

土地家屋調査士のための法律学（1）：土地家屋調査士の業務

七戸，克彦
九州大学大学院法学研究院：教授

<https://hdl.handle.net/2324/6289>

出版情報：土地家屋調査士．598，pp.18-25，2006-11．日本土地家屋調査士会連合会
バージョン：
権利関係：

土地家屋調査士のための法律学(1)

土地家屋調査士の業務

九州大学大学院法学研究院教授

七戸 克彦

1 連載開始に際して

今回、本誌において、「法律のプロ」としての土地家屋調査士向けの連載を仰せつかった。

土地家屋調査士は、いうまでもなく「測量・調査のプロ」であり、また「表示に関する登記のプロ」でもあるが、今般の不動産登記法の全面改正ならびに土地家屋調査士法の一部改正によって、その職域は著しく拡大することとなった。

下記【参考1】を参照されたい。このうち、(A) 調査士法3条1項1号の調査・測量関係業務ならびに(B) 同項2～3号の登記申請手続代理等関係業務は、従来から調査士が慣れ親しんできた業務内容であるが、しかし、(A)の業務に関しては、新不動産登記法の下では、地積測量図の内容の精緻化が図られ、分筆の場合に関して全筆測量の原則が強化されるに至っている。一方、(B)の業務に関して

も、電子申請のほか、登記の真实性担保制度との関係では、新不動産登記令13条の原本に代わる電子情報の提供制度や、登記官の実地調査権の代替機能を有する新不動産登記規則93条ただし書の調査報告情報(書)の制度が明文化された(もっとも、その一方において、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の業務に関しては、随意契約に対する批判や、公益法人改革の下で、従来の業態に対する大幅な

【参考1】土地家屋調査士の業務の変化

業務内容 (ゴチックは新規ないし拡大業務)		積極要素と不安材料	将来像
(A)	調査・測量関係業務 (土地家屋調査士法3条1項1号) (地積測量図の精緻化)	○平成地籍整備・地図整備 ○地図情報システムの本格稼働	→測量関係業界の「頂点」へ?
	14条地図整備	△14条地図整備は儲からない	
(B)	登記申請手続代理等関係業務 (調査士法3条1項2～3号) (書面申請+電子申請) (新令13条, 新規規則93条ただし書)	○オンライン手続利用率向上の要請 ○地図情報システムの本格稼働 ×長崎地判平成17年9月29日判例集未 掲載	→表示に関する登記のプロとしての地位の維持?
	公共嘱託登記土地家屋調査士協会 (調査士法63条以下)	×随意契約への批判 ×公益法人改革 ×最(3小)判平成17年12月13日判時 1922号80頁・判タ1202号260頁	→悲観的な未来?
(C)	筆界特定		
	1 筆界調査委員 (新法127条)	△儲からない(日当1万4,000円) △筆界特定登記官の「補助者」?	→「表示登記官」化?
	2 筆界特定手続代理関係業務 (調査士法3条1項4～5号)	○司法制度改革 △他の紛争解決手続との競合	
(D)	民間紛争解決手続代理関係業務 (調査士法3条1項7～8号)	○司法制度改革 △能力担保問題 △他の紛争解決手続との競合	→「弁護士」化?

転換が迫られている)。

さらに、平成17年改正により導入された境界紛争に関する(C)行政型(登記官主宰型)と(D)民間型(弁護士+調査士共同主宰型)の2つの裁判外紛争解決手続(ADR: Alternative Dispute Resolution)に関して、調査士は、(C)については(C1)筆界調査委員と(C2)筆界特定手続代理関係業務、(D)については民間紛争解決手続代理関係業務という、きわめて重要な役割を担うこととなった。

