

# 不動産表示登記に関する調査・測量 及び登記の嘱託・申請についてのQ&A

公益社団法人 広島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

〒 732-0057 広島市東区二葉の里 1 丁目 2 番 44-301 号

E メール [chousa@hiroshima-koushoku.or.jp](mailto:chousa@hiroshima-koushoku.or.jp)

## 公共嘱託登記土地家屋調査士協会設立趣意

公共嘱託登記土地家屋調査士協会（略して「公嘱協会」。）は、昭和60年第102回通常国会で改正された「土地家屋調査士法」により設立を認められた、不動産の表示に関する登記のスペシャリストである「土地家屋調査士」によって構成された社団法人です（各都道府県に公共嘱託登記土地家屋調査士協会が設立されています）。

官庁、公署、その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者の表示登記の嘱託手続等（不動産登記に必要な調査・測量及び登記の嘱託・申請）のお手伝いをさせていただくことにより、公共の利益となる事業の速やかな実施と安定を図り、合わせて不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的としております。

（土地家屋調査士法第63条第1項）

なお、これまで主務官庁である法務省の監督下にありましたが、平成18年6月2日に公益法人制度改革関連三法が公布され、平成20年12月1日から施行されたことに伴い、すべての既存公益法人は、施行後5年以内に審査を受けて、公益社団法人に移行するか、一般社団法人（※1）に移行するか、あるいは解散するかの選択が必要となりました。

当広島県公嘱協会は、公益社団法人への円滑な移行を最優先に、公益社団法人を目指し、平成25年1月23日に広島県知事に対し移行認定申請を行い、平成26年3月10日公益認定等審議会から答申がなされ、6月18日広島県知事から、当広島県公嘱協会は公益認定法に定められた基準を満たしている法人として認められ、公益社団法人の認定を受けました。（以後、主務官庁は広島県知事＝広島県。ただし、業務に関する監督は広島法務局。）

（※1）平成20年12月1日新制度が施行されたことにより、一般社団（財団）法人は、準則主義により法人法の要件を満たしておれば、登記のみで設立が可能で、法人格が容易に取得することができる。

# 目 次

	ページ
1. 地積測量図の作成について	
Q1. 地積測量図に描かれている境界とは何ですか？	4
Q2. 地積測量図の作成者欄に，嘱託官公署の職員は記名押印してはいけないのですか？	5
Q3. 官公署の職員が測量業者の測量成果に基づき，その結果を「調査点検」し，地積測量図の作成者として記名押印することに問題があるのですか？	6
Q4. 地積測量図に瑕疵が見つかったときの責任者は誰ですか？	7
Q5. 問題がおきたときの地積測量図作成者としての責任の時効は？	7
Q6. 地積測量図の保存期間は何年ですか？	7
2. 土地家屋調査士法，広島県土地家屋調査士会会則 (土地家屋調査士法3条業務を測量業者に発注していることについて)	
Q7. 測量は測量業者に発注しているが，問題があるのですか？	8
Q8. 発注している測量業者に登記事務を任せているが，問題があるのですか？	9
Q9. 測量業者の社長が土地家屋調査士なので，登記業務も含めて発注しているが，問題があるのですか？	10
Q10. 発注している測量業者の社員に土地家屋調査士が勤務していて，その業者に登記事務を行ってもらっているが，問題があるのですか？	10
Q11. 受注した測量業者が，登記業務を土地家屋調査士に下請けに出しているが，問題があるのですか？	10
Q12. 測量業務までを測量業者へ，残りの登記業務については土地家屋調査士へと，別々に	

発注すれば、問題はないですか？ 11

### 3. 公嘱協会の役割について

Q13. 土地家屋調査士という国家資格を有している者なら、誰に依頼しても同じではありませんか？ 12

Q14. 登記測量業務が完結していない事案が多いのですが、公嘱協会に依頼をすれば解決できますか？ 13

Q15. 広島県下に他にも公嘱協会がありますが、調査士法で設立された公嘱協会はどこも同じではありませんか？ 13

Q16. 個別事案で相談したいのですがどの様にすればいいですか？ 14

## 1. 地積測量図の作成について

Q1. 地積測量図に描かれている境界とは何ですか？

A1. 「筆界」(注1)です。

「筆界」とは、ある土地が登記された時にその土地の範囲を区画するものとして定められた線であり、所有者同士の合意等によって変更することはできません。

これに対して、「境界」とは、所有権の範囲を画する線という意味で用いられることもあり、その場合には、筆界と異なる概念となります。

筆界は所有権の範囲と一致することが多いのですが、一致しないこともあります。

土地家屋調査士は、「筆界」を調査・測量して、地積測量図を作成します。

注1 不動産登記法第123条(一部抜粋)

