

第4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、択一式と記述式で午後2時から午後4時までの2時間です。
3. 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」
4. 択一式問題は、第1問から第15問までの全15問です。
5. 記述式問題は、大問が第1問と第2問の2問あります。（第1問は小問1から小問4まで）
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
13. 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。
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。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 裁判の公開に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 裁判を公開するのは、裁判の公正さと裁判への信頼を確保するためである。
- 2 裁判の公開には、口頭弁論（民事事件の場合）及び公判手続（刑事事件の場合）の公開のみならず、判決の公開も含まれる。
- 3 民事事件については、訴訟当事者の合意により口頭弁論を公開しないことができる。
- 4 法廷の物理的限界のために傍聴希望者の中で傍聴できない者が出て、憲法の定める裁判の公開には反しない。

第 2 問 居住、移転及び職業選択の自由（憲法第 22 条第 1 項）に対する制約として、違憲の疑いの最も強いものを1つ選びなさい。

- 1 薬局の開設等の許可基準の1つとして地域的制限を定めること。
- 2 公衆浴場の設置について、配置が適正でないときは、許可しないことができることとすること。
- 3 住民が転居したときは、市町村長に届け出をしなければならないと定め、これを怠った者には過料の制裁を科することとすること。
- 4 刑事被告人を保釈する際に、裁判所がその住居を制限すること。

第 3 問 未成年者に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 未成年者の法定代理人となることができるのは、親権者のみである。
- 2 未成年者が負担のない贈与を受けるには、法定代理人の同意は不要である。
- 3 未成年者が、親からもらった使い途自由な小遣い銭でゲームソフトを購入した場合、この売買契約は、未成年者であることを理由に取り消すことができる。
- 4 未成年者が、自分は成年者であると相手方をだまして契約を締結したとしても、この契約は、未成年者であることを理由に取り消すことができる。

第 4 問 契約の締結に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 契約はその内容が公序良俗に反していない限り、無効とはならない。
- 2 法律に定められた典型契約以外の種類の契約は無効である。
- 3 契約の内容が法律の規定と異なる場合であっても、法律の内容にかかわらず当該契約は無効とはならない。
- 4 意思能力のない者が締結した契約は無効である。

第 5 問 時効に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 時効の効力は、時効の起算日に遡って生じる。
- 2 AがBに対して10万円を貸し付けた場合において、履行期到来後にAがBに対して貸金の支払を催告すれば、消滅時効は中断し、催告の時から再度時効期間が進行する。
- 3 AがBに対して10万円を貸し付ける場合において、予めBが消滅時効の利益を放棄する旨特約しておけば、その後、消滅時効が完成しても、Bは消滅時効の主張をすることができない。
- 4 時効取得の対象となるのは、所有権及び地上権などの物権のみである。

第 6 問 不動産の物権変動に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 不動産保存の先取特権は、登記しなければ第三者に対抗することができない。
- 2 未登記不動産の売買による所有権の移転は、登記しなければ第三者に対抗することができない。
- 3 共有者の一人の持分の放棄による他の共有者の持分の変更は、登記しなければ第三者に対抗することができない。
- 4 被担保債権の弁済による抵当権の消滅は、登記しなければ第三者に対抗することができない。

第 7 問 相殺に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 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。
- 2 相殺をしたときは、その相殺は、将来に向かってのみその効力を生ずる。
- 3 当事者の合意によって、あらかじめ相殺を禁止する旨合意することは有効である。
- 4 不法行為による損害賠償請求権の債権者は、当該損害賠償請求権を自働債権として、相手方に対する債務と相殺することができる。

第 8 問 特定物の売買契約に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 売買契約の目的物が引渡後に滅失した場合には、売主は代金債権を失わない。
- 2 売買契約において、代金債権の履行期が到来した後であっても、買主は同時履行の抗弁権を主張することができる。
- 3 売買契約の目的物に瑕疵があったときは、当該瑕疵が隠れた瑕疵でないとしても、買主は当該売買契約を瑕疵担保責任を理由として解除することができる。
- 4 売買契約の目的物が、当該売買契約後に買主から第三者に譲渡された場合であっても、売主は代金不払いを理由に当該売買契約を解除することができる。

第 9 問 金銭消費貸借契約に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 金銭消費貸借契約において、弁済期の定めがないときは、貸金返還債務は、催告を受けた時から直ちに遅滞に陥る。
- 2 金銭消費貸借契約の効力は、当事者の一方が一定の額の金銭を返還することを約することによって直ちに生じる。
- 3 借主が同意していないのに、貸主と第三者が当該第三者を保証人とすることはできない。
- 4 借主が同一の貸主に対して複数の金銭消費貸借契約に基づく数個の貸金返還債務を負担している場合、借主は、どの債務に充当するか指定して弁済することができる。