(注)ちなみに、(C2)「筆界特定手続代理関係業務」、(D)「民間紛争解決手続代理関係業務」の語は、前者については調査士法22条の2第2項柱書前段、後者については調査士法3条2項柱書前段で定義されている正式な法律用語である。なお、(D)に関しては、単に「ADR代理業務」と略称されることもあるが、法律によって定められている正確な語句の定義からすれば、(C2)もまた「ADRすなわち裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」(平成16年法律第151号。ADR促進法)1条ならびに調査士法3条1項7号の定義にいう「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。)」であって、一方、その下部概念である(D)をはじめとする民間型ADRに関しては、「民間紛争解決

手続」という特別の用語が用いられているわけである(ADR促進法2条1号・調査士法3条1項7号)。

しかし、こうした業務権限の飛躍的拡大に対して、調査士は、従来型の業務について、さらにいっそうの研鑽を積むとともに、新規業務に関しても、「法令及び実務に精通して」(調査士法2条)、国民の信頼と期待に応えなければならない。そこで、とくに昨今の改革により業務権限の拡大した上記分野を中心に、「法律のプロ」としての素養と技術を身につける、というのが、今回の連載の趣旨である。

2 「弁護士」型業務の獲得

ところで、上記新規獲得の業務権限のうち、調査士の従来の業務内容と異質であるのが、(C2)「筆界特定手続代理関係業務」と(D)「民間紛争解決手続代理関係業務」である。

というのも、(A)測量・調査関係業務はもちろん、(B)表示に関する登記の申請手続代理等関係業務に際しても、調査士は、依頼者の利益のためだけに業務を行ってきたわけではなく、不動産の客観的な現状を正確に測量・調査し、正しく登記簿に反映すべきことが義務づけられている(調査士法23条)。一方、今回改正法によって新たに導入された(C)筆界特定の制度関係業務のうち、(C1)筆界調査委員(不登法127条)としての職責も、同様の中立的・公益的なものである。

だが、以上に対して、(C2)の筆界特定手続代理関係業務と(D)民間紛争解決手続代理関係業務の

2つは、弁護士と同様、依頼者の利益のために行動すべきことが要求され、その結果、前者に関しては新設された調査士法22条の2第2項において、また、後者に関しては同条第3項において、弁護士法25条と同様に、利益の相反する当事者を代理することが禁じられている(その一方において、調査士法改正22条は、調査士の依頼に応ずる義務から、この2つの業務を除外している)。

これら2種の「弁護士」型業務における職業倫理に関しては、本連載において、別途詳しく論ずる必要があるが、他方、両者の相違点の側について触れるならば、(C2)筆界特定手続代理関係業務と、(D)民間紛争解決手続代理関係業務とでは、受任権限に関して、以下の2つの違いがある。

第1に、(C2)筆界特定手続代理関係業務に関しては、調査士の単独受任が認められるのに対して、(D)民間紛争解決手続代理関係業務に関しては、弁護士との共同受任が義務づけられている(調査士法3条2項柱書後段)。

第2に、(C2)筆界特定手続代理関係業務に関しては、調査士のすべてが受任可能であるのに対して、(D)民間紛争解決手続代理関係業務に関しては、調査士法3条2項1号(研修)・2号(認定)・3号(土地家屋調査士会の会員であること)の3つの要件をすべて満たした調査士(以下「認定土地家屋調査士」という)のみが、これを受任することができる。

(C2)筆界特定手続代理関係業務と(D)民間紛争解決手続代理関係業務が、ともに、紛争性ある事

案(ここでは境界紛争)について紛争当事者の一方を代理する「弁護士」型業務でありながら、どうして(D)に関してだけ、上記のような弁護士との共同受任と能力担保措置という2つの制約が加えられることとなったのか。

その理由の詳細に関しても、本連載の後の項において、改めて論ずることになろうが、結論のみいえば、(C2)の業務は、あくまでも登記官主宰の行政型ADRの制度内部の役割の一端を担うにすぎないのに対して、(D)の業務は、民間型ADRの主宰者たる強力な権能を認めるものであるところ、この権能を付与するには、現在の調査士の能力が不足している、というのが立法理由であった。

