

第5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 両議院の議員の地位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 両議院の議員は、国会の会期中、院外での現行犯の場合を除いて、議院の許諾なしに逮捕されることはない。
- 2 両議院の議員は、議院で行った演説について、院外で刑事上及び民事上の責任を問われない。
- 3 両議院の議員は、国会の会期中、議院の許諾がなければ公訴を提起されることはない。
- 4 両議院の議員は、その発言又は行動が院内の秩序を乱す場合には、議院において懲罰される可能性がある。

第 2 問 人権規定の適用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 天皇は、日本国の構成員であるが、基本的人権の享有について一般国民とは異なった取扱いを受けることがある。
- 2 法人にも、人権規定が適用されるが、精神的自由は享受し得ない。
- 3 外国人にも、人権規定が適用されるが、入国の自由は保障されない。
- 4 外国人には、参政権が保障されないので、参政権的な機能を果たす政治活動の自由については日本国民よりも制約を受けることがある。

第 3 問 成年後見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 成年被後見人は、後見開始の審判により権利能力を制限されることはない。
- 2 後見開始の審判は、本人から申し立てることができない。
- 3 成年被後見人が日常生活に関して行った法律行為は、成年後見人において取り消すことができない。
- 4 成年被後見人が自己を行為能力者であると信じさせるために詐術を用いた法律行為は、成年後見人において取り消すことができない。

第 4 問 代理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 代理人とは、自らに効果の帰属する法律行為を、他人名義で行う者のことである。
- 2 代理人には、直接本人名義で法律行為を行う権限はない。
- 3 無権代理行為も、事後的な事情によって有効な法律行為となることがある。
- 4 代理権は、委任契約からのみ発生する。

第 5 問 物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 物は、動産と不動産に分類される。
- 2 土地とその土地上の建物とは、別個の不動産である。
- 3 立木は、登記又は明認方法がされない限り、原則として土地の一部として扱われ、土地が処分されれば立木もその処分の対象に含まれる。
- 4 建物の中に運び入れた家具は、建物の一部として扱われ、建物が処分されれば家具もその処分の対象に含まれる。

第 6 問 不動産の登記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 AがBに対して土地を譲渡した場合において、Bは、その所有権の移転の登記を行う前に登記された差押えの債権者に対し、当該土地の所有権を対抗することができない。
- 2 建物が未登記であっても、所有者の債権者は、強制競売のために、所有者に代位して表題登記及び所有権の保存の登記を行うことができる。
- 3 建物は、完成後、所有権の保存の登記により、初めて独立の所有権の対象となる。
- 4 不動産について、所有権の移転の登記手続を命じる判決が確定したときは、登記権利者は、単独で所有権の移転の登記を行うことができる。

第 7 問 動産の即時取得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 無権利者から自動車を購入した買主は、当該自動車が登録されている場合であっても、即時取得により所有権を取得することができる。
- 2 無権利者から動産を購入した者は、売主が意思無能力者であった場合には、即時取得により当該動産の所有権を取得することはない。
- 3 無権利者から動産を購入した買主は、簡易の引渡しの方法によってその引渡しを受けた場合であっても、即時取得により当該動産の所有権を取得することができる。
- 4 無権利者を債務者とする競売手続において動産を競落した場合であっても、競落人は、即時取得により所有権を取得することができる。

第 8 問 甲土地をA, B及びC 3人が共有している場合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 甲土地をどのように利用するかについては、共有者の持分の価格に従い、その過半数により決定する必要がある。
- 2 第三者が甲土地の利用を妨害している場合に、共有者がこれに対する妨害排除請求をするには、共有者の持分の価格に従い、その過半数により決定する必要がある。
- 3 甲土地を第三者に譲渡することは、共有者の1人でもこれに反対すると、することができない。
- 4 A, B及びCは、5年を超えない期間内で、甲土地を分割しない旨を合意することができる。

第 9 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 債権の消滅時効の期間は10年であるが、当事者の合意により7年とすることができる。
- 2 時効の効力は、時効完成の時から将来に向かって生じる。
- 3 BがAから10万円を借りる際に、Bが予め消滅時効の利益を放棄することはできない。
- 4 Aが、甲土地について何の権原もないBを所有者であると信じて、Bとの間で賃貸借契約を締結し、長期間にわたり甲土地を占有してBに賃料を支払ってきたとしても、Aは、時効により甲土地の賃借権を取得することはない。

