制定の背景

ところで、なぜ、今のこの時期に土地家屋調査士の倫理規範を制定する必要が生じたのか。

①その直接の理由は、平成17年不動産登記法・土地家屋調査士法改正により、筆界特定手続関係業務（調査士法3条1項4号～6号）、民間紛争解決手続代理関係業務（同7号～8号）が、調査士の業務内容として新たに加わったためであるが（そして、その中でもとりわけ後者＝境界紛争ADR権限が、調査士の従来の業務とまったく異なる性質のものであることから、この側面における倫理規範をあらかじめ会員に提示しておく必要が生じたためであるが）、もっとも、倫理規範定立の必要性は、②司法制度改革の流れの中で、法律実務家全般に対して要求されているものであり、さらにいえば、③法律分野に限らず、すべての職業専門家集団においても、その職責に対する昨今の国民の期待と信頼に応えるため、倫理規範の制定が積極的に進められている状況にある。

それゆえ、上記委員会も、今般の土地家屋調査士倫理規範（案）の起草に際して、①土地家屋調査士法・同法施行規則、日本土地家屋調査士会連合会会則、土地家屋調査士会会則モデルはもとより、②弁護士職務基本規程、司法書士倫理規範のほか、③日本公認会計士協会倫理規則、日本矯正歯科学会倫理規程をも参照している。

これらの資料を広く参照しようとする基本視点それ自体はよい。しかしながら、時間的制約のためであろう、上記倫理規範制定に関する3つの背景に照らし、収集した資料を、①調査士に固有の倫理、②法律実務家（ないし法務省関係の専門職）に共通の倫理、③およそすべての（法務省関係以外の専門家も含む）職業専門家の一般倫理に分類・整理したうえで、これを草案に体系的な形で反映させる処理が、必ずしも十分ではない。

(1) 職業専門家の一般倫理

まず、最も広い一般的視点であるところの、職業専門家全般に要求される一般倫理に関していえば、上記のように、委員会は、「日本公認会計士協会倫理規則」と「日本矯正歯科学会倫理規程」の2つを参照している。

だが、なぜ医療関係の倫理の中から、よりによって「日本矯正歯科学会倫理規程」だけが選ばれているのか、私にはどうもよく分からない。同「倫理規程」は、昭和56年9月23日制定、平成10年2月20日改正という比較的古いものであり（ちなみに、格調高くあるべき前文の書き出しが、「歯科医師法、医療法があるにもかかわらず、そのうえさらに倫理規程を作ることについて疑問をもつ人もあろう」と始まるのには、思わず吹き出してしまった）、これを参照するのであれば、より新しい、日本医師会「医の倫理綱領」（平成12年2月）・「医師の職業倫理規則」（平成16年2月）や、日本看護協会「看護者の倫理綱領」（平成15年8月。旧「看護婦の倫理規定」（昭和63年）を改訂）も当然に参照すべきだったろう。

一方、「日本公認会計士協会倫理規則」（平成12年7月6日。旧「紀律規則」（昭和25年）を改訂）の参照は必須であるが、その他の専門職倫理に関する参照がないのは、いかにもさびしい。

何といっても、政令であるところの「国家公務員倫理規程」（平成12年3月28日政令第101号、最終改正・平成19年3月28日政令第68号）は、参照してほしいところである。

また、近接業界団体である日本行政書士会連合会の動向にも注目しておきたい。日行連では、すでに「行政書士会員の倫理綱領」（昭和51年11月）を2度にわたって改訂しているが――「行政書士倫理綱領（改訂版）」（昭和61年7月）、「行政書士倫理綱領（改訂2版）」（昭和63年4月。ちなみに、この改訂2版は、国語学者・金田一春彦先生が監修したそうである）――、昨年1月には、同綱領の具体化規定として「行政書士倫理」を制定している（平成18年1月19日日行連理事会承認）。

さらに、日本建築士会連合会も、平成17年に「建築士会会員倫理規定」を制定し（平成17年9月15日理事会承認）、日本不動産鑑定協会も、平成18年に新「倫理規程」の制定と「懲戒規程」の改正を行っている（平成18年3月22日理事会承認）。

