

【第18回受講者用】

土地家屋調査士特別研修 過去問集



日本土地家屋調査士会連合会

目 次

1	土地家屋調査士特別研修過去問集について	1
2	択一問題解説	
	・ 憲法	2
	・ 民法	12
	・ 民事訴訟法	64
	・ 土地家屋調査士法	72
3	調停申立書（参考起案）及び解説	78
4	答弁書（参考起案）及び解説	88

土地家屋調査士特別研修過去問集について

● 択一問題解説について

研修の理解度の向上を期待して、過去の考査に出題されたもののうち重要な設問の一部を収集して、若干の解説を加えた「過去問集」を受講者に配布することとしました。ぜひ、考査に向けて本過去問集を活用いただきますようお願いします。

なお、平成29年に債権法を中心とした民法の改正があり、令和2年から施行されております。この過去問集は、過年度に出題された設問をそのまま掲載しているため、問題文は改正前の法文を前提としたものになっています。このため、当該設問については、改正法との対応がわかるように解説を付け加えています。

● 調停申立書及び答弁書（参考起案）について

グループ研修の自己学習教材として、調停申立書及び答弁書の参考起案とその解説を作成しました。

本参考起案と解説は、グループ研修で取り組む起案の参考資料としての使用を想定して作成しておりますが、記述式問題への理解と集合研修や総合講義への事前資料としても活用していただけるものと考えます。

なお、過去の記述式問題の小問については、日調連ウェブサイトの「土地家屋調査士特別研修」のページをご参照願います。

URL：<https://www.chosashi.or.jp/activities/training/special/kousa/>

(ホーム→日調連の活動→研修→特別研修（法務大臣指定研修）→過去の考査問題)

択一問題解説

【憲法】

1 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

2 表現の自由に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、判例の趣旨に照らして誤っているものを一つ選びなさい。

- (1) 表現の自由には、個人が自らの思想や意見を発表することの自由のみならず、他で発せられた情報を受領したり収集する自由も含まれる。
- (2) 商品広告は、経済活動として行われるものであるから、表現の自由が問題とされることはない。
- (3) 表現の自由としての政治活動の自由は、民主主義社会を基礎づける重要な権利であるので、公務員に対する政治活動の禁止は、必要やむを得ない程度の範囲にとどめるべきである。
- (4) 表現の事前規制は、その表現内容が真実でなく、又はそれが専ら公益を図る目的のものでないことが明白であって、かつ、被害者が重大にして著しく回復困難な損害を被るおそれがあるときにのみ許される。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

1 正解(3) (正答肢)

- (1) [誤り] 憲法第12条、同法第13条、最大判昭44.12.24 (京都府学連事件)
- (2) [誤り] 憲法第14条、民法第90条、最判昭56.3.24 (日産自動車事件)
- (3) [正しい] 憲法第25条、最判昭57.7.7 (牧野訴訟)、最判平24.2.28 (老齡加算事件)
- (4) [誤り] 憲法第31条、最判昭37.11.28

(第9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

2 正解(2) (誤答肢)

- (1) [正しい] 最大判平元.3.8 レペタ事件
- (2) [誤り] 最大判昭36.2.15 あんま師、はり師法違反事件
- (3) [正しい] 最判平24.12.7 堀越、世田谷事件
- (4) [正しい] 最大判昭61.6.11 北方ジャーナル事件

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

3 学問の自由と教育を受ける権利に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、判例がある場合には判例の趣旨に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- (1) 学問の自由の内容には、学問研究の自由と教授の自由が含まれるが、研究発表の自由は含まれない。
- (2) 学問の自由の保障は、大学における学問研究の自由の保障のための大学の自治を含み、大学の自治は教授その他の研究者の人事について認められるが、施設や学生の管理については認められない。
- (3) 初等中等教育機関においては、教授の自由は保障されていないので、国は、普通教育に属する中学校における教育の内容及び方法につき、法律で包括的に定めることができる。
- (4) 子どもに教育を受けさせる責務を負うのは第一次的には親であるが、教育を受ける権利の社会権としての側面として、国は、教育制度を維持し、教育条件を整備すべき義務を負う。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

3 正解(4) (正答肢)

(1) [誤り] 芦部『憲法』164頁(岩波書店、第5版、2011)

「研究の結果を発表することができないならば、研究自体が無意味に帰するので、学問の自由は当然に研究発表の自由を含む」

(2) [誤り] 東大ポポロ事件最判昭38.5.22刑集17巻4号370頁

「大学における学問の自由を保障するために、伝統的に大学の自治が認められている。この自治は、とくに大学の教授その他の研究者の人事に関して認められ、大学の学長、教授その他の研究者が大学の自主的判断に基づいて選任される。また、大学の施設と学生の管理についてもある程度で認められ、これらについてある程度で大学に自主的な秩序維持の権能が認められている。」

(3) [誤り] 旭川学テ事件最判昭51.5.21刑集30巻5号615頁

「まず親は、子どもに対する自然的関係により、子どもの将来に対して最も深い関心をもち、かつ、配慮をすべき立場にある者として、子どもの教育に対する一定の支配権、すなわち子女の教育の自由を有すると認められるが、このような親の教育の自由は、主として家庭教育等学校外における教育や学校選択の自由にあられるものと考えられるし、また、私学教育における自由や前述した教師の教授の自由も、それぞれ限られた一定の範囲においてこれを肯定するのが相当であるけれども、それ以外の領域においては、一般に社会公共的な問題について国民全体の意思を組織的に決定、実現すべき立場にある国は、国政の一部として広く適切な教育政策を樹立、実施すべく、また、しうる者として、憲法上は、あるいは子ども自身の利益の擁護のため、あるいは子どもの成長に対する社会公共の利益と関心にこたえるため、必要かつ相当と認められる範囲において、教育内容についてもこれを決定する権能を有するものと解さざるをえず、これを否定すべき理由ないし根拠は、どこにもみいだせないのである。」

「文部大臣は、学校教育法第38条、同法第106条による中学校の教科に関する事項を定める権限に基づき、普通教育に属する中学校における教育の内容及び方法につき、上述のような教育の機会均等の確保等の目的のために必要かつ合理的な基準を設定することができるものと解すべきところ、」

(4) [正しい] 芦部・前掲264頁

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

4 財産権の保障に関する次の(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 2 項は、財産権の内容を「法律で定める」としているが、財産権を条例によって制限することも、許される。
- (2) 財産権の保障に対する公共の福祉による制約は、一般的に当然受忍すべきものとされる制限の範囲にある場合には、認められる。
- (3) 憲法第 29 条第 3 項は、私有財産は、正当な補償の下にこれを公共のために用いることができる」と規定しているが、法律に本来必要となる損失補償の規定が欠けているときは、損失補償を請求することはできない。
- (4) 私有財産について一定の使用制限がなされても、財産権に内在する社会的制約を反映したものである場合には、損失補償を要しないことがある。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 1 問)

5 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 11 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 2 問)

4 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 憲法第 29 条第 2 項は、財産権の内容を「法律で定める」としているが、他方で、地方公共団体は法律の範囲内で条例を制定することができるとしており（憲法第 94 条）、財産権を条例によって制限することも許される。
- (2) [正しい] 財産権の制約には内在的制約と政策的制約があり、内在的規制は、他者の生命・財産を守るために当然に受忍されるべき範囲で是認され、政策的制約は、社会政策・経済政策上の目的を達成する限度で是認される。
- (3) [誤り] 法律に損失補償規定が欠けている場合には憲法第 29 条第 3 項を根拠に損失の補償を請求することができる（最大判昭 43. 11. 27 刑集第 22 卷 12 号 1402 頁河川附近地制限令事件）。
- (4) [正しい] 財産権の制約に伴う補償の要否については、その規制の態様や損失の程度等から総合的に判断すべきであり、財産権の内在的制約による場合には、特定人に対して特別に財産上の犠牲を強いることになる場合を除いて損失補償を必要としない。他方で、財産権に対する政策的制約による場合は、その制約が軽微な場合や一般的な場合を除いて補償が必要である。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 1 問)

5 正解(4) (誤答肢)

本問は、憲法第 29 条の財産権に関する問題である。

- (1) [正しい] 芦部信喜「憲法第 5 版 225 頁」(岩波書店)
- (2) [正しい] 芦部信喜「憲法第 5 版 226 頁 227 頁」(岩波書店)
- (3) [正しい] 芦部信喜「憲法第 5 版 230 頁」(岩波書店)
- (4) [誤り] 河川附近地制限令事件(最大判昭 43. 11. 27 刑集 22 卷 12 号 1402 頁)

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 2 問)

6 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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第1問)

7 国の予算に関する次の(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) 予算の作成及び提出権は、内閣のみに属する。
- (2) 予算は、衆議院に先に提出しなければならない。
- (3) 予算につき、参議院が衆議院の可決した予算を受け取った後、国会休会中の期間を除いて30日以内に議決しないときは、衆議院の議決が国会の議決となる。
- (4) 衆議院と参議院が、予算について異なった議決をした場合、衆議院の議決が優先するので、両院協議会を開く必要はない。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第2問)

8 内閣に関する次の記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- (1) 内閣総理大臣は、国会議員の中から国会の議決で、これを指名する。
- (2) 条約の締結は天皇の国事行為であるが、内閣の助言と承認を必要とし、内閣総理大臣がその責任を負う。
- (3) 内閣総理大臣が国务大臣を罷免するには、国会の承認を必要とする。
- (4) 日本国憲法の改正は、内閣が発議し、国会の両議院において出席議員の3分の2以上の賛成を得ることにより成立し、天皇が公布する。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第2問)

6 正解(4) (正答肢)

本問は、基本的人権に関する問題である。

- (1) [誤り] 予算と異なり法律案にはこのような規定はない。
- (2) [誤り] 「総議員の過半数」でなく「出席議員の3分の2以上の多数」である（憲法第59条第2項）。
- (3) [誤り] 「否決したものとみなすことができる」（憲法第59条第4項）。
- (4) [正しい] 憲法第7条第1号

(第11回土地家屋調査士特別研修 考查問題第1問)

7 正解(4) (誤答肢)

- (1) [正しい] 憲法第86条
- (2) [正しい] 憲法第60条第1項
- (3) [正しい] 憲法第60条第2項
- (4) [誤り] 憲法第60条第2項

(第12回土地家屋調査士特別研修 考查問題第2問)

8 正解(1) (正答肢)

- (1) [正しい] 憲法第67条第1項
- (2) [誤り] 条約の締結は内閣の事務であり、条約の公布は天皇が国事行為として行い、内閣がその責任を負う。憲法第73条第3号、第7条第1号、第66条第3項
- (3) [誤り] 憲法第68条第2項
- (4) [誤り] 憲法第96条

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第2問)

9 裁判所の違憲審査に関する次の(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) 違憲審査の対象には、法律のほか、一切の命令、規則及び処分が含まれ、ここにいう処分には、裁判所の判決も含まれる。
- (2) 裁判所は、成立した法律のほか、国会によって放置された立法不作為についても、違憲審査をすることができる。
- (3) 違憲審査は、司法権の行使として行われるが、憲法の最高法規性を担保するため、具体的な争訟事件を離れて法律の違憲性を審査することもできる。
- (4) 違憲審査は、最高裁判所のほか、高等裁判所や地方裁判所においてもなされるが、簡易裁判所においてもなされることがある。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第2問)

10 裁判の公開について、以下の記述のうち、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とすることができる。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第2問)

9 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 違憲審査の対象は「一切の法律、命令、規則又は処分」(憲法第 81 条)である。これは、憲法より下位のすべての法規範が違憲審査の対象となることを意味するものであり、条例、人事院規則、地方公共団体の長の定める規則、裁判所の裁判等も違憲審査の対象となる。
- (2) [正しい] 立法の不作为が基本的人権を侵害することが明白な場合や、国民に憲法上保証されている権利行使の機会を確保するための立法措置が不可欠であるのに長期にわたって立法措置がとられない場合などは立法の不作为について違憲とすることができる(最判平 17. 9. 14 在外日本人選挙権訴訟)。
- (3) [誤り] 違憲審査制については、最高裁判所が憲法裁判所として法令の違憲審査を抽象的に行うとする見解と、具体的な訴訟事件の解決を本来の機能とする裁判所がその作用を行う過程で憲法に関する争点について判断をする制度であるとの見解があるが、判例は後者の立場をとる(最大判昭 27. 10. 8 民集 6 卷 9 号 783 一頁警察予備隊違憲訴訟)。違憲審査権の規定(憲法第 81 条)は憲法第 6 章(司法)の中におかれていることから、違憲審査権は裁判に付随する権能であると考えられること及び、もし最高裁判所に法令の違憲審査を抽象的に行う権能があるとすれば、憲法上その手続的規定がおかれるべきであるがそれらの規定がないことから、学説の多くも後者の見解を採用する。
- (4) [正しい] 違憲立法審査権を裁判の付随的権能と考えると司法権を有する全ての裁判所が違憲立法審査権を有することとなる。裁判所は、具体的な訴訟事件の審理をする際に適用する法律や命令の憲法適合性を判断しなければならず、その過程で憲法に関する争点について審理をすることになるため、高等裁判所、地方裁判所のほか家庭裁判所及び簡易裁判所にも違憲審査権がある。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 2 問)

10 正解(1) (誤答肢)

- (1) [誤り] 憲法第 82 条
- (2) [正しい] 裁判の対審は公開法廷で行うとされる(憲法第 82 条)。対審とは対立当事者が裁判所で互いの主張を述べあう形式で行う審理方式であり、民事訴訟では口頭弁論がこれにあたる。弁論準備手続は争点や証拠を整理するために法廷外で行われる手続で、裁判所及び双方当事者の忌憚のない意見交換が期待されるため、原則非公開で行われる。
- (3) [正しい] 最判平 17. 4. 14
- (4) [正しい] 不正競争防止法第 23 条、同法第 25 条

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 2 問)

【民法】

1 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、Aの損害賠償請求権について、母親Cが胎児であるAを代理してBとの間で行った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I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、Iはこの意思表示を取り消すことができる。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