周知のように、司法書士の「簡裁訴訟代理等関係業務」(これは、①司法書士法3条1項6号の簡裁訴訟代理関係業務、②同項7号の民間紛争解決手続代理関係業務、③同項8号の筆界特定手続代理関係業務の3つからなる。司法書士法3条2項柱書)に関して、この業務を行うためには、調査士法3条2項1号・2号・3号とま

ったく同様の研修・認定・会員要件が存在するが(司法書士法3条2項1号・2号・3号)、この資格要件を満たした者(以下「認定司法書士」という)については、調査士と異なり、司法書士単独での受任が認められている。

こうした現状に対して、とくに若い調査士の先生の中には「口惜しい」と憤る人もいるが、その一方では、「しょせん法律的素養がないのだから仕方がない」という諦めの声も漏れ聞こえる。筆者も、歳をとったせいか、かつてのように「屈辱的だ」と怒る度合いより、冷めて白けきった気持ちになる機会のほうが格段に多くなってきてはいるが、しかし、そうではあっても、自分(本職)が他人(国民)から信頼されていないというのは、あまりに淋しすぎる。

3 認定土地家屋調査士

だが、残念なことに、調査士にあって、(D)民間紛争解決手続代理関係業務の認定を受けようとする動きは鈍い。下記【参考2】に示したように、新制度実施第1回目である本年、調査士特別研修の

修了者は1,526名、認定申請者数は1,396名、この10月2日に発表された認定者は1,082名であった(合格率77.5%)。この合格率は、認定司法書士の初年度(平成15年度第1回・第2回)の合格率とほぼ同様であり、この点のみを捉えれば、調査士の能力も十分に高いように見えるが、しかし、ここでは、以下の点に留意する必要がある。

第1に、特別研修修了者のうち、8.5%に当たる130人が認定の申請をしなかった点が気になる。

第2に、特別研修の受講者数に関して、司法書士が平成15年度第1回3,789人、第2回4,402人、合計(延べ)8,191人であったのに対して、調査士の第1回特別研修受講者は、司法書士第1回研修者数の40%である1,526人とどまる。

その結果として、第3に、司法書士にあっては、初年度である平成15年度において、全司法書士のうちの3分の1が認定司法書士となったのに対して(さらに、現在では、全司法書士の半数以上が認定司法書士となっている)、

【参考2】認定司法書士・認定土地家屋調査士の出願者数・認定者数

司法書士					
年度(回)	平成15年度		平成16年度	平成17年度	平成18年度
	(第1回)	(第2回)			
申請者数	3,789	4,402	3,351	1,641	1,566
認定者数(合格率)	2,989(78.9%)	3,413(77.5%)	2,342(69.9%)	966(58.9%)	969(61.9%)
累計	—	6,366	(資料欠)	(資料欠)	9,826

土地家屋調査士					
年度(回)					平成18年度
研修修了者数	—	—	—	—	1,526
申請者数	—	—	—	—	1,396
認定者数(合格率)	—	—	—	—	1,082(77.5%)

調査士にあっては、初年度、認定を受けた人間は、全調査士の6%にも満たない。

この点に関しては、「そもそも特別研修の受講者枠が1,500人に限定されていたために、受講したくてもできなかった調査士がいたのだ」との異論があるかもしれない。しかしながら、このような状況は、認定司法書士の初年度の特別研修においても、まったく同様であり、司法書士会にあっては、予算や簡易裁判所での実務研修における法廷の収容人数、講師の手配その他の制約から、受講者を相当数絞り込んだ経緯がある。しかし、そのようにして絞り込んだ受

講者枠が、司法書士においては4,000人であったのに対して、調査士においては1,500人の枠しか設定されなかったというのは、事務局側の問題ではなく、そもそもこの程度の数の希望者しか予測できないような（圧倒的な受講希望者が見込まれていたならば、無理をしてでも予算を割いて受講者枠を広げるのが自然である）会員の側に原因があるように、部外者である筆者には見受けられる。