さて、ここまで参照すれば、今般の土地家屋調査士の倫理規範策定に向けての動きが、専門家の倫理規範定立の一般的潮流の中にあって、かなり出遅れていることが分かるであろう。

(2) 法律専門家の一般倫理

一方、今般の土地家屋調査士倫理規範（案）の起草に際して、委員会は、もっぱら「弁護士職務基本規程」と「司法書士倫理規範」を参照したように見受けられる。

倫理規範の基本的骨格につき、同じ法律専門職に関する先行規範を参照することそれ自体は、むしろ適切な処理ではある。

しかしながら、それが単純なる条文の敷き写し（平行移動）に尽きるものであってはならない。

というのも、第1に、上記弁護士・司法書士の倫理規律もまた、完全なものではない。これら先行する規律においては、とりわけ一般的な倫理に関する規定が、上述したような職業専門家全般に共通のものであるとの広い視野に立脚して立案されていない。その結果、これらを参照して起草された調査士倫理規範（案）「第1章　基本倫理（1条～8条）」部分もまた、同様の今日的視点の欠如を引き継いでしまっている。

第2に、同じ法律専門家であっても、弁護士・司法書士には、調査士にはない業務領域に由来する固有の倫理が存在するところ、調査士倫理規範（案）においては、この点に関する分析・整理を行うことなく、弁護士・司法書士の倫理規律を、ただ単純に調査士倫理に平行移動させてしまっている個所がある。

第3に、上記とは逆に、土地家屋調査士には、弁護士・司法書士にはない特有の業務内容を対象とする固有の倫理も存在すべきところ、倫理規範（案）は、弁護士・司法書士の倫理をそのままスライドさせている結果、調査士に独自・固有の倫理の部分につき、欠損が生じている。

そこで、以下では、第2・第3の点との関係で、今般の調査士倫理規範（案）がもっぱら参照したところの「弁護士職務基本規程」「司法書士倫理規範」の制定経緯ならびにその内容につき、若干詳しく説明しておこう。

(a) 弁護士倫理

弁護士法56条は、「弁護士及び弁護士法人は、〔①〕この法律又は〔②〕所属弁護士会若しくは日本弁護士連合会の会則に違反し、〔③〕所属弁護士会の秩序又は信用を害し、〔④〕その他職務の内外を問わずその品位を失うべき非行があったときは、懲戒を受ける。」（〔 〕内は引用者。以下同様）旨を規定し、②との関係で、弁護士会（単位会）の会則中に「弁護士道徳その他会員の綱紀保持に関する規

定」（同法33条2項7号）の設置を義務づけている。

一方、「日本弁護士連合会会則」（昭和24年7月9日）中にも、「第2章　弁護士道徳（10～16条）」の規定が設置されているが、しかし、この章は、他業種の定める倫理規律にいう「倫理綱領」に相当する一般的・抽象的な訓示規定にすぎず、具体性に乏しい。

そこで、昭和30年、全7章35箇条からなる（旧々）「弁護士倫理」が制定され（昭和30年3月19日日弁連理事会承認）、その後20年を経た平成2年に、8章61箇条からなる（旧）「弁護士倫理」に全面改正された（平成2年3月2日日弁連臨時総会決議）。旧々「弁護士倫理」と旧「弁護士倫理」の違いは、前者の制定方式が理事会決議であったのに対して、後者については、弁護士の総意をもって確認し宣明した倫理であることを明らかにするため、総会決議という制定方式が採用された点にある。ただし、その法的性質ないし位置づけに関しては、「外的強制の基準又は懲戒事由の規定化としてではなく、個々の弁護士が職務の遂行に際して依拠すべき倫理的行動指針」とされ、「弁護士倫理」の規定違反が直ちに懲戒事由とはならない旨の取扱いが確認された。

だが、その後、平成13年弁護士法改正による弁護士法人制度の創設、平成15年弁護士法改正（平成15年7年25日法律第128号「司法制度改革のための裁判所法等の一部を改正する法律」）による報酬規定の撤廃、日弁連の綱紀委員会の法定化・綱紀審査会の新設等を受けて、旧「弁護士倫理」に代えて、新たに全13章82箇条からなる「弁護士職務基本規程」が制定されるに至る（平成16年11月10日日弁連臨時総会決議、平成17年4月1日施行）。

