

第9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6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 基本的人権の保障に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- 1 憲法は、自由権、参政権及び社会権などについて、国民の自由又は権利として保障しているが、憲法の明文で定められていないものについては、具体的な法的権利として保護されることはない。
- 2 憲法は、公権力との関係で国民の権利や自由を保護するものであって私人相互の関係を直接規律することを予定するものではないから、私人間の権利関係に関する訴訟において憲法が直接又は間接に適用又は参照されることはない。
- 3 国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有し、国は、社会福祉及び社会保障の向上に努めなければならないところ、行政府による生活保護基準の改定について、著しく合理性を欠き明らかに裁量権の範囲を逸脱し又はその濫用があるといえる場合には、違憲となる可能性がある。
- 4 何人も、法律の定める手続によらなければ、その生命若しくは自由を奪われ、又はその他の刑罰を科せられないが、法律の定める手続により財産を没収された場合、当該法律において告知、弁解、防御の機会が定められていなくても、違憲となることはない。

第 2 問 裁判の公開に関する次の 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 公序良俗を害するおそれがある場合であっても、民事訴訟における弁論手続の公開を停止することができない。
- 2 民事訴訟における弁論準備手続は、一般に公開しないであることができる。
- 3 刑事訴訟において、公判期日における証人尋問の際、裁判所の判断により、傍聴人の傍聴席と証人との間に遮へい措置をとることができる。
- 4 法律により、刑事訴訟において、営業秘密の内容を裁判所の決定により公開の法廷で明らかにしないこととし、合理的必要のある一定の場合に裁判長が営業秘密に関する尋問を制限することができる。

第 3 問 法律行為の無効に関する次の 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 法律行為は、その内容が法律の規定と異なるときは、常に無効となる。
- 2 法律行為は、解釈を尽くしてもその内容を確定することができないときは、無効となる。
- 3 法律行為は、その成立後に内容を実現することができなくなったときは、無効となる。
- 4 法律行為は、公序良俗に反する事項を目的とするときは無効となり、不法な原因のために給付をした者は、不法な原因が受益者についてのみ存したときは、その給付したものの返還を求めることができない。

第 4 問 A は、B との間で、A が所有する高級腕時計甲を B に贈与する契約を結び、甲を B に引き渡した。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 A は、甲を B に贈与するつもりはなかったが、B がそのことを知っていたときは、A の意思表示は無効となる。
- 2 甲の引渡しを受けた B が甲を C に売却した後、A の B に対する贈与が B の強迫を理由に取り消された場合には、C が B の A に対する強迫の事実を知らなかったときであっても、A は、B に対する贈与の取消しを C に対抗することができる。
- 3 A と B は、A には B に対して甲を贈与する意思がないのに、通謀して虚偽の契約書を作成して贈与契約を締結した場合において、B が甲を D に対して転売し、D が A B 間の通謀の事実を知らず、かつ、知らなかったことにつき過失がなかったときは、A は、A の B に対する贈与が無効であると主張して、これを D に対抗することはできない。
- 4 A は、甲を安い腕時計乙であると勘違いして B に贈与した。A が甲を乙であると勘違いしたことにつき重過失があっても、A は、自ら B に対して贈与の無効を主張することができる。

第 5 問 物に関する次の 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 民法上、不動産以外の有体物は、すべて動産である。
- 2 植栽された樹木は、土地の定着物として不動産となり、肥料や種子が土地にほどこされて蒔かれた場合も、それらは土地の定着物となる。
- 3 天然果実は、元物から分離するときに果実を収受する権利を有する者に帰属し、成熟したみかんの実がついたままのみかんの樹木が売買された場合、みかんの実は買主に帰属し、当事者間でこれと異なる合意をしても効力を生じない。
- 4 建物についての抵当権は、抵当権の設定当時に建物の常用のために附属させた動産にも及ぶが、借地上の建物が競売された場合、当該借地の借地権が当該建物の買受人に移転することはない。