2 制限行為能力者に関する次の(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) 未成年者の法定代理人になることができるのは、親権者のみである。
- (2) 被保佐人は、保佐人の書面による同意がなければ、借入れをすることができない。
- (3) 成年被後見人は、事理を弁識する能力を回復しても、行為能力の制限を解かれるためには、後見開始の審判が取り消されなければならない。
- (4) 未成年者が詐術を用いて相手方に自らが成年者であると信じさせて締結した契約であっても、未成年者の親権者は、未成年であることを理由に取り消すことができる。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

1 正解(3) (誤答肢)

本問は、人の能力に関する問題である。

- (1) [正しい] 阪神電鉄事件：大判昭7.10.6民集11巻2023頁
- (2) [正しい] 未成年者は、成年被後見人と異なり、日用品の購入その他日常生活に関する行為であっても行為能力が制限される。
- (3) [誤り] 成年被後見人がした行為は、成年後見人の同意を得て行った場合でも取り消すことができる。
- (4) [正しい] 未成年者の場合と異なり、成年後見人（及び成年被後見人）は、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為であっても取り消すことができる。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

2 正解(3) (正答肢)

- (1) [誤り] 親権を行う者がいないときや、親権を行う者が管理権を有しないときには、法定代理人として未成年後見人が選任される（民法第838条第1項）。
- (2) [誤り] 同意の様式は問わない。
- (3) [正しい] 民法第10条
- (4) [誤り] 民法第21条

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

- 3 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

3 正解(2) (正答肢)

- (1) [誤り] 法律行為の当事者が法令中の公の秩序に関しない規定と異なる意思を表示したときは、その意思に従う(民法第91条)。
- (2) [正しい]。法律行為の内容について確定性、適法性、社会的妥当性の3点はその有効要件とされる
- (3) [誤り] 後発的不能は直ちに債務の消滅原因とはならない。債務者がその債務について遅滞の責任を負っている間に当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行の不能は、債務者の責めに帰すべき事由によるものとみなされる。また、債権者が債務の履行を受けることを拒み、又は受けることができない場合において、履行の提供があった時以後に当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行の不能は、債権者の責めに帰すべき事由によるものとみなされる(民法第413条の2)。
- (4) [誤り] 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は無効とする(民法第90条)。不法な原因のために給付をした者は、その給付したものの返還を請求することができない(民法第708条本文)。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

- 4 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できない場合、相手方あるいは第三者も、当該意思表示の無効を主張できない。
 - (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なされた場合、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、その通知を發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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第4問)

- 5 法律行為に関する次の(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) 心裡留保による意思表示は、相手方が表意者の真意を知っていたときには、無効となる。
 - (2) 錯誤に基づく意思表示は、表意者に重大な過失があるときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。
 - (3) 虚偽表示による意思表示の無効は、善意の第三者にも対抗することができる。
 - (4) 詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

4 正解(2) (誤答肢)

本問は、意思表示に関する問題である。

- (1) [正しい] 通説・判例。最判昭 40.9.10 民集 19 卷 6 号 1512 頁。なお、平成 29 年改正は、錯誤による意思表示を取り消しうるものとした。錯誤による意思表示をした者に重過失がある場合は、相手方が表意者に錯誤があることを知り又は重大な過失によって知らなかったときと、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときを除き、意思表示を取り消すことができない（民法第 95 条第 3 項）。
- (2) [誤り] 強迫による意思表示は第三者が詐欺を行った場合のような規定（民法第 96 条第 2 項）がなく、相手方がその事実を知らなかったときにも取り消すことができる。
- (3) [正しい] 民法第 97 条第 1 項第 3 項
- (4) [正しい] 民法第 98 条第 1 項

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 4 問)

5 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。ただし、相手方がその意思表示が相手方の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は無効とする（民法第 93 条第 1 項）。
- (2) [正しい] 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には意思表示の取消しをすることができない（民法第 95 条第 3 項）。但し、相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき、及び相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときを除く。なお、平成 29 年改正により、錯誤による意思表示は直ちに無効となるものではなく、取り消しうるものとされた。
- (3) [誤り] 相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とするが、善意の第三者に対抗することができない（民法第 94 条第 1 項第 2 項）。
- (4) [正しい] 詐欺又は強迫による意思表示は取り消すことができる（民法第 96 条第 1 項）。詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない（民法第 96 条第 3 項）。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 3 問)

6 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第4問)

7 意思表示に関する次の(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) 意思表示の動機の錯誤は、その動機が相手方に表示されて法律行為の内容となり、もしその錯誤がなかったならばその意思表示をしなかったであろうと認められる場合に、要素の錯誤となる。
- (2) 第三者の強迫によって意思表示をした場合、相手方が強迫の事実を知っているか、知らなかったことについて過失があったときに限り、表意者は、強迫を理由としてその意思表示を取り消すことができる。
- (3) 表示と内心の意思とが異なることを表意者自身が知りながら意思表示をした場合、相手方が表示と内心の意思が異なることを知らなかったことにつき過失があったときでも、相手方は、表意者に対して意思表示の有効を主張することができる。
- (4) 売主と買主が相談の上で仮装の売買契約を締結した場合、買主の相続人が仮装であることを知らなかったときは、売主は当該相続人に対して意思表示の無効を主張することができる。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

6 正解(4) (誤答肢)

- (1) [正しい] 民法第93条第1項ただし書
- (2) [正しい] 民法第96条第3項
- (3) [正しい] 民法第94条第2項
- (4) [誤り] 表意者は一定の場合に錯誤を理由として法律行為を取り消すことができるが、錯誤を理由として直ちに法律行為の無効を主張することはできない(民法第95条第1項ないし第4項)。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第4問)

7 正解(1) (正答肢)

本問は、意思表示の瑕疵に関する問題である。

- (1) [正しい]
- (2) [誤り] 強迫による意思表示については、第三者による場合の保護規定がない(民法第96条、なお大判昭4.2.20)。
- (3) [誤り] 民法第93条ただし書
- (4) [誤り] 相続人は包括承継人であり、民法第94条第2項の第三者にあたらぬ。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第3問)

8 甲は乙に対して土地購入の代理権を与え、そのための資金を乙に交付した。ところが、乙は、甲のためにすることを示さずに、丙と土地の売買契約を締結した。この場合に関する次の(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（なお、商法の適用はないものとする）。

- (1) 甲が乙に代理権を与えた旨を丙に表示していた場合は、売買契約の効力は甲丙間に生ずる。
- (2) 乙は、甲から代理権を与えられたのみであるから、乙丙間で売買契約が成立することはない。
- (3) 丙が、乙を甲本人と誤信した場合には、甲丙間で売買契約が成立する。
- (4) 丙が、乙が甲のために売買の意思表示を知っていた場合には、売買契約の効力は甲丙間に生じる。

（第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第4問）

9 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) 代理権は、委任契約によらない限り、発生することはない。
- (2) 無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約のときにさかのぼってその効力を生ずる。
- (3) 代理人の代理権は、その代理人が復代理人を選任したときは、消滅する。
- (4) 無権代理人は、契約の相手が、当該契約が無権代理人によって締結されたものであることを過失によって知らなかったときであっても、当該相手方に対して損害賠償責任を負う。

（第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第4問）

8 正解(4) (正答肢)

- (1) [誤り] 乙のした意思表示の効果が甲に帰属するためには、乙が甲のためにすることを示したことが必要である(民法第99条第1項)。なお、乙が甲のためにすることを知り、又は知ることができたときは、甲丙間に売買契約の効力が生ずる(民法第100条ただし書、第99条第1項)。
- (2) [誤り] 代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなす(民法第100条本文)。
- (3) [誤り] 乙が甲のためにすることを示さずにした意思表示の効果は乙に帰属し、その効果が甲に帰属する余地はない。この場合、売り主が誰であったかが法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるかなどが丙についての錯誤の問題となる。
- (4) [正しい] 相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、本人に対して直接にその効力を生ずる(民法第100条ただし書)。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考查問題第4問)

9 正解(2) (正答肢)

- (1) [誤り] 親権や後見など、委任契約によることなく法律の規定によって代理権が発生する場合がある、なお、民法第99条以下の規定は任意代理及び法定代理に適用がある。
- (2) [正しい] 「追認は、別段の意思表示がないときは、契約時に溯ってその効力を生ずる(民法第116条)」ので正答肢ではあるが、もっとも、「追認によって第三者の権利を害することができない(同条ただし書)」ので注意が必要である。
- (3) [誤り] 復代理人が選任されても、代理人の代理権は制限を受けない。
- (4) [誤り] 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明したとき、又は本人の追認を得たときを除き、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う(民法第117条第1項)。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第4問)

1 0 双方代理又は利益相反行為に関する次の(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) 不動産の売買契約に基づく所有権の移転の登記手続について、司法書士が売主及び買主の双方を代理することは、双方代理の禁止に関する規定に違反しない。
- (2) 一般社団法人の代表理事が、当該法人の社員総会又は理事会の承認を得ることなく、当該代表理事個人の債務を担保するために当該法人が所有する不動産に担保設定することは、利益相反行為に当たる。
- (3) 親権者が未成年の子を代理して当該子の所有する不動産を第三者の債務の担保に供する行為は、当該親権者と当該子の間における利益相反行為に当たる。
- (4) 共同相続人の一人が他の共同相続人の後見人である場合において、後見人が自ら相続の放棄をした後に、後見人が被後見人を代理してする相続の放棄は、利益相反行為に当たらない。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第4問)

1 1 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) 債権以外の財産権は、所有権を含め、20年間行使しないときは時効により消滅する。
- (2) 時効により利益を受ける者は、時効の利益を時効完成前にあらかじめ放棄することができる。
- (3) 時効完成後に債務の承認をした債務者は、時効が完成したことを知らなかったことを理由として、消滅時効の主張をすることができる。
- (4) 消滅時効が中断すると、それまでに経過した時効期間は失効し、その中断の事由が終了した時から、新たに時効が進行する。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第5問)

1 0 正解(3) (誤答肢)

本問は、双方代理ないし利益相反行為の理解に関する問題である。

- (1) [正しい] 登記申請行為は事実行為であり、登記義務者にとって義務の履行にすぎないので、新たな利害関係が創造されるものではないから、民法第 108 条に反しない（最判昭 43 . 3. 8）。
- (2) [正しい] 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 84 条第 1 項第 3 号、第 92 条第 1 項
- (3) [誤り] 親権者の利益と子の利益が相反する場合にあたらぬ（民法第 826 条第 1 項）。
- (4) [正しい] 後見人は相続放棄によって相続権がなくなる。

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 4 問)

1 1 正解なし

- (1) [誤り] 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から 20 年間行使しないときは、時効によって消滅する（民法第 166 条第 2 項）。
- (2) [誤り] 時効の利益は、あらかじめ放棄することができない（民法第 146 条）。
- (3) [誤り] 債務者が、消滅時効完成後に債権者に対し当該債務の承認をした場合には、時効完成の事実を知らなかつたときでも、その後その時効の援用をすることは許されない（最判昭 41. 4. 20 民集第 20 卷 4 号 702 頁）。
- (4) 改正前民法は時効の中断事由として請求、承認などを定め、中断した時効はその中断事由が終了した時から新たにその進行を始めるとしていたが（民法第 147 条、民法第 157 条第 1 項）、平成 29 年改正により、裁判上の請求については時効の完成猶予（その事由が終了するまでの間は時効は完成しない（民法第 147 条第 1 項））とされ、承認については時効の更新（権利の承認があった時から新たにその進行を始めるとされた（民法第 152 条第 1 項））とされた。よって本肢は旧法において中断事由のうち請求について誤り、承認について正しい。

(第 1 0 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

1 2 次の(1)から(4)までのうち、取得時効ができない権利を一つ選びなさい。

- (1) 地上権
- (2) 通行地役権
- (3) 留置権
- (4) 不動産賃借権

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

1 3 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ときは、相続財産に関し時効が中断し、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 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

1 2 正解(3)

本問は、時効取得の対象に関する問題である。

- (1) [認められる] 民法第 163 条
- (2) [認められる] 民法第 283 条
- (3) [認められない] 留置権は、法律の規定に基づき直接発生する権利である（民法第 295 条）。
- (4) [認められる] 最判昭 43. 10. 8

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

1 3 正解(1) (正答肢)

本問は、時効に関する問題である。

- (1) [正しい] 時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない（民法第 145 条）。
- (2) [誤り] 時効の利益は、あらかじめ放棄することができない（民法第 146 条）。
- (3) [誤り] 所有の意思をもった占有であることが取得時効の要件の一つとされる（民法第 162 条第 1 項）。
- (4) [誤り] 相続財産に関しては、相続人が確定した時、管理人が選任された時又は破産手続開始の決定があった時から 6 箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない（民法第 160 条）。なお、平成 29 年改正により時効の中断の規定が、時効の停止と時効の完成猶予、時効の更新の規定に改められた。

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

1 4 消滅時効に関する次の(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) 債務者が消滅時効の完成後に債権者に対して債務を承認した場合において、その後さらに消滅時効の期間が経過したときは、債務者は、その完成した消滅時効を援用することができる。
- (2) 不法行為に基づく損害賠償の支払義務が訴訟上の和解によって確定し、その弁済期が和解の時から1年後とされた場合であっても、その請求権は和解成立の時から10年の消滅時効にかかる。
- (3) 不確定期限の定めのある債権の消滅時効は、債務者が期限の到来を知った時から進行する。
- (4) 催告による時効の中断は、最初の催告から6ヵ月以内に再度催告すれば、さらに6ヵ月間時効を中断することができる。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第6問)

1 4 正解(1) (正答肢)

本問は、債権の消滅時効に関する問題である。

- (1) [正しい]
- (2) [誤り] 確定期限付債権の消滅時効は確定期限到来のときから進行する。
- (3) [誤り] 期限到来のときから進行する。
- (4) [誤り] 民法第 153 条

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 6 問)

- 1 5 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第5問)

- 1 6 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第6問)

1 5 正解(1) (正答肢)