これは、研修にかかる時間的負担に基因するものではない。というのも、調査士の特別研修は、①基礎研修17時間、②グループ研修15時間、③集合研修10時間、

④総合講義3時間・考査2時間の合計47時間であるのに対して、司法書士の特別研修は、①中央発信講義12時間、②地域集合研修47時間、③グループ研修42時間の合計101時間を、約1箇月程度で修了させるという非常にハードなものだからである。

そもそも特別研修の時間が、司法書士の半分以下というのでは、調査士の能力担保に関する信頼を得ることも難しいように思われるが、しかし、だからとて、司法書士と同程度の長時間の研修を要求した場合には、現在のような研修者枠から推測するに、認定を受けようとする調査士は、ほとんどい

【参考3】 どちらの問題が難しいか？

〔設問A〕	<p>代理に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Aは、Cに対し、Bとの間で甲土地を買い受ける旨の売買契約を締結する代理権を授与すると口頭で述べ、Cはこれを承諾したが、委任状は作成されなかった。Cは、有効に代理権を授与されたとはいえない。 2 Cは、Aから代理権を与えられていないのに、Aの代理人として、Bとの間で、甲土地を買い受ける旨の売買契約を締結した。AがこのCの行為を追認した場合、当該売買契約の効果はAに帰属する。 3 Aは、Cに対し、Bとの間で甲土地を買い受ける旨の売買契約を締結する代理権を与えた。このCの代理権は、Aの死亡により、消滅する。 4 Aは、Bに対し、Bとの間で甲土地を買い受ける旨の売買契約を締結する代理権をCに与えた旨の表示をしたが、実際にはCに対して代理権を与えたことはなかった。Cが、Aの代理人として、Bから甲土地を買い受ける旨の売買契約を締結した場合、Bが、Cに代理権が与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかった場合を除き、売買契約の効果はAに帰属する。
〔設問B〕	<p>Aは、Bから、B所有の甲土地を売却することについての代理権の授与を受け、Cとの間で、甲土地を1億円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件契約」という。）を締結した。この場合に関する次の1から5までの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものはどれか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Bの代理人として本件契約を締結したAが未成年者であった場合、Bは、代理権を授与したときにAが未成年であったことを知らなかったときは、本件契約を取り消すことができる。 2 Aが、Bの代理人であることを示さずに、B本人であると名乗って本件契約を締結した場合、AをB本人であると過失なく信じたCは、本件契約を取り消すことができる。 3 Aが、Bから授与された代理権が消滅した後に、Bの代理人として本件契約を締結した場合、Bは、Cが代理権の消滅を過失なく知らなかったとしても、Cからの本件契約の履行請求権を拒絶することができる。 4 Aが甲土地の代金を着服する意図をもってBの代理人として本件契約を締結し、その代金を自ら費消した場合、Bは、CがAの意図を本件契約締結時に過失なく知らなかったとしても、Cに対し、本件契約の無効を主張することができる。 5 Cが、Bから虚偽の事実を告げられたために、実際には3,000万円足らずの甲土地の時価を1億円は下らないと誤信して本件契約を締結した場合、Cは、Bの代理人として本件契約を締結したAがBの欺罔行為を過失なく知らなかったとしても、本件契約を取り消すことができる。

なくなるようにも想像される。

このように、予想される認定調査士の希望者が少ない理由が、研修時間の負担問題ではないとすれば、敬遠の理由は、研修内容や考查問題が難しいことにあるのだろうか。

そこで、試みに、実際に出題された問題を解いてみることにしよう。【参考3】の〔設問A〕と〔設問B〕は、いずれも民法の代理に関する問題であるが、このうちの一方が、本年度の認定調査士の考查問題である。どちらが考查問題であるか、お分かりになるだろうか。

