

第19回土地家屋調査士特別研修

考査 問題用紙

注意事項

1. 机の上に筆記用具以外を出しておくことは禁止です。携帯電話等の電子機器は、必ず電源を切り、かばん等にしまってください。
2. 開始の合図があるまで、問題用紙を開いてはいけません。
3. 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、直ちに考査監督者に申し出てください。
4. 落丁・乱丁以外の交換には応じません。
5. 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。
6. 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。
7. 解答は、択一式と記述式的答案用紙それぞれに記入してください。
8. 択一式と記述式的答案用紙それぞれに、『氏名』及び『受講番号』を忘れずに記入してください。（記入例参照）
9. 択一式問題は、第1問から第15問までの全15問です。
10. 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5まで。第2問は小問1から小問2まで。）
11. 択一式の解答は、HB又はBの鉛筆を使用してください。また、解答を修正する場合は、プラスチック製消しゴムを使用してください。
12. 記述式の解答は、黒又は青インクのペン（万年筆又はボールペンでも可。ただし、インクが消せるものを除く。）を使用してください。また、解答を修正する場合は、二重線を引いて訂正してください。
13. 択一式と記述式的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。
14. 答案用紙は、汚したり、折り曲げたりしないでください。また、書き損じをしても、補充しません。
15. 問題用紙の最後に、下書き用紙がありますので、適宜、使用してください。
16. 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
17. 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。
18. 問題は、令和6年4月1日現在において施行されている法令に基づいて解答してください。

折一式問題

第 1 問 財産権に関する次の 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 1 つ選びなさい。

- 1 憲法第 29 条第 1 項は、私有財産制度を保障するものではない。
- 2 政令によって財産権を制限することは、憲法第 29 条第 2 項に違反する。
- 3 法律に損失補償に関する規定が欠けている場合に、憲法第 29 条第 3 項は、補償請求をする直接の根拠にはならない。
- 4 憲法第 29 条第 3 項にいう「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。」には、特定の個人が受益者となる場合は含まれない。

【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 2 問 政党に関する次の 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 1 つ選びなさい。

- 1 憲法は、議会制民主主義を支える不可欠な要素として政党の存在を承認している。
- 2 国の存立を危うくする政党は、憲法において明文をもって結成を禁じられている。 3 政党を結成することは、憲法が規定する集会結社の自由に含まれない。
- 4 選挙人が政党を選択して投票し、各政党の得票数の多寡に応じて、政党があらかじめ定めた名簿の順位に従って当選人を決定する方式は、憲法の要請する直接選挙に当たらない。

第 3 問 意思表示の錯誤に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 錯誤に基づく意思表示は、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして軽微なものであるときは、取り消すことができない。
- 2 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づいてした意思表示を取り消すためには、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていなければならない。
- 3 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合であっても、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、錯誤に基づく意思表示の取消しをすることができる。
- 4 錯誤に基づく意思表示の取消しは、過失があっても善意である第三者に対抗することはできない。

第 4 問 A が B の代理人と称して B 所有の甲土地を C に売却する契約（以下「本件契約」という。）を C との間で締結した場合に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らして表見代理が成立し得ないものを 1 つ選びなさい。

- 1 B は、自己の名義を使用して取引することを A に許していたが、甲土地を売却する権限を A に与えていなかった場合
- 2 B は、甲土地を賃貸する権限を A に与えていたが、本件契約の締結の前に、甲土地の賃貸に関する A の権限が B によって消滅させられていた場合
- 3 B は、自己所有の甲土地につき売却する権限を A に与えていたが、A が、自己の利益を図る目的で本件契約を締結した場合
- 4 B が登記申請手続の代理を A に委任したところ、A が、その際に B から預かった実印を用いて本件契約を締結した場合

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 1 つ選びなさい。

- 1 時効が完成したとしても、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 他人の物を賃借した者は、民法所定の期間、占有を続けることによって、その物の所有権を時効により取得することができる。
- 4 時効は、時効の期間が満了した日の翌日にその効力が生ずる。