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 賃貸借契約は物の利用を目的とする契約であるから、賃貸人は、目的物を引き渡した後は、一切の契約上の義務を免れる。
- 2 建物賃貸借契約に期間の定めがないときは、賃貸人は、いつでも、賃貸借契約の解約を告知して目的物の返還を請求することができる。
- 3 賃貸借契約は諾成契約であるから、賃借人は、賃貸借契約が成立した時から賃料支払義務を負う。
- 4 動産賃貸借契約に期限の定めがあるときは、当該契約期間内は、貸主は、目的物の返還を求めることができない。

第11問 委任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 委任契約が有効に成立するためには、委任者の署名、押印のある委任状を作成する必要がある。
- 2 受任者は、委任事務を処理するに当たって、善良な管理者の注意義務ではなく、自己の財産に対するのと同じの注意義務を負う。
- 3 受任者は、委任事務を処理するに当たって、費用を要するときは、その前払を請求することができる。
- 4 委任契約を結んでいない者は、本人のために有益な費用を支出したときであっても、その償還を請求することができない。

第12問 相続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 相続の放棄は、相続人全員で行わなければならない。
- 2 相続財産である不動産について、相続を原因として所有権の移転の登記を申請し、その登記を受けた相続人は、相続開始後3か月以内であっても相続の放棄をすることができなくなる。
- 3 限定承認は、相続人全員で行わなければならない。
- 4 遺産分割は被相続人の死後いつでも行うことができる。

第13問 訴えの取下げ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 訴えの取下げをすると、訴え却下の判決が言い渡される。
- 2 判決が言い渡された後でも、確定するまでは、訴えの取下げをすることができる。
- 3 原告側の固有必要的共同訴訟においては、一部の原告のみが訴えの取下げをすることもできる。
- 4 訴えの取下げに意思表示の瑕疵があっても、その効力が否定されることはない。

第14問 既判力に関する以下の記述のうち、通説によれば前訴の確定判決の既判力が後訴に作用しないものを1つ選びなさい。

- 1 甲は、乙に対し、請負契約に基づく報酬の支払を求める訴えを起こして勝訴した。この判決確定後に、乙は甲を相手にして、当該請負契約の無効を理由に同じ報酬債務不存在確認の訴えを起こした。
- 2 甲は、乙に対し、土地所有権確認の訴えを起こし勝訴した。この判決確定後に、乙は甲を相手にして、同じ土地について所有権確認の訴えを起こした。
- 3 甲は、乙に対し、土地所有権確認の訴えを起こし勝訴した。この判決確定後に、甲は乙を相手にして、同じ土地について所有権に基づいて返還を求める訴えを起こした。
- 4 甲は、乙に対し、所有権に基づいて、土地の返還を求める訴えを起こし勝訴した。この判決確定後に、乙は甲を相手にして、同じ土地について所有権確認の訴えを起こした。

第15問 土地家屋調査士法第3条第2項に規定する土地家屋調査士（以下「認定土地家屋調査士」という。）の業務に関する以下の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 民間紛争解決手続代理関係業務を受任した認定土地家屋調査士は、当該民間紛争解決手続代理関係業務に関して知ることのできた依頼者の秘密について、秘密保持の義務が課せられる。
- 2 認定土地家屋調査士は、筆界特定手続又は民間紛争解決手続についての相談の依頼を受けたときは、正当な事由の有無にかかわらず、その依頼を拒むことができる。
- 3 認定土地家屋調査士Aは、弁護士Bと民間紛争解決手続代理関係業務を共同で受任し、その民間紛争解決手続が開始された場合、B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。
- 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Aの使用人である認定土地家屋調査士Bは、AがCから筆界特定手続代理関係業務に関するものとして受任し、Bが関与している事件の相手方Dから当該業務とは別の民間紛争解決手続代理関係業務の依頼について、Cの同意がない場合、これを行うことができない。

記述式問題

第1問

別紙記載のA及びBの言い分に基づき、以下の各小問に答えなさい。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、平成22年4月時点において、民間紛争解決手段として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。簡潔に答えなさい。

[小問2]

小問1で回答した申立ての趣旨は、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・クを結ぶ直線が甲土地と乙土地の所有権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、箇条書で簡潔に記載しなさい。

[小問4]

別紙概略図のイ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の取得について、Bがする主張に関して(1)、(2)、(3)の問いに答えなさい。