旧「弁護士倫理」と現行「職務基本規程」の違いは、前者が、各弁護士が自主的・自律的に遵守すべき道徳規範であったのに対して、後者は、国民に対する信頼確保のため「会規」として制定することとし、会則を改正して「職務基本規程」の根拠規定を設置することで（会則16条）、その違反を前掲弁護士法56条1項中②の会則違反に該当するとした点にある。

(b) 司法書士倫理

司法書士法47条・48条は、司法書士・司法書士法人が「〔①〕この法律又は〔②〕この法律に基づく命令に違反したとき」に懲戒を受ける旨を規定しているが、同法は、司法書士の連合会・単位会の会則の遵守義務についても規定しているから（23条）、会則違反は上記47条・48条①の懲戒事由に該当することになる。

一方、同法は、単位会の会則中に「会員の品位保持に関する規定」の設置を義務づけており（53条4号）、各単位会の会則中には、「品位保持」の章下に、①「品位の保持等」・②「非司法書士との提携禁止」・③「違法行為の助長の禁止」・④「利益享受等の禁止」・⑤「依頼を受けることのできない業務」・⑥「係争目的物の譲受」・⑦「不当誘致行為の禁止」・⑧「広告」に関する8箇条が設けられている。

だが、平成15年の司法書士法改正により簡裁訴訟代理等関係業務が認められた結果、この新たな業務内容をも含め、司法書士の業務全般につき、全国一律の倫理基準を定立する必要が生じたことから策定されたのが、「司法書士倫理」（平成15年6月19～20日第64回日司連定時総会決議・議案第9号）であった。

なお、この「司法書士倫理」は、前記旧「弁護士倫理」を参考に策定されたものであり、その法的性質ないし位置づけもまた、旧「弁護士倫理」と同様、各司法書士の自律的な行動指針・道徳規範であって、その違反が、直ちに上記単位会の会則違反となり、司法書士法の定める懲戒事由と評価されるものではないとされている（それゆえ、この規律は、一般に司法書士倫理「規範」と呼ばれる）。

(3) 土地家屋調査士固有の倫理

すでに触れたように、今般の調査士倫理規範策定の直接の動因は、民間紛争解決手続代理関係業務が、調査士の業務内容として新たに加わったためであり、この事情は、上記司法書士倫理規範が策定された背景事情（簡裁訴訟代理等関係業務の承認）と類似している。

しかしながら、倫理に関する総合規定を制定する際には、調査士の従来からの業務内容である調査・測量業務や、表示に関する登記の申請代理関係業務に関する調査士に固有の倫理についても、規定の充実が必要となってくる。

(a) 章立て・条文配置

この点との関係で、第1に問題となるのが、倫理規範の章立てないし条文配置である。この点に関して、前記「司法書士倫理」規範の章立ては比較的よくできており、旧「弁護士倫理」を参照して作られ

た総論的な規律(第1章～第6章)の後、司法書士に固有の個々の業務に関する各論的な規律が順次配列されている（第7章が不動産登記手続、第8章が商業・法人登記手続、第9章が供託手続、第10章が裁判手続等、第11章が成年後見、第12章がその他の職務)。

それゆえ、調査士に関する倫理規範に関しても、総論的規律の章の後、調査士法3条1項が列挙する順番に、調査士の携わる業務の種類――①調査・測量業務（調査士法3条1項1号、6号)、②登記申請代理関係業務(2号～3号、6号)、③筆界特定手続代理関係業務（4号～5号、6号)、④民間紛争解決手続代理関係業務(7号、8号）――ごとに各論的な章立てを行うべきところ、目下の倫理規範(案)の各論的規律部分の章立ては、①調査・測量業務に関する第5章の後、第6章に③筆界特定手続と④民間紛争解決手続とを一括して規定し（両者の倫理はまったく異なるものであるから、同一章下に一括的に規定するのには疑問が残る)、続く第7章に土地家屋調査士法人の倫理が配置された後(これは総論部分の章下で規定されるべきものである)、続く第8章において、筆界調査委員・公務員等としての取扱事件、民間紛争解決手続調停委員、裁判における鑑定、審査請求手続に関する規定が「その他の職務における規律」の章名の下に集合されている（これらは、上記調査士法3条1項各号の順番に照らして再配置可能なものである)。