第 10 問 賃貸借契約に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 賃貸人は、賃貸借契約の目的物を引き渡した後は、債務不履行責任を負わない。
- 2 賃貸借契約の目的物が、賃貸人の承諾の下に転貸された場合には、賃貸人は転借人に対して原賃貸借契約の賃料の範囲で、直接賃料を取り立てることができる。
- 3 建物の所有を目的とする土地賃貸借契約の期間が10年と定められていたときは、期間の定めは無効であり、当事者はいつでも解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から1年を経過することにより、当該賃貸借は終了する。
- 4 更新拒絶の通知がないために期間の定めがある建物賃貸借契約が法定更新されたときは、当該賃貸借は、従前の契約と同一の期間で存続することになる。

第11問 不法行為に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 被害者が数人の者から暴行を受け傷害を負った場合、いずれの者が傷害を加えた者であるか不明であっても、全員が傷害についての損害賠償責任を負う。
- 2 責任能力のない子が不法行為をした場合であっても、その親権者は、監督義務を怠っていなかったときは、損害賠償責任を免れる。
- 3 土地の工作物の設置又は保存の瑕疵によって第三者が損害を受けた場合であっても、工作物の所有者は、管理責任を怠っていなかったときは、損害賠償責任を免れる。
- 4 会社の社員が会社の業務の執行について第三者に損害を加えた場合であっても、会社は、当該社員の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたときは、損害賠償責任を免れる。

第12問 自筆証書遺言の方式に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 自筆証書による遺言をするには、その全文、日付及び氏名を遺言者が自書しなければならない。
- 2 自筆証書による遺言をするには、証書を封筒に入れて封印する必要はない。
- 3 遺言者が遺言の内容を口述するのをビデオに録画したものをもって、自筆証書遺言とすることはできない。
- 4 自筆証書による遺言をするには、二人以上の証人の立会いがなければならない。

第13問 民事訴訟における以下の調書の記載のうち、「確定判決と同一の効力」を有するとされていないものを1つ選びなさい。

- 1 民事訴訟における、被告が請求を認諾したときにそれを記載する調書の記載。
- 2 訴えの取下げに対して被告が口頭弁論期日に口頭で同意したとき、それを記載する調書の記載。
- 3 原告が請求を放棄したとき、それを記載する調書の記載。
- 4 訴訟上の和解が成立したとき、それを記載する調書の記載。

第14問 訴えの取下げに関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 被告が反訴を提起した後も、訴えの取下げをすることができる。
- 2 判決が確定した後は、訴えの取下げをすることができない。
- 3 原告が第1回口頭弁論期日に出頭しないときは、直ちに訴えが取り下げられたものとみなされる。
- 4 本案についての終局判決後に訴えを取り下げると、原告は同一の訴えを提起することができない。

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「認定調査士」という。）の業務に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 認定調査士Aは、過去に民事調停委員をしていた。Aは、その当時取り扱った事件について、筆界特定手続代理関係業務を行うことはできるが、民間紛争解決手続代理関係業務は弁護士と共同であっても行うことができない。
- 2 認定調査士Bは、民間紛争解決手続代理関係業務を依頼者から弁護士C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、C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ができる。
- 3 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D土地家屋調査士法人は、Eから筆界特定の手続について法務局に提出する書類作成業務のみの依頼を受けていた。Dの社員である認定調査士Fは、Eが同意した場合でなければ、当該手続の相手方であるGからの依頼による他の事件についての民間紛争解決手続代理関係業務を行うことはできない。
- 4 すべての土地家屋調査士は、土地の筆界が明らかでないことを原因とする民間紛争解決手続にかかる相談業務のみは単独でできるが、民間紛争解決手続代理関係業務は認定調査士と弁護士との共同受任でなければすることができない。

記述式問題

第1問

別紙の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]はAの言い分に基づく概略図である。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、平成21年4月時点において、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(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。簡潔に記載しなさい。

[小問2]

小問1で解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]

Aが主張するように、別紙概略図のウ・エを結ぶ線が甲地と乙1地の境界であることを推認させる具体的事実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が別紙概略図のイ・ウ・エ・オ・イの各点を結んだ範囲の土地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。また、Bは取得時効の起算点としてどの時点を主張すべきか。その結論と理由を簡潔に記載しなさい。

[Aの言い分]

