

千葉県土地家屋調査士会 青年部 研修会

2018.6.29

三井住友海上火災保険株式会社

千葉支店

千葉第一支社 西山

ごあいさつ

皆様が行われている土地家屋調査士業務は、実に様々なリスクにさらされています。

また一方では、昨今の日本における消費者の権利意識の高揚は、土地家屋調査士業務や施設にかかわるリスクに起因する損害賠償請求の増加をもたらせています。

これらのリスクが顕在化した場合、皆様の業務に与える影響は、単に損害復旧費用の負担にとどまらず、解決にかかる人的・時間的コストを考えると極めて大きいものといえます。また、その対応如何では皆さまのビジネスに悪影響を及ぼすような可能性も考えられます。

本研修では、土地家屋調査士賠償責任保険の概要をご説明し、実際に発生した事例を中心にお話いたします。

常にリスクを念頭に置き、いざ損害が発生した場合に冷静かつ適切に対応できる一助としてご利用いただければ幸いです。

三井住友海上火災保険株式会社

千葉支店千葉第一支社

西山

I. 損害賠償請求を受ける諸形態 その1

1. 誤った境界線を指示

土地分筆登記を正しく完了後、造成業者から境界の再確認依頼を受けた際、誤った境界線を指示してしまい、その指示に基づき擁壁工事が進行してしまった。

→擁壁の再構築費用を要求された。

2. 境界石の設置ミス

土地分筆登記依頼を受け、これを行ったが、後日境界線が隣地に4m25cm食い込んでいることが判明した。

→この境界線に従い、畜舎を建築した土地所有者から畜舎の移転及び変更登記費用を請求された。

I. 損害賠償請求を受ける諸形態 その2

3. 図面作成時の転写ミス

土地所有者から地積測量の依頼と併せ、側溝測量の為の高低測量の依頼を受け
たが、図面作成時に転写を誤り高低を逆にしてしまった。

→それに基づき建設した側溝を取り壊し、再構築する費用を要求された。

4. 所有者の確認誤り

工務店から建物の滅失及び新築による表示登記申請の依頼を受けたが、本来土地
所有者を息子とすべきところ、誤って滅失前の建物所有者である父親名義で申請し、
これを受けて司法書士が所有権保存登記を行ってしまった。

→所有権抹消並びに保存登記費用の請求があった。

I. 損害賠償請求を受ける諸形態 その3

5. 水道管破損

測量の際に境界杭を打ったところ、埋設してあった水道管を破損した。

→水道管の復旧費用の請求を受けた。

6. 事務所の看板落下で通行人が怪我

事務所の看板が落下し、下を歩いていた通行人の頭にあたり負傷させた。

→入院費用や休業損害、慰謝料を請求された。

Ⅱ. 土地家屋調査士賠償責任保険の概要

1. この保険がお役に立つとき

次のような理由で損害賠償請求を受けて法律上の賠償責任を負い、損害賠償金を支払う場合にお役に立ちます。

A. <土地家屋調査士業務にかかわるリスク>

会員またはその使用人その他業務の補助者が土地家屋調査士または土地家屋調査士法人としての業務を遂行するにあたって、職業上相当な注意を用いなかっ
たために業務の委託者あるいはその他の第三者に与えた財産的損害、名誉毀損。

(注) 業務に付随して管理する他人の財物は印鑑・疎明書類・図書以外は対象
になりません。

* 土地家屋調査士業務とは

- ・ 土地家屋調査士法第3条第1項第1号～第8号に定める業務。
- ・ なお、この保険制度では、これらの業務に付随して行う土地・建物の調査・測量に起因して損害賠償請求を受けた場合も補償の対象となります。
- ・ ただし、土地家屋調査士法以外の法律において制限されているものは補償の対象から除かれます。

(例) 建築士または測量士等他の資格を有し、かつ営業登録を行っている場合で、それらの資格に基づく設計・測量については土地家屋調査士業務の付随業務ではありませ
んのので、この保険制度の補償の対象とはなりません。

