

# 第3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 考査時間は、択一式と記述式で14時から16時までの2時間です。
- 3 択一式、記述式とも答案用紙に『氏名』、『受講区分』、『ブロック名』及び『ブロック通番』を忘れずに記載してください。  
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」
- 4 途中退出については、考査開始後30分を経過するまで及び考査終了前の10分間は認めません。また、退出した場合は考査会場への再入場はできません。
- 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、第1問から第2問までで大問が2問あります。（第1問は小問1から小問4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 解答は、択一式、記述式ともそれぞれの答案用紙に記入してください。
- 9 択一式、記述式とも、答案用紙に解答に関係のないことを書いた場合は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）書き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、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 筆記用具以外の持ち込みは一切禁止します。  
携帯電話・PHS等については、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 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。  
但し、途中で退出する場合には、持ち帰ることはできません。

日本土地家屋調査士会連合会

# 扱一式問題

第1問 人権に関する次の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 表現の自由など精神的自由権は、自由な意見交換という民主主義過程の維持保全にとって必要不可欠であるから、経済的自由権などに比べ「優越的地位」にある。
- 2 報道機関の報道は、国民の知る権利に資するため表現の自由の保障の下にあり、報道のための取材の自由も表現の自由の精神からすれば十分尊重されるべきである。
- 3 憲法は国民がすべて健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を認めているが、これと生活保護法は関係がない。
- 4 憲法第29条は第1項で財産権の不可侵を定め、第2項で財産権の内容は法律で定めるとしているが、第1項に意味を持たせるためには、私有財産制の中核を侵害してはならないという意味に解釈すべきだとの見解がある。

第2問 裁判制度に関する次の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 最高裁判所のみが、法律が憲法に違反しないかにつき決定できるとするのが判例である。
- 2 高等裁判所、地方裁判所、家庭裁判所及び簡易裁判所の裁判官は、すべて最高裁判所が指名する。
- 3 裁判は公開が原則であるが、公序良俗を害するおそれが著しいときには、どのような事件の対審でも、裁判所が判断すれば非公開にすることができる。
- 4 裁判官の報酬が在任中減額されることはないとされているのは、司法権の独立とは関係がない。

第3問 人の能力に関する次の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 胎児の父親が、胎児を代理して売買契約を締結した場合、その契約の効果は胎児に帰属する。
- 2 外国人も、常に、日本人と同様に、権利能力を有する。
- 3 意思能力のない者が締結した契約は、無効である。
- 4 精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者については、後見の制度が用意されている。

第4問 物に関する次の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 民法上、電気は、有体物とみなされる。
- 2 土地及びその定着物は、不動産である。
- 3 無記名債権は、動産とみなされる。
- 4 建物の中の家具類は、動産であり、建物とは別個独立に処分が可能である。

第5問 AがBに対してある意思表示をした場合の効力に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 Aの意思表示が心裡留保に当たる場合、BがAの真意を知り、又は知ることができたときを除き、その意思表示は有効である。
- 2 Aの意思表示が虚偽表示に当たる場合、Aは、意思表示の無効を善意の第三者に対抗することができない。
- 3 Aの意思表示がBの詐欺によるものである場合、Aは、意思表示の取消しをもって、取消し前に法律上の利害関係を生じた善意の第三者に対抗することができない。
- 4 Aの意思表示がBの強迫によるものである場合、Aは、意思表示の取消しを善意の第三者に対抗することができない。

第6問 無権代理に関する次の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 無権代理であることを知らなかった相手方は、本人が追認するまでは、契約を取り消すことができる。
- 2 無権代理行為の相手方が、本人に対し、相当の期間を定めて、追認するかどうかを確答すべき旨を催告した場合において、本人がその期間内に確答しないときは、追認したものとみなされる。
- 3 追認には原則として遡及効はない。
- 4 無権代理人が本人の追認を得られなかったときは、自らの選択により、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。