第 6 問 物権変動に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- 1 AがB所有の不動産をCに売却した後に当該不動産の所有権をBから取得したときは、特段の約定がない限り、AからCに対する不動産の所有権の移転は、AがBから所有権を取得した時ではなく、CがAに対して売買代金を支払った時に生ずる。
- 2 Aは、Bから、B所有の土地の遺贈を受けたが、Aが遺贈による当該土地の所有権の取得を第三者に対抗するためには、その所有権の移転の登記をすることが必要である。
- 3 Aがその所有する甲土地をBに売却した後、甲土地を占有するCによる甲土地についての取得時効が完成した後に、甲土地についてAからBへの所有権の移転の登記がされた。この場合、Cは、当該登記がされた後、改めて時効取得に必要な期間の占有を継続して時効を援用しても、Bに対し、甲土地を時効により取得したことを対抗することはできない。
- 4 Aは、その所有する甲土地をBに売却した後、当該売却の事実を知るCに対して低廉な価格で甲土地を売却し、甲土地についてAからCへの所有権の移転の登記がされた。その後、Cは、Bに高額での甲土地の買取を持ちかけたが拒否されたため、その事情を知らないDに対し甲土地を売却して、その旨の所有権の移転の登記をした。この場合、Dは、Bに対して、甲土地の所有権の取得を対抗することはできない。

第 7 問 地上権に関する次の 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 地上権は、当該地上権が設定された土地の所有者の同意がなくても、譲渡することができる。
- 2 地上権は、土地についての賃借権とは異なり、その存続期間を永久として設定することもできる。
- 3 地下又は空間を目的とする地上権は、工作物を所有するために設定することができるほか、竹木を所有するためにも、上下の範囲を定めて設定することができる。
- 4 地上権者は、その地上権が消滅したときは、土地を原状に復して工作物及び竹木を収去することができるが、土地所有者が時価相当額を提供してこれを買取る旨を通知したときは、異なる慣習がない限り、正当な理由がなければこれを拒むことができない。

第 8 問 連帯債務と連帯保証に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- 1 数人の連帯保証人がある場合において、各連帯保証人間に連帯の特約がなければ、各連帯保証人は、それぞれ、平等の割合をもって分割された債務についてのみ保証の責任を負う。
- 2 数人の連帯保証人がある場合において、そのうちの一人の連帯保証人が金銭債務である主債務の全額を弁済したときは、弁済をした連帯保証人は、特段の合意のない限り、他の連帯保証人に対して弁済額全額を求償することができる。
- 3 連帯債務者のうち全部の負担部分を有する一人の連帯債務者のためにその債務についての消滅時効が完成したときは、負担部分のない他の連帯債務者は、自己に債務の承認による時効の中断が生じていても、連帯債務全額の支払を免れる。
- 4 被用者が事業の執行につき第三者に損害を与えたときは、債権者が被用者の債務を免除すれば、使用者の債務も免除される。

第 9 問 売買契約に関する次の 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 買主が売主に対して解約手付を交付した場合、当事者双方がいずれも履行に着手していなければ、売主は、手付を返還して売買契約を解除することができる。
- 2 買主が売主に対して解約手付を交付した場合、当事者双方がいずれも履行に着手する前に買主が手付を放棄して契約を解除したときは、売主に手付の額を超える損害が発生しても、買主は、手付の額を超える損害を賠償する義務を負わない。
- 3 売買契約の目的物の一部が第三者の所有に属し、売主が目的物の全部の所有権を買主に移転することができない場合、買主は、善意でなければ、売主に対して不足する部分の割合に応じた代金の減額を請求することができない。
- 4 売買契約の目的物に性能上の欠陥があるため買主が契約の目的を達することができない場合、物の瑕疵に基づく売主の担保責任については、買主は、その性能上の欠陥についての善意悪意にかかわらず、売買契約を解除することができる。