この章において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1号 筆界

表題登記がある一筆の土地(以下単に「一筆の土地」という。)とこれに隣接する他の土地(表題登記がない土地を含む。以下同じ。)との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた2以上の点およびこれらを結ぶ直線を言う。

Q2. 地積測量図の作成者欄に、嘱託官公署の職員は記名押印してはいけないのですか？

A2. 嘱託官公署の自ら不動産の表示に関する登記の嘱託に必要な土地の調査及び測量を行い、地積測量図を作成した場合には問題はありませんが、そうでない場合は作成者として署名又は記名押印はできません。(注2)

地積測量図作成者に求められているのは、図面の正確性を担保すること及び筆界の妥当性を確認(調査及び測量)した者であることと解すからです。

注2 不動産登記規則第74条第2項(旧不動産登記法施行細則第42条の4第4項)

前項の土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図には、作成の年月日を記録し、申請人が記名するとともに、その作成者が署名し、又は記名押印しなければならない。

※昭和61年9月29日付け法務省民三第7271号日本土地家屋調査士会連合会会長宛法務省民事局長回答

不動産登記法施行細則第42条の4第4項が地積測量図には申請人のほか作製者署名捺印すべきものとしている趣旨は、その図面の正確性を担保することにあると解されるから、その図面に表示された土地について実際に調査、測量した者(官公署等の職員であると、私人であるとを問わない。)が作製者として署名押印すべきである。

Q3. 官公署の職員が測量業者の測量成果に基づき、その結果を「調査点検」し、地積測量図の作成者として記名押印することに問題があるのですか？

A3. まず、官公署の職員が、自ら不動産の表示に関する登記の嘱託に必要な土地の調査及び測量を行い、地積測量図を作成した場合には、当該職員が地積測量図の作成者として署名又は記名押印することはなんら差し支えありません。

次に、浦和地方法務局では、業者の測量成果に基づき、その結果を「調査点検」をした場合に、官公署の職員が作成者となることを認めています。これは、他人の測量成果に基づく場合について「調査点検」という条件を付けて、自ら作成者となり得るケースを認めた事例です。(注3)

この場合、作成者である官公署の職員は、地積測量図に特定した筆界の妥当性と測量成果の正確性、そしてそれに基づく当該登記申請の真正について自ら合理的に説明でき、求められれば自らきちんと説明しなければならない責任があります。

地積測量図の作成者欄への記名押印は、当該登記申請の真正を担保するものですから、官公署の職員であれば、誰でもよいという訳にはいきません。少なくとも国家資格者である土地家屋調査士と同等の能力を有する「専門職員」である必要があります。

官公署の職員が土地家屋調査士と同等の能力を有する「専門職員」であるかどうかは、国家試験で選抜された土地家屋調査士と異なり、社会的評価を得ている訳ではないので、登記官の現地調査により適正さが確認される以外に方法はなく、作成者である職員は、登記官の現地調査に同行して、不動産登記法に適合する適正な申請であることを合理的に説明しなければなりません。

現地調査において合理的な説明ができないと、作成者として実際に調査測量を行ったのかどうか疑われることになり、作成者として不適切であれば、実際の作成者に補正を命じられ、補正に応じなければ、取下げを命じられるか却下されることとなります。

また、地積測量図は登記所において永久に保存されますので、何年後かに、地積測量図に職疵が発見された場合、退官後であっても、作成者である職員は、その対応、処理に追われることとなります。

注3 平成5年5月7日付け、埼玉県土木部長宛浦和地方法務局首席登記官回答

土地建物実地調査要領について(回答)、質問項目2.地積測量図作製者の調査について「本件職員が指導監督を行い、業者に調査測量を行わせ、その結果を調査点検し、相違ないと認めた場合については、本件職員が地積測量図の作製者となると考えてよろしいか。」 差し支えない

