

不動産鑑定士に係る懲戒請求について

<御依頼の内容>

不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行った場合に、弁護士と同様に一般人から懲戒請求をすることができるようにするための法改正を検討すること。

- 不動産の鑑定評価に関する法律（以下「不動産鑑定評価法」という。）では、国土交通大臣は、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったときは、懲戒処分として、戒告、1年以内の期間の業務禁止、登録の消除をすることができる（第40条）。そして、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったと疑うに足る事実があるときは、何人も、国土交通大臣等に対して、適当な措置をとるべきことを求めることができ（第42条）、「適当な措置」には懲戒処分も含まれるとされているが（[資料1](#)）、不当な鑑定評価等により被害を被った者の救済を図る制度とは位置付けられていない。
- また、御指摘のあった弁護士の懲戒請求については、弁護士法において、何人も、弁護士・弁護士法人について懲戒の事由があると思料するときは、その弁護士・弁護士法人の所属弁護士会に懲戒することを求めることができるとされている（第58条第1項）。懲戒請求は、「申立をする者の個人的利益や満足のために設けられたものではなく、弁護士懲戒制度の運用の公正を担保するため、もっぱら公益的見地から認められたものである」（東京高判昭和49.3.28）とされ、弁護士会の懲戒権の発動を促す申立てにすぎないとされている（[資料2](#)）。
- 以上を踏まえると、不動産鑑定評価法第42条に規定する要求と弁護士に係る懲戒請求は、懲戒権の発動を促す手続であって被害者救済のための制度ではないという点において共通しており、御依頼の内容は、現行法上既に規定済みといえるのではないか。
- なお、不当な弁護士活動によって損害を被った者の救済については、懲戒請求の手続とは別に、民事手続において図られるのが基本となっており、不動産鑑定士の不当な鑑定評価等による被害の救済についても、同様に、民事手続によることを考えるべきではないか。

【参考】

○不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）〔抄〕

（不当な鑑定評価等についての懲戒処分）

第四十条 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、故意に、不当な不動産の鑑定評価
その他鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為（以下「不当な鑑定
評価等」という。）を行つたときは、懲戒処分として、一年以内の期間を定め
て鑑定評価等業務を行うことを禁止し、又はその不動産鑑定士の登録を消除
することができる。不動産鑑定士が、第六条又は第三十三条の規定に違反した
ときも、同様とする。

2 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、相当の注意を怠り、不当な鑑定評価等
を行つたときは、懲戒処分として、戒告を与え、又は一年以内の期間を定めて鑑
定評価等業務を行うことを禁止することができる。

3 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、前二項の規定による禁止の処分に違反し
たときは、その不動産鑑定士の登録を消除することができる。

（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）

第四十二条 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行つたことを疑うに足りる事
実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従
事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてそ
の事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる。

○弁護士法（昭和 24 年法律第 205 号）〔抄〕

（懲戒の請求、調査及び審査）

第五十八条 何人も、弁護士又は弁護士法人について懲戒の事由があると思料
するときは、その事由の説明を添えて、その弁護士又は弁護士法人の所属弁護
士会にこれを懲戒することを求めることができる。

2～6 〔略〕

資料 1

不動産鑑定法令研究会編『逐条解説 不動産鑑定評価法』227 頁（ぎょうせい、平成 18 年）

「適当な措置」とは、第四十条の規定による懲戒処分や、第四十一条の規定による監督処分のほか、第四十五条の規定による報告の徴収、立入検査、第四十六条の規定による不動産鑑定業者に対する助言勧告、第五十三条の規定による不動産鑑定士等の団体に対する助言勧告等の措置が考えられる。

資料 2

日本弁護士連合会調査室編『条解弁護士法〔第 5 版〕』480 頁（弘文堂、令和元年）

懲戒権の行使は公の権能と解されるから、懲戒権が適切に発動され、公正に運用されることが強く要請される。その運用の公正を担保するため、もっぱら公益的見地から、広く何人にも懲戒請求することが認められている。従って、懲戒請求は、…弁護士会の懲戒権の発動を促す申立てにすぎない。