- (1) [正しい] 民法第 86 条第 2 項、同法第 85 条
- (2) [誤り] 土地の構成部分となる。
- (3) [誤り] 民法第 89 条第 1 項によれば、実っているみかんのついたままみかんの木が譲渡され、その後みかんが分離されれば、みかんは分離時の所有者に帰属する。もつとも、みかんを未分離のまま樹木とは別個に売買等の取引の対象とすることもできる。その場合には民法第 89 条第 1 項の適用はない（「我妻・有泉コンメンタール民法（第 7 版）」180 頁）。
- (4) [誤り] 借地借家法第 20 条

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

1 6 正解(2) (正答肢)

- (1) [誤り] 最判昭 40. 11. 19
- (2) [正しい] 最判昭 39. 3. 6 等
- (3) [誤り] 最判昭 42. 7. 21、最判昭 36. 7. 20、最判平成 24. 3. 16 等
- (4) [誤り] 最判平 8. 10. 29 等

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 6 問)

1 7 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一つ選びなさい。

- (1) 不動産購入後、所有権移転登記未了の買主は、当該不動産について別途二重に譲渡を受けた第三者に対して、登記なくして当該不動産の所有権の取得を対抗することができる。
- (2) 不動産購入後、所有権移転登記未了の買主は、当該不動産について占有を開始した不法占拠者に対して、登記をしなければ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) 買主の詐欺により不動産売買契約を取り消した売主は、その所有権移転登記の抹消登記手続をしなければ、取消後に買主から当該不動産を購入した第三者に対して、当該不動産の所有権の取得を対抗することができない。
- (4) 不動産を購入して所有権移転登記を経た買主は、登記前から当該不動産を占有し登記後に取得時効が完成した第三者に対して、不動産の所有権の取得を対抗することができる。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

1 8 不動産の登記に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、判例の趣旨に照らして誤っているものを一つ選びなさい。

- (1) 賃貸中の建物の買主は、たとえ代金全額を支払ったときでも、当該売買の目的である建物の所有権の移転の登記を行わなければ、賃借人に対して賃料の支払を請求することができない。
- (2) 時効取得者は、取得時効完成前に所有者から不動産を譲り受けて所有権の移転の登記を受けた者に対し、登記なくして時効完成による所有権の取得を対抗することができる。
- (3) AがBに対し甲建物を売却し、Bが所有権の移転の登記を受けた後にAがAB間の売買契約を解除した場合において、Aによる解除の前にBがCに対し甲建物を売却し、Cが所有権の移転の登記を受けていたときは、AはCに対し解除の効果を主張できない。
- (4) AがBに対して甲土地を売買した後、甲土地のBに対する所有権の移転の登記の前に、CがAから甲土地を購入した場合において、CがBを強迫して登記の申請を妨げたときであっても、Cは、所有権の移転の登記を先に備えれば、甲土地の所有権の取得をBに対抗することができる。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

17 正解(3) (正答肢)

- (1) [誤り] 民法第177条
- (2) [誤り] 不法占有者に登記の欠缺を主張する利益がない。
- (3) [正しい] 取消しによる所有権の復帰も「物権の得喪及び変更」にあたる。
- (4) [誤り] 買主と第三者は所有権移転の当事者であり、所有権を対抗する第三者にあたらぬ。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

18 正解(4)

本問は、広義の対抗要件に関する問題である。

- (1) [正しい] 最判昭49.3.19は、賃借人は土地の所有権の得喪につき利害関係を有する第三者であるから、民法第177条の規定上、土地の所有権の移転につきその登記を経由しなければこれを対抗することができず、したがってまた、賃貸人たる地位を主張することができないものと解するのが、相当である、と判示している。
- (2) [正しい] 最判昭42.7.21
- (3) [正しい] 民法第545条ただし書
- (4) [誤り] 不動産登記法第5条1項

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

19 占有に関する次の(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) 占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得することができる。占有代理人による占有によっても取得することができる。
- (2) 悪意の占有者は、果実を返還し、かつ、既に消費し、過失によって損傷し、又は収取を怠った果実の代価を償還する義務を負う。
- (3) 占有回収の訴えは、占有者が占有を侵奪された場合でなければ認められず、詐取による場合は認められない。
- (4) 占有者が占有を妨害されるおそれがあるときは、占有保全の訴えにより、その妨害の予防措置を請求することができるが、損害賠償の担保を請求することはできない。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第6問)

20 無権利者との取引における即時取得に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、判例に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- (1) 債権証書の占有を信頼して取引し、その占有を取得しても、指名債権を取得することはできない。
- (2) 未登録自動車の占有を信頼して取引し、その占有を取得しても、自動車の所有権を取得することはできない。
- (3) 未成年者の占有を信頼して動産を譲り受けたとき、法定代理人がその法律行為を取り消しても、動産の所有権を取得する。
- (4) 動産の占有を信頼して取引し、現実にその引渡を受けても、動産の質権を取得することはできない。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第5問)

19 正解(4) (誤答肢)

- (1) [正しい] 民法第 180 条、同法第 181 条、民法概説 124 頁
- (2) [正しい] 民法第 190 条
- (3) [正しい] 民法第 200 条第 1 項、民法概説 129 頁
- (4) [誤り] 民法第 199 条、民法概説 130 頁

(第 10 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 6 問)

20 正解(1) (正答肢)

- (1) [正しい] 指図証券、記名式所持人払証券、その他の記名証券及び無記名証券について善意取得の規定があるが(民法第 520 条の 1 以下)、指名債権についての善意取得の規定はない。
- (2) [誤り] 取引行為によって、平穩に、かつ、公然と動産の占有を始めた者は、善意であり、かつ、過失がないときは、即時にその動産について行使する権利を取得する(民法第 192 条)。なお、道路運送車両法による登録を受けた自動車には善意取得の規定の適用はない。
- (3) [誤り] 法定代理人の同意を欠く未成年者の法律行為の取消については、詐術を用いた場合や営業許可にかかる場合のように取引の相手方を保護する規定がない。また、即時取得は前主の行為能力の制限を治癒するものではないから、相手方は動産を即時取得することもできない。
- (4) [誤り] 取引行為によって、平穩に、かつ、公然と動産の占有を始めた者は、善意であり、かつ、過失がないときは、即時にその動産について行使する権利を取得する(民法第 192 条)。「その動産について行使する権利」とは、取引の性質から認められる権利のことで、売買なら所有権、質入れなら質権が想定される(内田貴 I 総則・物権総論 469 ページ)。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 5 問)

2 1 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、当該動産をそのまま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。
- (3) 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、この動産はHがI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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第6問)

2 2 所有権の帰属に関する次の(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) 他人の動産に工作を加えた者があるときの加工物の所有権は、民法の規定に従って帰属する者が定められ、加工前に所有者と加工者との間で民法の加工に関する規定と異なる合意をしても、その合意の効力は生じない。
- (2) 土地の賃借人が、当該土地賃貸借契約を債務不履行により解除された後にその土地に付合させた物は、当該土地賃借人の所有権に属する。
- (3) 所有者を異にし、主従の区別のある2個の動産が付合した場合、従たる動産の所有者は、その付合の時ににおける価額の割合に応じてその合成物の共有持分を取得する。
- (4) 所有者のない財産の所有権は、動産については最初に所有の意思をもって占有した者に帰属し、不動産については国庫に帰属する。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

2 1 正解(3) (正答肢)

本問は、即時取得に関する問題である。

- (1) [誤り] 即時取得は「取引行為」による占有の取得でなければならない、相続は取引行為でない(民法第192条)。「取引行為によって」という文言は平成16年改正により加えられた。
- (2) [誤り] 即時取得は前主の行為能力の制限を治癒するものではない。CD間の取引はその取引そのものに瑕疵があり、前主の占有に対する公信力によって保護すべき問題ではないからである。
- (3) [正しい] 占有改定により即時取得は成立しないというのが判例(最判昭35.2.11)
- (4) [誤り] 盗品であっても即時取得は成立する。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第6問)

2 2 正解(4)

本問は、動産及び不動産の所有権の取得に関する問題である。

- (1) [誤り] 民法第246条は任意規定である。
- (2) [誤り] 民法第242条ただし書
- (3) [誤り] 民法第243条
- (4) [正しい] 民法第239条

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

2 3 不動産の共有に関する次の(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) 各共有者は、共有不動産を持分に応じて使用することができるに過ぎないから、共有不動産の全体を使用収益することはできない。
- (2) 共有不動産を不法に占拠する者に対して、共有者が明渡しを求めるときは、当該共有者全員が共同して行うことを要する。
- (3) 共有者が自己の持分を他の共有者以外の者に譲渡するためには、他の共有者全員の同意を要する。
- (4) 共有者の1人が死亡して相続人がないときは、その持分は他の共有者に帰属する。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第6問)

2 4 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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

2 5 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

2 3 正解(4) (正答肢)

- (1) [誤り] 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる（民法第 249 条）。
- (2) [誤り] 共有物の管理に関する事項は、共有物に変更を加える場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる（民法第 252 条）。
- (3) [誤り] 不動産の共有持分の譲渡を制限する規定はない。但し、譲渡に伴い他の共有者に対する債務も移転することになる（民法第 254 条）。
- (4) [正しい] 共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する（民法第 255 条）。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 6 問)

2 4 正解(2) (誤答肢)

本問は、共有に関する問題である。

- (1) [正しい] 不法占拠者に対して物権的請求権の行使として所有権に基づく明渡しを求めることは保存行為にあたるというのが判例の立場である（大判大 10. 7. 8）。
- (2) [誤り] 相続人の不存在が確定し、相続債権者に対する清算や特別縁故者に対する分与が終了した後に残存する共有持分は、「他の共有者」に帰属する（民法第 255 条）。なお、最判平成元. 11. 24 参照。
- (3) [正しい] 民法第 258 条第 1 項
- (4) [正しい] 民法第 261 条

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 7 問)

2 5 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 地上権は、土地の賃貸借契約に基づく賃借権と異なり、権利の性質上譲渡や転貸することは自由であり、これについて土地所有者の同意を要しない。
- (2) [正しい] 民法第 268 条第 1 項、 大判明 36. 11. 16
- (3) [誤り] 民法第 269 条の 2
- (4) [正しい] 民法第 269 条第 1 項

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 7 問)

26 民法上の担保物権に関する次の(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) 留置権者は、目的物を換価して優先弁済を受けることはできないが、留置権から生じた果実からは優先弁済を受けることができる。
- (2) 建物の賃貸人の先取特権は、賃借人がその建物に備え付けた動産について存在する。
- (3) 質権者が質物の占有を継続していれば、その被担保債権の消滅時効は中断する。
- (4) 抵当権者は、被担保債権の全部の弁済を受けるまでは、抵当の目的物全体について抵当権を実行することができる。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

27 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は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、競売がなされた結果、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回土地家屋調査士特別研修 考査問題第10問)

2 6 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 留置権者は留置的効力により事実上優先弁済を受けることができるが、目的物を換価して優先弁済を受ける権利はない。また、留置権者は、留置物から生ずる果実を収取し、他の債権者に先立って、これを自己の債権の弁済に充当することができる（民法第 297 条）。
- (2) [正しい] 建物の賃貸人の先取特権は、賃借人がその建物に備え付けた動産について存在する（民法第 313 条第 2 項）。
- (3) [誤り] 留置権の行使が債権の消滅時効の進行を妨げることがない旨の規定（民法第 300 条）が質権に準用される（民法第 350 条）。
- (4) [正しい] 留置権者が、債権の全部の弁済を受けるまでは、留置物の全部についてその権利を行使することができるとの規定（民法第 296 条）が抵当権に準用される（民法第 372 条）。

(第 1 0 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 8 問)

2 7 正解(4) (誤答肢)

本問は、抵当権と売主の担保責任に関する問題である。

- (1) [正しい] 抵当不動産の第三取得者は、抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生する前に、抵当権消滅請求をしなければならない（民法第 382 条）。
- (2) [正しい] 買い受けた不動産について契約の内容に適合しない抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、その代金の支払を拒むことができる（民法第 577 条第 1 項）。
- (3) [正しい] B が取得した権利が契約の内容に適合しない場合には、民法第 562 条ないし民法第 564 条が準用され（民法第 565 条）、買主は追完請求権、代金減額請求権を取得するほか、解除、損害賠償の請求をすることができる。
- (4) [誤り] 売主が、担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない（民法第 572 条）。

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 10 問)

28 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、極度額を必ず定めなければならないが、元本確定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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

29 相殺に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、誤っているもの一つを選びなさい。

- (1) 相殺の意思表示には、条件又は期限を付することはできない。
- (2) 債務が不法行為によって生じたものである場合、債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない。
- (3) 相殺禁止の特約は、債権者と債務者の間で締結することができるが、善意の第三者に対抗することはできない。
- (4) 時効によって消滅した債権の債権者は、時効消滅した債権が時効完成以前に相殺に適するようになっていたとしても、当該債権を自働債権として相殺することはできない。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

30 保証に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいもの一つを選びなさい。

- (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の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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

28 正解(3) (誤答肢)

本問は、根抵当権に関する問題である。

- (1) [正しい] 民法第398条の3第1項、同条第2項、同法第398条の6第1項
- (2) [正しい] 民法第398条の7第1項
- (3) [誤り] 民法第398条の3第1項
- (4) [正しい] 元本確定前の根抵当権に付従性はない。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

29 正解(2)及び(4) (誤答肢)

- (1) [正しい] 相殺は、当事者の一方から相手方に対する意思表示によってする。この場合において、その意思表示には、条件又は期限を付することができない(民法第506条)。
- (2) [誤り] 悪意による不法行為に基づく損害賠償債務の債権者は、相殺をもって債権者に対抗することができない(民法第509条第1号)が、過失による不法行為の場合は相殺が可能であり、本肢は常に正しいとはいえない。
- (3) [正しい] 相殺禁止の合意は、第三者がこれを知り、又は重大な過失によって知らなかったときに限り、その第三者に対抗することができる(民法第505条第2項)。
- (4) [誤り] 時効によって消滅した債権がその消滅以前に相殺に適するようになっていた場合には、その債権者は、相殺をすることができる(民法第508条)。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

30 正解(2) (正答肢)

本問は、保証に関する問題である。

- (1) [誤り] 民法第446条第2項
- (2) [正しい] 民法第447条第1項
- (3) [誤り] 民法第457条第1項、同第149条第1号。なお、平成29年改正で時効の中断が時効の完成猶予及び更新と改められた。
- (4) [誤り] 民法第454条、同第452条