第7問 Aが、知人のBとの間で、平成20年3月29日に、賃料月額5万円で2か月間A所有の自動車をBに賃貸する旨の契約を締結した場合に関する次の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 AがBに自動車を賃貸したのが平成20年3月29日の午前10時の場合、AとB間に特約がないときは、期間の満了する時点は、同年5月29日の午前10時である。
- 2 AがBに自動車を賃貸したのが平成20年3月29日の午前10時の場合、AとB間に特約がないときは、期間の満了する時点は、同年5月28日の終了時である。
- 3 AがBに自動車を賃貸したのが平成20年3月29日の午前0時の場合、AとB間に特約がないときは、期間の満了する時点は、同年5月28日の終了時である。
- 4 AがBに自動車を賃貸したのが平成20年3月29日の午前0時の場合、AとB間に特約がないときは、期間の満了する時点は、同年5月29日の終了時である。

第8問 時効に関する次の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 他人の所有地を、20年間、所有の意思をもって、平穩かつ公然と占有すれば、時効を援用しなくても当然に所有権を取得することができる。
- 2 時効の効力は、時効期間の起算日に遡って生じる。
- 3 時効が中断した場合、中断事由が終了した時点から新たに時効が進行する。
- 4 金銭を貸し付ける際、借主にあらかじめ消滅時効の利益を放棄させることはできない。

第9問 占有訴権に関する次の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 占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、その妨害の停止は請求することができるが、損害賠償は請求することができない。
- 2 占有者がその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、その妨害の予防及び損害賠償の担保を請求することができる。
- 3 占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還又は代替物の引渡しを請求することができる。
- 4 占有回収の訴えは、占有を奪われた時から2年以内に提起しなければならない。

第10問 相殺に関する次の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 相殺の意思表示には、条件や期限を付すことができる。
- 2 相殺の効力は、相殺の意思表示の時点で生じる。
- 3 時効により消滅した債権が、その消滅以前に相殺に適するようになっていた場合、時効完成後であってもその債権者は相殺をすることができる。
- 4 不法行為の損害賠償債権を受働債権とする相殺は可能である。

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 委任契約は、書面によらなければ、その効力を生じない。
- 2 受任者は、委任者に引き渡すべき金額を自己のために消費したときは、その消費した日以後の利息を支払うほか、損害が生じていれば、その賠償責任も負う。
- 3 受任者は、委任事務を処理するために費用が必要な場合、その前払を委任者に請求することができる。
- 4 委任契約の当事者が、相手方にとって不利な時期に解除した場合、やむを得ない事由があるときを除き、相手方の損害を賠償しなければならない。

第12問 自筆証書遺言に関する次の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 自筆証書遺言に押印できない場合は、立会人がその理由を付記しなければならない。
- 2 自筆証書遺言の押印は、指印で足りる。
- 3 自筆証書中に日付の記載が欠けている場合は、遺言は無効である。
- 4 自筆証書遺言は、証書を封筒に入れて封印する必要はない。

第 13 問 原告が被告に対し、もと A 所有の係争土地について、A B 間の売買契約及び B と原告間の売買契約の存在を主張して所有権に基づく明渡しを請求した訴訟における次の 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 間の売買は存在しない旨の被告の反論は抗弁に当たる。
- 2 係争土地を時効取得している旨の被告の反論は抗弁に当たる。
- 3 B から係争土地を賃借し、対抗力も備えている旨の被告の反論は抗弁に当たる。
- 4 A から係争土地を購入し、所有権移転登記を備えている旨の被告の反論は抗弁に当たる。

第 14 問 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 確定判決が被告に対して一定の給付を命じる内容であれば、原告はその判決に基づいて強制執行を行うことができる。このような判決の効力を執行力と呼ぶ。
- 2 判決が確定すると、当事者はその判決内容を再び争うことができなくなり、その後の法律関係はその判決の内容を基礎とすることになる。このような判決の効力を既判力と呼ぶ。
- 3 判決の既判力はその訴訟の当事者についてのみ及ぶ。
- 4 当事者間に訴訟上の和解が成立すると和解調書が作成されるが、この和解調書は確定判決と同一の効力を有し、これに基づき強制執行をすることができる。