- (1) Bが時効取得を主張する場合、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか、箇条書で簡潔に記載しなさい(民法上の推定規定があるものも記載すること)。
- (2) (1)において、Bが占有の継続を主張する場合、具体的にはどのような事実を主張すればよいか、箇条書で簡潔に記載しなさい。
- (3) Bがする主張として時効取得以外にどのようなものがあるか、具体的に記載しなさい。

(別紙)

[Aの言い分]

- 1 私Aは、現在23歳であり、甲土地の所有者です。甲土地は、平成11年12月1日、もともとア・エ・キ・コ・アの各点を直線で結ぶ土地(100平方メートル)であり、大工職人であった父Mが、前主であるCから、2000万円で購入したものです。全く同時期に、Bの父Nが、同一所有者Cから、甲土地の隣地であるエ・オ・カ・キ・エの各点を直線で結ぶ土地(90平方メートル)を購入しております。私とBとは、同じ学校に通う同級生で、幼なじみでした。
- 2 平成12年1月頃、Bの父Nから、私の父Mに対して、甲土地の一部を売却してほしい、と申し入れがありました。私の父Mは、その申し入れを承諾し、ウ・エ・キ・ク・ウの各点を直線で結ぶ土地(2.5平方メートル)を、Bの父Nに売却しました。私が父から、その時の事情を聞いたところ、Bの父は、土地買い増しのための購入代金として50万円しか持っておらず、その当時、甲土地は少し値上がりしていたのですが、仕入れた値段でBの父に売却したということでした。また、売却の際、Bの父Nと立ち会って、売却する部分を確認した上で、ウ、クの各点に境界石を入れた、ということです。Bは、「父Nは、イ・エ・キ・ケ・イの各点を直線で結ぶ土地(5平方メートル)を購入した。両土地の境界線はイ・ケを結ぶ直線である。」と主張していますが、間違っています。なお、甲土地の一部の売却については、分筆、移転登記はされておられません。
- 3 購入当初から両土地の整地がされ、平成12年2月初旬にはガス管、水道管の敷設工事がされました。ガス管、水道管は、ほぼウ・クを結んだ直線上に敷設されています。これらの工事費用は、私の父Mが全額を支払い、その後、費用の半分をBの父Nからもらっているとのこと。Bは、私の父Mが発行した領収証があると言っているようですが、土地の購入代金ではなく、工事費用の半分の領収証であると思いません。
- 4 私とBの家の間には、平成12年3月31日頃から、イ・ケを結ぶ直線上に背丈1メートルほどの高さの生垣があります。生垣は、イ・ケを結ぶ直線上に植えてあるということですが、私の父Mは、ずっと、ウ・クを結ぶ直線上に植えてあるものと思っていました。境にある生垣は、最初にBの父Nが植えたと聞いておりますが、境界線を越境しているのを知って植えたのだと思います。
- 5 私とBは、勉強もよくでき、難関私立大学を目指して一緒に受験勉強をしていたのですが、私が合格し、Bが不合格となった頃(平成17年頃)から、親同士、子供同士の仲があまりよくなり、行き来もなくなりました。その頃、私の父は、ガス管、水道管の補修工事をした際、生垣が境界線を越境して植えられていることに気が付きました。そこで、私の父は、ウ・クを結ぶ直線が正しい境界線だと主張していたようですが、Bの父はがんとして否定していたようです。私の父は、法律的知識もなく、

また、隣人との揉め事を、裁判などをやって大きくしたくなかったので、不満を持ちながらもそのままにしておりました。また、平成19年に、Bの父Nが死亡し、息子であるBが相続したので、私の父も氣勢をそがれてしまったところがあるのです。

6 その争いが本格化したのは2年前の平成20年のことです。私は、4月のゴールデンウィークを利用して父を連れて海外旅行に2週間ほど行っていました。その頃、父の苦勞を慰勞するために、親子2人でヨーロッパを周遊したのです（母は既に他界しておりました。）。その旅行から帰国して庭を見ると、生垣ぎりぎりのところに、倉庫（サ・シ・ス・セ・ソ・タ・サの各点を結ぶ建物）が建築されているのです。その倉庫は、私の父が境界線だと主張しているウ・クを結ぶ直線を超えて、建築されていました。私の父は激怒し、Bに文句を言いに行きましたが、Bは、「お宅との境界線は生垣のところだから、自分の土地の上に倉庫を建ててどこが悪いのだ。自宅の荷物が一杯になったし、自宅の軒下に自転車やオートバイを置いておくと雨に濡れるので、倉庫を建てたのだ。」と言って、全く聞く耳を持たなかったということです。