Q4. 地積測量図に瑕疵が見つかった時の責任者は誰ですか？

A4. 地積測量図の作成者です。

Q5. 問題がおきたときの地積測量図作成者としての責任の時効は？

A5. 瑕疵のある地積測量図が問題となる現われ方によっては時効期間が異なります。

直接の依頼者に対しては、測量の成果の引き渡しのときから 10 年で、善意の第三者に対しては、測量の誤りとそれによる損害を知ったときから 3 年後にそれぞれ時効により消滅し、これらの事実を知らないでいるときは、20 年の除斥期間が経過すれば消滅するといわれています。

諸説いろいろとありますが上記の解釈が一般的です。

除斥期間（じよせききかん）とは、

法律関係を速やかに確定させるため、一定期間の経過によって権利を消滅させる制度。

民法 724 条抜粋

不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から 3 年間行使しないときは、時効によって消滅する。

不法行為の時から 20 年を経過したときも、同様とする。

Q6. 地積測量図の保存期間は何年ですか？

A6. 地積測量図は、法務局において永久保存されます。

閉鎖された地積測量図は閉鎖した日から 30 年間保存されます。（注 4）

注 4 不動産登記規則第 28 条（一部抜粋）

次の各号に掲げる情報の保存期間は、当該各号に定めるとおりとする。

13 号 土地所在図、地積測量図、建物図面および各界平面図（第 20 条 3 項（第 22 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定により申請書類つづり込み帳につづり込まれたものを除く。）永久（閉鎖したものにあっては、閉鎖した日から 30 年間）



2. 土地家屋調査士法，広島県土地家屋調査士会会則  
(同法 3 条業務を測量業者に発注していることについて)

Q7. 測量は測量業者に発注しているが，問題があるのですか？

A7. 現在，官公署等が発注されている用地測量の多くは，その成果に基づいて地積測量図が作成され，測量の目的が登記を前提にしたものが多数見受けられます。

用地測量委託業務の大半は，土地の分筆登記等に関する不動産の調査及び測量であり，土地家屋調査士法第 3 条（注 5）に定められた「土地家屋調査士業務」となり，土地家屋調査士法違反になります。（注 6）

なお，官公署が，不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査・測量を，測量業者に発注することは，違法行為を強要することになり地方自治法第 2 条第 16 項（法令違反の事務処理禁止の規定）に抵触します。（注 7）

注 5 土地家屋調査士法（抜粋）

第 2 条 土地家屋調査士（以下「調査士」という。）は，常に品位を保持し，業務に関する法令及び実務に精通して，公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

第 3 条 調査士は，他人の依頼を受けて，次に掲げる事務を行うことを業とする。

- 1 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量
- 2 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理
- 3 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法務局又は地方法務局に提出し，又は提供する書類又は電磁的記録（電子的方式，磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって，電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第 5 号において同じ。）の作成

第 24 条 調査士は，その所属する調査士会及び調査士会連合会の会則を守らなければならない。

第 68 条 調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者（協会を除く。）は，第 3 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事務（同項第 2 号及び第 3 号に掲げる事務にあつては，同項第 1 号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関するものに限る。）又はこれらの事務に関する同項第 6 号に掲げる事務を行うことを業とすることができない。ただし，弁護士若しくは弁護士法人が同項第 2 号から第 5 号までに掲げる事務（同項第 2 号及び第 3 号に掲げる事務にあつては，同項第 1 号に掲げる調査又は測量を必要とする申請手続に関する審査請求の手続に関するものに限る。）若しくはこれらの事務に関する同項第 6 号に掲げる事務を行う場合又は司法書士法第 3 条第 2 項に規定する司法書士若しくは同項に規定する簡裁訴訟代理等関係業務を行うことを目的とする司法書士法人が第 3 条第 1 項第 4 号若しくは第 5 号に掲げる事務（同法第 3 条第 1 項第 8 号に規定する筆界特定の手続に係るものに限る。）若しくはこれらの事務に関する第 3 条第 1 項第 6 号に掲げる事務を行う場合は，この限りでない。

2 協会は，その業務の範囲を超えて，第 64 条第 1 項に規定する事務を行うことを業とすることができない。

3 調査士でない者は，土地家屋調査士又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

4 調査士法人でない者は，土地家屋調査士法人又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

5 協会でない者は，公共嘱託登記土地家屋調査士協会又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

第 73 条 第 68 条第 1 項の規定に違反した者は，1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。