第 15 問 土地家屋調査士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 認定土地家屋調査士 A と弁護士 B は、民間紛争解決手続代理関係業務を共同で受任し、相手方が応諾して土地家屋調査士会が行う民間紛争解決手続が開始された。その後、A は、B と相談して民間紛争解決手続の手続外で単独で紛争当事者の相手方と和解のための交渉を行うことができる。
- 2 土地家屋調査士は、筆界特定手続代理関係業務の依頼を受けたときは、正当な理由がある場合でなければ、その依頼を拒んではならない。
- 3 土地家屋調査士が、民間紛争解決手続代理関係業務を行うには、弁護士との共同受任が要件とされているから、代理権を共同で行使しなければならない。
- 4 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的としない土地家屋調査士法人の使用人である認定土地家屋調査士は、当該土地家屋調査士法人が筆界特定手続

代理関係業務を受任している事件の相手方から当該業務とは別の民間紛争解決手続代理関係業務を個人で受任することができる。

# 記述式問題



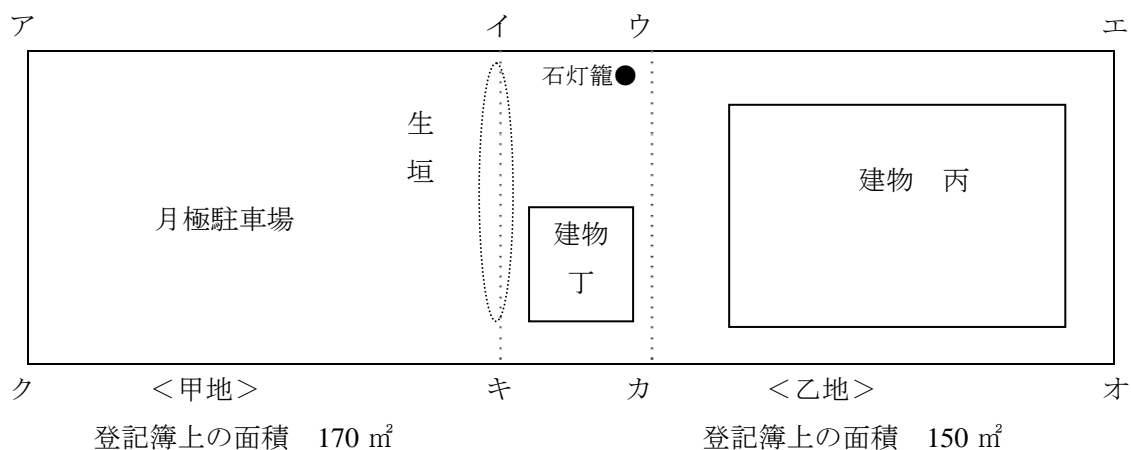
### 第1問

Aは甲地の所有者であり、甲地を月極駐車場として利用している。Bは甲地に隣接する乙地の所有者であり、乙地をCに賃貸している。Cは、乙地上に建物丙を所有している。また、Cは概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲を庭として使用し、イ・キを結ぶ直線上には生垣がある。概略図のア、エ、オ、クの各点はいずれも確定した境界点であり、ア・エ・オ・ク・アの各点を直線で結んだ範囲は、測量の結果300㎡であることが判明している。

別紙に記載された、A、B、Cの言い分に基づいて、以下の各小問に答えなさい。

なお、解答に当たり建物を特定して記載する必要があるときは、「丙」「丁」等と記載すれば足りる。

#### 【概略図】



#### 【小問1】

認定土地家屋調査士XがAの代理人として、平成20年3月の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】

小問1で解答した申立ての趣旨は、BとC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】

Xが、Aの代理人として、概略図のウ・カを結んだ直線が甲地と乙地との境界であることを推認させる具体的事実として主張し得るものには、どのようなものがあるか。箇条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問4]

Bは概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地の時効取得を主張することができるか。民法上の要件を踏まえて、結論と理由を記載しなさい。

<別紙>

**【Aの言い分】**

私は、甲地の所有者です。甲地を未舗装のまま長年月極駐車場として賃貸していましたが、周辺に舗装された駐車場が増えたこともあり、駐車場料金を上げるために甲地を舗装することにしました。