(b) 条文内容・解説

また、個々の条文の規定する具体的な内容も、前記「司法書士倫理」や「弁護士職務基本規程」の条文をそのまま平行移動させたものが多く、調査士が現に直面している倫理問題に対して適切な解答を与えるものとなっていない部分がある。

この点は、委員会が答申書「参考資料」として付した倫理規範(案）の逐条解説においても同様で、解説の内容は若干抽象的で、条文の側を読んで具体的な行動指針を把握できない調査士が、この解説を読んだところで、依然として直面する倫理問題に対する具体的な対応策を見出せない、といった事態がおそらく生じてこよう。

それゆえ、この点との関係では、第1に、個々の条文の内容を、目下調査士が直面し、あるいは今後直面することが予想される倫理問題に適切に対応できるような具体的内容に整える必要がある。第2に、逐条解説の内容に関しても、一般的・抽象的な説明にとどまらず、それに加えて、当該規定との関係で問題となる具体的事例を、過去の懲戒事例その他を用いて例示し、個々の調査士の業務の具体的行動指針となるような内容の充実化を図るべきである。

なお、繰り返しになるが、私は、今般の倫理規範(案)策定に関する委員会の尽力を高く評価するものであり、その努力の成果をぶち壊すような提言をするつもりは、まったくない。今回の委員会の努力なかりせば、先に述べたように、調査士は、自己の倫理の定立に関して、他の職業専門家から大きく立ち後れたままの状態でいたはずである。しかし、せっかくここまでのものが原案として策定された以上は、他の職業専門家と単に同程度のものを作るというだけでは、もったいない。ここまでくれば、司法書士倫理よりも弁護士倫理よりも行政書士倫理よりも、あるいは日本医師会の倫理規則よりも充実した倫理規範を策定することは、さほど困難なことではない。先行する他の職業専門家の倫理に単に追いつくというだけでは、足りぬ。追い抜き、はるかに優れた倫理規範を定立することに、目標を設定したい。同職以外の者が余計な口を差し挟むべき事柄ではないが、しかし、調査士職の誇りにかけて、志は高くもつべきである。

3 具体的行動指針の策定

以下、倫理規範(案)を成案に整えるに際しての私案を参考までに述べるならば、まず、全体の章立てに関しては、①冒頭の「綱領」の配置の後、②調査士の業務全般に共通する倫理(総論)、次に、③調査士法3条1項の定める4種類の業務に関わる倫理(各論)を配置し、④最後に、個々の調査士の行動指針・努力目標である旨の条文を置く、計4編構成がよいであろう(ただし、具体的に「第1編」「第2編」……とった編名に拘泥する必要はない)。

このうち、④に関しては、弁護士職務基本規程のように、会則(調査士の場合には各単位会の会則)に組み込み、その結果、違反を直ちに調査士法の懲戒事由（会則違反）とすることには、抵抗が大きいであろう。それゆえ、まずは、旧「弁護士倫理」ならびにこれを参照した現行「司法書士倫理」規範と同様、各調査士が自律的に遵守す

べき行動指針として、一刻も早い成立を最優先とすべきである。日調連の方針も同様であり、制定手続に関しても、旧「弁護士倫理」・現行「司法書士倫理」規範と同様、日調連総会での決議による会員全員での宣言(宣明)の形式が考えられている。ただし、調査士は、決してこの段階で甘んじてはならない。将来的には、自己の倫理を、弁護士倫理と同様あるいはそれ以上の地位まで引き上げることにより、調査士に対する国民の信頼の確立・維持を図ることを、常に考えておく必要がある。

一方、①「綱領」に関しては、弁護士倫理・司法書士倫理に限らず、日本医師会「医の倫理綱領」その他広く職業専門家の倫理綱領を参照し、職業専門家全般の倫理綱領の模範となるような綱領を策定すべきである(もっとも、行政書士の倫理綱領のように、高名な国語学者に格調高い日本語を修文・揮毫(?)してもらう必要はないであろう)。