II. 土地家屋調査士賠償責任保険の概要

B. <施設にかかわるリスク>

土地家屋調査士業務を遂行するために所有・使用・管理する施設の欠陥あるいは管理上のミスによって他人の身体に障害を与えたり、他人の財物を滅失、毀損または汚損し法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害。

2. この保険に加入できる方

千葉県土地家屋調査士会の会員で土地家屋調査士個人および土地家屋調査士

法人に限られます。

※個人には、法人の社員、使用人の土地家屋調査士も含まれます。

Ⅱ. 土地家屋調査士賠償責任保険の概要

3. この保険で支払われる保険金

この保険では次のような損害について保険金が支払われます。

①損害賠償金

法律上の損害賠償責任に基づいて被害者に対して支払う賠償金

②裁判費用・弁護士費用等

被害者との紛争を解決するためにかけた裁判費用や弁護士費用等の争訟費用

(但し事前に当社の承認が必要となります。)

③応急手当費用

施設の欠陥等によるケガ人への応急手当や病院への護送等、事故が発生した場合の緊急措置に要した費用 など

Ⅱ. 土地家屋調査士賠償責任保険の概要

4. 事故と保険期間との関係

ご加入の会員が保険期間中に被害者より損害賠償請求を受けた場合にこの保険による補償の対象となります。したがって事故の原因がいつ発生したかは問いません。（「損害賠償請求ベース」）

※ただし、保険にご加入される当時、損害賠償請求されることを知っていた場合、あるいは過失によって知らなかった場合、その損害賠償請求に関わる責任についてはこの保険の対象とはなりません。

※保険期間中にこの保険の対象となる損害賠償請求を受けるおそれの原因や事由が発生したことを知ったときは、直ちに具体的状況をお知らせください。この通知があった場合は、保険期間終了後にその原因や事由で損害賠償請求がなされたとしても保険期間中に請求がなされたものとみなします。

Ⅱ. 土地家屋調査士賠償責任保険の概要

5. 補償の対象とならない主なもの

この保険では次のような事故や賠償責任は補償の対象となりません。

＜普通保険約款で免責となっているもの＞

- 被保険者の故意によって生じた損害賠償責任
- 被保険者の所有、使用または管理する財物に与えた損害
(ただし、業務に付随して管理する他人の印鑑、疎明資料及び図書は除く)
- 被保険者の従業員が業務中に被った身体障害に対する損害賠償責任
- 被保険者と生計を共にする同居の親族に対する損害賠償責任
- 戦争、暴動、労働争議などに起因する損害賠償責任
- 地震、噴火、洪水、津波などの天災に起因する損害賠償責任 など

＜特別約款・特約条項で免責となっているもの＞

- 施設の新築・修理・改造または取壊し等の工事に起因する損害賠償責任
(ただし、業務に付随して管理する他人の印鑑、疎明資料及び図書は除く)
- 車両、昇降機等の所有、使用または管理に起因する損害賠償責任
- 被保険者、その使用人および業務の補助者の犯罪に起因する賠償責任
- 業務の結果を保証することによって加重された賠償責任 など

上記以外にも保険金をお支払いしない場合があります。

Ⅲ. 損害賠償請求を受ける場合の関連法令

加害者（土地家屋調査士）が損害賠償責任を負う根拠法令は以下のように整理されます。

* 民法415条 債務不履行責任

契約関係がある場合の賠償義務を定めた条文です。例えば、土地家屋調査士が地籍測量図の作成を必要とする表示登記申請手続きを委託され、測量図作成に過誤があれば、契約上の善管注意義務違反となり、債務不履行責任の発生原因と言えます。依頼者からの損害賠償請求がこれに該当します。

