

# 第6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3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 「知る権利」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 表現の自由は、本来、表現の受け手の存在を前提にしているから、「知る権利」を保障する意味も含まれる。
- 2 表現の自由を保障する憲法第 21 条は、明文をもって「知る権利」が保障されることを定めている。
- 3 報道機関の報道は、国民の「知る権利」に奉仕するものであるから、報道の自由も、表現の自由の保障に含まれる。
- 4 個人は、さまざまな事実や意見を知ることによって、初めて政治に能動的に参加することができるから、「知る権利」は、参政権的な役割を持つ。

第 2 問 法律の成立、執行、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 法律案は、両議院で可決したときのみ法律となる。
- 2 内閣は、法律を誠実に執行しなければならない。
- 3 最高裁判所は、一切の法律が憲法に適合するかしないかを決定する権限を有する終審裁判所である。
- 4 裁判所が、ある事件である法律を違憲無効と判示した場合に、違憲とされた法律は、一般的に無効となるとする見解と、当該事件に限って適用が排除されるとする見解がある。

第 3 問 無効・取消しに関する次の 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 法律行為の取消しがされると、取り消された行為は、行為の行われた時にさかのぼって無効となる。
- 2 取り消すことのできる行為は、追認によって、その行為がされた時から有効な行為であることが確定する。
- 3 無効な行為は、追認によって、その行為がされた時から有効な行為であることが確定する。
- 4 取り消すことができる契約によって債務を負っていた者が、追認可能となった時期以降に、その契約上の債務を任意に履行したときは、当該契約を取り消すことができなくなる。

第 4 問 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 Aは、Bから「パソコンを売ります。」と言われたが、真実はBにその意思がないことを知っていた。Bの意思表示は無効である。
- 2 Aは、Cから詐欺を受けた結果、A所有の土地をBに売却した。買主Bは、Cによる詐欺の事実を知っていた。その場合でも、Aは当該売買契約を取り消すことができない。
- 3 Aは、Bから、B所有の甲車を買うつもりであったが、Bに対して誤ってB所有の乙車を買う旨の意思表示をした。Aは、自らに重大な過失があった場合でも、Bに対して、当該意思表示の無効を主張することができる。
- 4 Aは、Bと通謀の上、A所有の甲地について売買を原因とする所有権移転があったように見せかけ、Bへの所有権移転の登記の申請をした。Aの意思表示は有効である。

第 5 問 代理に関する次の 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 代理人が、その権限内において、本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接その効力を生じる。
- 2 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であっても、相手方において、代理人が本人のためにすることを知ることができた場合には、意思表示の効果は、本人に帰属する。
- 3 復代理人が選任されても、代理人の代理権は何ら制限されない。
- 4 復代理人が、代理人のためにすることを示してした意思表示の効果は、代理人に帰属する。

第 6 問 付合・加工に関する次の 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 建物の賃借人 A は、賃貸人 B の承諾を得て建物に増築を行っても、増築部分が取引上の独立性を有しない場合には、当該増築部分の所有権を取得しない。
- 2 A 所有の生地に、B が工作を加えて反物とした場合、工作によって生じた反物の価格が生地の価格を著しく超えるときは、B がこの反物の所有権を取得する。
- 3 A 所有の甲動産と、B 所有の乙動産が付合し、その主従の区別をすることができない場合は、付合の時ににおける価格が高い動産の所有者が、その合成物の所有権を取得する。
- 4 A 所有の甲動産と、B 所有の乙動産が付合し、分離するのに過分の費用を要する場合は、その合成物の所有権は、主たる動産の所有者に帰属する。

第 7 問 物権的請求権に関する次の 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 共有物についての返還請求権は、共有者全員でないと行使することができない。
- 2 土地所有権に基づき、土地上に存在する自動車の撤去を求める訴えは、妨害排除請求権の行使に当たる。
- 3 動産所有権に基づき、他人が占有する動産の引渡しを求める訴えは、妨害排除請求権の行使に当たる。
- 4 土地所有権に基づき、土地上に設置された看板の撤去を求める訴えは、妨害予防請求権の行使に当たる。

第 8 問 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 抵当権は、抵当権設定の法律行為がなければ成立しない。
- 2 抵当権が設定された不動産の第三取得者は、抵当権消滅請求をすることができる。
- 3 抵当権が設定された不動産を、停止条件付きで取得した第三者は停止条件の成否が未定である間は、抵当権消滅請求をすることができない。
- 4 抵当権は、債務者以外の第三者の所有する不動産には設定することができない。

