

# 第11回土地家屋調査士特別研修

## 考査 問題用紙

### **注意事項**

1. 開始の合図があるまで、問題用紙を開いてはいけません。
2. 落丁・乱丁以外の交換には応じません。
3. 考査時間は、択一式と記述式で午後2時から午後4時までの2時間です。
4. 択一式と記述式の答案用紙それぞれに、『氏名』、『受講区分』、『ブロック名』及び『ブロック通番』を忘れずに記入してください。  
なお、ブロック通番は、3桁で記入してください。（記入例参照）  
（例）ブロック通番が15番の場合は、百の位に「0」、十の位に「1」、一の位に「5」
5. 択一式問題は、第1問から第15問までの全15問です。
6. 記述式問題は、大問が第1問と第2問の2問あります。（第1問は小問1から小問4まで。第2問は小問1から小問2まで。）
7. 考査開始の合図と同時に問題用紙を確認してください。もし、落丁や乱丁がありましたら、ただちに考査監督者に申し出てください。
8. 答は、択一式と記述式の答案用紙それぞれに記入してください。
9. 択一式と記述式の答案用紙それぞれへ、解答に関係のないことを書いた場合は、その答案用紙を無効にすることがあります。
10. 択一式は黒鉛筆（HB又はB）、記述式はペン（黒又は青）で記載してください。  
なお、記述式の解答を修正する場合は、二重線で消して訂正してください。
11. 巻末に下書き用紙を付けてありますので、適宜、使用してください。
12. 机の上に筆記用具以外を出しておくことは禁止しています。携帯電話・PHS等は、必ず電源を切り、鞆等にしまってください。
13. 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
14. 途中退出は、考査開始30分後から考査終了10分前まで可能です。途中で退出した場合は、考査会場へ再入場できません。
15. 提出していただくのは、答案用紙のみです。問題用紙は持ち帰ることができます。ただし、途中で退出する場合は、持ち帰ることはできません。

# 扱一式問題

第 1 問 法律の制定手続に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 法律案は、さきに衆議院に提出しなければならない。
- 2 衆議院で可決し、参議院でこれと異なった議決をした法律案は、衆議院で総議員の過半数で再び可決したときは、法律となる。
- 3 参議院が、衆議院の可決した法律案を受け取った後、国会休会中の期間を除いて 60 日以内に議決しないときは、衆議院は、参議院がその法律案を可決したものとみなすことができる。
- 4 法律の公布は、天皇が内閣の助言と承認により行う。

第 2 問 財産権に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 憲法第 29 条第 1 項は、私有財産制度のみならず、個人の具体的な財産権も保障するものである。
- 2 憲法第 29 条第 2 項は、財産権の内容が法律によって一般的に制限されるものであるという趣旨を明らかにした規定であるが、法律の範囲内であれば、条例による財産権の制限も許される。
- 3 憲法第 29 条第 3 項は、公共のために私有財産を収用又は制限することができること及びその場合に正当な補償が必要であることを定めるものである。
- 4 憲法第 29 条第 3 項は、個人の具体的な補償請求権まで保障したものではないから、補償請求には法令上の具体的規定が必要である。

**【参考】**

日本国憲法

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

- ② 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。
- ③ 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

第 3 問 権利能力又は行為能力に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 Aが胎児であったときに、Aの父親が加害者Bとの交通事故により死亡した。この場合、母親Cが胎児であるAを代理してBとの間で行った損害賠償についての和解契約は無効であり、Aは、出生後、Bに対し改めて損害賠償を請求することができる。
- 2 未成年者Dは、単独親権者Eの同意を得ないで携帯電話の利用契約を締結した。携帯電話がDの日常生活で使用するものであった場合でも、Eは、この利用契約を取り消すことができる。
- 3 成年被後見人Fは、成年後見人Gの同意を得て不動産の売買契約を締結した。この場合、Gは、この売買契約を取り消すことができない。
- 4 成年被後見人Hは、成年後見人Jの同意を得ないで、金銭の贈与を受諾する意思表示をした。この場合、Jは、この意思表示を取り消すことができる。