舗装のため、業者から見積りを取ったところ、駐車場の面積は150㎡だと言われました。登記簿によれば甲地の面積は170㎡あるはずなのに、おかしいと思って現地に行きましたところ、本来の地境はウ・カの線であるのに、Cさんがイ・キの線まで越境して使用していることがわかりました。

ウの地点にある石灯籠は、私の祖父が作らせたもので祖父の名前が彫ってあります。また、私は日ごろ駐車場の管理を管理会社に任せているので、現地に行ったのは久しぶりでしたが、イ・キの線上に生垣があることはそのときまで知りませんでした。生垣は、私が作ったものではありません。

私は、これまでずっと、150㎡しか利用していなかったのに、固定資産税などは170㎡分を支払ってきたことになります。

乙地の所有者はBさんだということですが、私はBさんにはお会いしたことがありません。正しい境界線であるウ・カの線までを、私が駐車場として利用できるようにしてもらいたいと思います。

**【Bの言い分】**

私は、乙地を父から相続して所有しています。

乙地は私の住まいからは遠いので、あまり行くこともありませんが、借地人のCさんからはきちんと賃料を払ってもらっています。Cさんとの借地契約書では、借地面積「45坪」とされています。また、これまで何度か賃料を変更しましたが、いつも賃料は「45坪×坪単価」という計算で算出した額を払ってもらっていました。

今回、隣地所有者のAさんが、境界が違うとおっしゃっていると聞きましたが、長年Cさんが使ってきたのであれば、境界についてはCさんの言い分が正しいのではないのでしょうか。Cさんが使っている部分は、私が所有していることになると思います。

**【Cの言い分】**

私は、乙地をBさんから賃借して、その上に自宅丙を建てて住んでいます。もともとは、昭和55年にBさんの親と私の父とが借地契約を結んだのですが、双方とも2代目になった今も契約が続いています。Bさんは県外に住んでいて、賃料は振込みで払っているので、普段Bさんにお会いすることはありません。

私のところでは、父の代からイ・ウ・カ・キ・イを結んだ部分を家の庭として利用し、

庭には木造平家建ての建物を建て、倉庫として利用しています。ウ地点には石灯籠がありますが、苔むして風情があるので気に入っています。イ・キのところの生垣は、借地契約を結んだ当初からありました。

甲地の駐車場の所有者がAさんだということですが、私はAさんにはお会いしたことがありません。駐車場の管理会社の担当者Dさんとはたまにお会いします。一度、生垣の枝が伸びすぎてしまったときに、Dさんから「駐車場にはみ出しているので、刈っていただけませんか」と頼まれたことがあります。そのときはすぐに刈り込みをしました。

Bさんとの借地契約書では、借地面積「45坪」とされています。また、Bさんが言うとおおり、いつも地代は45坪で算定した金額で払っていました。

ウ・エ・オ・カ・ウを結んだ部分の正確な面積は分かりませんが、建物の床面積から考えて、130㎡くらいだと思います。また、イ・ウ・カ・キ・イの庭は20㎡くらいだと思います。

今回、Aさんがこの庭が自分のものだとおっしゃっていると聞きましたが、私はここをきちんとBさんから借りて使っているものですので、Aさんに庭を返す必要はないと思います。

## 第2問

認定土地家屋調査士Aは、弁護士Bと共同でXから、Yとの間での土地境界の紛争について民間紛争解決手続の申立てとその手続に関する一切を受任し、代理業務を行った結果、XYとの間で、6か月後にXがYに和解金を支払うのと引換えにYが土地上の工作物を収去して土地をXに明け渡す旨の調停が成立した。

- (1) 調停成立後間もなく、Aの事務所にYから丁重な礼状を添えた多額の商品券が届けられた。Aがこの商品券を受け取ることにどのような問題があるかを200字以内で指摘しなさい。
  
- (2) 調停成立後、工作物の収去及び土地明渡しまでの間に、Yは別の場所にあるY所有地の地積に関する更正の登記の申請とそのための測量をAに依頼した。Aはこの依頼を受けることができるか。その結論及び理由を200字以内で述べなさい。