(第11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

3 1 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回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

3 2 契約の成立に関する次の(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) 不動産の売買契約は、特段の合意がなければ、所有権の移転の登記手続が完了した時に成立する。
- (2) 贈与契約は、受贈者が目的物を受け取った時に成立する。
- (3) 使用貸借契約は、借主が目的物を受け取った時に成立する。
- (4) 金銭消費貸借契約は、書面でしなければ、成立しない。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第7問)

3 1 正解(3) (正答肢)

- (1) [誤り] 民法第 454 条、同法第 452 条、同法第 453 条、大判大 6. 4. 28
- (2) [誤り] 民法第 465 条第 1 項、同条第 2 項準用等
- (3) [正しい] 大判大 12. 2. 14
- (4) [誤り] 最判昭 46. 9. 30、民法概説 203 頁

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 8 問)

3 2 正解なし

- (1) [誤り] 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示に対して相手方が承諾をしたときに成立する（民法第 522 条）。
- (2) [誤り] 贈与は、当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる（民法第 549 条）。
- (3) [誤り] 使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる（民法第 593 条）。なお、平成 29 年改正前は使用貸借を要物契約とする旨の規定があった。
- (4) [誤り] 金銭消費貸借は要物契約であり、書面である場合に要物性が緩和される（民法第 587 条の 2）。書面によらない消費貸借は目的物の授受によって成立する（民法第 587 条）。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 7 問)

3 3 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

3 4 売主の担保責任に関する次の(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) 数量指示売買において数量が不足していた場合、買主は、売主に対して、代金の減額を請求することができる。
- (2) 売主が瑕疵担保責任を負う期間を短縮する特約は有効であるが、これを全部免除する特約を結ぶことはできない。
- (3) 買主は、売買の目的物に隠れた瑕疵があっても、目的物が不動産であれば、当該売買契約を解除することができない。
- (4) 他人の所有する土地の売主は、売買契約自体が無効であるので、担保責任を負わない。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

3 3 正解(2) (正答肢)

- (1) [誤り] 売主は手付の倍額を現実に提供して売買契約を解除することができる（民法第 557 条）。
- (2) [正しい] 民法第 557 条第 1 項第 2 項。
- (3) [誤り] 代金減額請求の要件は買主の善意悪意ではなく買主の帰責事由の存否による。権利の一部が他人に属する場合において、売主がその権利の一部を移転しないとき、それが買主の責めに帰すべき事由によるものであるときに、買主は代金の減額の請求をすることができない（民法第 562 条ないし第 565 条）。
- (4) [正しい] 解除権の発生の有無は、目的物の性能上の欠陥についての買主の善意悪意によってではなく、民法第 541 条又は第 542 条の要件の有無による。なお、平成 29 年改正前は、売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、これによって契約の目的を達することができない場合に契約を解除することができる旨の規定があった。

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 9 問)

3 4 正解(1) (正答肢)

本問は、担保責任に関する問題である。

- (1) [正しい] 引き渡された目的物の数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は追完を請求することができる（民法第 562 条第 1 項）。この場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる（民法第 563 条第 1 項・平成 29 年改正）。
- (2) [誤り] 契約不適合責任を負わない特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない（民法第 572 条・平成 29 年改正）。
- (3) [誤り] 引き渡された目的物が契約の目的に適合しないものであるときは、売主に追完の他、代金減額の請求をすることができる場合があり（民法第 562 条、同法第 563 条）、これらの場合にも解除権の行使を妨げない（民法第 564 条・平成 29 年改正）。
- (4) [誤り] 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う（民法 561 条・平成 29 年改正）。

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 9 問)

- 3 5 賃貸借契約に関する次の(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) 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その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ができる。
 - (2) 建物の賃借人は、賃貸人が修繕すべき屋根からの雨漏りを自らの費用で修繕したときは、賃貸人に対して、契約終了時でなければ、修繕費用全額の償還を請求することができない。
 - (3) 建物賃貸借契約において賃料不払があったときは、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) 期限の定めのない賃貸借契約においては、賃貸人は、いつでも解約の申入れをすることができ、これによって契約は直ちに終了する。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第10問)

- 3 6 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9回土地家屋調査士特別研修 考查問題第10問)

3 5 正解(1) (正答肢)

- (1) [正しい] 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び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、その使用及び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（民法第 611 条）。なお、平成 29 年改正において、賃料は賃借人の請求をまたず当然に減額されると規定された。
- (2) [誤り] 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる（民法第 608 条）。
- (3) [誤り] 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる（民法第 622 条の 2 第 2 項前段）が、その債務の弁済に充てなければならないわけではない。なお、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない（民法第 622 条の 2 後段）。
- (4) [誤り] 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。土地の賃貸借につき 1 年、建物の賃貸借につき 3 か月、動産及び貸席の賃貸借につき 1 日（民法第 617 条）。

(第 10 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 10 問)

3 6 正解(2) (誤答肢)

- (1) [正しい] 民法第 606 条、第 608 条第 1 項
- (2) [誤り] 民法第 611 条
- (3) [正しい] 最判昭 28. 9. 25
- (4) [正しい] 借地借家法第 31 条第 1 項

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 10 問)

37 賃貸借契約に関する次の(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) 賃貸借契約は諾成契約であるから、目的物の引渡しがなくとも、賃貸人は賃借人に対し、賃料の支払を請求することができる。
- (2) 建物の賃借人が、賃貸人が修繕すべき屋根からの雨漏りを自ら費用を出して修繕したときは、賃貸人に対して、直ちに修繕費用全額の償還を請求することができる。
- (3) 建物所有を目的とする土地の賃借人が、当該土地の賃貸人の承諾を得ずに建物を第三者に賃貸した場合、当該土地の賃貸人は、土地の無断転貸を理由として賃貸借契約を解除することができる。
- (4) 賃貸借契約の目的物である建物の全部が、契約成立後に不可抗力によって滅失したときであっても、賃借人がその賃貸借契約を解除するまでは、当該賃貸借契約は終了しない。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第10問)

3 7 正解(2)

本問は、賃貸借契約の効力に関する問題である。

- (1) [誤り] 賃貸借契約は賃料後払いが原則であり（民法第 614 条）、賃料を請求するためには賃貸借契約の目的物の引渡しが必要となる。
- (2) [正しい] 民法第 608 条
- (3) [誤り] 建物所有を目的とする土地賃貸借契約において、建物を賃貸の用に供しても、無断転貸借には該当しない。
- (4) [誤り] 賃貸借契約は履行不能により当然に終了し、賃借人は解除の意思表示を要しない（最判昭 32.12.3）。

（第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 10 問）

38 甲は、乙に対して、甲の所有する土地上への建物の建築を請け負わせた。この場合に関する次の(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) 建物が完成して甲への引渡しが行われる直前に地震があり、建築工事が不完全であったために壁の一部に亀裂が生じた場合でも、甲は、請負契約を解除することができない。
- (2) 建物が完成して甲への引渡しが行われた直後に雨漏りが認められた場合には、甲は、乙に対して、瑕疵の修補を請求した後でなければ損害賠償を請求することができない。
- (3) 建物の瑕疵が甲の供給した材料によって生じた場合には、乙がその材料が不適切であることを知りながら甲に告げなかったときでも、担保責任の規定は適用されない。
- (4) 乙は、仕事が完成するまでの間はいつでも、甲の受ける損害を賠償すれば、請負契約を解除することができる。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第8問)

38 正解なし

- (1) [誤り] 改正前民法第 635 条は、「仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、注文者は、契約の解除をすることができる。ただし、建物その他の土地の工作物については、この限りでない」と定めていたが、この規定は平成 29 年改正により削除された。従って甲は民法第 541 条、第 542 条第 1 項第 4 号によって請負契約を解除することができる。なお、壁の一部の亀裂がごく僅かで契約及び社会通念上軽微であるときは民法第 541 条ただし書きにより解除となしえない場合がある。
- (2) [誤り] 追完請求と代金減額請求は、損害賠償の請求を妨げない（民法第 564 条）。
- (3) [誤り] 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したときは、注文者は、注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって生じた不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、請負人がその材料又は指図が不適當であることを知りながら告げなかったときは、この限りでない（民法第 636 条）。なお、改正前民法に規定されていた担保責任は平成 29 年改正によって契約不適合責任に改められた。
- (4) [誤り] 契約を解除するためには解除原因が存することが要件となる。すなわち、
- ① 契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するとき。
 - ② 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないとき。
 - ③ 債務の全部の履行が不能であるとき。
 - ④ 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - ⑤ 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
 - ⑥ 特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。
 - ⑦ 債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
 - ⑧ 債務の一部の履行が不能であるときに債権者が解除する場合。
 - ⑨ 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときに債権者が解除する場合。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 8 問)

39 役務提供を内容とする契約に関する民法上の定めについて、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) 請負契約は、当事者の一方が仕事の完成を約束し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、効力を生ずる。
- (2) 請負契約において、目的物の引渡しを要するときは、注文者は請負人に対し、その引渡しと同時に報酬を支払わなければならない。
- (3) 寄託契約において、報酬の合意をした場合でも、受寄者は、自己の財産に対するのと同様の注意をもって、寄託物を保管すれば足りる。
- (4) 委任契約に特約がないときは、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第11問)

40 委任に関する次の(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) 委任は、仕事の完成を目的とするので、善良な管理者の注意をもって法律行為をすることのみでは、民法上の委任とはならない。
- (2) 無償の委任においては、請負や有償の委任におけるのと異なり、受任者の注意義務は、自己の財産に対するのと同様の注意義務で足りる。
- (3) 受任者は、委任者の代理人として相手方から受け取った金銭を委任者に引き渡さなければならないが、委任事務を処理する費用を要するときは、委任者に費用の前払を請求することができる。
- (4) 受任者は、いつでも委任の解除をすることができるが、委任者に不利な時期に委任の解除をしたときは、やむを得ない事由があっても、その解除により委任者に生じた損害を賠償しなければならない。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

39 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる（民法第632条）。
- (2) [正しい] 報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない（民法第633条）。
- (3) [誤り] 無報酬の受寄者については、自己の財産に対するのと同じの注意をもって、寄託物を保管する義務を負う旨の規定があるが（民法第659条）、有償の寄託にはその旨の規定がなく、債権の目的が特定物の引渡しであるときの規定（民法第400条）が適用される。すなわち、有償の受寄者は、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。
- (4) [正しい] 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない（民法第648条）。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第11問)

40 正解(3) (正答肢)

- (1) [誤り] 委任は委任事務の処理を目的とするもので、仕事の完成を目的とするものではない。
- (2) [誤り] 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う（民法第644条）。
- (3) [正しい] 受任者は、委任事務を処理するに当たって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡さなければならない（民法第646条）。委任事務を処理するについて費用を要するときは、委任者は、受任者の請求により、その前払をしなければならない（民法第649条）。
- (4) [誤り] 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる（民法第651条第1項）。相手方に不利な時期に委任を解除したときは、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない（同第2項）。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第9問)

4 1 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 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 11 問)

4 2 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ないが、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管理費用以外の損害を賠償する義務を負わない。

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 11 問)

4 1 正解(4) (誤答肢)

本問は、委任に関する問題である。

- (1) [正しい] 民法第 644 条。委任は高度の信頼関係を基礎とするから原則として復委任はできない。ただし、民法第 104 条を類推適用すべきと解されており、委任者の許諾を得たときとやむをえない事由があるときは復委任が可能。
- (2) [正しい] 民法第 645 条
- (3) [正しい] 民法第 646 条第 1 項
- (4) [誤り] 民法第 650 条、同第 649 条

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 11 問)

4 2 正解(3) (誤答肢)

- (1) [正しい] 民法第 697 条、第 700 条ただし書
- (2) [正しい] 民法第 702 条
- (3) [誤り] 民法第 699 条
- (4) [正しい] 民法第 650 条に相当する規定がない。

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 11 問)

4 3 不法行為の要件に関する次の(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) 不法行為が成立するのは、加害者が所有権のような具体的な権利を侵害する場合に限られ、加害者が具体的な権利とはなっていない法律上の利益を侵害する場合には、不法行為は、成立しない。
- (2) 不法行為が成立するためには、被害者に損害が発生することが必要であるが、その損害は、財産上のものに限られる。
- (3) 不法行為が成立するためには、故意又は過失に基づく加害行為と損害の発生との間に法律上の因果関係があることを要するが、損害が加害行為の直接の結果であることを必要とするものではない。
- (4) 不法行為が成立するための要件としての過失とは、客観的な注意義務違反をいうが、建物の設計者は、直接の契約関係にない居住者に対しては、当該建物の基本的な安全性について配慮すべき注意義務を負うことはない。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第10問)

4 4 不法行為責任に関する次の(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) 使用者責任の要件としての職務の執行については、その加害行為が外形からしてあたかも被用者の職務の範囲内とみられる場合を含む。
- (2) 建物の外壁が剥落して通行人が怪我をした場合、設置又は保存の瑕疵のある建物の所有者は、当該建物の占有者に過失がないときは、無過失であっても損害賠償責任を負う。
- (3) 飼い犬に噛まれて通行人が怪我をした場合、その犬の飼い主は、過失がないことを立証しても賠償責任を免れることはできない。
- (4) 共謀のうえ共同して暴行を加えた結果、被害者が死亡した場合、共同して暴行に加わった者は、致命傷となる傷害を与えていなかったとしても、被害者の相続人に対して、死亡により生じた損害全額を賠償すべき責任を負う。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第11問)

4 3 正解(3) (正答肢)

- (1) [誤り] 不法行為は他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した場合に成立する(民法第709条)。
- (2) [誤り] 他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、民法第709条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない(民法第710条)。
- (3) [正しい] 不法行為に基づく損害賠償請求権が発生するためには加害行為と損害との間に因果関係があることが必要であるが(民法第709条)、その範囲は事実的因果関係のある損害のうち一定のもの(賠償の範囲として妥当とされるもの)とされ、必ずしも損害が直接の結果である必要はない。
- (4) [誤り] 建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う(最判平19.7.6民集61巻5号1769頁)。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第10問)