また、②の一般的倫理、③の個別業務に関する倫理については、すでに述べたように、一方において、他の法律専門家(弁護士・司法書士)に求められている倫理と足並みを揃えながらも、他方において、調査士に固有の倫理問題に適切に対処できるような内容に、規定を整えるべきである。

そこで、この点に関する作業のポイントを示すならば、以下のようになる。

(1) 事例の収集・類型化

まず、第1に、過去の調査士の懲戒事例を収集し、これを倫理違反の種類ごとに整理・分類する。とくに、上記②の一般的倫理に関しては、弁護士・司法書士と共通する面があることから、弁護士・司法書士の懲戒事例も大いに参考になるだろう。③の個別業務に関わる倫理の中でも、民間紛争解決手続代理関係業務のような新しい業務に関しても、同様である。さらに、調査士に対する国民の信頼との関係では、調査士の倫理をめぐる新聞報道等(【資料1】)も見逃せない。

一方、以上の事例の整理・分類に際しては、調査士法42条・43条の懲戒事由が、調査士法違反、会則違反の順であるから、それぞれの規定の順番(会則違反に関していえば、日調連会則モデル「第9章　業務執行及び品位保持(87条～104条)」の条文配列順)に整理していくのがよいであろう。

さらに、その際には、本年(平成19年)5月に発出された「土地

【資料1】近時10年間における土地家屋調査士の倫理関係の新聞報道

【1】	朝日新聞1997年7月18日朝刊(地方・新潟)	詐欺容疑で行政書士〔土地家屋調査士〕を逮捕　三条署／新潟
【2】	朝日新聞1997年11月28日朝刊(地方・群馬)	国土法違反の疑いも　○○市議〔土地家屋調査士〕購入の特養ホーム予定地／群馬
【3】	朝日新聞1998年3月7日夕刊(全国・社会)	書類審査制狙う?　虚偽の登記で申請　住宅公庫融資詐取／大阪
【4】	朝日新聞2003年12月8日朝刊(地方・愛媛)	産廃処理場巡り、1億4000万円詐取　容疑の3人逮捕／愛媛
【5】	朝日新聞2003年12月28日朝刊(地方・愛媛)	詐欺容疑「逮捕は不当」　Aさん〔土地家屋調査士〕、釈放され会見／愛媛
【6】	朝日新聞2004年6月10日朝刊(地方・静岡)	公図一部改ざん、容疑者〔補助者〕を逮捕　静岡市／静岡
【7】	朝日新聞2005年5月19日朝刊(地方・長崎)	○○町前議長〔土地家屋調査士〕、登記書類を偽造　町から委託料／長崎県
【8】	朝日新聞2005年6月2日夕刊(西部・社会)	登記書類偽造、前町議長〔土地家屋調査士〕を逮捕　長崎、詐欺容疑など
【9】	朝日新聞2005年8月11日朝刊(地方・長崎)	○○町前議長〔土地家屋調査士〕に懲役2年を求刑　登記書類偽造詐欺／長崎県
【10】	朝日新聞2005年9月29日朝刊(地方・長崎)	○○町前議長〔土地家屋調査士〕に有罪判決　登記書類偽造／長崎県
【11】	朝日新聞2006年11月7日朝刊(地方・静岡)	隣地と境界確認、無資格で手続き　県警、3容疑者逮捕／静岡県
【12】	朝日新聞2006年11月22日朝刊(地方・静岡)	土地家屋調査士業務を肩代わりさせる　富士宮、容疑者を逮捕／静岡県
【13】	朝日新聞2007年3月3日朝刊(地方・山形)	○○町が売った山林、測ったら3分の1　「ずさん測量で損」都内の会社が提訴／山形県
【14】	毎日新聞インタラクティブ2007年6月8日15時2分配信	〈職務上請求書〉土地家屋調査士が偽造　女性情報を不正取得
【15】	朝日新聞2007年6月30日朝刊(地方・埼玉)	土地名義変更、面積1割過小に登記　○○市、測量せず交渉・契約／埼玉県

家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令」（本年７月１日施行）「別表」（【資料２】）も参考になろう。