第 4 問 意思表示に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 錯誤により意思表示をした者に重過失があることによって、表意者が意思表示の無効を主張することができない場合、相手方及び第三者も、当該意思表示の無効を主張することができない。
- 2 表意者は、相手方に対する意思表示が第三者の強迫に基づきされた場合、相手方が強迫の事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。
- 3 隔地者に対する契約申込みの意思表示は、その通知を発した後に申込者が死亡したときであっても、申込者が反対の意思を表示した場合又は相手方が申込者の死亡の事実を知っていた場合を除き、その通知が相手方に到達した時から効力を生じる。
- 4 意思表示は、表意者が相手方の所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。

第 5 問 時効に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 時効が完成しても、当事者が援用しなければ、裁判所は、時効の効力が発生したことを前提として裁判をすることができない。
- 2 当事者は、時効の完成前であっても、時効の利益を享受しない旨の意思表示をすることができる。
- 3 他人の物を賃借して 20 年間占有を継続した者は、その物の所有権を時効により取得することができる。
- 4 相続財産管理人が選任された時は、相続財産に関して時効が中断し、管理人が選任された時から 6 か月を経過した時に新たに進行を始める。

第 6 問 即時取得に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 相続人 A は、被相続人 B の占有していた動産を B の所有物であると過失なく信じて相続した。この場合、その動産につき即時取得が成立する。
- 2 未成年者 C から動産を買い受けた D は、C が成年であると過失なく信じてその占有を取得した。この場合、その動産につき即時取得が成立する。
- 3 E は、F が占有していた動産を、F の所有物であると過失なく信じて F から買い受けたが、その後も、その動産をそのまま F に預けていた。この場合、その動産につき即時取得は成立しない。
- 4 G は、H が占有していた動産を、H の所有物であると過失なく信じて H から買い受け、占有を始めたが、その動産は、H が J から 5 年前に盗んだものであった。この場合、その動産につき即時取得は成立しない。

第 7 問 共有に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 A、B 及び C は、甲不動産をそれぞれ等しい持分で共有している。この場合、A は、甲不動産を権限なく占有している者に対し、単独で、その明渡しを請求することができる。
- 2 D 及び E は、乙不動産を共有していたところ、D が死亡し、相続人も特別縁故者もないことが確定した。この場合、D の持分は、国庫に帰属する。
- 3 共有物の分割について共有者間で協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができる。
- 4 共有物が分割されたとき、各共有者は、他の共有者が分割によって取得した物について、その持分に応じて担保責任を負う。

第 8 問 根抵当権に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 根抵当権を設定するには、被担保債権の範囲、債務者及び極度額を必ず定めなければならないが、元本確定期日を定める必要はない。
- 2 根抵当権の被担保債権となる個々の債権を元本確定前に譲り受けた者は、譲受債権について根抵当権を行使することができない。
- 3 根抵当権者は、確定した元本の額が極度額の範囲内であれば、元本に対する利息や損害金については、極度額を超えていても優先弁済を受けることができる。
- 4 根抵当権は、元本確定前に被担保債権が全て消滅しても、消滅しない。

第 9 問 保証に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 債権者と保証人との間の保証契約は、口頭でも有効に成立し、必ずしも書面による必要はない。
- 2 保証債務の範囲には、主債務に関する利息、違約金、損害賠償その他主債務に従たる債務すべてが含まれる。
- 3 主債務者の所有不動産に仮差押えがされた場合、仮差押えによる時効中断の効力は、保証人には及ばない。
- 4 連帯保証人は、債権者から債務の履行の請求を受けたとき、まず主債務者に催告するよう請求することができる。

第10問 Aは、Bに対し、A所有の甲土地を売却する契約を締結した。甲土地には、AがC銀行から融資を受けた際に自ら設定した抵当権が付されていた。この場合に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 Bは、甲土地の抵当権の実行としての競売による差押えの効力発生後においては、抵当権消滅請求をすることができない。
- 2 Bは、甲土地の所有権移転登記も引渡しも受けたが、抵当権の登記があるときは、抵当権消滅請求の手続が終わるまで売買代金の支払を拒むことができる。
- 3 甲土地について抵当権が実行され、競売がされた結果、Bが甲土地の所有権を失った場合、Bは、Aとの売買契約を解除し、Bに発生した損害の賠償請求をすることができる。
- 4 AB間の甲土地の売買契約において、Aは一切の担保責任を負わない旨の特約が付されていた場合には、C銀行の抵当権実行によってBが甲土地の所有権を失い、損害が生じたとしても、Aは、Bに生じた損害を賠償する責めを負わない。