まず、〔設問A〕から解いてゆくと、肢1で問題となっている任意代理の場合の代理権授与行為の法的性質に関しては、単独行為説と契約説（委任契約説・事務処理契約説・無名契約説など）が存在するが、しかし、いずれの説に立っても、代理権授与行為は諾成・不要式であるから、Cは有効に代理権を授与されたことになる。したがって、解き始めて5秒で正解が分かってしまうという設問であるが、後学のため、以降の肢についても検討しておく。肢2は無権代理の追認（民法116条）であるから、売買契約の効果は、契約時にさかのぼってAB間に帰属する。肢3は代理権の消滅事由に関するもので（民法111条1項1号）、調査士ならば、当然の常識に属する。肢4は民法109条の代理権授与の表示による表見代理の条文そのものの単純な事案である。

一方、〔設問B〕の肢1に関しては、代理人については行為能力者であることを要しない（民法102条）。肢2は顕名がないため

法律効果はAC間に帰属する（民法100条）。この場合、Cとしては錯誤（本肢の場合には人に関する錯誤）を理由に無効を主張する余地はあるけれども（民法95条）、詐欺その他に基づく取消しの要件は備えていない。肢3は民法112条の代理権消滅後の表見代理の要件を充足する。肢4は判例の民法93条ただし書類推適用法理の問題であるが、相手方Cに悪意・過失がないため、無効主張はできない。肢5に関しては、民法96条2項および民法101条2項の類推ないし限定解釈によって、Cは詐欺取消しを主張できるから、正答は肢5となる。

こうして見てみると、同じ代理の問題といっても、〔設問A〕より〔設問B〕のほうが、はるかに難しいことが分かるが、ここで種明かしをすれば、〔設問B〕は、本年度（平成18年度）の土地家屋調査士試験の午前試験・多肢択一式問題〔第1問〕であり、これに対して、〔設問A〕の側が、本年度の民間紛争解決手続代理能力認定考查・択一式問題〔第4問〕なのであった。

それゆえ、〔設問B〕のような問題を突破して調査士の資格を取得された諸先生方が、〔設問A〕のような問題ごときでシュリンクするとは、どうてい考えられない。

では、記述式問題についてはどうだろうか。本年度考查の記述式問題は、境界紛争に関する民法および民事訴訟法に関する知識を問う〔第1問〕（配点40点）、先に触れた調査士法新設22条の2の理解を問う〔第2問〕（配点20点）の2問からなる。【参考4】では、このうちの〔第1問〕のみを掲げてお

いた。設問内の各小問の配点は、〔小問1〕5点、〔小問2〕5点、〔小問3〕15点、〔小問4〕15点の配分となっているが、事案それ自体は、調査士が日常業務において出くわすものであって、面食らうほどのものでもない。これに対して、〔小問1〕と〔小問2〕については、特別研修を受けていないと一瞬たじろぐかもしれないが、しかし、〔小問1〕の所有権に基づく返還請求訴訟の訴訟物に関しては、前示①基礎研修における民事訴訟法I・II（2時間+2時間）の講義を受けた人ならすぐに分かるだろうし（しかも、①基礎研修の講師陣は、日本のどのロースクールよりも豪華な超一流メンバーを揃えている）、〔小問2〕に関しても、②グループ研修、③集合研修における申立書の起案（各5時間）を学んだ人にとっては、表示に関する登記の申請書の作成よりも簡単に感じるだろう。一方、〔小問3〕は、日調連ホームページにて公開されている「第1回土地家屋調査士民間紛争解決手続代理権認定考查記述式問題の出題意図及び配点」によれば、「Aの主張の立証手段、並びにAの主張する所有権の存在を推認させる間接事実及び間接証拠を列挙させることにより、具体的な事案の理解の程度及び代理人として処理能力を問うことを目的とした設問」であるが、この点に関しても、上記①基礎研修における「民事訴訟と立証方法」（2時間）を履修していれば解答は容易だろう。さらに、〔小問4〕は、上記「出題意図及び配点」によれば、「取得時効制度に対する理解、および取得時効の民法上の要件につ