なお、土地家屋調査士の懲戒事例に関しては、連合会・各単位会に資料がある。一方、弁護士・司法書士の懲戒事例に関しても、それぞれの連合会の会報に掲載されているほか、それらを整理・分類した解説書も数多く刊行されていることから、それを参照するのも有益であろう。そこで、以下では、残る新聞報道に関して、【資料１】掲記の事例につき、【資料２】の訓令「別表」を参照しつつ、倫理違反の類型化を行うことにする。

(a) 文書偽造等

まず【資料２】①の公文書または私文書偽造の事案としては、土地家屋調査士の資格を有する町議会議長が、町から町有地の分筆の登記業務を受注し、実際には登記手続をしていないにもかかわらず、登記済証副本を偽造して町に提出し、報酬約146万円を詐取した事件がある（【7】【8】【9】【10】）。なお、この事案における調査士は、⑩の受託事件の放置の結果、せっぱ詰まった末に、①の公文書偽造に走ったものである。

(b) 非調査士等との提携の禁止

一方、【資料２】②「名義貸し又は他人による業務の取扱い」は、各単位会の会則では89条（非調査士等との提携の禁止）違反に該当するが、新聞報道に現れた事案としては、無資格の測量会社に職印を貸与して筆界特定手続を行わせ、月に数十万を受け取っていた例がある（【11】【12】）。

(c) 職務上請求用紙の不正使用

この非違行為（【資料２】③）に関しては、【14】の事件が記憶に新しい。多くの場合、不正使用の目的は、戸籍情報を名簿屋やヤミ金融に提供するケースであるが、その点、【14】の事件は、個人的な怨恨に近い感情に基づく、かなり特異な例である。

(d) 報酬の不正受領

この非違行為（【資料２】⑤。なお、この行為類型は⑩受託事件の放置を包摂している）に関する事案としては、農地の宅地への転用

【資料２】土地家屋調査士等に対する懲戒処分に関する訓令（平成19年５月17日付法務省民二訓第1082号）
別表（第３条、第４条、第５条関係）（①②……は引用者）

	違反行為		懲戒処分の量定
①	公文書偽造又は私文書偽造	刑法（明治40年法律第45号）第155条又は第159条の規定に該当するもの	２年以内の業務の停止又は業務の禁止
②	名義貸し又は他人による業務の取扱い	自己の名義において、他人に業務を行わせたもの	
③	職務上請求用紙の不正使用等	戸籍謄本等職務上請求用紙を目的以外に不正に使用したもの及び戸籍謄本等職務上請求用紙を用いて取得した戸籍謄本等を目的以外に不正に使用したもの	
④	業務停止期間中の業務行為	業務停止期間中に業務を行ったもの	
⑤	報酬の不正受領	受託した事件を正当な事由なく履行せず報酬を受領するなど報酬を不正に受領したもの	
⑥	登記申請意思確認義務違反又は本人確認義務違反	登記申請人の申請意思確認又は本人確認を怠ったもの	
⑦	現地確認義務違反又は筆界確認義務違反	不動産の表示に関する登記の申請をする場合において、現地確認又は筆界確認を怠ったもの	戒告又は２年以内の業務の停止
⑧	不当誘致行為	不当な手段を用いて業務の誘致を行ったもの	
⑨	補助者の監督責任又は未登録補助者の使用	補助者の監督責任を問われたもの又は未登録の補助者を使用したもの	
⑩	受託事件の放置	受託した事件を正当な事由なく履行しないもの	
⑪	受任拒否	正当な事由なく依頼された事件の受託を拒否したもの（簡裁訴訟代理等関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）	戒告
⑫	会則違反	土地家屋調査士会の会則に違反したもの	
⑬	業務外行為	業務外の違反行為で刑事罰の対象となる行為に該当するもの	戒告、２年以内の業務の停止又は業務の禁止

手続を依頼された行政書士が（この行政書士が調査士の資格も有している旨の報道からすれば、地目変更の登記手続も依頼されていたようである）、報酬約100万円を受領したまま、手続をせずに行方をくらました事件がある（【1】）。

(e) 現地確認義務違反

暴力団幹部らが自宅の新築を装い、住宅金融公庫から約2億円の融資金を詐取した事件（【3】）は、「鍵を忘れて入れないが、内部は完成している」などと偽って調査士に建物完成の登記を代行させた事案であり、【資料2】⑦のうち、現地確認義務違反に問われる可能性のあるケースといえよう。