* 民法709条 不法行為責任

ある行為によって（契約関係にない）他人に生じた損害を賠償する責任が生じる場合にその行為を不法行為と言います。
買主から過剰支払土地代金の返還請求を受ける場合や、通行人が施設の欠陥によって怪我をした場合に補償を求められるケースがこれに該当します。

IV. ケース1(事例説明)

事例 1 測量時の境界点の誤り

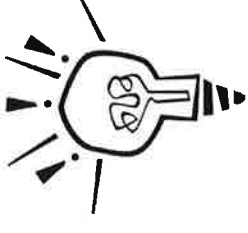
<事故状況>

平成25年に土地の境界確定測量を行い地目変更登記申請、同地にA氏が建物を建築。その後平成27年に隣接地にA氏が建物を建築。A氏依頼の別の調査士が測量したところ境界点がA氏の土地に0.134m寄っていることが発覚。

<請求内容>

誤った境界標により作られたブロック塀を正しい境界線上に作り直す再築工事費用945,000円の請求。

IV. ケース1(解決内容)



* 事故の原因と土地家屋調査士の責任に関する検討ならびに結論

＜土地家屋調査士の責任＞

被保険者が再測量をしたところ、指摘通り（誤り）であることが判明した
もの。

＜解決内容＞

ブロック塀を正しい境界線上に作り直すことで示談決着。

ブロック塀の再築工事費用945,000円を認定。

V. ケース2(事例説明)

事例2 測量ミスにより再測量及び再登記に関する費用を請求されたもの

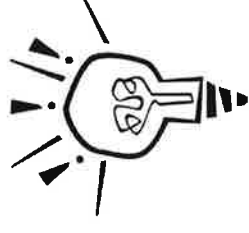
＜事故状況＞

分筆登記後、測量ミス（計算ミス）により4㎡の誤差があることが判明し、再測量・再登記・慰謝料を請求されたもの

＜請求内容＞

再測量費用	334,300円
再登記費用	58,700円
慰謝料	400,000円
請求合計	793,000円

V. ケース2(解決内容)



* 事故の原因と土地家屋調査士の責任に関する検討ならびに結論

<土地家屋調査士の責任>

調査士の地積の計算ミスによることは明らかである事が判明したものの。

<解決内容>

慰謝料については否認し、慰謝料を除いた請求額393,000円を認定。

* 一般に対人事故以外で慰謝料が認定される事はありません。慰謝料を除いた請求額を損害額として認定しています。

VI. ケース3(事例説明)

事例3 事務所の看板が落下し、道路を歩いていた通行人が負傷

＜事故状況＞

事務所の建物定着看板がメンテナンス不良により落下し、道路を歩いていた通行人（飲食店経営男性・55歳）の頭にあたり、そのまま3か月入院となり、その後も約半年間の通院加療を要した。

＜請求内容＞

治療費（自由診療）	300万円（但し差額ベット代100万円）
休業損害	900万円
慰謝料	500万円
請求額合計	1,700万円

VI. ケース3(解決内容)



* 事故の原因と土地家屋調査士の責任に関する検討ならびに結論

＜土地家屋調査士の責任＞

事務所看板の設置に瑕疵があったことが明らかとなった。

＜解決内容＞

基本的に過失相殺の適用のない（被害者に責任無し）事故であり、自由診療の治療費は妥当。但し、保険会社による病院照会結果より、差額ベッドは被害者本人の希望によるもので医師の指示ではないことが判明したことから、差額ベッド代は対象外否認。

また、休業損害については、代替従業員の雇い入れ費用相当額として入院期間＋1ヶ月の計4ヶ月につき、30万円/月として120万円を認定。慰謝料250万円とあわせて、合計570万円で示談決着。