第 10 問 建物についての賃貸借契約に関する次の 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 賃借人は、賃貸人に対して、賃借建物の老朽化による雨漏りを修繕して費用を負担した場合、特段の約定がない限り、賃貸人に対して修繕費用を請求することができる。
- 2 賃借人は、賃借建物の一部が賃借人の過失によらずに滅失した場合、賃貸借契約を解除することはできるが、賃貸人に対して滅失した部分の割合に応じて賃料の減額を請求することはできない。
- 3 賃借人が賃貸人の承諾なく第三者に賃借建物の使用収益をさせた場合であっても、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときには、賃貸人は、無断転貸を理由に賃貸借契約を解除することはできない。
- 4 賃借人は、賃借建物の引渡しを受けた後は、その後に賃借建物を購入した買主に対して、賃貸人との間で締結した賃貸借契約に基づく賃借権を対抗することができる。

第11問 事務管理に関する次の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 事務管理は、法律上の義務なくして他人のためにする意思で他人の事務の管理を始めることによって行われ、はじめから本人の意思又は本人の利益に反することが明らかである場合には成立しない。
- 2 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対してその費用の償還を請求することができる。
- 3 管理者は、事務管理を始めたときは、本人が既にこれを知っている場合であっても、遅滞なく本人に通知しなければならず、通知をしなかったときは、通知をしなかったことにより事務管理から生じた損害を本人に賠償する義務を負う。
- 4 本人は、委任とは異なり、管理者に対し、事務管理により管理者に生じた損害を賠償する義務を負わない。

第12問 相続に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 被相続人が扶養請求権を有していたときは、被相続人の死亡により相続人がこれを承継する。
- 2 被相続人が民法上の委任契約の受任者であったとき、被相続人の死亡により、委任契約は終了する。
- 3 被相続人が建物の使用貸借契約の借主であったとき、特段の合意がなければ、被相続人の死亡によっても使用貸借契約は終了しない。
- 4 被相続人が所有していた不動産につき相続人が数人あるとき、分割前の遺産を構成する不動産は相続人の共有となるが、共同相続人の一人が当該不動産について自己の有する共有持分を第三者に譲渡することはできない。

第13問 訴訟代理に関する次の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 訴訟代理人がいるとき、本人は訴訟行為をすることができない。
- 2 当事者が死亡すると、訴訟代理権は消滅する。
- 3 訴訟代理人が死亡すると、訴訟手続は中断する。
- 4 訴訟代理人が数人あるときは、各自当事者を代理する。

第14問 筆界確定の訴えに関する次の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 原告は、特定の筆界線を主張する必要はなく、たとえ主張したとしても、裁判所はそれに拘束されるものではない。
- 2 特定の筆界線について当事者が合意すれば、裁判所はこれに拘束される。
- 3 被告は、自己に有利な筆界線を主張したいときであっても、反訴を提起する必要はない。
- 4 裁判所は、原告の主張、立証によって客観的な筆界を知りえないときであっても、筆界確定請求を棄却することは許されない。

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「認定土地家屋調査士」という。）の業務に関する次の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 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Aが受任している民間紛争解決手続代理関係業務について、Aの社員である土地家屋調査士は、認定土地家屋調査士でなくてもAが受任している業務の一部を行うことができる。
- 2 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以外の土地家屋調査士法人Bについて、社員全員が認定土地家屋調査士であっても、Bは、民間紛争解決手続代理関係業務についての相談業務を行うことができない。
- 3 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Aについて、Aの使用人である認定土地家屋調査士が相手方から民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして受任している事件があるとき、Aは、当該事件については、民間紛争解決手続代理関係業務を行ってはならない。
- 4 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以外の土地家屋調査士法人Bについて、Bの社員である認定土地家屋調査士が相手方から民間紛争解決手続代理関係業務に関するものとして事件を受任しているとき、Bは、その相手方からの依頼を受けて、筆界特定手続代理関係業務を行ってはならない。

記述式問題

第1問

別紙概略図の土地について、別紙記載のA及びBの言い分に基づき、以下の各小問に答えなさい。なお、別紙概略図は、甲土地、乙土地及び丙土地の現況を表している。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、平成26年4月時点において、Bを相手方とする民間紛争解決手段としての調停を申し立てようとする場合に（弁護士との共同受任を前提とする。）、申立の趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に答えなさい。

[小問2]

小問1で回答した申立の趣旨は、Bに対するどのような法的請求か、簡潔に記載しなさい。

[小問3]