(f) 補助者の使用・監督責任

【資料2】⑨の補助者に関する事案としては、市道認定の手続のため権利関係の調査を行っていた補助者が、地権者が大勢いて面倒になり、登記所備付の公図に虚偽の筆界線を書き入れるなどして改ざんしたうえ、地積測量図1枚を盗み、無印公文書偽造・同行使と窃盗の疑いで逮捕された事件がある（【6】）。この場合、調査士は、会則103条の定める補助者の使用責任を負うことになる。

(g) 会則違反

【4】は、産業廃棄物処分場を購入した買主に依頼され、購入前からすでに容量を超える廃棄物が埋め立てられていたとする虚偽の測量結果を作成し、売主から廃棄物処理費として1億4000万円をだまし取ったとして、詐欺容疑の共犯で調査士が逮捕された事件であり、この調査士は、最終的には不起訴処分（起訴猶予）とされたが（【5】）、少なくとも倫理的な側面での問題は残されているように思われる。

【13】は、町が所有していた山林を3500万円で購入した会社が、町の測量がずさんで、登記簿上は150万平方メートルだったのに、実際に測量してみると3分の1以下の43万平方メートルで、1000万円の価値しかないとして、同町を相手取り2500万円の損害賠償を求めた事件であるが、この山林は、町が民間に売却する際、土地家屋調査士に委託して測量したものであったという。

【15】は、土地開発公社が、市からの業務委託契約に反し、都市計画道路用地として購入した1億4600万円で購入した畑769,99平方メートルを、勝手に市に名義変更し、地積についても「696平方メートル」と、実際より73,99平方メートル（売買価格約1400万円分）少なく登記していた事件であり、公社は、土地購入前に測量を行わず、測量図がないことも判明した。これに対して、公社側は、土地購入の判断材料につき求積図を用いたと説明しているが、ところが、この求積図には土地家屋調査士の名前と押印はあるものの、日付が記入されておらず、市関係者からも「公文書として信頼性に欠ける」という指摘が出ているという。

新聞報道のみからでは事実関係がはっきりしないが、前記【4】と同様、【13】【15】の調査士に関しても、現地確認義務（【資料2】⑦）あるいは調査・測量業務関連の倫理違反が問題となってくる可能性がある。もっとも、日調連モデルに基づく各単位会の会則には、これらの具体的非違行為を直接規定した条項はなく、結局、懲戒事由となる会則違反（【資料2】⑫）の根拠条文は、会則87条の品位保持義務か、あるいは92条1項の業務の取扱いにおける法令等の遵守義務という一般条項に求められることとなろう。しかし、このような漠然とした規定では、調査士の具体的な行動指針とはなりにくい。倫理規範の成案策定に際しては、こうした先行事例を類型化・分類したうえで、これに即応する形で、行為規範としての具体性をもった条項を起草してゆくべきである。

(h) 業務外の非違行為

【資料2】⑬「業務外の違反行為で刑事罰の対象となる行為に該当するもの」の典型例として思い浮かぶのは、飲酒運転による事故や痴漢といった事案であるが、しかし、懲戒の対象を「刑事罰」の対象となる行為に限定するのは、若干狭いように思われる。というのも、新聞報道等では、特別養護老人ホームの建設予定地として土地を購入した市議が、国土利用計画法が定める県への届け出をしなかった事案（【2】）において、この市議が調査士資格を有しており、同法に詳しいことが、非難の対象となっているからである。

(2) 個々の条項の文言起案

さて、以上のような形で、調査士の倫理が問題となる具体的事案の収集と整理・分類が行われれば、後の作業は比較的簡単であり、当該事案を念頭に、それが2度と起こらないよう明確かつ具体性をもった表現で、個々の条項の文言を整えてゆけばすむ話である。

一方、個々の条文に関する逐条解説もすこぶる簡単であって、当該条文が規律対象として想定した

ところの、過去の懲戒事例を列挙すればよい。そして、むしろ、そのほうが、当該条文につき、抽象的な説明を加えるよりも、より明確で具体性をもった行動指針として、読み手に伝わるはずである。これは、要するに、判例・先例付きの六法と同様の解説を行う要領であって、現に、弁護士職務基本規程の解説書などでも、そのような体裁をとるものがある。