第 6 問 不動産の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 1 つ選びなさい。

- 1 所有者 A から不動産を購入した B は、その後に A から当該不動産を購入した C に対し、所有権移転登記を備えなくても、当該不動産の所有権の取得を対抗することができる。
- 2 A 所有の不動産が A から B、B から C に順次売買されたものの、その所有権の登記名義人が A のままである場合には、C は、A に対し、当該不動産の所有権の取得を対抗することができない。
- 3 A が B 所有の不動産を占有し、取得時効が完成した場合において、その取得時効完成前に C が B から当該不動産を購入し、その所有権移転登記を備えたときは、A は、C に対し、当該不動産の所有権を時効取得したことを対抗することができない。
- 4 売主 A がその所有する不動産について買主 B との間で締結した売買契約を B の詐欺により取り消した場合には、A は、当該売買を原因とする A から B への所有権移転登記を抹消しなければ、その取消し後に B から当該不動産を購入した C に対し、当該不動産の所有権の取得を対抗することができない。

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 1 つ選びなさい。

- 1 共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
- 2 共有者は、自己の財産に対するのと同様の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。
- 3 共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができる。
- 4 共有者の中に所在不明の者がいる場合には、裁判所は、所在不明の者以外の共有者の請求により、所在不明の者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

第 8 問 用益物権に関する次の 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 1 つ選びなさい。

- 1 地上権者がその地上権の目的である土地上の工作物の所有権を第三者に移転したときであっても、当事者間に別段の合意がない限り、地上権は移転しない。
- 2 地上権は、その存続期間を定めずに設定することができる。
- 3 地役権は、要役地の所有権から独立して譲り渡すことができる。
- 4 地役権は、時効によって取得することができない。

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 1 つ選びなさい。

- 1 保証契約は、口頭でも有効に成立し、書面による必要はない。
- 2 主たる債務者がした債務承認による時効の更新は、保証人に対しても、その効力が及ぶ。
- 3 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は、まず主たる債務者に催告をすべき旨を請求することができる。
- 4 保証債務は、主たる債務に関する損害賠償を包含しない。

第 10 問 建物の賃貸借に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 賃借物の一部が滅失したことにより使用収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
- 2 賃貸人が修繕すべき雨漏りを賃借人が自らの費用で修繕したときは、賃借人は、賃貸人に対して、賃貸借の終了の時でなければ、修繕費用全額の償還を請求することができない。
- 3 賃借人において賃料不払があった場合には、賃貸人は、敷金を未払賃料に充当した上でなければ、不足額を請求することができない。
- 4 賃貸借が期間の定めのないものであった場合において、賃貸人が解約の申入れをしたときは、賃貸借は、直ちに終了する。

第11問 不法行為に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 被害者に財産上の損害が生じなければ、不法行為は成立しない。
- 2 未成年者は、他人に損害を加えたときであっても、その行為について損害賠償責任を負うことはない。
- 3 名誉毀損の不法行為については、裁判所は、加害者に対し、損害賠償以外にも名誉を回復するのに適当な処分を命ずることができる。
- 4 不法行為による損害賠償請求権の消滅時効は、被害者又はその法定代理人が損害又は加害者のいずれかを知った時から進行する。

第12問 Aが3900万円の現金のみを残して死亡した。Aには、妻B、Bとの間の子C、D及びEがおり、他に相続人はいない。Cには400万円の寄与分が認められており、EはAが死亡する2年前に100万円の特別受益を受けている。この場合におけるB、C、D及びEの具体的相続分の額に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 Bが1950万円、Cが1050万円、Dが650万円、Eが250万円
- 2 Bが1950万円、Cが950万円、Dが650万円、Eが350万円
- 3 Bが1800万円、Cが800万円、Dが700万円、Eが600万円
- 4 Bが1800万円、Cが1000万円、Dが600万円、Eが500万円

第13問 確定判決の効力に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 金銭支払の給付請求を認容する判決には、既判力と執行力が生じる。
- 2 金銭支払の給付請求を棄却する判決には、既判力が生じるが、執行力は生じない。
- 3 所有権の確認請求を認容する判決には、既判力が生じるが、執行力は生じない。
- 4 所有権の確認請求を棄却する判決には、既判力も執行力も生じない。