第11問 委任に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 受任者は、無償委任の場合においても、委任者の許諾を得た場合又はやむを得ない事由がある場合を除き、自ら委任事務を処理しなければならない。
- 2 受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任終了後は、遅滞なく経過と結果を報告する義務を負う。
- 3 受任者は、委任事務処理の過程において、金銭その他の物を受け取った場合には、委任者に引き渡す義務を負う。
- 4 受任者は、委任事務処理に必要な費用を支出したときは、その費用と支出日以後の利息の償還を委任者に請求することができるが、実際に費用を支出する前にあっては、費用の前払を請求することができない。

第12問 相続に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 相続人が相続財産の一部を処分したときは、当該相続人は、単純承認をしたものとみなされる。
- 2 複数の相続人中、一人が単純承認をしたときは、他の相続人は限定承認をすることができない。
- 3 被相続人Aは、その妻Bに全ての財産を相続させる旨の遺言をしていた。Aの相続人である弟Cは、Bに対して遺留分減殺請求権を行使することができる。
- 4 Dは、友人Eに500万円を貸していたところ、全く返済がされないままEが死亡した。Eの相続人が妻F、長男G及び次男Hの3名である場合、Dが返済の請求をすることができる金額は、Fに対し250万円、GとHに対し各125万円である。

第13問 訴訟における裁判所の管轄に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 不法行為に関する訴えは、不法行為があった地を管轄する裁判所に提起することができる。
- 2 離婚の訴えは、家庭裁判所に提起しなければならない。
- 3 地方裁判所は、価額が140万円以下の不動産に関する訴訟について、第1審の裁判権を有する。
- 4 不動産に関する訴えは、不動産の所在地を管轄する裁判所に提起しなければならない。

第14問 訴えの取下げに関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 当事者双方が、連続して2回、口頭弁論期日に出頭しなかった場合には、訴えの取下げがあったものとみなされる。
- 2 訴えは、本案について終局判決がなされた後には、取り下げることができない。
- 3 訴えが取り下げられると、訴訟は、初めから係属していなかったものとみなされる。
- 4 訴えの取下げの書面の送達を受けた日から2週間以内に相手方が異議を述べないときは、相手方は、訴えの取下げに同意したものとみなされる。



第15問 土地家屋調査士法第3条第2項に規定する土地家屋調査士（以下「認定調査士」という。）の業務に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする土地家屋調査士法人は、主たる事務所及び従たる事務所のすべてに、認定調査士を置かなければならない。
- 2 認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務を弁護士と共同で受任した場合には、当該弁護士との協議による内容について、当該民間紛争解決手続の期日において、単独で代理人として意見を述べることができる。
- 3 認定調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務の依頼があった場合において、その依頼を承諾しないときは、速やかに、その旨を依頼者に通知しなければならない。
- 4 認定調査士は、民事調停委員として取り扱った事件については、その業務を行ってはならない。

# 記述式問題

## 第1問

Aの言い分及びBの言い分に基づいて、以下の各小問に答えなさい。

なお、別紙「概略図」は現況に基づいてAが作成したものである。

### [小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、Bを相手方として、平成28年4月時点において、民間紛争解決手続としての調停を申し立てようとする場合（弁護士との共同受任を前提とする。）、申立ての趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に記載しなさい。

### [小問2]

短期取得時効についての民法上の要件について、箇条書きで簡潔に記載しなさい。

### [小問3]

Xは、Aの代理人として申し立てた民間紛争解決手続としての調停において、概略図中のア、イ、ウ、エ、アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の所有権の時効取得を主張する場合、どのような具体的事実を主張すべきか。箇条書きで簡潔に記載しなさい。

### [小問4]

本件において、Aが、時効取得以外に概略図中のア、イ、ウ、エ、アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の所有権を取得する原因として、どのようなものが考えられるか。また、Xは、その取得原因を推認させる事実としてどのような具体的事実を主張すべきか。それぞれ簡潔に記載しなさい。