4 4 正解(3) (誤答肢)

本問は、不法行為責任に関する問題である。

- (1) [正しい] いわゆる外形標準説。
- (2) [正しい] 民法第717条第1項
- (3) [誤り] 民法第718条は立証責任を転換したものにすぎないと解される。
- (4) [正しい] 共謀があるので、共同不法行為者が免責される余地はない。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第11問)

- 4 5 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権を第三者に譲渡することはできない。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第12問)

4 5 正解(2) (正答肢)

(1) [誤り] 民法第 896 条ただし書

(2) [正しい] 民法第 653 条第 1 号

(3) [誤り] 民法第 597 条第 3 項

(4) [誤り] 最判昭 30. 5. 31 (民法第 249 条以下に規定する共有)、最判昭 50. 11. 7 (「共同相続人が分割前の遺産を共同所有する法律関係は、基本的には民法第 249 条以下に規定する共有としての性質を有すると解するのが相当であつて (最判昭 30. 5. 31 民集 9 卷 6 号 793 頁)、共同相続人の一人から遺産を構成する特定不動産について同人の有する共有持分権を譲り受けた第三者は、適法にその権利を取得することができ (最判昭 38. 2. 22 民集 17 卷 1 号 235 頁)、他の共同相続人とともに右不動産を共同所有する関係にたつが、右共同所有関係が民法第 249 条以下の共有としての性質を有するものであることはいうまでもない。そして、第三者が右共同所有関係の解消を求める方法として裁判上とるべき手続は、民法第 907 条に基づく遺産分割審判ではなく、民法第 258 条に基づく共有物分割訴訟であると解するのが相当である。けだし、共同相続人の一人が特定不動産について有する共有持分権を第三者に譲渡した場合、当該譲渡部分は遺産分割の対象から逸出するものと解すべきであるから、第三者がその譲り受けた持分権に基づいてする分割手続を遺産分割審判としなければならないものではない。」)

最判昭 38. 2. 22 (「相続財産に属する不動産につき単独所有権移転の登記をした共同相続人中の乙ならびに乙から単独所有権移転の登記をうけた第三取得者丙に対し、他の共同相続人甲は自己の持分を登記なくして対抗しうるものと解すべきである。けだし乙の登記は甲の持分に関する限り無権利の登記であり、登記に公信力なき結果丙も甲の持分に関する限りその権利を取得するに由ないからである (大半大 8. 11. 3 民録 25 輯 1944 頁)。そして、この場合に甲がその共有権に対する妨害排除として登記を実体的権利に合致させるため乙、丙に対し請求できるのは、各所有権取得登記の全部抹消登記手続ではなくして、甲の持分についてのみ的一部抹消 (更正) 登記手続でなければならない (大半大 10. 10. 27 民録 27 輯 2040 頁、最判昭 37. 5. 24 裁判集 60 卷 767 頁)。けだし右各移転登記は乙の持分に関する限り実体関係に符合しており、また甲は自己の持分についてのみ妨害排除の請求権を有するに過ぎないからである。」)

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 12 問)

4 6 相続の承認及び放棄に関する次の(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) 相続人は、いつでも、相続について、単純承認、限定承認又は放棄をすることができる。
- (2) 相続について、限定承認をした場合、相続人は、被相続人が有していた財産のうち、相続によって得た積極財産の限度でのみ、被相続人の債務を弁済する責任を負う。
- (3) 相続人が数人あるときは、単純承認は、共同相続人の全員が共同してしなければならない。
- (4) 相続人が数人あるときは、相続の放棄は、共同相続人の全員が共同してしなければならない。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第11問)

4 7 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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第12問)

4 8 Aには、亡Bとの間に子Cがおり、Bの死後、Dとの間に子Eが生まれたが、AとDは婚姻していない。また、Eには配偶者Fがいる。平成28年12月ころ、AとEは自動車に同乗して外出したまま行方不明となり、後にいずれも死亡していることが確認されたが、正確な死亡時刻やどちらが先に死亡したかは明らかとならなかった。Aの相続財産は現金1200万円だけであった場合、他にAの相続人が存在せず、かつAの遺言もないときに、Aの相続財産についてのCが取得すべき金額を、次の(1)から(4)までのうち、正しいものを一つ選びなさい。

- (1) 300万円
- (2) 600万円
- (3) 800万円
- (4) 1200万円

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第12問)

4 6 正解(2) (正答肢)

- (1) [誤り] 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない(民法第915条第1項)。
- (2) [正しい] 相続人は、相続によって得た財産の限度においてのみ被相続人の債務及び遺贈を弁済すべきことを留保して、相続の承認をすることができる(民法第922条)。
- (3) [誤り] 相続人が数人あるとき、限定承認は、共同相続人の全員でなければならぬが(民法第923条)、単純承認にそのような規定はなく、各共同相続人において個別に相続を単純承認することができる。
- (4) [誤り] 相続の放棄も(3)と同様、共同相続人全員とする旨の規定はなく、各共同相続人において個別にすることができる。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考查問題第11問)

4 7 正解(3) (誤答肢)

本問は、相続に関する問題である。

- (1) [正しい] 民法第921条第1号
- (2) [正しい] 民法第923条
- (3) [誤り] 民法第1042条。なお、令和元年改正により、遺留分減殺請求権は、遺留分侵害額請求権へと名称が改められた。
- (4) [正しい] 最判昭34.6.19民集13巻6号757頁。民法第432条、同法第899条。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考查問題第12問)

4 8 正解(4)

本問は、相続と同時死亡に関する問題である。

本問ではAが死亡した時点で、Eが生存していたかどうか明らかでないため、AとEは同時に死亡したと推定される(民法第32条の2)。したがって、EはAの相続人とならないし、DもFも二次相続人となることはない。したがって、全額Cが相続する。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考查問題第12問)

49 Aが1億円の現金を残して死亡した。Aには、妻B、Bとの間の子C及びDがおり、他に相続人はいない。CはAが死亡する2年前に1000万円の特別受益を受けており、また、Dには2000万円の寄与分が認められている。この場合におけるB、C及びDの具体的相続分の額として次の(1)から(4)までのうち、正しいものを一つ選びなさい。

- (1) Bが5000万円、Cが1500万円、Dが3500万円
- (2) Bが5000万円、Cが1250万円、Dが3750万円
- (3) Bが4500万円、Cが1500万円、Dが4000万円
- (4) Bが4500万円、Cが1250万円、Dが4250万円

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第12問)

50 遺言に関する次の(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) 遺言者は、遺言によって、遺言執行者の指定を第三者に委託することができる。
- (2) 遺言執行者の指定は、遺言によらなくてもすることができる。
- (3) 公正証書遺言には、少なくとも証人二人の立会いが必要である。
- (4) 夫婦が共同で同一の証書でした遺言は無効である。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考查問題第12問)

4 9 正解(4) (正答肢)

この設例ではAの妻Bの法定相続分は1/2、CDの法定相続分はそれぞれ1/4である(民法第900条第1号4号)。

被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額にその贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、その相続分の中からその遺贈又は贈与の価額を控除した残額をもってその者の相続分とする(民法第903条)。

また、共同相続人中に特別の寄与をした者があるときは、被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額から共同相続人の協議で定めたその者の寄与分を控除したものを相続財産とみなし、その者の相続分に寄与分を加えた額をもってその者の相続分とする(民法第904条の2)。

この設例ではAの遺産1億円にCの特別受益1000万円を加え、Dの寄与分2000万円を控除した9000万円がみなし相続財産となる。

そして特別受益のあるCの相続分は $9000 \text{ 万} \div 4 - 1000 \text{ 万円} = 1250 \text{ 万円}$ となり、寄与分のあるDの相続分は $9000 \text{ 万} \div 4 + 2000 \text{ 万円} = 4250 \text{ 万円}$ となる。

妻Bには特別受益も寄与分もなくその相続分は $9000 \text{ 万円} \div 2 = 4500 \text{ 万円}$ となる。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第12問)

5 0 正解(2) (誤答肢)

(1) [正しい] 遺言者は、遺言で、一人又は数人の遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託することができる(民法第1006条第1項)。

(2) [誤り] 遺言者は遺言執行者の指定を第三者に委託することができるが(民法第1006条第1項)、指定の委託は必ず遺言によらなければならない(注釈民法(28)294ページ)。

(3) [正しい] 公正証書遺言の方式として以下の5点が定められている(民法第969条)。

① 証人2人以上の立会いがあること。

② 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。

③ 公証人が、遺言者の口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、又は閲覧させること。

④ 遺言者及び証人が、筆記の正確なことを承認した後、各自これに署名し、印を押すこと。ただし、遺言者が署名することができない場合は、公証人がその事由を付記して、署名に代えることができる。

⑤ 公証人が、その証書は前各号に掲げる方式に従って作ったものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

公正証書遺言には、少なくとも証人2人の立会いが必要である。

(4) [正しい] 遺言は、2人以上の者が同一の証書ですることができない(民法第975条)。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第12問)

【民事訴訟法】

1 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、不動産所在地を管轄する裁判所に提起しなければならない。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

2 未成年者の訴訟行為に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- (1) 未成年者本人は、独立して法律行為をすることができる場合であっても、法定代理人によらなければ、訴えを提起することができない。
- (2) 未成年者本人が訴えを提起した場合、裁判所はただちに訴えを却下しなければならない。
- (3) 未成年者本人が法定代理人の同意なく行った訴訟行為は、取り消すことができる。
- (4) 未成年者の法定代理人は、未成年者本人がした訴訟行為を追認することができる。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

3 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) 訴訟代理人が複数あるときは、各自当事者を代理する。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

1 正解(4) (誤答肢)

本問は、民事の訴訟における裁判所の管轄に関する問題である。

- (1) [正しい] 民事訴訟法第5条第9号
- (2) [正しい] 民事訴訟法第4条第1号
- (3) [正しい] 裁判所法第24条第1号
- (4) [誤り] 特別裁判籍を定める民事訴訟法第5条第12号は、普通裁判籍（民事訴訟法第4条）を排除しない。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第13問)

2 正解(4)

本問は、訴訟能力に欠ける未成年者の訴訟行為に関する問題である。

- (1) [誤り] 未成年者は、独立して法律行為をすることができる場合（民法第5条、第6条等）は、法定代理人によらなくても訴訟行為をすることができる。民事訴訟法第31条ただし書。
- (2) [誤り] 当事者が訴訟能力を欠くとき、裁判所は、期間を定めて、その補正を命じなければならない（民事訴訟法第34条第1項）、ただちに不適法却下することは許されない。
- (3) [誤り] 未成年者は訴訟無能力者であり、民法とは異なり、法定代理人の同意を得ても、自ら有効に訴訟行為をすることができない（民事訴訟法第31条）。
- (4) [正しい] 民事訴訟法第34条第2項

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第13問)

3 正解(4) (正答肢)

- (1) [誤り] 当事者は訴訟代理人の事実に関する陳述更正することができる（民事訴訟法第57条）ことから、訴訟代理人の選任によって本人の権限は消滅しないと考えられる。
- (2) [誤り] 訴訟代理権は、当事者の死亡又は訴訟能力の喪失によって消滅することはない（民事訴訟法第58条第1項第3号）。
- (3) [誤り] 当事者の法定代理人が死亡したとき訴訟は中断する（民事訴訟法第124条第1項第1号）が、訴訟代理人について同様の規定はない。
- (4) [正しい] 訴訟代理人が数人あるときは、各自当事者を代理する（民事訴訟法第56条）。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第13問)

4 民事訴訟の原則に関する次の(1)から(4)の記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- (1) 処分権主義とは、訴訟の開始、訴訟物の特定及び判決によらない訴訟の終了に関する権限を当事者に与えるという原則である。
- (2) 弁論主義とは、判決の基礎に必要な事実の主張と証拠の提出に関する責任を当事者に負わせるという原則である。
- (3) 公開主義とは、訴訟の審理及び判決を誰でも傍聴することができるという原則である。
- (4) 自由心証主義とは、当事者の申出がなくとも裁判所が証拠調べをすることができるという原則である。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

5 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) 地方裁判所に対してする訴えの提起は、訴状を裁判所に提出してしなければならない。
- (2) 裁判所は、訴訟の全部又は一部がその管轄に属しないと認めるときは、申立てにより又は職権で、これを管轄裁判所に移送する。
- (3) 訴訟係属中に被告が死亡したときは、裁判所は、訴えを却下する。
- (4) 裁判所に係属する事件については、当事者は、更に訴えを提起することができない。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

4 正解(4) (誤答肢)

- (1) [正しい] 民事訴訟の対象となる私人間の権利関係については私的自治の原則が認められるため、民事訴訟手続においても、訴訟手続の開始、審判範囲の特定、訴訟手続の終了について当事者の自律的な判断に委ねられる。
- (2) [正しい] 判決の基礎となる事実及び証拠については当事者がその責任と権限を持ち、裁判所は、当事者の主張しない事実を判決の基礎としてはならず、当事者間に争いのない事実をそのまま判決の基礎としなければならない、争いのある事実を証拠によって認定するにあたっては、当事者が申し出た証拠方法によらなければならない。
- (3) [正しい] 口頭弁論は当事者又はその訴訟代理人が出頭した公開の法廷で裁判長の指揮の下に行われる。判決は、法廷において判決書の原本に基づいて言い渡される。
- (4) [誤り] 自由心証主義とは裁判所は判決をするに当たり、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果を斟酌して自由な心証によって当事者の事実についての主張を真実と認めるか否かを判断する原則である(民事訴訟法第247条)。民事訴訟では事実認定の基礎となる証拠は当事者が申し出たものに限定される(弁論主義)。これに対し人事訴訟では当事者が主張していない事実も判決の基礎とすることができる、当事者が申し出てもいない証拠を職権で取り調べることができる(職権探知主義)。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

5 正解(3) (誤答肢)