第 9 問 債権者代位権に関する次の 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 債権者代位権は、債務者が無資力の場合に限って行使することができる。
- 2 債権者代位権は、代位行使する権利が金銭債権である場合に限って行使することができる。
- 3 債権者代位権は、被保全債権が金銭債権である場合に限って行使することができる。
- 4 債権者代位権は、裁判外でも行使することができる。

第 10 問 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 売買契約は、書面によって締結しないとその効力が認められない。
- 2 売買契約は、目的物の所有権を移転する旨の合意があれば有効に成立する。
- 3 売買契約の目的物が不動産である場合、売買契約は、所有権移転の登記がされた時に有効に成立する。
- 4 履行期の定めのない売買契約においては、売主は、代金支払の提供がされるまで、履行を拒むことができる。

第 11 問 建物の賃貸借に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 賃借人は、建物を自由に使用収益することができるから、自由に転貸することができる。
- 2 賃借人が建物の雨漏りを修理した場合、賃借人は、その修理に要した費用を賃貸人に請求することができる。
- 3 期間の定めがない場合、賃借人はいつでも解約の申し入れをすることができ、これによって賃貸借は直ちに終了する。
- 4 目的物である建物が、賃貸借契約成立後に不可抗力によって全部滅失しても、賃貸借契約は期間満了まで終了しない。

第12問 Aの子としてB, Bの子としてCがいる場合における相続に関する次の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 Aの死亡前にBが死亡していたときは, CはAの相続人となる。
- 2 Aの死亡前にBが死亡していた場合において, AがBの兄Dにすべての遺産を相続させる旨の遺言を行っていたときは, Cは遺留分を主張することはできない。
- 3 Aの死亡後, Bが相続の放棄をしたときには, Cは相続人となる。
- 4 Aの死亡前にBが死亡していた場合において, Cが成人後, Bの死亡前にEの養子となっていたときには, CはAの相続人とならない。

第13問 訴訟手続に関する次の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 訴状の送達を受けた被告が, 第1回口頭弁論期日に指定された日は都合がつかず出廷できない場合, 第1回期日までに裁判所に答弁書を提出しておかないと敗訴する可能性がある。
- 2 書証の申出は, 当事者が文書を裁判所に提出してするのが一般的であるが, 当事者の手元になく文書について, その所持者に提出を命じることを申し立てる方法もある。
- 3 通常共同訴訟において, 被告Aが自らに主張立証責任がある事実を主張しないでいたところ, 共同被告Bが当該事実を主張した場合には, 被告Aも当該事実を主張したことになる。
- 4 訴訟当事者の一方が提出した証拠が, 当該当事者の不利に働いたり, 相手方の有利に働くこともある。

第14問 手続の終了とその効果に関する次の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ことになるから、取下げの時期を問わず、新たに同一の請求について別訴を提起することは妨げられない。
- 2 被告が請求を認諾して訴訟が終了した場合、認諾調書には確定判決と異なり執行力が生じないから、これを債務名義として強制執行を申し立てることはできない。
- 3 土地家屋調査士会が法務大臣の認証を受けて行う民間紛争解決手続における和解契約書を債務名義として、土地の明渡しの強制執行を申し立てることができる。
- 4 訴訟上の和解調書には、本案請求の目的たる請求権（訴訟物）以外の権利関係についても定めることができる。

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 認定土地家屋調査士は、弁護士が同一の依頼者から受任していない事件についても、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るが、依頼者のために紛争の相手方と和解のための交渉を行うことはできない。
- 2 認定土地家屋調査士Aは、かつて筆界調査委員をしていた。Aは、その当時筆界調査委員として取り扱った事件についても、民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる。
- 3 認定土地家屋調査士は、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、取り扱った事件につき知り得た秘密については、正当な理由なく他に漏らしてはならない。これに違反した者は、刑事罰を科せられることがある。
- 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Bが、Cから筆界特定手続について法務局へ提出する書類作成業務のみを受任していた場合、Bの使用人である認定土地家屋調査士Dは、Cの同意がなくても当該事件の相手方Eから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

別紙記載のA、B及びC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23(2011)年4月時点において、B及びCに対して、民間紛争解決手続として調停を申し立てようとする場合、Cに対する申立ての趣旨をどのように記載すべきか(弁護士との共同受任を前提とする)。

### [小問2]

小問1で記載した申立ての趣旨は、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]

別紙概略図のク・ウ・エ・キ・クの各点を順次直線で結ぶ範囲の土地の所有権又は賃借権の取得について、B又はCがする主張に関して、(1)から(3)までの間に答えなさい。