第14問 文書提出命令に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 当事者が文書提出命令に従わないときは、裁判所は、当該文書の記載に関する相手方の主張を真実と認めることができる。
- 2 第三者が文書提出命令に従わないときは、第三者は20万円以下の過料に処される。
- 3 当事者が文書提出命令を出された文書を相手方の使用を妨げる目的で滅失させたときは、当事者は刑罰に処される。
- 4 第三者が文書提出命令を出された文書をすでに滅失させていたときは、第三者に対する民事訴訟法上の制裁はない。

第15問 土地家屋調査士が行う業務に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。なお、民間紛争解決手続代理関係業務については、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。）が弁護士と共同で受任するものとする。

- 1 依頼者から民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受けた認定土地家屋調査士Aは、代理権も弁護士と共同で行使しなければならない。
- 2 認定土地家屋調査士Aは、Yを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務をXから受任している場合、当該民間紛争解決手続と関係のない土地に関する筆界特定手続代理関係業務をYから受任するのにXの同意は必要ない。
- 3 認定土地家屋調査士Aは、Yを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務をXから受任していたが、その手続の途中でXから解任された。その後、Yから同一事件の民間紛争解決手続代理関係業務を依頼された場合、AはYの依頼を受任することはできない。
- 4 認定土地家屋調査士Aは、かつて土地家屋調査士法人Bの社員であった期間内にBが受任していた筆界特定の代理業務に関与していた場合において、Bを退社した後に当該筆界特定の代理業務の相手方から建物表題登記の申請手続の代理業務を依頼されたときは、これを受任することはできない。

記述式問題

第1問

別紙A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]中のアイキアの各点を順次直線で結んだ土地については「本件係争地」と略記してよい。

[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（ただし、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。簡潔に解答しなさい。

[小問2]

短期取得時効の民法上の要件について、箇条書きで簡潔に解答しなさい。

[小問3]

Xが、Aの代理人として、本件係争地について、平成12年12月28日を起算点とするAによる時効取得を主張する場合、Xは、どのような具体的事実を主張すべきか。また、この主張に対して、Bはどのような反論をすると予想されるか。それぞれ簡潔に解答しなさい。

[小問4]

Xが、Aの代理人として、本件係争地について、平成24年5月22日を起算点とする時効取得を主張する場合、Xは、どのような具体的事実を主張すべきか。簡潔に解答しなさい。

[小問5]

小問4で解答したXの主張に対するBからの反論として、どのような主張が予想されるか。また、その反論を基礎づける事実として、Bは、どのような具体的事実を主張すべきか。それぞれ簡潔に解答しなさい。

別紙

[Aの言い分]

1 私は、花奥県銚子市水道橋12番34の土地（以下「甲土地」と言います。）の所有者ですが、この土地は、平成24年5月22日に、前所有者Mから既存住宅とともに購入したものです。その際、甲土地に通じる私道の一部（以下「丙土地」と言います。）も一緒に購入して、Mから引渡しを受けました。私道のうち残り半分（以下「戊土地」と言います。）は、甲土地の隣地である同番35の土地（以下「丁土地」と言います。）の所有者Nが所有していますが、当初から通路として開設されていたので、甲土地からの出入りにはNの許可を得て戊土地も利用しています。

平成24年5月時点でMの説明によれば、甲土地も丙土地も、この一帯が開発、分譲された際にMが購入したもので、購入当初は、同番33の土地（以下「乙土地」と言います。）と丙土地の境界がはっきりしなかったため、平成12年12月28日に乙土地の所有者B立会いの下に現在のメッシュフェンスを設置した、とのことでした。私は、Mから甲土地及び丙土地の図面とフェンスを建てた際にMがBに支払った金銭についての同日付けの領収書の写しをもらいました。当該領収書には手書きで「金20万円 但し解決金として」と記載してあります。実際に現地を見てみると、丙土地と接している甲土地の一部は駐車場となっており、アキの線に沿ってメッシュのフェンスが設置されていたので、私はMの説明のとおりであると思いました。ですから、私としては、現在でもアキの線が乙土地と丙土地の境界であると認識しています。その後、私は、Mが利用していた駐車場をそのまま使用して、丙土地を自動車の通路としても使っています。

