

(1) 調査士法の目的について

調査士法制定当時の目的は「不動産登記の基礎である土地台帳、家屋台帳の登録の正確さを図る」とされ、昭和35年改正で「登記簿における不動産の表示の正確さを確保する」と一元化に合わせた表現となる。

その後、昭和54年12月18日法律第66号で「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」ことを目的に明記し、国家事務だけでなく、それへの貢献が国民の権利保護にあることを明らかとした。これは、調査士の職責が登記事務補完者の次元から、権利保護者としての立場になることを宣言したものである。

この目的の質的变化は、国家統治の基盤としての地租改正・土地家屋台帳という先史的制度から、信用制度の基盤としての事務を受け継ぎ、私的側面の比重を増やしつづけ、個人の権利保護への転化と言える。その時々々の制度・法理念に内包する未分化の側面がそれぞれの段階で、経済発展と政治制度の変化に伴い実体として浮かび上がり、求められた結果でもある。

これを端的に例えれば、課税のための「数量」から権利のための「領域と位置」の明確化となる。

調査士制度は時代に合わせ、その目的は変化しており、現状に固定されしまうものではないことは明らかであり、急速に発展する現代社会でも、その経済市場・生活そして科学技術により、新たな発展を迫られている。

例えば、都市における空間の利用は上空、地下へと伸び続け、地表面とは切り離された空間の切り出しも求められ、その一定の空間が取引物として市場を形成しつつ、空間も不動産と認識されつつある。

こうした空間は従来の2次元平面の管理事務では行き詰まるはずであるが、現代の科学技術を利用すれば空間の把握、認識、視覚化は容易くなりつつあり、これまでの2次元での事務以上の管理が可能である。

一方、社会の規範としての民法は、複雑化した現代社会の中で全てを律することはできず、社会は他の法基準を必要としている。その権利義務と制限は多岐にわたり、そして不動産に係るその全ての輻輳を律する術は現在、見あたらない。

こうした社会を迎えつつある中、調査士法は平成18年改定され、筆界特定手続と民間紛争解決手続をその業務に盛り込み、「国民の権利の明確化」の手法を強めた。

一方は登記事務を媒介しての強化であり、他方はこれまでとは異なり、国民への直接の働きかけである。つまり、調査士が国民に及ぶ「権利の明確化」の実現には、登記という間接的な手法と国民との対話である紛争解決という直接手法が存在することとなり、その

対象が、登記では筆界とされ、紛争解決では筆界が不明なことを前提としているため、筆界以外の境界となる。

ここで問題となるのが、調査士法第1条での「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」の「もって」の単語である。

この「もって」は、手法、手段をも意味しているため、第1条の「権利の明確化」は「登記手続の円滑な実施に資」する手法と手段でのみ実現されるとも、限定解釈されてしまう。

しかし、調査士法第3条第1項7号で登記とは異なる紛争解決という直接的手法の業務が存在しているため、第1条の「もって」の意味を登記手続の手法、手段として限定すると、齟齬を生じることとなる。

第1条の限定解釈の余地を取り除き、第3条と整合性を高めるには、第1条から「もって」の単語を省くことが適切であると考えられる。

このように第1条から「もって」を除くと、調査士業務の適正を図ることは、「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」となり、第1条の目的は、①「不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し」と②「不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」に分離され、二つとなる。

分離された②の「不動産に係る国民の権利の明確化に寄与する」の目的は、現在、登記で実現されてない民法以外の諸法規の権利義務と制限を含むことが概念として可能となるため、先に述べた今後の社会制度の発展への対応と不動産の空間概念および不動産に係る様々な輻輳の掌りを実現する根拠となる。

不動産に係る権利・義務・制限の明確化を主な業務とする職業は現在、存在しない。また調査士法第68条第1項規定の業務は登記事務に関わるのを前提としており、それ以外の場合は適用されないため、種々の職業者からの参入も可能である。

情報が世界を変える時代を迎え、課税のための「数量」から権利のための「領域と位置」に変化した情報に「履歴」情報を加え、そして情報流通基盤が結びつくことにより、新たな市場が勃興しつつある今、この第1条の改正はぜひとも実現しなければならないと考える。

(土地家屋調査士法改正PTへの見玉意見書より)