示談交渉を弁護士に委任した事から、別途弁護士費用が発生。

VII. 土地家屋調査士の損害賠償責任に掛かる時効について

第三者に対する賠償責任の消滅時効及び除斥期間

1. 消滅時効

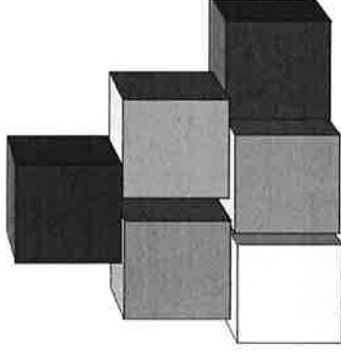
- (1) 債務不履行の時から10年（債務不履行）**
- (2) 第三者が土地家屋調査士の誤りとその損害を知った時から3年
（不法行為）**

2. 除斥期間

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。

不法行為の時（例えば、原因となる地積測量図作成の時）から20年。

【参考1-1】事故対応の流れ（1）



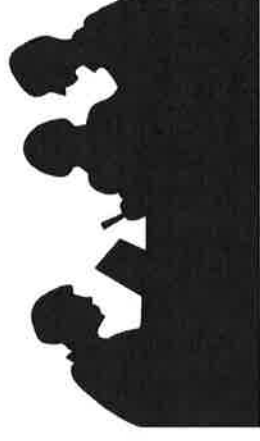
初期対応

- 事実確認（5W1H）
- お客さまへの連絡（窓口となる担当者の決定）
- 「クレーム報告書」の作成
- 証拠の保全（後日の第三加害者への求償や保険金請求も念頭に…）
- 必要に応じ警察へ相談
- 取扱代理店（桐栄サービス）→保険会社への事故連絡

事故対応における重要なポイント

十分にお詫びとお見舞いを申し上げ、相手方の言い分を傾聴する姿勢が必要です。

【参考1-2】事故対応の流れ（2）



損害賠償責任の検討

- 事実関係を基に、事故原因を検討。
- 賠償責任有無につき、社内で意思決定。
- 結果につき社内関連部署へフィードバック。

判断が困難なケースについては、三井住友海上へ事前にご相談下さい。
アウトローやブラックコミュニケーション等に対しては毅然とした態度を取る必要があります。

三井住友海上は全国の提携弁護士ネットワークで皆さまをご支援します。

【参考1-3】事故対応の流れ（3）

損害賠償額の算出

- 損害の確認
- 損害立証資料の収集
- 損害額の算出
 - （財物）取引資料の一切
 - （対人）治療費・交通費・休業損害・慰謝料 等
 - （対物）修理代
 - Keywords ... 「慰謝料」「過失相殺」「時価」

- 三井住友海上の賠償額算定サービスの活用（鑑定人、医療リサーチ）

【参考1-4】事故対応の流れ（4）



解 決

- 示談交渉
- 民事調停・損害賠償請求訴訟への対応
- 損害賠償金の支払

弁護士や当社等と協議して、具体的な解決の方針を決定します。

あくまでも示談解決が基本です。被害者にご納得いただくまで、ねばり強く折衝する必要があります。

道義的な責任と法律上の責任とを区別して考え、毅然とした姿勢で臨むことが必要です。

交渉の経過は、原則として全て極力文書で記録しましょう。

VIII. 研修の終わりに

お忙しいところ、長時間の研修参加ありがとうございました。

本日まで確認いただいたように、土地家屋調査士の皆さまは様々な賠償リスクに囲まれており、こうした環境の中で仕事をなされているのです。環境は日々変化するものであり、今日想定できなかつたようなリスクが発生してくる可能性もあります。

保険はリスクの転嫁方法のひとつの手段です。有効にご活用いただくために、弊社としてもより良い保険商品と事故発生時の丁寧なバックアップ体制をご提供する所存ですが、何より大切なのは「事故を発生させない」「発生した場合は、被害を最小限に食い止める」、そして「三井住友海上に速やかにご相談いただく」ことです。

今回の「研修会」を契機に、皆さまが賠償リスクに関心を高め、常にリスクを予測し、その対処方法を念頭に置きつつ、日々の業務が益々発展されますことを願っています。 本日はありがとうございました。

三井住友海上 千葉支店千葉第一支社

