

注意勧告告知書

土地家屋調査士法人

法人名 土地家屋調査士法人ライズ
事務所 福岡市中央区舞鶴3丁目3番4号
登録番号 29-0005

土地家屋調査士

氏名 飯田博輝土地家屋調査士法人ライズ社員
(以下「飯田社員」という)
事務所 福岡市中央区舞鶴3丁目3番4号
登録番号 福岡第1818号

氏名 石松秀喜土地家屋調査士法人ライズ特定社員
(以下「石松社員」という)
事務所 福岡市中央区舞鶴3丁目3番4号
登録番号 福岡第1854号

氏名 椎葉健二土地家屋調査士法人ライズ特定社員
(以下「椎葉社員」という)
事務所 福岡市中央区舞鶴3丁目3番4号
登録番号 福岡第2167号

主 文

土地家屋調査士法人ライズ（以下「被告知者」という。）を福岡県土地家屋調査士会会則第106条第1項の規定により注意勧告措置とする。

理 由

(福岡県土地家屋調査士会会長からの調査付託)

福岡県土地家屋調査士会所属の被告知者に対して当会の総務部より報告があり、そのため会則第50条第1項の規定により、令和4年7月8日付福調発第222号をもって当会の綱紀委員会へ下記事項についての調査の付託を行った。

(調査事項)

- (1) 飯田社員が受任した業務の内容，経緯及び詳細な事実関係について
 - ① 受任した業務内容について
 - ② 受任の経緯について
- (2) 飯田社員が設置した境界標について
 - ① 既存実測図面（平成 30 年 10 月 調査士作成）との相違点について
 - ② 隣接地の構造物が湾曲しているか否か
 - ③ 湾曲しているとすれば，その事実を知った時期，その後の対応について
- (3) その他
 - ① 苦情を受けた後の対応について

(調査の経緯)

上記当職の調査付託に対し，当会の綱紀委員会において調査を行った。

- (1) 令和 4 年 7 月 8 日
福岡県土地家屋調査士会会長より綱紀委員会委員長に対して本件調査方付託。
- (2) 令和 4 年 8 月 24 日
第 3 回綱紀委員会を開催し，事前打ち合わせ及び審問聴取を行い，事実の確認のまとめ及びそれらの行為がどのような非違行為に該当するか検討を行った。
- (3) 令和 4 年 9 月 26 日
第 4 回綱紀委員会を開催し，事実の確認のまとめ及びそれらの行為がどのような非違行為に該当するか再検討を行うも，その過程で審問聴取時に陳述の無かった事実が発覚し，再度審問聴取を行うことを決定した。
- (4) 令和 4 年 10 月 13 日
第 5 回綱紀委員会を開催し，事前打ち合わせ及び審問聴取を行い，事実の確認のまとめ及びそれらの行為がどのような非違行為に該当するか検討を行った。
- (5) 令和 4 年 11 月 22 日
第 6 回綱紀委員会を開催し，前回，前々回に行った審問聴取内容についての議論，それらがどのような非違行為に該当するかの検討を行い，本調査報告書のとおりにまとめた。

(調査結果)

調査の結果，下記の事実が確認された。

1 調査事項について

- (1) 飯田社員が受任した業務の内容，経緯及び詳細な事実関係について
 - ① 受任した業務内容について

被告知者及び飯田社員が代表を務める有限会社一輝設計測量は，

〔 〕より、宅地分譲を目的とした開発許可から最終的な土地の登記申請までの業務について依頼を受け、このうち竣工時の確定測量及び登記申請業務について被告知者が受任した。

なお、対象土地については被告知者が受任する以前に〔 〕の〔 〕〔 〕土地家屋調査士により確定測量が行われ、開発区域についての地区界は確定済みであった。

② 受任の経緯について

石松社員の陳述によれば、被告知者における 3 社員の業務の割り振りは、3 社員が持つそれぞれの得意先からの受任案件については依頼を受任した社員が担当する形態となっているとの事である。

今回の業務については、依頼主たる〔 〕は、法人設立前から飯田社員の顧客であり、業務責任者は飯田社員である。

但し今回業務に当たっては、実務担当として椎葉社員が業務を担当した。

(2) 飯田社員が設置した境界標について

① 既存実測図面（平成 30 年 10 月〔 〕調査士作成）との相違点について

受任の後、被告知者は〔 〕調査士測量の資料を入手し現地踏査及び検測を実施したが、基準点については与点の街区補助点及び、〔 〕調査士が設置した多角点についても、その精度も良好であった。境界点については 2cm 程度の位置誤差がある箇所は認めたものの、前後の点間距離等の他の要素も勘案し、検測結果は良好と判断し検測を完了した。

委員からは筆界点の誤差の判断について意見はあったが、被告知者は独自の判断から、後の確定作業を実施しており、結果、少なくとも今回申し立てのあっている箇所については〔 〕調査士の使用した基準点と筆界点の座標値をそのまま利用して作業を行っているため、〔 〕調査士の測量データとの数値上の相違は認められない。

② 隣接地の構造物が湾曲しているか否か

ブロック壁は直線ではなく若干の湾曲がある。

③ 湾曲しているとすれば、その事実を知った時期、その後の対応について

今回問題となっている筆界点 BKO355 については同筆界点の前後の筆界点 BKO354 と筆界点 BKO322 を結ぶ直線上の点であり、かつ開発対象地側の筆(231-1 及び 231-2)の筆界であったため、〔 〕調査士の行った当初の確定測量時の時から標識は設置されていなかった。