2 協会が第 68 条第 2 項の規定に違反したときは，その違反行為をした協会の理事又は職員は，1

年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

広島県土地家屋調査士会会則（抜粋）

第89条 会員は、他人に自己の名義を貸与する等の外、調査士会に入会している調査士又は調査士法人でない者に、調査士の業務を取り扱わせるよう協力し、又は援助してはならない。

注6 昭和57年9月27日、民三第6010号民事局長回答

土地家屋調査士法第19条（現行第68条第1項）該当事項

測量士が業として他人（官公署、個人を問わない）の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査・測量をすること及び地積測量図等を作製することは、土地家屋調査士法第19条（現行第68条第1項）本文の規定に抵触する。

注7 地方自治法第2条第16項（抜粋）

地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない。なお、市町村及び特別区は、当該都道府県の条例に違反してその事務を処理してはならない。

特別法優先の原則

ある事項について、広く一般的に規定している法と、その内にある特定の人、物、地域、場所、期間等について、その一般的規定とは違った内容の定めをしている法がある場合に、前者を「一般法」、後者を「特別法」といいます。

この場合、常に特別法が優先されますので、これを「特別法優先の法則」といいます。測量法第2条は、「土地の測量は、他の法律に特別の定めがある場合を除いて、この法律の定めるところによる」とあり、同法3条には、「この法律において「測量」とは、土地の測量をいい、地図の調製及び測量用写真の撮影を含むものとする」と規定がありますので、測量法が「一般法」、土地家屋調査士法が「特別法」という関係になります。

Q8. 発注している測量業者に登記事務を任せているが、問題があるのですか？

A8. 測量士等が業として他人（官公署、個人を問わない）の依頼を受けて、不動産表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査及び測量をすること、及び地積測量図を作成することは土地家屋調査士法違反になります。

また、そのような発注は、地方自治法第2条第16項（法令違反の事務処理禁止の規定）に抵触します。

Q9. 測量業者の社長が土地家屋調査士なので、登記事務も含めて発注しているが、問題があるのですか？

A9. 契約が測量業者で非土地家屋調査士法人なら、土地家屋調査士業務を行うことはできません。代表者が個人（土地家屋調査士）として契約し、受託しなければなりません。また、測量業者の代表者である土地家屋調査士が自分の名義で登記業務を処理したとしても、その代表者の行為は、非土地家屋調査士法人に土地家屋調査士業務を行わせたことになり、土地家屋調査士法違反になります。  
なお、そのような発注は、地方自治法第2条第16項（法令違反の事務処理禁止の規定）に抵触します。

Q10. 発注している測量業者の社員に土地家屋調査士が勤務していて、その業者に登記事務を行ってもらっているが、問題があるのですか？

A10. A9と同じになりますが、契約が測量業者で非土地家屋調査士法人なら、土地家屋調査士業務を行うことはできません。  
社員である土地家屋調査士が自分の名義で登記業務を処理したとしても、その社員の行為は、非土地家屋調査士法人に土地家屋調査士業務を行わせたことになり、土地家屋調査士法違反になります。  
また、そのような発注は、地方自治法第2条第16項（法令違反の事務処理禁止の規定）に抵触します。

Q11. 受注した測量業者が、登記業務を土地家屋調査士に下請に出しているが、問題があるのですか？

A11. 非土地家屋調査士法人が土地家屋調査士業務を行うことになり土地家屋調査士法違反になります。  
懲戒事例で土地家屋調査士が、自ら作成した地積測量図が非土地家屋調査士法人である測量会社の業務委託契約の履行として、官公署へ納品されることを承知のうえ、地積測量図を当該測量会社に納品することは、非土地家屋調査士法人が土地家屋調査士業務を行うことに協力・関与したことになり、土地家屋調査士法第2条（職責）及び第24条（会則の遵守義務）等に違反することになります。  
また、そのような発注は、地方自治法第2条第16項（法令違反の事務処理禁止の規定）に抵触します。

Q12. 測量業務までを測量業者へ，残りの登記業務については土地家屋調査士へと，別々に発注すれば問題はないですか？

A12. 測量と登記申請（例えば，地積更正登記）が一連のものとなっている場合の測量は，測量業者が行える測量ではありませんので「調査，測量から登記申請に係る業務を一括して発注」する業務は，法律上，土地家屋調査士（公嘱協会，調査士法人を含む）以外には発注できません。

なお，地方公共団体が，「調査，測量から登記申請に係る業務を一括して発注」すべき業務を分割して，測量業者に登記申請の前提となる調査，測量を行わせることは，違法行為を強要することになり，地方自治法第2条第16項（法令違反の事務処理禁止の規定）に抵触します。