いての基本的理解を問う設問」とされているが、上記②基礎研修の「所有権紛争の実務」(2時間)の副題は「時効制度の法律問題」となっており、以上を要するに、民間紛争解決手続代理権認定考査の記述式問題は、特別研修で受講した内容を正確に理解しているかどうかを問うものにすぎず、研修で学ばなかった高度な法律知識を問う

ものではない。そして、この点は、調査士法新設 22 条の 2 に関する〔第 2 問〕についても同様であって、民間紛争解決手続代理関係業務に関する職業倫理に関しても、②グループ研修で 5 時間、③総合講義で 3 時間の倫理研修がある。

しかも、この考査は、上記択一式 30 点(15 問×各 2 点配点)と記述式 60 点(40 点+ 20 点)の満点

90 点中、半分の 45 点以上(ただし、択一式の得点については 10 点すなわち 3 分の 1 の 5 問以上)を取ればよいのであって、問題内容のみならず、採点基準の側から見ても、決して難しい試験ではない(調査士になるための試験のほうは、よほど難しい)。

筆者は、この連載において、認定調査士の受験講座を行うつもり

【参考 4】平成 18 年度(第 1 回)土地家屋調査士民間紛争解決手続代理能力認定考査・記述式問題〔第 1 問〕

第 1 問

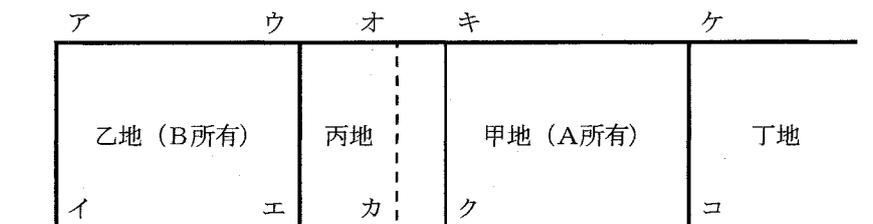
事例

A と B は、甲地(A 所有)・乙地(B 所有)の所有者である。昭和 59 年ころ B は A に対し、甲地の一部を分筆して売却してほしい、と申し入れ、これを受けて、A は甲地の一部を分筆し、100 m²(丙地)を代金 900 万円で B に対し売却した。B は、分筆した土地を昭和 59 年 12 月 1 日に引渡を受け、以降駐車場として継続して利用している。

ところが、平成 18 年にいたって、A が現況にしたがって A の占有部分(甲地)を測量してみたところ、丙地を分筆したのち 400 m²あるはずのところ、350 m²しかなかった。そこで、A は B に対し、「B の占有部分は、本当の境界から 50 m²分はみ出ているのではないか。はみ出している部分を明け渡してほしい。」と申し入れた。なお、概略図中オ=カを結ぶ直線が A の主張する境界、キ=クを結ぶ直線までが B の占有部分である。また、ウ=エ・ケ=コをそれぞれ結ぶ直線は、公法上も、また私法上も確定した境界ではない。

B は、A の主張に対して、売買に基づく分筆には何ら問題はなかった、3.3 m²あたり 30 万円、という約束で 100 m²売ってもらったのであって不法占有はしていない、と主張している。B によれば、A は丙地分筆前の甲地と乙地の境界について誤解しているのではないか、そもそも分筆前の甲地(ウ=エ=コ=ケ=ウを結んだ範囲)は 450 m²しかないはずだ、そうでなければ、甲地と丁地との境界が誤っているだけではないか、と言って A の請求に応じようとしなさい。