本件土地(甲地)は、平成12年6月15日に私の父Mから相続したものです。さらにその前は、祖父Lが甲地を所有していました。祖父Lは甲地の他に隣地である乙1地及び乙2地を併せた土地(乙地)を所有していました。父には弟Nがいて、祖父が昭和39年4月25日に亡くなったときに、「居住地(甲地・乙地)をM及びNに2分の1宛相続させる。」という遺言に基づいて平等に半分宛相続し、父が甲地を、叔父Nが乙地を相続した、と聞いています。不動産登記上は、甲地が約150㎡、乙地が約160㎡となっていますが、往年実測したときには両方の面積はほぼ同一(約150㎡宛)だったようです。そもそも祖父は甲地に居住しており、その後昭和24年ころ隣地の乙地を購入したのですが、父は生前、昭和39年4月の相続のときに実測してみたら甲地と乙地の面積がほぼ同じだったので、父がもともと家の建っていた甲地を相続したのだ、と話しておりました。なお、現在の甲地と乙1地および乙2地の境界(ア・イ・ウ・エを結んだ線)は当時から変わっていないと聞いておりますが、なにしろ古いことなので昭和39年当時の測量図面は残っておりませんが、エ点付近には古い境界石が存在しています。

他方、叔父Nは平成8年3月10日に亡くなっており、私のいここにあたるPとQが乙地を乙1地と乙2地に分割して、Pが乙1地に、Qが乙2地に、それぞれ居住しておりましたが、乙2地と甲地との境界については現在にいたるまで争いはありません。また、乙1地との境界付近については、つい最近までPが駐車場として自動車をおいておりましたが、これは、平成元年4月1日のことだと聞いておりますが、父Mの代に叔父Nから自動車を置かせて欲しい、という話があって、それ以来ただで使わせております。

ところが、昨年乙地を所有していたPが事業に失敗して、Bが乙1地を購入してから、イ・オを結んだ線が甲地と乙1地の境界ではないか、Pからそういう話として乙1地を譲り受けた、と言い出したのです。問題のイ・ウ・エ・オ・イの範囲の土地は、現在でもBが駐車場として使っておりますが、私としては長年ただで使わせてやっていたのに、これを口実にでたらめを言い出したPもBも許せません。甲地と乙地の境界がア・イ・ウ・エを結んだ線であることは、エ点に境界石があることでも明らかですし、仮にBの言うとおりに、甲地がア・オ・キ・カ・アの範囲だとすると、約140㎡になってしまいます。ですから、イ・ウ・エ・オ・イの範囲の土地をBから取り戻して境界をはっきりさせたい、と思っております。

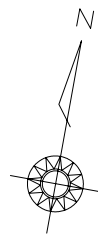
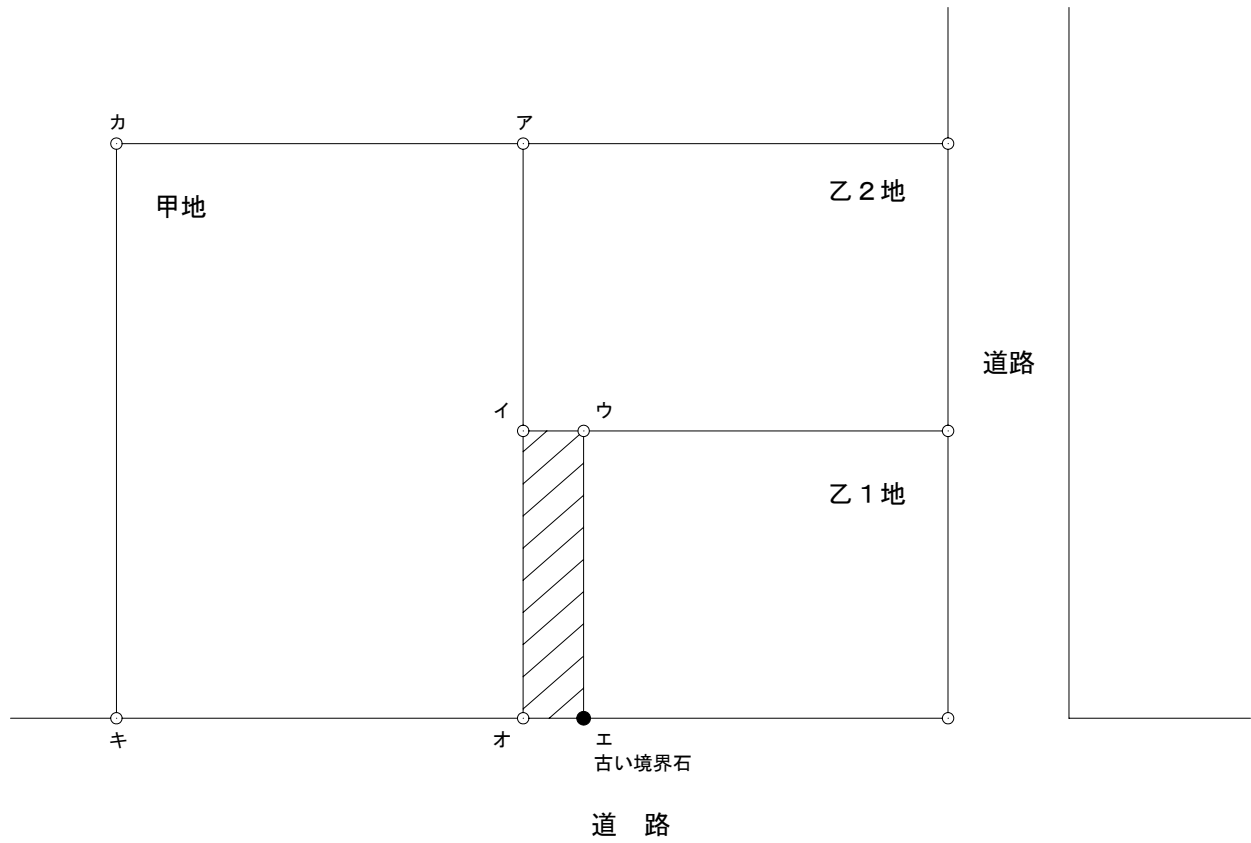
[Bの言い分]