7 このことがきっかけで、私の父は体調を崩し、Bを恨みながら1年前にこの世を去り、私が甲土地を相続しました。今般、土地家屋調査士の先生に、父が残した資料等を提出し、現地の調査、測量をしたところ、次のことが分かりました。

① 甲土地の登記簿上の面積は100平方メートル、乙土地の登記簿上の面積は90平方メートルとなっており、実測面積もほぼそれに合致しており、それに基づく境界線はエ、キを結ぶ直線となること。

② イ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結ぶ範囲の土地の実測面積は2.5平方メートルであること

8 私とすると、亡き父の恨みを晴らして墓前に報告するために、Bに対して法的手続をとることも辞さない覚悟でおります。私は、Bが建築した倉庫を取り壊し、イ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を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〕

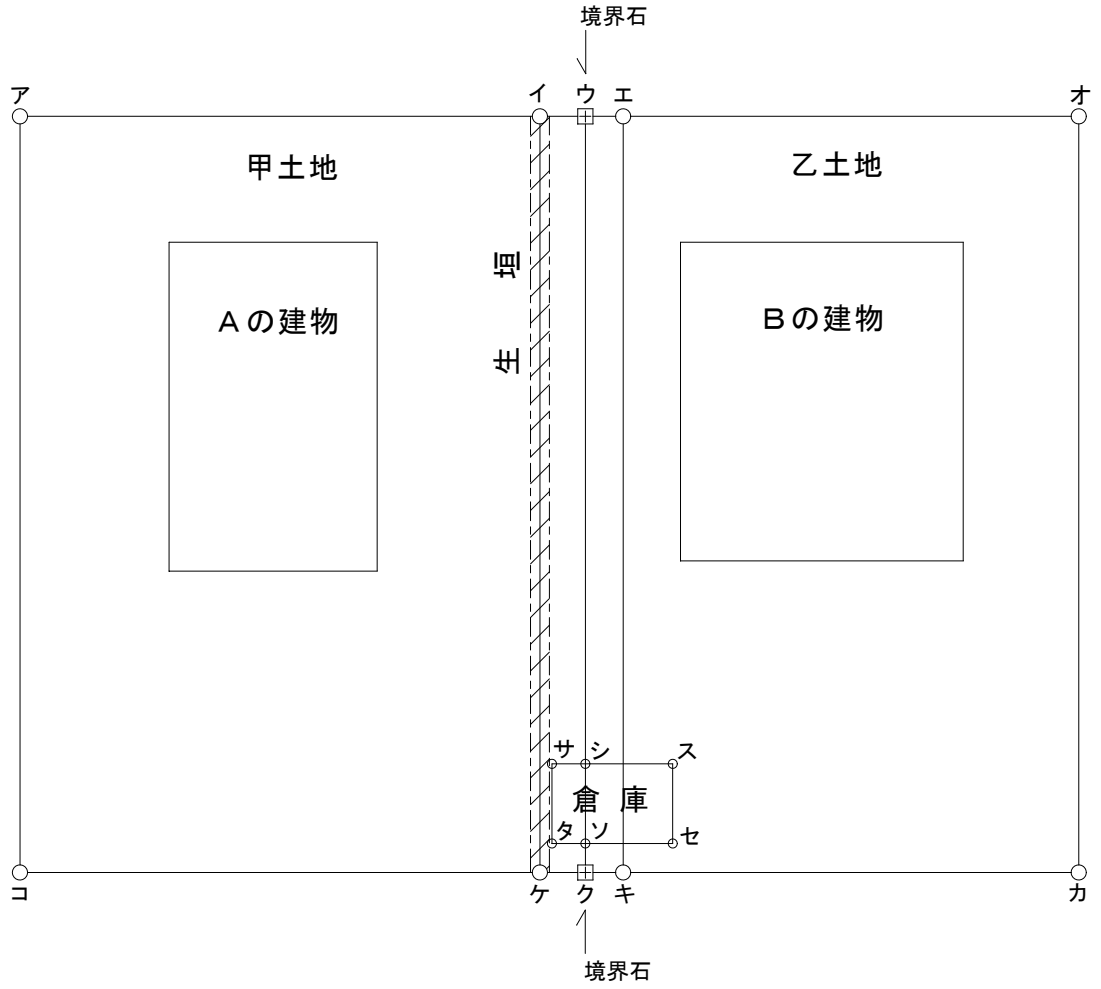
- 1 私Bは、現在23歳であり、乙土地の所有者です。乙土地は、平成11年12月1日、私の父Nが、エ・オ・カ・キ・エの各点を直線で結んだ範囲の土地（90平方メートル）を、前主であるCから、代金1800万円で購入したものです。私の父は、理系出身であり、不動産の知識はあまりありませんでした。
- 2 購入当初から両土地の造成、整地がされ、平成12年2月初旬にはガス管、水道管の敷設工事がされました。これらの工事費用は、Aの父、私の父の折半で直接工事業者に支払っているとのこと。なお、ガス管、水道管がほぼウ・クの直線に沿って敷設されているということですが、私の父は、工事のことは、Aの父に任せており、知らなかったと思います。