Bは、Aの民間紛争解決手段としての調停の申立てに対して、時効取得以外にどのような主張ができるか、具体的に記載しなさい。

[小問4]

Bが、丙土地について、平成16年1月31日を起算点とし、平成26年1月31日の経過により完成する所有権の時効取得を主張する場合、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか、箇条書きで簡潔に記載しなさい（民法上の推定規定があるものについても記載すること）。

[小問5]

小問4において、短期10年の時効取得の要件を満たすためには、Bは、どのような事実を主張しなければならないか、具体的に記載しなさい。

[小問6]

小問4において、Bが主張する取得時効の成立に対し、Aが、Bの主張する取得時効を争う場合、どのような具体的事実を主張しなければならないか、箇条書きで記載しなさい。

(別紙)

[Aの言い分]

1 私は、昭和60年1月、ア、イ、ウ、エ、オ、カ、アの各点を順次直線で結んだ土地（以下「全体土地」といいます。）を購入し、昭和60年5月に、木造二階建のアパートを建築しました。購入土地は、北側、南側が公道に面しており、東側、西側には隣地があります。

また、私は、キ、ク、ウ、ケ、キの各点を順次直線で結んだ土地（以下「乙土地」といいます。）を月極め駐車場とし、キ、ケ、エ、オ、キの各点を順次直線で結んだ土地（以下甲土地の一部を「丙土地」といいます）は駐車場利用者の歩行者用通路となっていました。なお、木造二階建てのアパートが建っているア、イ、ク、カ、アの各点を順次直線で結んだ土地を「甲土地」と呼びます。

隣地との境界であるア、カ、オ、エの各点を結んだ線上及びイ、ウを結んだ線上には、私が塀を立てました。また、キ、クを結んだ線上には簡易フェンスを、キ、ケを結んだ線上には、高さ20センチメートル程度のコンクリートのブロックを間隔を空けて設置しました。全体土地は北側、南側ともに公道に接しているのですが、南側に鉄道の最寄駅があり、アパートの住人は、丙土地を、駅へ行く時などの通路として使用していたのです。

2 私は、平成15年12月25日、乙土地をBに売却するために覚書を締結しました。その時は、まだ分筆登記ができていなかったもので、同日付け覚書には、「全体土地の南側駐車場部分約90平方メートルを売却する。分筆登記後に、売買代金と引き換えに、所有権の移転の登記をする。」と記載されています。こういう覚書を作成したのは、Bが購入する土地は90平方メートルでよい、と言ったからです。私は、覚書締結の際に、Bと一緒に、キ、ケの各点を結ぶ線上に並んでいるコンクリートのブロックを確認し、「ここまでが売却する土地です。分筆登記の際、キ、ケの各点には杭を入れます。」と話しました。

今年になって、土地家屋調査士の先生に、現地を確認してもらったところ、ケ地点に杭が見つかったとのことですが、その杭は平成16年1月頃に入れたものだと思います。キ地点には杭がなかったとのことですが、Bが塀を作る際に撤去してしまったのかも知れません。

3 私は、平成16年1月10日、乙土地の分筆登記をしました。分筆した乙土地の不動産登記簿上の面積はほぼ90平方メートルであり、覚書の記載と合致しています。そして、平成16年1月31日、売買代金と引き換えに、Bへの所有権の移転の登記をしました。Bは乙土地の所有権の移転の登記しか受けておらず、丙土地の登記名義はずっと私のままです。

Bは、平成16年6月1日に、丁建物を建築しているのですから、その建築確認申請の際にも、丙土地が自分の所有地ではないことが分かったはずです。

- 4 私は、平成18年4月頃から家族を連れて海外に赴任したため、木造二階建アパート建物の管理があまりできませんでした。そのため、平成18年6月、Bが、丙土地上に、戊倉庫（未登記）を建築したことには気付きませんでした。帰国後に戊倉庫があることに気がつきましたので、私はBに対し、平成26年4月、「丙土地は私の所有なので、戊倉庫を取り壊して、土地を明け渡してほしい。」と申し出ましたが、Bは全く聞き入れようとはしませんでした。
- 5 なお、今年になって、土地家屋調査士の先生に、二階建アパートの住人を確認してもらったところ、戊倉庫ができるまでは、丙土地を通して、駅に行くことができた、とのことでした。また、キ、ケ間に設置してあったコンクリートのブロックも、Bが戊倉庫を建築するまでは残っていた、ということでした。