私は昨年(平成20年)の12月10日に友人であるPから頼まれて、Pの借金の整理のために乙1地を購入しました。その際、甲地と乙1地の境界がはっきりしませんでしたので、Pに境界はどうなっているのか、と尋ねたところ、Pの父であるNが亡くなったときに、PとQとの間で旧乙地を半分宛に分割して、Pが乙1地をQが乙2地を相続した、ということでした。この経緯は登記事項証明書上もはっきりしておりましたし、Pの弟であるQの所有する乙2地は境界が明確であり、きっかり80㎡ありましたので、なるほどア・イ・オを結んだ線が甲地と乙地の境界で、乙1地も80㎡あるのだな、と納得しました。隣地の所有者であるAはP及びQのいとこである、とのことでしたが、Qの話によると、共通の祖父Lが亡くなったときに、Aの父Mが甲地を、P及びQの父Nが乙地を相続することになって、遺産分割協議書もできている、とのことでした。Qからは、「甲地をMが、乙地をNが相続する。」旨の古い遺産分割協議書も見せてもらいました。これを受けて、購入前に現地を見に行きましたが、丁度Aは留守でした。現状は、甲地と乙1地との境界付近はPが使っている駐車場になっており、駐車場の縁石、つまりイ・オの線はほぼ甲地と乙2地の境界の延長線上にもありましたし、甲地と乙1地との間に境界の争いがあるとは夢にも思わずに乙1地を購入したのです。

購入後、今年の1月に初めてAのところに挨拶に行き、「この度乙1地を購入させていただいたBです。」と挨拶しました。その際に、Aに対し、「甲地と乙1地の境界は駐車場になっているイ・オを結んだ線ですよ。」と確認したところ、Aは「いえいえ。ウ・エを結んだ線ですよ。イ・ウ・エ・オ・イの範囲は父の代から駐車場としてPに貸しているのですよ。」というのでびっくりしてしまいました。私としては、昭和39年の相続の時点でMが甲地をNが乙地を相続する旨の遺産分割協議がなされていること、平成8年4月にNの相続に伴って旧乙地が乙1地と乙2地の半分に分割されたこと、乙1地は登記事項証明書上80㎡あるのに、ウ・エを結んだ線を境界とすると乙1地が70㎡しかなくなってしまうこと、をAに説明しましたが、Aは「それは登記簿の面積が間違っているのだ。」と言って取り合ってくれません。

また、駐車場として貸している、という話についてもPに確認したところ、「いや、あの駐車場はAから借りているわけではない。第一、駐車場としての料金を払っていない。」という回答でした。私としては、乙地を乙1地と乙2地に分筆した経緯からしても、乙1地が80㎡となるイ・オを結んだ線が甲地境界であることは明らかなと確信しております。

[概略図]



第2問

認定土地家屋調査士甲は、過去3年にわたり株式会社A不動産から1か月に1度は土地の分筆登記手続業務等を依頼され、継続的に株式会社A不動産の業務を行っていた。

- (1) 甲は、BからBの所有地を分筆するため、これに隣接する株式会社A不動産の所有する土地との筆界を明らかにするための調査及び測量を依頼された。甲はこの依頼を受けることはできるか。結論を解答用紙の結論欄に、理由を理由欄に200字以内で記載しなさい。

- (2) 甲は、前記(1)の業務を行ったが、境界に関する両者の意見が異なり、両土地の筆界を確認することができなかった。その後、甲は、Bよりその両土地の筆界を明らかでないことを原因とする紛争を解決するために、弁護士とともに代理人となって株式会社A不動産を被申立人として、民間紛争解決機関に調停を申し立ててほしいとの依頼を受けた。甲は、この依頼を受けることはできるか。結論を解答用紙の結論欄に、理由を理由欄に200字以内で記載しなさい。