### 3. 公嘱協会の役割について

Q13. 土地家屋調査士という国家資格（注 8）を有している者なら，誰に依頼しても同じではありませんか？

A13. 同じ資格を有していても個人の能力差はあります。しかし，公益社団法人である広島県公嘱協会は，土地家屋調査士法第 63 条の規定のとおり，社員である調査士及び調査士法人が約 150 名在籍しており，その専門的能力を結合しています。

また，広島県公嘱協会は，30 年以上にわたり，国の機関，広島県及び各市町より業務発注をいただいた実績があり，個人事務所では起こり得る廃業の心配がないので，「**まかせて安心・安全・安定の公嘱協会**」です。

法人としては，土地家屋調査士法人，一般社団法人の公嘱協会がありますが，広島県公嘱協会は設立以来 30 年を超える信頼と実績，迅速・適確・高品位の業務処理，法律隣接職としてのコンプライアンス，安心の保証体制を敷いています。

#### 注 8 国家資格とは

法務大臣所管の年 1 回行われる土地家屋調査士試験（国家試験）に合格しなければなりません。試験は，単に測量に関する知識及び技能だけでなく，不動産登記法や民法などの法的知識が必要とされています。

（土地家屋調査士法第 6 条）

また，試験に合格し資格を有した者が調査士として開業するには，事務所を設けようとする地を管轄する調査士会及び日本土地家屋調査士会連合会に登録しなければなりません。（加入強制会といいます。）（土地家屋調査士法第 8 条，第 9 条）

Q14. 登記測量業務が完結していない事案が多いのですが、公嘱協会に依頼をすれば解決できますか？

A14. 以下の様な対応を行ってさまざまな問題を解決してきた実績があります。

- ・ 専門的能力を有する土地家屋調査士が結集して、組織的に一貫した業務処理体制ができています。
- ・ 公共用地の取得に伴う大量の嘱託登記手続を組織を挙げて、適正、迅速に対処するため先端技術を駆使し、早期処理と精度の高い成果が期待できます。
- ・ 広島県下全域に社員の事務所があり、地元市町及び地域住民と密接した作業適任者を配置しています。
- ・ 公共事業の推進に伴い、地域事情に精通した専門家が担当し、地権者との折衝が円滑に行われ、境界紛争等のトラブルの発生が少ないです。

Q15. 広島県下に他にも公嘱協会がありますが、調査士法で設立された公嘱協会はどこも同じではありませんか？

A15. 公嘱協会として行うことができる業務は同じです。

当協会との違いといえば、過去の業務実績、経理基盤、組織の規模（社員数約 150 名）が挙げられます。広島県より公益社団法人の認定を受けられたのも、過去の実績・経理基盤等が広島県に認められたためです。

公益移行認定を受けるためには認定法で示された 18 項目にも及ぶ基準をクリアしなければいけないという非常に厳しい条件の下で公益認定等審議会（民間有識者）の答申に基づき、その「公益性の有無」についての判断がなされ広島県より認定を受けました。

当協会は、安心・安全・安定な公益社団法人です。

Q16. 個別事案で相談したいのですがどの様にすればいいですか？

A16. 広島県公嘱協会に連絡頂ければ、訪問対応させていただきます。

土地家屋調査士には守秘義務が課せられていますので、安心してご相談頂けます。

(注 10)

注 10 土地家屋調査士法（抜粋）

第 24 条の 2 調査士又は調査士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。

第 63 条 その名称中に公共嘱託登記土地家屋調査士協会という文字を使用する一般社団法人は、社員である調査士及び調査士法人がその専門的能力を結合して官庁、公署その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者（以下「官公署等」という。）による不動産の表示に関する登記に必要な調査若しくは測量又はその登記の嘱託若しくは申請の適正かつ迅速な実施に寄与することを目的とし、かつ、次に掲げる内容の定款の定めがあるものに限り、設立することができる。

- 一 社員は、その主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に事務所を有する調査士又は調査士法人でなければならないものとする。
- 二 前号に規定する調査士又は調査士法人が社員になろうとするときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができないものとする。
- 三 理事の員数の過半数は、社員（社員である調査士法人の社員を含む。）でなければならないものとする。

2 前項に規定する定款の定めは、これを変更することができない。