本問は訴えの提起に関する問題である。

- (1) [正しい] 訴えの提起は、当事者及び法定代理人並びに請求の趣旨及び原因を記載した訴状を裁判所に提出してしなければならない(民事訴訟法第133条)。なお、簡易裁判所においては口頭で訴えを提起することもできると規定されている(民事訴訟法第271条)。
- (2) [正しい] 裁判所は、訴訟の全部又は一部がその管轄に属しないと認めるときは、申立てにより又は職権で、これを管轄裁判所に移送する(民事訴訟法第16条第1項)。
- (3) [誤り] 訴訟継続中に当事者が死亡したときは訴訟手続が中断する。この場合、相続人、相続財産管理人その他法令により訴訟を続行すべき者が訴訟手続を受け継がなければならない(民事訴訟法第124条第1項第1号)。
- (4) [正しい] 同一内容の複数の訴えが提起されると、被告にはそれぞれに応訴する負担が発生し、裁判所も複数の訴えを審理することになり不合理であるばかりでなく、審理の結果同一の訴えについて相互に矛盾する内容の判決が出される可能性がある。そこで裁判所に係属する事件については、当事者は更に訴えを提起することができないものとされている(民事訴訟法第142条)。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第13問)

6 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11回土地家屋調査士特別研修 考査問題第14問)

7 民事訴訟の判決に関する次の(1)から(4)の記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- (1) 裁判所は、原告が200万円の損害賠償を請求したときでも、審理の結果明らかになった適切な賠償金額として、250万円の支払を命ずることができる。
- (2) 裁判所は、原告が200万円の売買代金を請求した場合において、被告から同時履行の抗弁権が行使され、それが認められるときは、売買目的物の引渡しと引換えに売買代金を支払うことを命ずることができる。
- (3) 裁判所は、原告が土地所有権の確認を請求したときは、土地の明渡しを命じる判決をすることはできない。
- (4) 裁判所は、1000万円の支払請求に対し、800万円の限度で請求認容をすることができる。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考査問題第14問)

8 民事訴訟法上の証拠調べに関する次の(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) 裁判所において当事者が自白した事実は、証明することを要しない。
- (2) 裁判所は、当事者が申し出た証拠が必要でないと認めるものは、取り調べることを要しない。
- (3) 証拠調べは、当事者が期日に出頭しない場合、することができない。
- (4) 裁判所は、相当と認めるときは、裁判所外において証拠調べをすることができる。

(証拠調の原則) (第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第14問)

6 正解(4) (誤答肢)

本問は、訴えの取下げに関する問題である。

- (1) [正しい] 民事訴訟法第 263 条
- (2) [誤り] 訴えは、判決が確定するまで、取り下げることができる (民事訴訟法第 261 条第 1 項)。
- (3) [正しい] 民事訴訟法第 262 条第 1 項
- (4) [正しい] 民事訴訟法第 261 条第 5 項

(第 1 1 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 14 問)

7 正解(1) (誤答肢)

- (1) [誤り] 裁判所は当事者が申し立てていない事項について判決をすることができない (民事訴訟法第 246 条)。
- (2) [正しい] 裁判所が被告提出の同時履行の抗弁を認める場合、原告の請求を棄却するのではなく、売買目的物の引渡しと引換えとする条件を付して原告の請求を認容する一部勝訴判決をすることができる (引換給付判決)。
- (3) [正しい] 裁判所が原告の土地所有権確認の請求に理由ありと判断する場合には原告の請求を認容する旨の判決をすべきであり、被告にその占有する土地を原告に明け渡す旨判決をすることは、原告が申し立てていない事項について判決をすることになり許されない。なお、判決で土地の明渡を命ずることができる場合に、土地所有権確認請求に確認の利益があるかは検討の余地がある。
- (4) [正しい] 原告の給付請求が可分である場合に、裁判所は原告の請求の一部を認容し残部を棄却することができる。

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 14 問)

8 正解(3)

本問は、民事訴訟法上の証拠調べに関する問題である。

- (1) [正しい] 民訴法第 179 条
- (2) [正しい] 民訴法第 181 条第 1 項
- (3) [誤り] 民訴法第 183 条
- (4) [正しい] 民訴法第 185 条第 1 項

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 14 問)

9 文書提出命令に関する次の(1)から(4)までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- (1) 文書の所持者は、技術又は職業の秘密に関する事項で、黙秘の義務が免除されていないものが記載されている文書の提出を拒むことができる。
- (2) 文書提出命令の申立てについての決定に対しては、不服申立てをすることができない。
- (3) 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。
- (4) 第三者が文書提出命令に従わないときは、裁判所は、決定で、20万円以下の過料に処する。

(第10回土地家屋調査士特別研修 考査問題第14問)

10 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9回土地家屋調査士特別研修 考査問題第14問)

9 正解(2) (誤答肢)

- (1) [正しい] 民事訴訟法第 220 条第 4 号ハ、第 197 条第 1 項第 3 号
- (2) [誤り] 文書提出命令の申立てについての決定に対しては、即時抗告をすることができる (民事訴訟法第 223 条第 7 項)。
- (3) [正しい] 民事訴訟法第 224 条第 1 項
- (4) [正しい] 民事訴訟法第 225 条第 1 項

(第 10 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 14 問)

10 正解(2) (誤答肢)

- (1) [正しい] 筆界確定訴訟では、裁判所は原告の主張や被告の主張に拘束されることなく独自に判断をするため、原告は必ずしも特定の線を筆界として主張する必要はない。
- (2) [誤り] 当事者は隣接する土地の所有権の範囲を合意によって定めることができるが、土地の境界は土地の公法上のものであるから、当事者の合意によってこれを定めることができない。従って、当事者が互いに境界線について争わない場合にも、それだけでは裁判所がその境界を確定することはできず、判決で客観的な境界の確定しなければならない。
- (3) [正しい] 筆界確定訴訟では、裁判所は当事者の筆界に関する主張に拘束されることなく独自の判断をすることができるため、被告は反訴を提起することなく自己に有利な筆界線を筆界として確定するよう求めることができる。
- (4) [正しい] 筆界確定訴訟は原告被告という当事者対立構造をとって審理されるが、裁判所は原告の請求を認容したり棄却するのではなく、判決で客観的な筆界を確定しなければならない。従って、当事者間に証明責任の分担はなく、客観的な筆界が明らかとならない場合であっても、裁判所は単に原告の請求を棄却することはできない。

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 14 問)

【土地家屋調査士法】

- 1 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、正しい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しない土地家屋調査士法人の社員である認定土地家屋調査士は、当該法人が筆界特定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の相手方から、これと同一事件についての民間紛争解決手続代理関係業務の依頼があった場合、当該認定土地家屋調査士が個人として民間紛争解決手続代理関係業務を行うことは競業禁止規定によって制限されないため受任することができる。
 - (2) 認定土地家屋調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務を弁護士と共同受任した後、当該手続の開始から終了までの間に、依頼者の相手方に対して、当該弁護士と共同で作成した和解案を示し、和解のための交渉を行うことはできない。
 - (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における民間紛争解決手続代理関係業務については、認定土地家屋調査士である社員のみが業務を執行する権利を有し、義務を負う。
 - (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は、認定土地家屋調査士である社員が常駐していない事務所においても、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができる。

(第8回土地家屋調査士特別研修 考查問題第15問)

- 2 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。

(第9回土地家屋調査士特別研修 考查問題第15問)

1 正解(1) (正答肢)

- (1) [誤り] 土地家屋調査士法第 22 条の 2 第 3 項第 1 号
- (2) [誤り] 土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 7 号
- (3) [正しい] 土地家屋調査士法第 35 条第 2 項
- (4) [誤り] 土地家屋調査士法第 36 条の 2

(第 8 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 15 問)

2 正解(1) (誤答肢)

- (1) [誤り] 土地家屋調査士法第 35 条第 2 項
- (2) [正しい] 土地家屋調査士法第 3 条第 1 項第 8 号、同条第 2 項、同法第 29 条、同法第 31 条及び民法第 34 条
- (3) [正しい] 土地家屋調査士法第 36 条の 3 第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 1 号
- (4) [正しい] 土地家屋調査士法第 36 条の 3 第 1 項第 6 号

(第 9 回土地家屋調査士特別研修 考查問題第 15 問)

3 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アからエまでの記述のうち、正しいものは幾つあるか。

ア 認定土地家屋調査士でない土地家屋調査士は、筆界特定の手続における代理人として、期日に出席して口頭で意見を述べることはできるが、代理人として意見書を筆界特定登記官に提出することはできない。

イ 認定土地家屋調査士は、弁護士と共同で民間紛争解決手続代理関係業務を受任し、その民間紛争解決手続が開始された場合には、弁護士に相談することなく当該手続外において単独で依頼者の相手方と和解のための交渉を行うことができる。

ウ 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における民間紛争解決手続代理関係業務については、認定土地家屋調査士である社員のみが業務を執行する権利を有し、義務を負う。

エ 認定土地家屋調査士は、同一の依頼者から民間紛争解決手続代理関係業務及び表示に関する登記の申請手続の代理を受任し、依頼者の秘密を知った場合には、その秘密が民間紛争解決手続代理関係業務に関するものであるか表示に関する登記の申請手続に関するものであるかを問わず、正当な事由なくその秘密を他に漏らしてはならない。

- (1) 1個
- (2) 2個
- (3) 3個
- (4) 4個

(第10回土地家屋調査士特別研修 考查問題第15問)

4 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。

(第11回土地家屋調査士特別研修 考查問題第15問)

3 正解(2) (正答肢)

- (1) 1 個
- (2) 2 個
- (3) 3 個
- (4) 4 個

ア [誤り] 認定土地家屋調査士でない土地家屋調査士も筆界特定の手続についての代理業務として筆界特定登記官に意見書を提出することができる。

イ [誤り] 弁護士と共同で受任している事件の代理業務について、弁護士に相談することなく和解のための交渉を行うことは共同受任を要するとした趣旨に反する。なお、当該弁護士と協議した範囲であれば、単独で意見を述べることができる。

ウ [正しい] 民間紛争解決手続代理関係業務は、社員のうちに土地家屋調査士法第 3 条第 2 項に規定する調査士がある調査士法人に限り行うことができる（土地家屋調査士法第 35 条第 1 項第 2 項）。

エ [正しい] 当該認定土地家屋調査士には土地家屋調査士法第 24 条の 2 の守秘義務があり、正当な事由なくその秘密を他に漏らしてはならない。

(第 10 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 15 問)

4 正解(1) (誤答肢)

- (1) [誤り] 土地家屋調査士法第 29 条第 2 項「社員のうちに」、第 36 条の 2「特定社員が常駐する事務所」
- (2) [正しい] 土地家屋調査士法第 3 条第 2 項
- (3) [正しい] 土地家屋調査士法施行規則第 25 条第 2 項
- (4) [正しい] 土地家屋調査士法第 22 条の 2 第 1 項「公務員として職務上取り扱った事件」

(第 11 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 15 問)

- 5 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。なお、民間紛争解決手続代理関係業務については、弁護士と共同で受任するものとする。
- (1) 民間紛争解決手続代理関係業務を認定調査士が受任した後に、その依頼者が死亡した場合、その時点で認定調査士の代理権は消滅する。
 - (2) AからBを相手とする民間紛争解決手続代理関係業務を受任している土地家屋調査士法人の使用人である認定調査士Cは、自らその事件に関与している場合であっても、Aの同意なくBから他の民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受けることができる。
 - (3) 認定調査士Dは、EからFを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受任していたが、その手続の途中でEから解任された。その後、Fから同じ手続の代理業務を依頼された場合、DはFの依頼を受けることができる。
 - (4) Gから筆界特定手続書類作成業務を受任したことがある認定調査士は、Gを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務を受任することができない。

(第12回土地家屋調査士特別研修 考査問題第15問)

5 正解(1) (正答肢)

本問は、主に認定調査士が行う業務に関する問題である。

- (1) [正しい] 参考 不動産登記法第 17 条第 1 号 登記申請に関する代理権の不消滅
- (2) [誤り] 土地家屋調査士法第 22 条の 2 第 3 項本文、同条第 2 項第 7 号 自ら関与した場合は、依頼者からの同意が必要。
- (3) [誤り] 土地家屋調査士法第 22 条の 2 第 3 項本文、同条第 2 項第 1 号
- (4) [誤り] 土地家屋調査士法第 22 条の 2 第 3 項本文、同条第 2 項第 3 号 括弧書きにより依頼者の同意も不要。

(第 1 2 回土地家屋調査士特別研修 考査問題第 15 問)

調停申立書（参考起案）及び解説

調 停 申 立 書
(参 考 起 案)

平成〇年〇月〇日

〇〇県土地家屋調査士会
境界問題相談センター 御中

申立人代理人弁護士 乙 野 花 子 ㊞

同土地家屋調査士 甲 野 太 郎 ㊞

当事者 別紙当事者目録記載のとおり

申 立 て の 趣 旨

相手方らは、申立人に対し、別紙図面イウカキイの各点を直線で結んだ範囲の土地を明け渡すとの調停を求める。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、別紙物件目録1記載の土地(以下「本件土地」という。)の所有者、相手方滝川晶子(以下「相手方滝川」という。)は、別紙物件目録2記載の土地(以下「本件隣地」という。)の所有者である(甲1～同3)。相手方武田弘和(以下「相手方武田」という。)は、本件隣地の借地人であり、本件隣地上に別紙物件目録3記載の建物を所有して(甲4)、本件隣地及び本件土地のうち別紙図面イウカキイの各点を直線で結んだ範囲(以下「本件係争部分」という。)を占有している。なお、本件係争部分を除く本件土地は、申立人が月極駐車場として第三者に賃貸して占有している。
- 2 本件係争部分を含む本件土地は、平成15年9月9日、申立人が、申立人の父である亡小田広明(以下「亡広明」という。)からの相続により所有権を取得した(甲1)。本件土地には、平成11年ころまでは借家があり、同借家が賃貸されていたが、当時、ウカの西側まで亡広明が占有して賃貸の対象として

いた。このことは、ウカの線の西側に、昭和49年10月に亡広明によって石灯籠が設置されていることから明らかである（甲5）。

また、本件土地と本件隣地の登記簿上の面積も、ウカを直線で結んだ線が境界であるとした場合の実測面積とほぼ一致しており、かつ、亡広明が本件土地について昭和48年10月に実測した面積ともほぼ一致している（甲6）。したがって、本件土地と本件隣地の公法上の境界がウカを直線で結んだ線であることはほぼ確実である。