【概略図】



〔小問 1〕

A が B に対して、50 m²分の土地の返還を求めるためには、どのような権利に基づくどのような請求権を主張しなければならないか。30 字以内で記載しなさい。

〔小問 2〕

A は、この紛争を解決するために、民間紛争解決手続としての調停の申立を希望している。A 代理人土地家屋調査士 X として(弁護士と共同受任していることとする)、調停申立書における申立の趣旨を記載しなさい。

〔小問 3〕

A から B に対して、甲地と丙地の境界がオ=カを結んだ直線であることを前提とした解決を求める趣旨の民間紛争解決手続が申立てられた場合において、A の主張を基礎づけるためには、どのような事項を調査して、どのような事実を確認すべきか。箇条書きで記載しなさい。

〔小問 4〕

A・B 間の民間紛争解決手続において、昭和 59 年に売買された土地は、ウ=エ=カ=オ=ウを直線で結んだ範囲であって、甲地と丙地の境界は A の主張どおりオ=カを結んだ直線らしいことが判明した。B は A に対してどのような法的な主張ができるか、簡潔に記載しなさい。また、当該主張を基礎づけるためにはどのような具体的事実が主張・立証される必要があるか、箇条書きで記載しなさい。

はない。筆者の関心は、むしろ、認定調査士になろうとする人間が、認定司法書士との比較において、どうして少ないのか、という点にある。それは、先に見たように、研修に費やす時間的拘束の負担に由来するものでもなければ、考査問題の難易度の問題でもなかった。となれば、その原因は、単純なる「意欲」の問題、すなわち、今般の法改正によって調査士が新たに取得した「弁護士」型業務に関する調査士の消極性に尽きる。

ここで、もう一度、冒頭に掲げた【参考1】の図表を振り返ってみよう。調査士が消極的であるのは、(C2) 筆界特定手続代理関係業務、(D) 民間紛争解決手続代理関係業務だけではない。従来からの業務である(A) 調査・測量関係業務ならびに(B) 登記申請手続代理等関係業務に関しても、地図整備・電子申請・登記の真実性担保との関係で、業務内容には大きな変化が生じつつあるところ、調査士の多くは、旧来型の業態に拘泥し、こうした新たな動向に対してアレルギー反応を起こしているように見える。

4 調査士志望者の減少

その結果、現在、どのような事態が進行しつつあるのかについては、下記【参考5】を参照いただきたい。これは、平成10年度以降の司法書士・土地家屋調査士試験の出願者数および合格者数の経年変化を示した図表であるが、注目すべきなのは出願者数であって、司法書士になりたい人間は、年を追うごとに1,000人程度ずつ増加しているのに対して、土地家屋調査士になりたい人間は、年400人ずつ減少していることが分かる。つまり、今日の日本社会において、司法書士が人気業種であるのに対して、土地家屋調査士は不人気業種であって、統計学上の理論値として計算すれば、20年後には、土地家屋調査士になりたいと思う人間は、誰もいなくなる、ということになる。

このような不人気の原因に関しては、①制度改革や規制緩和の中で、本当に残っていく資格なのか判断できない、②合格後すぐに開業しても、業務がスムーズにできない、③報酬規定もなくなり、果たして食っていける資格なのか疑問

問である、④補助者から見た場合、親方(本職)の苦勞を目の当たりにし、受験を躊躇している、といった分析がなされているが(真鍋健・本誌592号41頁)、しかし、②③④のファクターは、司法書士に関しても同様であるから、不人気の主たる要因は、①の不安感にある、ということになる。一方、司法書士の人気の要因に関しては、調査士側からも、「多重債務とか成年後見とかが、社会に高い評価を受けていること」が挙げられている(「(座談会)これからの土地家屋調査士を語る」本誌591号22頁〔大星正嗣〕)。すなわち、司法書士の人気の原因は、認定司法書士の行う「弁護士」型業務にあると考えられるところ、これとまったく同様の権限が付与されたにもかかわらず、新規分野への展開に対して消極的な態度をとることが、どのような結果を生み出しつつあるかを、【参考5】の数字は如実に物語っている。