### 【Aの言い分】

私は、〇〇市×町123番の土地（以下「甲地」と言います。）の所有者です。この土地は、昭和50年代に付近の土地と一緒に宅地開発された土地で、2メートルだけ公道に接しています。この土地は、開発された時点で父Mが購入し、3年前（平成25年）の5月25日に父Mが亡くなって、一人息子の私が相続しました。昨年あたりから、家を建て替えてご近所との境界もはっきりしたいと思って、私の土地を調査してもらいました。そのときに作ったのが別紙の概略図です。この図面の実線は現況の境界の調査結果に基づくものであり、点線で示したア、イ、ウを結んだ線はのちに述べるBの主張する境界です。私は、この調査結果をもって、まず私の土地の東隣の124番の土地（以下「丙地」と言います。）の所有者Nさんのところに行ったのですが、この図面で問題ないのでいつでも境界確認書にハンコを押すという話でした。ところが、西隣の122番の土地（以下「乙地」と言います。）の所有者であるBからクレームがきました。Bによれば、現況の境界から18センチメートルくらいは、Bが私の父Mに貸していた土地だ、というのです。

甲地は現況でも2メートル程度しか公道に接していませんので、建築業者の話では、乙地との境界が18センチメートル動いてしまうと家を建てることができなくなってしまっておそれがある、とのことでした。そこで私は、あわててNのところに行って、Bから聞いた話をして、「甲地と丙地の境界は18センチメートルほど東よりではないですか？」という話をしました。Nによれば、「平成16年頃に私が家を建てる時に元の境界（ク、ケを結んだ線）から18センチメートルほど西の現況の境界を確認して、MとBとの間でも同様に境界を18センチメートル動かしたはずだ。」とのことでした。それにNによれば、「仮に現況の境界が間違っているとしても、もう10年以上も自分の敷地として使っているのだから時効だ。」と言われました。Nが言うには、平成17年1月頃にMから、「甲地と乙地の境界を18センチメートル動かすために売買をしてBに金を払う必要があるので、その一部を負担してほしい。」という話があったとのことで、お金を支払う代わりに甲地の通路部分をNが負担して舗装し、甲地と丙地との境界の丙地側にNの費用で現況の塀を建てる、ということで決着した、とのことでした。

父にとっても問題となっている境界は家が建つかどうかの重要な境界です。ですから丙地との境界が18センチメートルほど動いたときに、Nの話のとおり、乙地との境界の土地を18センチメートル幅で購入したことは間違いないと思います。また、Nが時効を主張するのであれば、私が現況占有しているア、イ、ウ、エ、アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地についても時効が成立するはずですから、この土地を私が所有していることを、Bとの間ではっきりさせたいと思います。