〔Bの言い分〕

- 1 私は、平成16年6月1日から丁建物に居住しております。もともと、全体土地はAが所有しておりました。私は、平成15年12月25日に覚書を締結して、Aから、乙土地及び丙土地を購入しました。私は、覚書締結の際に、Aと一緒に、ウ、エ、オの各点の境界石を確認しましたが、クの点には境界石はありませんでした。Aの話によれば、「簡易フェンスの東端のク点には、いずれ境界石を入れましょう。」とのことでしたが、Aが海外に赴任して不在になり、境界石は未だに入っていません。

Aは、「覚書締結の際に、私と一緒に、コンクリートのブロックがあったキ、ケの各点を確認した。」と主張しているようですが、そのような事実はありません。

私は、平成15年12月25日付けで、Aと覚書を締結しました。その覚書には、「南側駐車場部分約90平方メートル」との記載があります。丙土地は駐車場の通路として使用されていたのですから、私は、「南側駐車場部分」とは乙土地及び丙土地の両方を指していると認識していました。実際に、乙土地及び丙土地の測量をしたところ100平方メートルあるようですが、私とAとの間の合意内容は、ともあれ南側の土地全部を購入する、ということで、覚書締結の際にAが、「南側駐車場全体で大体90平方メートルあると思う。」と言っていたのでこういう覚書になったにすぎません。
- 2 私は、平成16年1月31日に売買代金を支払い、所有権の移転の登記を受けました。私とすると、あくまで乙土地及び丙土地の所有権の移転の登記がなされたと思っ

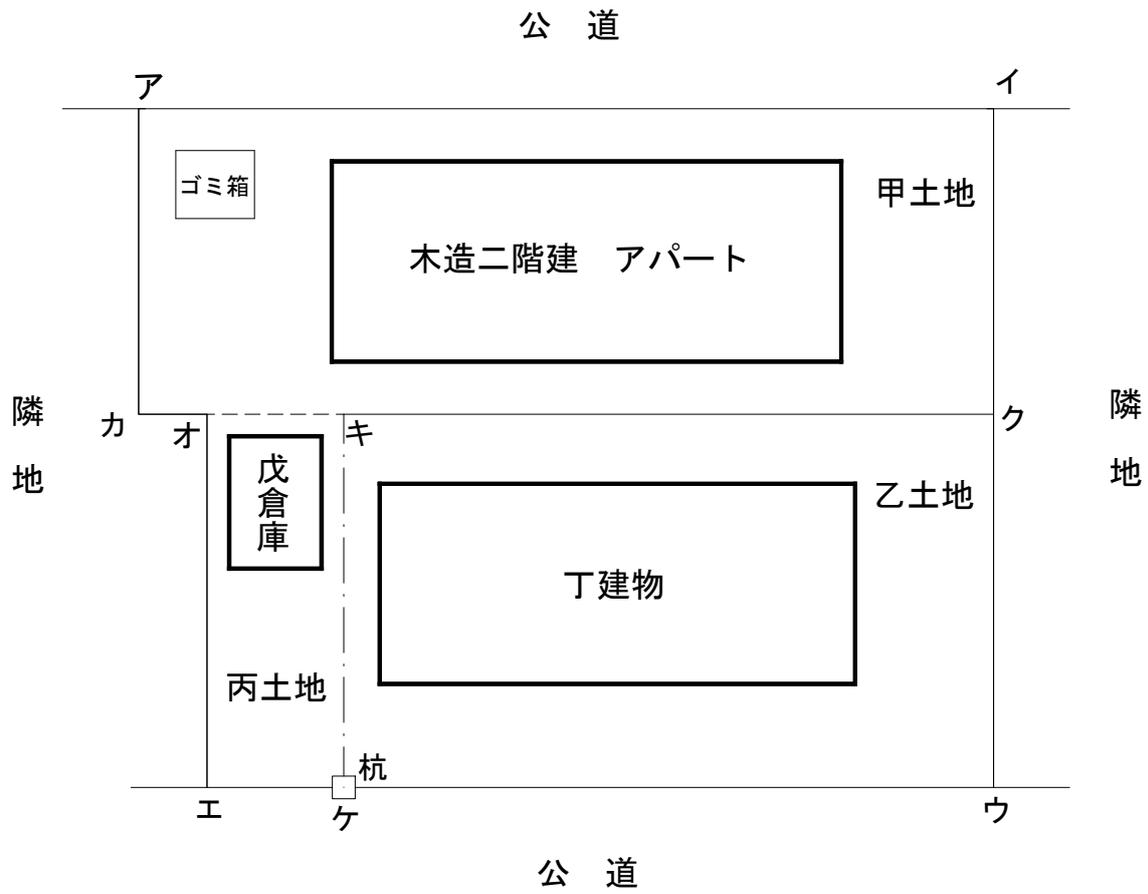
ていました。この間の登記手続は司法書士に任せていましたが、上がってきた登記事項証明書を見たところ、地積が90平方メートルとなっていました。この地積は覚書締結の際のAの話と合致しており、登記記録に表示された乙土地に丙土地も含まれていると思っ疑いを持ちませんでした。ですから、私としては、当然乙地と丙地が一筆の土地として分筆されて移転登記されたものと思っっていました。その後、私は、平成16年1月31日以降、Aから引き継いで駐車場をやっていたのですが、自宅を建築するために、順次駐車車両に明け渡してもらいました。