- 3 以上のとおり、本件土地と本件隣地は別紙図面ウカを直線で結んだ線を境界としており、相手方武田による占有及び相手方滝川による間接占有はいずれも申立人の本件土地の所有権を侵害するものである。よって、申立人は相手方らに対し、本件土地の所有権に基づき本件係争部分の返還請求権を有しているので、申立ての趣旨記載の調停を求めて本件申立に及んだ次第である。

申 立 て の 実 情

- 1 本件土地上のイキを結んだ線上には、現在、生垣が植栽されており、これが申立人と相手方らとの占有範囲を区画している。他方、本件土地の現況は生垣近辺までアスファルト舗装されているが、これは亡広明からの相続後に申立人が可能な範囲で駐車場とするために行ったものであり、相手方らとの何らかの合意に基づいて舗装したものではない。

申立人は、本年2月ころ、本件土地の売却を検討していたため、本件土地の現況を確認した。申立人は、その時点で石灯籠と生垣の位置関係から、相手方らによる本件係争部分の占有の事実を初めて知り、調査の結果、測量図（甲6）などにより越境の事実を確認したものである。

- 2 そこで、申立人は、相手方武田と面談したが、相手方武田は、本件隣地の借地権を譲り受け、建物を新築した際に、本件土地上の借家の賃借人に境界を確認し、同建物の敷地として生垣を植えたと主張している。他方、相手方滝川は、生垣については相手方滝川の亡夫滝川益和（以下「亡益和」という。）と亡広明との合意により生垣を設置したと主張している。このように、相手方らはいずれも別紙図面ウカを直線で結んだ線が本件土地と本件隣地の境界であることを認めようとしない。

しかしながら、この生垣を誰がいつ植栽したのかは明確ではないものの、前記のとおり昭和49年ころに、亡広明がウカの境界付近に石灯籠を設置してお

り、その時点で生垣が植栽されていなかったことは確実である。また、本件隣地は、昭和57年頃から亡益和が借地人に賃貸しており、亡益和が直接占有していない状況において、亡益和自らが生垣を設置したとは考えにくい。他方、相手方武田が本件隣地の借地権の譲渡を受けた平成13年より以前の平成11年頃から、本件土地上の借家は空き家であった。したがって、生垣は、おそらく相手方武田が借地権の譲渡を受けて建物を新築する際に、何らの権限ないまま植栽したものと思われ、生垣は本件土地と本件隣地の境界を示すものではない。

- 3 以上の事実関係を前提とすれば、相手方武田による借地権の譲受けを承諾した時点においても、亡益和はウカを結んだ線を本件土地との境界として認識していたはずであり、相手方武田の本件係争部分の占有は何ら正当な権限に基づくものではない。

したがって、本件係争部分について、相手方らにおいて正当な占有権原を有するとは考えられない。

以上

疎 明 方 法

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 甲第1号証 | 全部事項証明書(本件土地) |
| 2 | 甲第2号証 | 全部事項証明書(本件隣地) |
| 3 | 甲第3号証 | 公図写し |
| 4 | 甲第4号証 | 全部事項証明書(相手方武田所有建物) |
| 5 | 甲第5号証 | 領収書 |
| 6 | 甲第6号証 | 測量図 |

添 付 書 類

- | | | |
|---|------------|-----|
| 1 | 甲号証写し | 各1通 |
| 2 | 固定資産税評価証明書 | 1通 |
| 3 | 委任状 | 2通 |

当 事 者 目 録

〒100-00xx ○○県△△市□□一丁目4番7号
申 立 人 小 田 裕 樹

〒000-0000 ○○県■市◇◇1丁目1番1号
乙野法律事務所（送達場所）
電 話 ●●-xxxx-9999
F A X ●●-xxxx-9998
申立人代理人 弁護士 乙 野 花 子

〒xxx-xxxx ○○県■市◆◆町1丁目2番10号
甲野土地家屋調査士事務所
電 話 ●●-0000-0000
F A X ●●-0000-0001
同 土地家屋調査士 甲 野 太 郎

〒100-0000 ○○県■市◆◆町5番5号
相 手 方 滝 川 晶 子

〒100-xxxx ○○県△△市▼▼2丁目2番3号
相 手 方 武 田 弘 和

物 件 目 録

1 土 地

所 在 ○○県△△市▼▼二丁目
地 番 70番3
地 目 宅地
地 積 169.65平方メートル

2 土 地

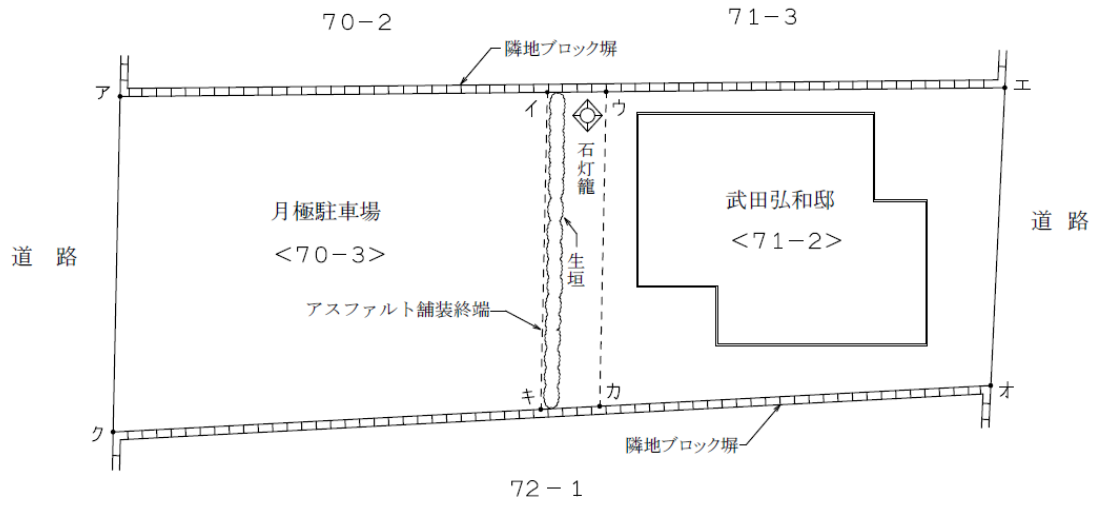
所 在 ○○県△△市▼▼二丁目
地 番 71番2
地 目 宅地
地 積 130.35平方メートル

3 建 物

所 在 ○○県△△市▼▼二丁目71番地2
家屋番号 71番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床面積 1階62.93平方メートル
2階19.87平方メートル

【 別 紙 】

概略図



調停申立書参考起案の解説

第1 表題部（当事者目録を含む。）について

- 1 一般民事調停においては、調停申立書には、当事者及び法定代理人、申立の趣旨及び紛争の要点の他、非訟事件手続規則1条1項各号に掲げる事項を記載するものとされている（民事調停法4条の2第2項、民事調停規則3条、24条）。

現在各単位会で行われている筆界ADR手続においては、相談から受け付けているところが多く、申立書も、所定の書式の用紙（答弁書起案の資料参照）に従って記入していけば完成するようになっており、一般人でも申し立てることができるように工夫されている。

- 2 当事者の特定は、住所と氏名で行い、法人が当事者の場合は法定代理人として代表者の記載が不可欠である。土地家屋調査士が代理人として作成するときは、弁護士が共同で受任している事件に限られるから（土地家屋調査士法3条2項）、土地家屋調査士単独名義でなく、共同受任者である弁護士との連名で作成すべきである。
- 3 本申立てでは、隣地の所有者である滝川晶子だけでなく、同借地人の武田弘和も相手方としている。後記の「申立ての趣旨」の問題とも絡むが、ADR手続が筆界を起因とする境界問題全般が対象とされていることからすれば、隣地の所有者に加えて、その借地人も相手方にすることは許されるものと考えられ、むしろ当該紛争の実態や小田裕樹の希望に応じた最終解決の目的を踏まえれば、借地人武田を相手方にすることは必須である。

第2 申立ての趣旨について

- 1 調停の申立書には、「申立ての趣旨」を記載しなければならない（民事調停法4条の2第2項2号、民事調停規則3条）。他方、筆界ADR手続が取扱う紛争は、「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争」とされている（土地家屋調査士法3条7号）。しかし、「紛争の要点」では、当該紛争が筆界が明らかでないことに起因することを記載する必要があるものの、「申立ての趣旨」においては、申立人の希望や当該紛争の内容を端的に示す内容でも許されるものと考えられる。参考起案の「申立ての趣旨」は、依頼者小田裕樹の希望、すなわち、隣地所有者の相手

方滝川晶子と同借地人である相手方武田弘和の両者に対し、本件係争部分の明渡しを求めることを端的に示す内容が記載されている。

- 2 その他の「申立ての趣旨」の例として、端的に土地の所有権の確認を求める旨の申立ての趣旨、すなわち、「別紙図面○ないし○、○の各点を順次直線で結んだ範囲が申立人の所有であることを確認する旨の調停を求める。」も挙げられる。筆界ADR手続は、「土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争」（土地家屋調査士法3条1項7号）に限られるが、筆界ADRでは筆界を確定することはできないので、現実の解決（和解の成立）は、所有権界の確認ないし一定の範囲の土地の明け渡しによることになる。

第3 紛争の要点（申立ての理由、申立ての実情）

- 1 「紛争の要点」（民事調停法4条2第2項2号、民事調停規則3条）は、調停事項である権利又は法律関係の同一性を認識する際の標準となる事実を記載すべきであるが、民事訴訟における請求原因のように厳格に考える必要はなく、争いになっている事項の実情、原因、事実を要領よく整理して記載すればよい。

ただし、民事訴訟規則53条2項は、請求を理由づける事実（要件事実・主要事実）と関連事実（間接事実）をできる限り区別して記載しなければならないと定めている。これらの事実を区別することなく雑然と記載して訴状を作成すると、どのような事実を要件事実（主要事実）として主張しているのかが不明確となり、関連事実がどの要件事実（主要事実）に対してどのような意味を持つかも理解できなくなり、ひいては要件事実（主要事実）を欠落させてしまうことにもなりかねない。そして、本事案が民事訴訟手続に移行する可能性も考えれば、これらの事実の区別は、本調停の申立て時においても意識しておくべきである。

- 2 本件では、前記したとおり本事案では、「申立ての趣旨」としても記載したとおり、70番3の土地の所有者である小田裕樹が、滝川晶子と武田弘和に対し、本件係争部分の明渡しを求めるものであるが、これは、70番3の土地の筆界が、生垣付近ではなく、石灯籠の東側にあり、また所有権界も同じ、すなわち「筆界がここだから所有権界もここである。」との主張に基づくものと捉えることができる。したがって、「紛争の要点」としては、①筆

界確定訴訟における要件事実と、②所有権界の確認を求める訴訟における要件事実を記載すべきである。そして、これらの主張を通じて、当該紛争が筆界が明らかでないことに起因していることを明らかにすることとなる。

- 3 以上に対して、本件では、筆界が申立人の主張のとおりであるとしても、相手方らにおいて、本件係争部分を長期間占有していたから、同部分の所有権につき取得時効が成立しているとの主張が想定される。このような取得時効の成否については、境界紛争において主張される争点の典型である。ただし、調停の申立て時点では、相手方らの取得時効の主張に先立ち、その要件事実を否認したり、抗弁としての要件事実を主張することまでは必要ない。もっとも、参考起案の「申立ての実情」では、申立て先のADR機関において、早期かつ適確に事案や争点を把握してもらうために、本件紛争に至った経緯に触れつつ、相手方らから主張されることが予想される取得時効をも意識した事実を記載している。

第4 証拠方法と添付書類

- 1 民事調停規則3条によれば、「・・・紛争の要点に関する証拠書類があるときは、その写しを添付しなければならない。」とあり、紛争の要点を裏付ける証拠書類の写しの提出が求められている。

本件では、筆界及び所有権界の争いの対象になっている70番3の土地(資料①)と71番2の土地(資料③)の登記記録事項全部証明書、また、両土地が隣接していることを示す証拠として公図写し(資料②)を提出は不可欠である。さらに、71番2の土地上に存在する建物の登記記録事項全部証明書(資料④)は、土地の占有状況を端的に示すものとして提出すべきである。

その他、参考起案においては、石灯籠が70番3の土地内に存在するという主張を前提に、石灯籠の代金や設置費用を支払った際に石材店から受領した領収証(資料⑤)を引用したが、少なくとも石灯籠を設置した時点では、相手方らの本件係争地の占有が開始していなかった事実を裏付けるものになり得る。また、測量図(資料⑥)は、隣接地との境界確認を前提とするものではないものの、同測量時点では、70番3の土地の実測面積が、登記簿記載(資料①)の面積とほぼ一致していた事実を裏付ける証拠として提出しておくべきといえよう。

証拠の提出にあたって、書証番号の付け方は、ADR機関の運用の問題で

あろうが、民事訴訟における書証提出の方法にならって、申立人が提出する書証を甲号証、相手方の提出する書証を乙号証、とする運用が定着している。

- 2 添付書類としては、上記証拠方法の写し各1通のほか、70番3の土地の固定資産評価証明書、小田裕樹が弁護士乙野花子と土地家屋調査士甲野太郎に宛てた委任状各1通（合計2通）を添付すべきである。

第5 物件目録、実測図面

添付書類の項目に列記されてはいないが、本文中に別紙として引用している物件目録、図面の添付を忘れてはならない。

調停条項に図面上の地点を表示する場合には、条項に表示された地点が図面と対照して現地のどこに当たるかを明確にすることが必要である。図面においては、特定した不動点を起点とし、そこから方位、角度、距離等を明らかにした点を順次定め、各点をどのように直線で結ぶかを明らかにしなければならない。不動産登記規則77条1項7号は、地積測量図には、原則として基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値の記載を求めており、所有権の範囲を示す場合にも、これに準拠して筆界点の座標値との関係を明確にすべきである。

もっとも、申立ての時点においては、本件係争部分の正確な実測図面を添付できないことも想定されるが、その場合でも係争部分をできるだけ特定するために、別紙概略図のような図面を調停申立書に添付すべきである。