以上

### 【Bの言い分】

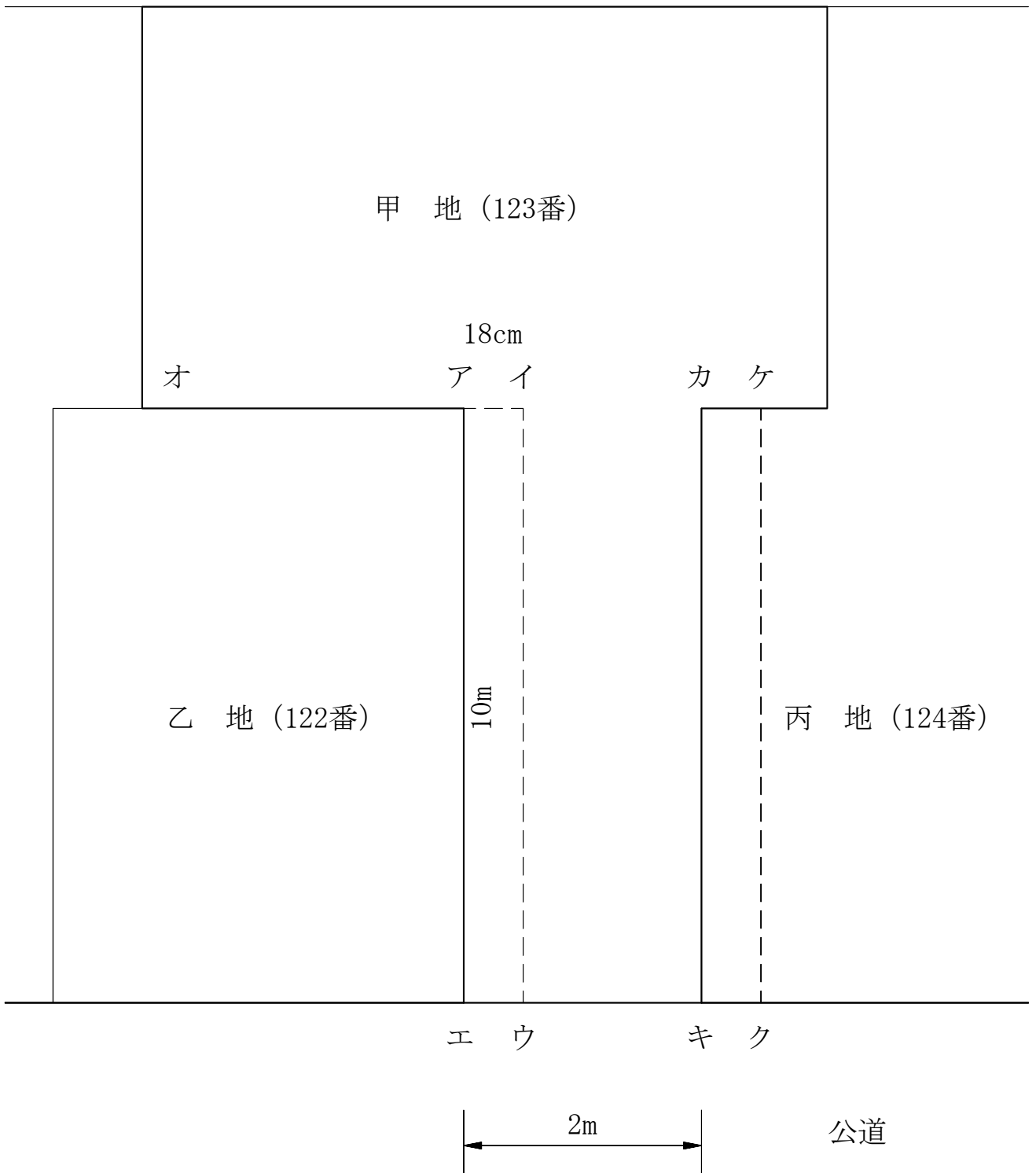
私は、〇〇市××町122番の土地（乙地）の所有者です。父が早く亡くなったために、平成8年に乙地を相続しました。その後、確か平成16年のことだと思いますが、現在の隣地123番の土地（甲地）の所有者Mから、「甲地と124番の土地（丙地）との境界を18センチメートル動かして欲しいと言われている。ついては甲地と乙地の境界も18センチメートル動かしてはもらえないか。」という話があったので、「それでは私の土地だけ一方的に減ってしまうことになるので納得できない。ただ、Mさんもお困りのことだと思うので、通路として貸してあげるといふことであればよい。」と回答しまして、通路として幅18センチメートルほど貸すことになったのです。最近Aが作った現況の概略図の甲地の2メートルの幅（エ、キの長さ）は、この18センチメートル幅の部分を含んでいるのです。なお、Mとの間では特に契約書は作成していません。

そういう経緯があるので、Aから概略図に示されたオ、ア、エを結んだ線で境界を確認したいという話があったときにお断りしたわけです。このあたりの経緯は、Aは知らないのだと思います。これに対してAは、時効だと言っているようですが、私はMから18センチメートル幅の土地を貸して欲しい、と言われたときに使用料として50万円をもらっています。調べてみたら、Mからの50万円は、平成16年12月28日に振込みがありました。ですからMが借地だと思って18センチメートル幅の土地を使っていたのは確かで、時効などになるはずがありません。私の記憶では、年末に振込みがあったので、翌年の平成17年1月1日から18センチメートル幅の部分の使用を認めたと記憶しています。

私としては、昔の経緯がありますので18センチメートル幅の部分にAに使わせるのは構わないのですが、Aの言い分にはどうしても納得できません。

以上

【概略図】



ア－イ : 18 cm

ア－エ : 10 m

エ－キ : 2 m

## 第2問

土地家屋調査士Xは、Aから、Aの所有する甲地の地積更正登記手続を依頼されたが、隣接する乙地の所有者Bと立会いの日程を調整することができず、登記手続に至らなかった。その後Bが死亡し、Cが乙地を相続した。

### [小問1]

CからXに対し、乙地の地積更正登記手続をしてほしいとの依頼があった。Xは、Cの依頼を拒絶することができるか。その結論と理由（100字以内）を述べなさい。

### [小問2]

Cの依頼内容が、「Aから私に対して、甲地と乙地の境界について民間紛争解決手続としての調停が申し立てられたので、私の代理人として業務を行って欲しい。」というものであった場合、XはCの依頼を受任することができるか。その結論と理由（200字以内）を述べなさい。ただし、弁護士と共同受任することを前提とする。