3 私は、すべての駐車車両の明渡完了後、丁建物の建築を開始し、平成16年6月1日に建物が完成し、それ以降、同建物に居住しています。また、私は、平成16年6月1日、キ、クの直線上にAが設置した簡易フェンスを取り壊して塀を設置しましたが、オ、キの直線上には塀を設置しませんでした。オ、キの直線上に塀を設置しなかったのは、Aから「A所有アパートのゴミ箱を利用してもいい。」と言われていたもので、そこに行くためだからです。A所有アパートの住人の通路として利用させるためではありません。

4 その後、私は、丁建物では手狭になったので、平成18年6月1日に、丙土地上に、戊倉庫（未登記）を建築しました。Aがキ、ケの直線上に設置していたコンクリートのブロックも、その際に撤去しました。その時まで、コンクリートのブロックを撤去しなかったのは、特に邪魔にならなかったためであり、通路を確保していたからではありません。私が、コンクリートブロックを撤去すること、倉庫を建築することについても、Aから文句を言われたことはありません。

5 ところが、平成26年4月になって、突然Aから、「丙土地の所有者は自分なので、戊倉庫を取り壊して、土地を明け渡してほしい。」という話がありました。しかし、私とすると、平成15年12月25日付け覚書により、乙土地及び丙土地を購入したので、丙土地も当然私のものです。私は、平成16年1月31日から、自分の土地と信じて、Aのやっていた駐車場を引き継ぎ占有しているのですから、Aの主張にはどうしても納得できません。

概略図



第2問

認定土地家屋調査士Xは、Aから、Aの所有する甲地とBの所有する乙地の筆界について筆界特定の手続についての代理を依頼されたが、Aから、Bとの話し合いで解決をする見通しとなったので依頼を解消したい、という申出を受けた。

その後しばらくして、Xは、Bから、「Aから私に対して甲地と乙地との筆界について民間紛争解決手続の申立を受けたので、Y弁護士と共同で、民間紛争解決手続についての代理をしてほしい。」との依頼を受けた。

以下の(1)及び(2)の場合に、XはBからの民間紛争解決手続代理関係業務を受任することができるか。結論と理由を分けて理由をそれぞれ150字以内で記載しなさい。

- (1) Xが業務を中止したのが、現地を調査する手筈を整えたが、関係者及びAから事情聴取していなかった段階であった場合。
- (2) Xが業務を中止したのが、現地を調査し、Aから提供を受けた関係資料を精査し、Aから筆界に関する事情を聴取して、筆界特定の申請書を作成した段階であった場合。