平成12年1月頃、私の父は、Aの父に、甲土地と乙土地を等面積にして欲しいと申し入れ、2月末日に、甲土地のイ・エ・キ・ケ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地5平方メートル分を120万円で買い取ったということです。平成12年2月頃の甲土地の価格は、購入当初から少し値上がりし、1平方メートル当たり24万円程度であったと聞いています。私の手元には、Aの父が発行した平成12年2月末付けの領収証があります。領収証には、内訳は書いてありませんが、工事代金は工事業者に直接支払っているはずであり、Aの父が私の父あてに発行したということは、工事代金ではなく、土地の購入代金の領収証であると思います。
- 3 私とAの自宅は、平成12年3月末頃に完成しました。私とAの家との間には、平成12年3月31日頃から、イ・ケを結ぶ直線上に高さ1メートルほどの生垣が植えられていました。生垣は、最初に私の父が植えたものであり、土地を買い増したために、イ・ケの直線上に植えたものと思います。
- 4 私とAは、仲がよかったのですが、高校を卒業した平成17年頃から、親同士、子供同士の仲があまりよくなり、行き来もなくなりました。その頃、Aの父が私の父に、「両土地の境界を明らかにしたい。境界線としてはウ・クを結ぶ直線が正しいはずだ。」と言ってきたということです。私の父は、「これまで長年、生垣が植えられているところを境界線として、お互いに何の文句もなく生活してきたのだから、今更そんなことを言われても困る。」と言ったところ、引き下がったということです。平成19年5月31日に、私の父が死亡し、私が乙土地を相続したのですが、Aの父から境界について文句を言われたことはありませんでした。その当時、私はまだ大学生であり、土地の境界等に関する知識も全くありませんでした。
- 5 今から2年ほど前、私は、自宅建物の荷物が増えたのと、趣味のオートバイを入れるために、倉庫（サ・シ・ス・セ・ソ・タ・サの各点を直線で結ぶ建物）を建築しました。Aの父は私に、「どうして境界を越えて無断で倉庫を建てたのか。」と怒って言って来ました。私は、「お宅との境界線は生垣のところだから、自分の土地の上に倉庫を建てるのにお宅の了解は要らないはずです。」と言ったところ、納得できない

様子でしたが帰って行きました。私は、境界は生垣のところだと思っており、既成事実を作るために、倉庫を建築したのではありません。

- 6 私とすると、父が買い増しをしたのですから、甲土地との境界はイ・ケを結ぶ直線であると考えております。仮にそうでなくても時効が成立していると思います。Aは、私に対して法的手続を採ると息巻いているようですが、正義は勝つと思いますので、適切に対処してください。

概略図



第2問

認定土地家屋調査士Aは、土地家屋調査士法人B（民間紛争解決手続の代理業務を受任できる土地家屋調査士法人とする。）の使用人であるが、Bが依頼者Xから受任したXの所有する甲地と隣地の乙地との境界に関する乙地の所有者Y社との間の民間紛争解決手続の代理業務について、その申立てとその手続に関する一切をBの使用人として担当した（ただし、弁護士Cとの共同受任を前提とする。）。

- (1) XとY社との民間紛争解決手続終了前に、Aは、Yから乙地について筆界特定手続の代理を受任することは土地家屋調査士法上可能か。結論を結論欄に、理由を理由欄に150字以内で記載しなさい。

- (2) AがY社との民間紛争解決手続中に、土地家屋調査士法人Bを退職して同手続の担当をしなくなった後、Yからの乙地についての筆界特定手続の代理を受任することは土地家屋調査士法上可能か。結論を結論欄に、理由を理由欄に150字以内で記載しなさい。