どんなに人数が減っても、調査士の職はなくなる、などという楽観的な予測が成り立たないことは、昨今の規制改革の流れを見れば、自明のことであろう。調査士の

【参考5】 司法書士試験・土地家屋調査士試験の出願者数

司法書士									
年度(平成)	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
出願者数	21,475	21,839	22,715	23,190	25,416	28,454	29,958	31,061	31,878
合格者数	567	577	605	623	701	790	865	883	—
合格率	2.6%	2.6%	2.7%	2.7%	2.8%	2.8%	2.9%	2.8%	—
土地家屋調査士									
年度(平成)	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
出願者数	11,103	10,804	10,665	9,719	9,641	9,354	8,875	8,307	7,932
合格者数	616	611	604	618	610	591	566	527	—
合格率	5.5%	5.7%	5.7%	6.4%	6.3%	6.3%	6.4%	6.3%	—

数と能力が不足しているのならば、(A) 調査・測量関係業務に関しては、測量士に代替させれば済む話であるし、(B) 登記申請手続代理関係業務に関しても、人気の司法書士に——測量士提供の図面の読み取り能力に関する特別研修を実施したうえで(上記のように、司法書士は特別研修による能力研鑽に関して非常に熱心・勤勉であるから)——開放すればよいことになる。(C2) 筆界特定手続代理関係業務・(D) 民間紛争解決手続代理関係業務に関しても、調査士が消極的であるのならば、司法書士と、法科大学院経由で爆発的に人数の増える弁護士が、これを分担するだけの話である。国鉄も国立大学も郵便局も道路公団もなくなってしまう世の中なのだ。そのような抗いがたい時代の流れの中で、1万8,000余の小規模の職能集団が生き残っていくためには、他の職種では決して代替の効かない高度な専門的知識を身につけ、国民から「土地家屋調査士になりたい」との憧れを抱かせるような存在にならなければならない。

だが、ここにいう「高度な専門

的知識」の内容は、従来型の(A) 調査・測量業務や(B) 登記申請代理業務における旧態依然とした「職人芸」では足りない。これまでに培ってきた職人としての技を磨くことはもちろん必要であるが、しかし、それとともに、地図整備や電子化に関する最先端の技を身につけた時代のトップ・ランナーであってこそ、他の職種では代替性の効かない専門家集団として、国民から信頼され、憧れの対象となることができる。

そして、この点は、今回新たに取得した(C2) 筆界特定手続代理関係業務・(D) 民間紛争解決手続代理関係業務に関しても同様である。調査・測量業務や、登記申請代理業務と同様、これら「弁護士」型業務に関しても、固有の「職人芸」の部分がある。しかし、その職人的な技巧の部分を知れば知るほど、それ自体の修得が自己目的化し、そもそも何のためにそのような専門的知識を身につけなければならなかったのかが忘れ去られ、その結果、過去の業務内容の自己模倣を繰り返すこととなる。完璧に正確な地積測量図や、補正

の余地のない登記申請書を作る職人としての誇りを身につけたものの、そもそも何のためにそのようなことをしなければならないのかが忘れ去られ、新しい技術や法制度に対して拒絶反応を示すのと同じである。個々の条文や法制度の解釈・運用に精通しているだけではなく、その条文や法制度の立法趣旨や限界を見極め、進むべき将来の姿を見出してこそその職業専門家である。冒頭に掲げた【参考1】の左の欄の内容を熟知することは、法律学における職人芸である。しかし、それとともに、中央の欄の要因分析をもとに、右の欄の将来像を描き出す能力を身につけなければならない。ミクロ的な日々の実務の処理能力のみならず、このようなマクロ的な視野とバランス感覚をも兼ね備えた人のことを、測量業界では何と呼ぶのか、筆者は知らぬが、土地家屋調査士のもう1つの顔である法律専門職の分野では、そのような真の法律学のプロを指して、「リーガル・マインド」を持った人という。