2 ところが、令和6年5月になって、Bが訪問してきて、「以前Mがフェンスを設置するときに、20センチメートルほど乙土地の一部を使用することを認めていたのだけれど、今度自宅を建て替えることにしたので、フェンスを撤去してアイキアを結んだ部分（本件係争地）を明け渡してほしい。」と言うのです。Bの話によると、もともと甲土地と丙土地はイウで約2メートル接していて、Mがメッシュのフェンスを設置する際に、自動車を通行するために少し土地を使わせてほしい、と言うので、係争地部分をいつでも明け渡すという約束で使わせてあげたのだ、と言うのです。そこで、私は、Bに対して、「現在のフェンスは、BとMが合意して乙土地と丙土地の境界に立てたものだ」と話して、Mからもらった領収書の写しを見せたのですが、Bによると、Mがフェンスの建替え工事を行ったときに、「ご迷惑をおかけしました。」と言って20万円を持ってきたので、工事に伴う迷惑料として受け取ったけれど、それは境界を確認したということではない、この領収書も、サインとハンコはBのものだけれど、サインした時点では「金20万円」としか記載がなくて、「但し解決金として」というのは、Mが後から書き入れたものだ、と言うのです。

3 確かに、私が確認してみると、丙土地と公衆用道路との接道部分（カキ）の幅は、

2メートルでしたし、アキを結んだ線は、エオを結んだ線に対して微妙に斜めになっていますが、今までそのことには気が付きませんでした。なお、甲土地と丁土地との境界線上には、丁土地の所有者Nとの共有の幅10センチメートルのブロック塀が建っています。

本件係争地を含め丙土地は、甲土地から公衆用道路への唯一の出入口です。そして、Mから買い受ける際には、自動車の出入りができるということを聞いて購入を決めたという経緯があります。ところが、本件係争地をBに明け渡すことになると、自動車の出入りが困難になってしまいます。私としては、Mが所有者の頃から長年通路として使ってきたのですから、なんとかBに請求を引っ込めてもらいたいと思っています。

以上

【Bの言い分】

1 私は、花奥県銚子市水道橋12番33の土地（乙土地）の所有者ですが、この土地は、平成7年9月に、私が建売住宅とともに購入したものです。隣地である甲土地のその当時の所有者はMという人物ですが、少し軽薄なところのある方で、私とはあまり付き合いはありませんでした。その時点では、甲土地と乙土地の境界と、本件係争地と丙土地の境界線上（イキを結んだ線）には高さ150センチメートルほどのブロック塀が建っていました。なお、この当時は、丙土地も戊土地も砂利道でした。

その後、平成12年12月頃だと記憶していますが、Mが訪ねてきて、Mが費用を出すので、丙土地及び戊土地をアスファルト舗装にして、甲土地と乙土地及び本件係争地と丙土地の境界に建っているブロック塀を建て替えさせてほしい、と言うのです。また、Mの話では、軽自動車を購入したいと思っているけれど、甲土地に駐車場を作ったときに自動車の出入りに困るので、乙土地の一部を使わせてほしい、と言うのです。そこで、私は、「返してほしいと言ったらいつでも明け渡し、という条件であればかまわないけれど、いつまでも使わせるわけにはいかないので、どこかに駐車場を見つけたらどうですか。」と応答しました。

さらにMは、甲土地と乙土地、丙土地と本件係争地との境界にあるブロック塀は一体となっているので、全部建て替えて高さも180センチメートルにしたいと言うのです。この時点で元のブロック塀はまだまだ使えたのですが、Mが費用を負担するだけでなく、建替えに伴って乙土地も掘削することになるので迷惑料も支払う、と言うので了解しました。

2 その後、平成12年12月28日だと思いますが、甲土地と乙土地との境には、80センチメートルほどのブロックの上に金属板のフェンスが付いた高さ180センチメートルほどの塀が設置され、乙土地と本件係争地との境には、同じ高さのメッシュのフェンスが設置されました。同じ日に、Mが20万円をもってきて、領収書にサインしてほしいと言うので、サインしてハンコを押しました。ただ、その際の領収書には、単に「20万円」としか記載してありませんでした。その際、古いブロック塀の角、イ点にあった界標が無くなっていましたが、私としては、Mとの間で境界に争いがあったわけでもないので、特に気にしませんでした。