被告知者においても当初より、筆界点 BKO355 は数値上筆界点直線上の点

であることを認識しており、[]調査士において同箇所に標識が設置されていないことも確認していたが、開発対象地側の直線状の点である事から、検測時において筆界点 BKO355 の復元を行うなどの処置で、その位置の確認を行なうことはなかった。

結果、造成完了後の分筆登記時の境界標識設置の段階において、問題となっている筆界点 BKO355 の箇所においては 35mm 程度、隣接地のブロック壁が開発対象地側に越境しているこの事実を確認し、本来は筆界線上にあるべき隣接地のブロック壁に湾曲があることを確認した。

前段の通りブロック壁の越境を確認したが、被告知者においてはこの事実を隣接土地所有者(申立人：[])に報告することなく、隣接者所有のブロック壁に勝手に標識を設置した。後日、工事竣工後の施工業者との立会時において、意図しない場所に貼られた本件標識を[]が発見し、発注者である[]の担当者を通じて被告知者に苦情申し立てがあった。苦情申し立てに対し被告知者からは[]側にお詫びと説明のための面談を求める内容の文書を 2 度送付するも、現段階においては面談を拒否されている状況にある。

(3) その他

① 飯田社員が行った境界標設置作業について

飯田社員の説明及び椎葉社員作成の地積測量図によると、令和 4 年 2 月 28 日に測量が行われ、被告知者の補助者である[]が飯田社員の指示により現地において境界標の設置を行ったとのことである。しかしながら測量及び境界標の設置は椎葉社員と被告知者の補助者である[]が行った旨を椎葉社員の証言により確認ができており、飯田社員は綱紀委員会に対し虚偽の説明を行っている。また、境界標の設置については[]等の立会いは行っておらず無断で設置されたものである。

② 苦情を受けた後の対応について

令和 4 年 9 月 26 日開催の第 4 回綱紀委員会における調査で、被告知者が相手方からのクレームを認識後に、本件に関する登記申請を 2 度行っている事が判明した。(令和 4 年 3 月 18 日に本件開発にかかる合筆・分筆・地目変更登記、令和 4 年 8 月 8 日付で今回問題となっているブロック壁の越境を解消するために行ったものと思われる分筆登記)

なお令和 4 年 8 月 8 日の登記申請の事実について、8 月 24 日開催の 第 3 回綱紀委員会における聴取において、被告知者から報告はなされなかった。

2 調査結果

綱紀委員会の意見として、

1. 隣地と境界について筆界確認義務を怠り、無断で境界標を設置したこと。
2. 紛争を生じさせ、そのことを認識したうえで、2度の登記申請を行ったこと。
3. 2度目の申請については、綱紀事件として扱われていることを認識したうえで申請を行ったこと。
4. 補助者のみの境界立会を行っていること。
5. 綱紀委員会への虚偽の説明により、調査を混乱させたこと。
6. 土地家屋調査士業務以外の業務を行っていること。

上記より被告者は、他人による業務の取扱い、筆界確認義務違反、補助者の監督責任、業務外行為の違反行為が確認できた。

3 土地家屋調査士法、同施行規則、当会会則及びその他の法令の遵守義務違反の有無について

上記の調査結果のとおり、土地家屋調査士法第1条（土地家屋調査士の使命）、同法第2条（職責）、同法23条（虚偽の調査、測量の禁止）、同法24条（会則の遵守義務違反）、土地家屋調査士法施行規則第22条（他人による業務取扱いの禁止）、福岡県土地家屋調査士会会則第87条（品位保持等）、同会則92条（業務の取扱い）、同会則103条（補助者の使用責任）、日本土地家屋調査士会土地家屋調査士業務取扱要領第2条（業務の取扱い）、同要領第9条（補助者の監督責任）、同要領第18条（現地調査）、同要領第21条（関係者等の立会い）、同要領第23条（土地の現地事前調査）、同要領第26条（筆界確認のための基礎測量）、同要領第31条（画地調整）、同要領第33条（筆界位置の判断）、同要領第66条（登記申請）、同要領第67条（申請情報等）、同要領第68条（土地所在図及び地積測量図の作成）、の条文に抵触し違反している。

以上の調査結果は、専門資格者として基本的職務姿勢及び専門資格者倫理に欠けると言わざるを得ない。

被告者は過去において綱紀事案はないが、本会は、総会・研修会等で常々倫理や会則等の遵守義務について注意喚起を促していたにも拘らず、公正誠実に業務を行わず、法務局との信頼関係を喪失せしめたことは誠に残念である。

被告者に対し真摯な反省を促し、今後、業務遂行に当たって関係法令に基づく基本的職務姿勢及び専門資格者倫理を遵守し、二度とこのようなことを起こさないよう注意を促すものである。

以上、当会としては土地家屋調査士法の目的及び職責に鑑み、本年12月16日の注意勧告理事会での審議を経て主文のとおり注意勧告を告知する。

尚、上記の措置に不服あるときは、告知の日の翌日から30日以内に、理由を付した書面をもって、当会に対して再調査を申し立てることができる。

令和4年12月22日

福岡県土地家屋調査士会

会長 日野 智 幸