以上

答弁書（参考起案）及び解説

平成30年(調)第〇〇号

申立人 小田裕樹

相手方 滝川晶子外1名

答 弁 書 (参考起案)

平成30年4月6日

東京土地家屋調査士会


境界問題相談センター 御中

〒102-8225 東京都千代田区九段南1丁目1番15号 ××ビル×階

丁山法律事務所(送達場所)

電 話 03-××××-9999

FAX 03-××××-9998

相手方滝川晶子代理人弁護士 丙 山 みどり 

〒104-0031 東京都中央区京橋2丁目6番〇〇号 〇〇ビル〇階

丙山次郎土地家屋調査士事務所

電 話 03-3566-0001

FAX 03-3566-0002

同 土地家屋調査士 丁 山 次 郎 

第1 申立ての趣旨に対する答弁

- 1 申立人の求める申立書添付の図面記載のイウカキイの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の明渡しには、応じることができない
- 2 申立人は、相手方滝川晶子に対し、申立書添付の図面記載のイウカキイの各点を順次直線で結んだ範囲の土地につき、相手方滝川晶子が所有権を有することを確認する

との調停を求める。

第2 申立ての理由に対する認否

- 1 申立ての理由第1項のうち、申立書添付の別紙物件目録記載1記載の土地（以下「申立人所有地」という。）の登記上の所有者であること、相手方滝川晶子（以下「相手方滝川」という。）が同目録記載2の土地（以下「相手方滝川所有地」という。）の所有者であること、相手方武田弘和（以下「相手方武田」という。）が相手方滝川所有地の借地人であること、及び申立書添付の図面記載のイウカキイの各点を順次直線で結んだ範囲の土地（以下「本件係争地」という。）を相手方らが共同占有していることはそれぞれ認め、申立人所有地の利用状況については不知。
- 2 同第2項のうち、申立人所有地上に平成11年ころまで借家があったことは認め、その余は不知。また、申立人所有地と相手方滝川所有地の筆界がウカの線であるとの主張は争う。
- 3 同第3項のうち、申立人所有地と相手方滝川所有地の境界がウカの線であること、及び本件係争地が申立人の所有に属するとの主張は争う。

第3 相手方の主張

- 1 申立人の実情記載の生垣を植栽した経緯について
 - (1) 申立人所有地と相手方所有地の境界（イキの線）に沿って植栽されている生垣は、平成11年〇月〇〇日に、相手方滝川の前主亡滝川益和（相手方滝川晶子の配偶者、以下「亡益和」という。）が設置したものである（乙1）。

相手方滝川所有地は、昭和49年以前から借地としていたために、申立人の前主である亡小田広明が石灯籠を設置したか否かについては、相手方滝川は知らないが、いつの間にか越境して石灯籠が設定されていた。そこで、申立人所有地上の旧建物借家人が退去するにあたって、亡益和が、当時の借家人と境界を確認して植栽したものである。その際、亡益和は、当時の借家人から申立人の前主である亡小田広明も了解していると聞いていた。

この点に関しては、現存する生垣の植栽を行った際に、申立人所有地の当時の所有者である亡小田広明からは一切異議の申し立てはなかったし、平成13年ころに申立人所有地上の建物を取り壊してアスファルト舗装した際にも、石灯籠は植栽の外側にあつたにもかかわらず、亡小田広明からは異議は申し述べられなかった。このことから、平成11年の生垣の植栽の時点で、亡小田広明がイキの線が境界であると認識していたことが強く推認される。

よって、申立人所有地と相手方滝川所有地の境界は、イキの線である。
- 2 本件係争地の短期取得時効の成立

万一仮に、申立人所有地と相手方滝川所有地の境界がウカの線であっても、申立

人滝川は、以下の通り、本件係争地の所有権を時効取得している。

(1) 相手方が、所有の意思をもって占有を開始したこと

以上のとおり、亡益和は、平成11年〇月〇〇日に申立人所有地と相手方滝川所有地の境界がイキの線であると確認のうえ、植栽を実行して現実の占有を設定して、自主占有を開始したものである(乙1)。

(2) 相手方が、占有開始時に、善意かつ無過失であったこと

また、亡益和は、占有開始時点において、当時の占有者である借家人から本件係争地の引渡しを受けており、占有開始当初において過失はない。

(3) 10年間の自主占有の継続

他方、本件係争地は、生垣を植栽した平成11年〇月〇〇日から、相手方滝川所有地の一部として借地人が占有しており、平成21年〇月〇〇日まで、相手方武田がその占有を承継して占有を継続している(乙2)。

また、亡益和は、平成11年〇月〇〇日から境界の確認に伴って、地代を増額して本件係争地の間接占有を開始し、同17年×月××日に亡益和の死去に伴い、遺産分割により相手方滝川が同所有地の所有権を取得し(乙3)、間接占有を承継し、同21年〇月〇〇日時点まで継続して占有している。

(4) 時効の援用

よって、相手方滝川は申立人に対し、本件係争地につき、民法162条2項に基づき、本書面をもって取得時効を援用する。

3 相手方の求める調停

以上より、いずれにしても本件係争地の所有権は相手方滝川にあるから、申立人が求める本件係争地の明渡しに、相手方滝川が応じるべき理由はない。むしろ本件係争地が相手方滝川の所有に属することは明らかであるので、相手方滝川は申立人に対し、本件係争地の所有権が相手方滝川にあることを確認するよう求める。

以上

証 拠 方 法

乙第1号証	領収書(植栽代金)
乙第2号証	土地賃貸借契約書
乙第3号証	遺産分割協議書

附 属 書 類

乙号証写し	各1通
委任状	1通

答弁書参考起案の解説

第1 はじめに

ADRにおいて、当事者が申立書又は答弁書といった書面を提出する場合、その書式や記載事項については法律的に特にルールや制限はないが、土地家屋調査士が紛争当事者の代理人として書面を作成する以上、その内容については、紛争解決に向けられた、証拠に基づいて整理された事実の正確な主張や、的確な法的主張が記載されるべきであり、逆に、依頼者が主張しているからといって、なんら根拠のない主張を書き連ねるようなことは避けるべきである。

また、ADRにおいては、当事者間に合意が成立せず訴訟手続に移行することも想定されるので、訴訟手続となった場合をも想定して手続を進めていく必要がある。これらの点を踏まえて、本答弁書（参考起案）は、基本的に民事訴訟上の答弁書の様式にならって作成されている。なお、本参考起案は、所有権の所在を争う相手方滝川晶子（以下「相手方滝川」という。）の答弁書であり、借地人である同武田弘和（以下「相手方武田」という。）の答弁書は別途提出されるという想定に基づいている。

第2 表題部について

答弁書の作成にあたっては、代理人である土地家屋調査士は作成名義人として記名押印することになるが、共同受任者である弁護士との連名で作成する必要がある。また、参考起案においては、代理人事務所の表示、電話番号、ファックス番号及び送達場所の届出についても民事訴訟規則に準拠して記載している。

第3 申立ての趣旨に対する答弁

答弁書においてまず行う必要があるのは、申立ての趣旨に対する答弁である。申立ての趣旨には、申立人が求める調停の内容が端的に記載されるが、相手方は、これに対する応答をまず記載する必要がある。

ADRは、筆界の所在が現地において不明であることに起因する民事紛争であることが申立ての要件となるので（土地家屋調査士法第3条第1項第7号参照）、相手方が申立人の請求を認める場合でも、登記申請可能な程度に確定された筆界の所在を調査する必要があることに留意すべきである。

1 本件申立ての趣旨について

申立人である小田裕樹は、相手方滝川に対し、本件係争地（イウカキイを直線で結んだ範囲の土地）を明け渡すよう求めている。その根拠としては、両土地の筆界がウカの線であると主張している。

2 相手方滝川の答弁

(1) ADRを申し立てられた相手方には、そもそもこれに応じる法的義務はないから、相手方滝川としては、単に「本件調停には応じられない」とだけ答弁し、何ら積極的な活動することなく手続を終わらせることも不可能ではない。

しかし、その場合、申立人から本件係争地の明渡請求訴訟が提起されることが予想される。そう考えると、相手方滝川にとっても、公平かつ柔軟な対応が期待できるADRを利用して、自らが納得しうる妥当な解決を目指すことには十分な意味があると思われる。

(2) 本件における相手方滝川の主張としては、①筆界がイキの線であるから本件係争地は滝川の所有地である。②仮に筆界がウカの線であっても、取得時効によって滝川が所有権を有している（予備的主張）の2つが想定される。

したがって、まず、申立ての趣旨に対する答弁として「申立人の求める本件係争地の明渡しには、応じることができない」と答弁することになる。また、相手方滝川の所有権界に関する主張としては、いずれにせよ、イキの線まで相手方滝川の所有権に属するというのであるから、「本件係争地につき、相手方滝川晶子が所有権を有することを確認する」との調停を求めることを明らかにしておくべきである。

(3) 仮に、ADRにおける和解で、筆界はウカの線であると推定されるが、相手方滝川の主張どおり本件係争地の（取得時効に基づく）所有権が認められた場合、本件係争地を分筆して、所有権の移転の登記手続をとる必要がある。この観点からも、答弁書の作成にあたっては、申立書添付の図面につき、本件係争地につき登記可能な程度に特定されているかどうかを確認し、必要があれば正確な地積測量図を作成することが望ましい。

第4 申立ての理由に対する認否

1 認否の必要性及び種類

民事訴訟においては、原則として主張及び証拠の収集と提出は、当事者の責任と権

能に委ねられ（弁論主義）、当事者が相手方の主張する事実関係を認めて争わない場合には、当該主張事実を立証する必要はない。筆界は、存否の争われる事実ではなくどこかには必ず存在するはずであるから、このような弁論主義の対象とはならない。しかし、筆界の所在を推認させる事実については、争いの有無を確定しないとADRの進行に支障を来たすことになる。

また、ADRにおいては、最終的に所有権界についての合意（和解）によって解決することが想定されているので、取得時効成立の前提となる事実については、相手方による認否が必要不可欠となる。この観点からも、ADRにおける答弁書においても、民事訴訟上の答弁書の機能として要求される、請求原因にかかる事実の認否（民事訴訟における認否の趣旨に沿った認否）を行う必要がある。

なお、民事訴訟における認否には、以下の4種がある。

- ① 認める。 相手方の主張する事実の存否を認める場合。
- ② 否認する。 相手方の主張事実が真実でない、又は存在しない場合。
- ③ 不知。 相手方の主張事実について、自分では分からない場合。

なお、「不知」の陳述は、否認と推定される（民事訴訟法159条2項）。

- ④ 争う。 相手方の法的主張を認めない場合。

2 答弁書における認否について

- (1) 申立ての理由第1項のうち、本件係争地の位置関係及び占有状況には争いがなく、「なお」以下を除いて認めるという認否となる。申立人所有地の占有状況については、現況として、駐車場となっていると思われるが、申立人側の事情であるので、「不知」と認否しておくのが通例である。
- (2) 申立ての理由第2項に記載された、申立人の前主（亡小田広明）が本件係争地を含むウカの線まで占有しており、借家人を通じて間接占有していた、との事実及びウカの線にそって亡小田広明が石灯籠を設置した、という事実は、相手方滝川は知らない事実であるので、不知と認否すべきである。また、ウカの線を筆界と考えると登記面積と一致するとの主張は、筆界を推認させる事実の主張であるので、筆界がウカであるとの主張は争うと認否しておけば十分である。
- (3) 申立ての理由第3項は、筆界がウカであるとの主張及び相手方らの占有が不法占有であるとの主張であるから、「争う。」との認否となる。

第5 相手方の主張及び証拠方法

相手方滝川の主張は、①境界がイキの線であることは申立人所有地の権利者と確認し、占有を開始したものである、②したがって、筆界がウカの線であっても、民法162条2項の短期取得時効が成立している、というものである。

1 筆界に関する主張

しかし、①については、そもそも当事者間で筆界を確認することはできないし、申立人所有地の借家人を相手として境界確認を行ったのであれば、所有者(亡小田広明)が確認したものではないことになる。他方、申立ての実情に記載された申立人の主張は、イキの線に沿って存在する生垣は、同意(境界確認)のうえで植栽されたものではない、ということに尽きるものであり、相手方滝川としては、この点について反論すれば必然的に申立人の主張を認否することになる。

2 短期取得時効の主張

民法162条2項の短期取得時効の要件は、①自主占有、②占有開始時点における善意・無過失、③平穏かつ公然の占有、④10年間の占有継続、⑤時効の援用である。このうち、民法186条1項により自主占有、占有開始時点における善意及び平穏かつ公然の占有が推定され、同条2項により起算点と時効完成時の占有を主張立証すれば、その間の占有の継続は推定される。

そこで、参考起案においても、平成11年に本件係争地につき自主占有を開始したこと、当該占有の開始につき無過失であること(評価根拠事実)及び時効完成時の占有(相続による占有の継続を含む。)を主張する必要がある。

3 相手方の求める調停

答弁書における相手方滝川の主張のまとめである。

なお、相手方滝川の主張においては、「境界確認」という用語を使用しているが、これは、私人間では筆界を確定(確認)できないし、相手方滝川の主張は、短期取得時効による所有権界の主張も含む趣旨だからである。

4 証拠方法

以上の答弁書における主張内容を基礎づける証拠方法を、提出する必要がある。

① 乙第1号証の植栽代金の領収書

占有開始時点を特定し、相手方滝川が本件係争地も占有(間接占有)していることを立証する趣旨。

② 乙第2号証の土地賃貸借契約書

借地人を通じた間接占有を立証する趣旨。

③ 乙第3号証の遺産分割協議書

相手方滝川が所有権及び占有を相続により承継したことを立証する趣旨。

第6 ADRによる解決のメリット

本件においては、明確ではないものの本件筆界はウカの線付近である可能性が高いので、相手方滝川の主張としては、短期取得時効の主張が最も有力である。したがって、仮に、本件についてADRが不調となって訴訟が提起された場合には、相当深刻な争訟となり、長期間にわたって境界紛争が解決しない可能性も否定できない。このように考えれば、この事案は、和解によって解決することが望ましい事案であり、ADRに適する事案であるといえることができる。

以上