また、10年ほど前にMが甲土地を売却するというので挨拶に来ました。私から「使わせているうちの土地の一部は、いつでも返還するという話は通っているんでしょね。」と言ったら、「もちろんです。」と言っていました。Aは、私が留守のときに挨拶に来たようですが、その後、Aとはほとんど交流はありません。

3 現在の住居も築29年になるので大分老朽化していますし、最近、私の妻が高齢で車いすの生活になったものですから、子供がバリアフリーの二世帯住宅に建て替えて一緒に暮らそうと言ってくれました。他方、乙土地は25坪ほどしかなく、前面道路も4メートルしかないので建ぺい率いっぱい二世帯住宅を新築することを予定し

て、Aに、本件係争地を返してほしい、という話をしました。ところが、Aは、フェンスを建て替えたときにMが、私に解決金を支払って現在のフェンスが乙土地と丙土地の境界であると確認した、と言って応じてくれません。しかし、これは全く事実と異なりますし、Mと境界確認した図面など存在しません。

また、設計士に相談したところ、フェンスに沿って現況測量してみると、乙土地の面積は、乙土地の登記記録上の地積に比してわずかに面積が足りない、その原因としてはどうもAが私道として使っている部分（本件係争地）が乙土地に越境しているのではないかとのことでした。さらに、設計士の話では、甲土地とAが通路として使っている部分の間口（アウ）が2.2メートルであるのに対し、丙土地と公衆用道路（カキ）の間口は2メートルだということです。私としては、Aが主張するように、Mとの間で境界を確認したこともありませんし、本件係争地は本来私の所有地でAが何らの権利もないまま使っているのですから、メッシュフェンスを撤去してアイキアを結んだ部分を明け渡してほしいと思います。

以上

第2問

認定土地家屋調査士Xは、Aから、その所有する甲土地の隣地である乙土地の所有者Bとの間で境界について紛争となっているので解決してほしい、との相談を受けた。

Aによれば、10年ほど前にBが乙土地上に建物を建築する際に設置したブロック塀が甲土地側に越境しているので、Bに対しブロック塀の撤去を求めたところ、Bが越境を認めずブロック塀の撤去に応じない、ということであった。

Xは、Aから紛争の経緯を聴取した上で、Aに対し、「甲土地と乙土地の境界についてBとの紛争を解決するために、民間紛争解決手続としての調停を申し立てることを検討してはどうか。ただ、Bが、越境部分について取得時効を主張してくることも考えられる。」と説明した。

[小問1]

Xの説明に対し、Aは、「調停の手続は、費用もかかり面倒なので行うつもりはない。」と述べ、相談は終了した。

その後、Xは、Bから、甲土地と乙土地との境界紛争につき、Aを相手方とする民間紛争解決手続としての調停の申立てを依頼された。

この場合、XはBの依頼を受任することができるか。結論を示したうえで、理由を150字以内で簡潔に記載しなさい。

[小問2]

小問1の場合と異なり、Xは、Aから、Bを相手方とする民間紛争解決手続としての調停の申立てを受任した。そして、調停が行われた結果、当事者間に、概要、「越境部分の土地の所有権がBにあることを確認する。Aは、速やかに越境部分の土地の分筆登記手続を行い、分筆登記完了後1か月以内に、Bに対する所有権移転登記手続を行う。Bは、所有権移転登記を受けるのと引換えに、Aに対し、解決金50万円を支払う。」との内容の和解が成立した。

上記和解成立の1週間後、Xは、Bから、Bの所有する丙土地とその隣地である丁土地（ただし、いずれも甲土地又は乙土地と隣接していないものとする。）につき、丁土地の所有者であるCを相手方とする民間紛争解決手続としての調停の申立てを依頼された。

この場合、XはBの依頼を受任することができるか。結論を示したうえで、理由を200字以内で簡潔に記載しなさい。