4　補論・懲戒処分の公表

すでに触れたように、今般策定される調査士倫理規範は、あくまでも各調査士が自発的・自律的に従うべき「行動指針」ないし「努力目標」(倫理規範(案)67条)であって、それが会則に組み込まれ、その違反が直ちに調査士法42条・43条の懲戒事由(会則違反)であると評価される構造にはなっていない。ただし、倫理規範(案)67条の章名「第9章　解釈適用指針」からすれば、倫理規範は、会則違反に該当するか否かの判断に際しての具体的解釈指針としては機能する。

ともあれ、このような構造ゆえに、今次の倫理規範の制定は、各単位会の会則の改正をもたらすものではないが、以上とはまったく別個の論点として、現在の会則に基づく懲戒処分の公表の方法・内容に関して、単位会により不統一が見られるので、最後にこの点に関して若干コメントしておく。

調査士法42条・43条に基づき法務局長・地方法務局長が行った懲戒処分は、官報をもって公告される(調査士法46条)。この公表制度は、平成13年3月30日閣議決定「規制改革推進3か年計画」を受け、平成15年調査士法改正により導入されたものである。

他方、同じく「規制改革推進3か年計画」に基づく平成15年改正により、単位会の会則の必要的記載事項として「調査会及び会員に関する情報の公開に関する規定」が要求されることとなり(調査士法48条9号)、各単位会は、会則中に「第11章　情報の公開」(111条)の規定を設置し、公開内容に関しても「情報公開に関する規則」「情報公開に関する細則」を制定することとなったが、同規則の定める公開内容の中には、調査士法42条・43条の懲戒処分も含まれている(規則3条6号・4条7号)。

ところが、この懲戒処分の公開の方法ならびに公開される具体的内容は、単位会ごとに異なっており、そのため、処分を受けた調査士間に不平等が生じている。

(1) 公開方法

会則111条に基づく情報公開の方法は、①単位会の掲示板に掲示する方法か、②単位会が運営するインターネット上のホームページに掲載する方法の、いずれかにより行われる(規則5条)。懲戒処分の公開につきどちらの方法を採用するかは、各単位会の決定に委ねられているが、たとえば香川会は、①調査士会の掲示板において公開するものとしている。

(2) 公開内容

一方、ホームページ上の公開の方法をとる単位会においても、公開内容に関しては、①官報の当該個所をそのまま転載するもの(埼玉会・千葉会・神奈川会など)、②法務局長・地方法務局長の懲戒処分書中、主文のみを抜粋して掲載するもの(長野会など)、③主文のみならず事実・理由を含め懲戒処分書の全文を掲載するもの(札幌会・東京会・福井会・岡山会など)のほか、④会則111条・規則3条6号に基づき開示する旨の単位会作成の文書を掲載するもの(岩手会)や、⑤会員名簿(一覧)の中に「調査士法42条の処分に関する事項」という欄を設けてあるもの(山口会)もある。以上のうち、処分の対象となる事実および理由に関する開示があるのは②のみであり、他は単に処分の結果だけが公表されるにすぎない。

こうした調査士間の不平等を防止すべく、規則には、懲戒処分については、連合会に公開を委託することができる旨の規定が設置されているのであるが(規則6条)、しかしながら、現時点において、この制度を利用している単位会は存在していないようである。

調査士間の平等性を担保するためには、全単位会において同時一斉に連合会への公開委託を決議する必要が生じてこようが、今般の倫理規範の策定は、これを行う絶好の契機となるかもしれない。

なお、弁護士および司法書士においては、懲戒処分の公表は、いずれも連合会において行われている。ただし、(1) 公開方法に関しては違いがあり、日弁連にあっては、連合会誌への掲載にとどまり、ホームページ上の掲載は行われないのに対して、日司連にあっては、連合会誌・ホームページの両方での掲載がなされている。もっとも、(2) 公開内容に関しては、日弁連・日司連ともに、主文のみならず事実・理由も含めた全文が掲載されている。