- (1) Cの法的主張にはどのようなものがあるか。考えられる主張を具体的に記載しなさい。
- (2) Bが土地所有権の時効取得を主張する場合、民法上、時効取得の要件としてどのような要件が必要となるか、列挙して簡潔に示しなさい(民法上の推定規定があるものも記載すること)。
- (3) Bが土地所有権の時効取得を主張するにあたり、以下の事項について答えなさい。
  - ① 時効はいつ完成したと主張するか。
  - ② ①の時点の時効完成時点として、Bが自己の所有地として占有していると考えられる事情について、具体的に列挙して記載しなさい。

(別紙)

### 〔Aの言い分〕

私の父Qは、昭和52(1977)年ころ、別紙概略図のア・イ・オ・カ・アの各点を直線で結んだ土地について、所有者であるPから、甲土地側の半分を購入しました。Pは、2筆に分かれていたア・イ・オ・カ・アの土地を一体で利用し、甲地側に自宅を建て、乙地側の一部を貸駐車場及び自宅駐車場として利用していたとのことですが、Qが甲土地を購入することになったため、古くなったPの自宅は取り壊して生垣だけが残っていたとのことでした。

Qは、甲土地を購入してすぐに自宅建物(丙建物)を建てて、それ以来、ずっと住んでいました。私も子供の頃にここに引っ越してきて、平成2(1990)年にQが亡くなってからは、私がこの土地と建物を相続して住んでいましたが、管理が大変になったので、平成7(1995)年の5月からは、丙建物をRに賃貸して、自分は隣町のマンションに住んでいます。

今回、土地と建物を売却しようと思い、測量をしてもらったら、隣地の丁建物が、隣地との境界のキ・エの線を越境して私の土地の上にかかって建てられていることがわかりました。ク・ウ・エ・キ・クの部分は、もともとPは通路にもしていたようですが、舗装もされていませんし、私たち家族が引っ越してきてからは、庭の一部として使っています。今回、測量をしてみて、キの地点に、境界石らしき古い石杭を発見しました。また、ア・イ・キの各地点を基準にして測量すると、ア・イ・エ・キ・アの各点を直線で結んで囲んだ土地の面積がちょうど320平方メートルになりました。

隣地の所有者Bと借地権者Cに撤去を申し入れたところ、反対に、Bからは、生垣を含めたク・ウ・エ・キ・クで囲まれた範囲の土地はBがPから購入した土地に含まれ、ク・ウ・オ・カ・クで囲まれた土地がBの所有であると言われて唖然としました。また、Bが土地を賃貸していた借地権者Cからは、土地を借りて丁建物を建てた当初から、Bから生垣の部分までが敷地であると言われ、生垣の部分までを含めてずっと利用している、というのです。

私は、不動産の管理については不動産会社に任せているので、最近はあまり現地をみていませんが、私が小さい頃は、よく、庭の生垣をネット代わりにはさんでバトミントンをしたりしての生垣の外側のク・ウ・エ・キ・クの部分を使って遊んだものです。Qの話では、生垣は、私たちが引っ越してくる前に、Pが駐車場から自宅が見えにくいように自宅のそばに作ったということで、境界とは関係ないとのことでした。生垣は、庭が狭くなって不便なので、Qが自宅の丙建物の前の部分だけを残して撤去しました。私たち家族が引っ越してきてしばらくしてから、隣地の駐車場をBが買ったということですが、私はいつも生垣の外側で遊んでいて、Bに会ったときも文句を言われたことなどありませんでした。

Qが購入した土地は、別紙の概略図で示すとア・イ・エ・キ・アの範囲になるはずで

す。売却の支障にもなりますので、BとCには丁建物を撤去して早く土地を返してほしいです。

#### 〔Bの言い分〕

私は、昭和55（1980）年の3月1日に、Pから、別紙概略図のア・イ・オ・カ・アの点を直線で結んだ土地の乙土地側のク・ウ・オ・カ・クの範囲の土地を購入して引渡しを受けました。この土地は、もともとPがア・イ・オ・カ・アの全体を所有していた時から2筆にわかれていたようで、2筆は、登記上も半分ずつ320平方メートルとなっていたので、境界について特に測量等をする必要はなく、半分ずつ、2筆それぞれを、Qと私が順番に買ったものです。

購入時、Pからは、生垣のあたりまでが私の購入地だと示され、Pが経営していた貸駐車場の運営も私がそのまま引き継ぎました。ク・ウ・エ・キ・クの部分は駐車場から人が通れる通路として利用されていました。今は、生垣はク・ウを結ぶ線の半分しかありませんが、私が引渡しを受けた時には、ク・ウを直線で結ぶ線全体にかかって生垣がありました。

昭和55（1980）年3月1日の購入後しばらくは、そのまま貸駐車場として使用していましたが、その後、平成10（1998）年からは、Cに借地として賃貸しています。Cは賃貸してすぐに自宅建物（丁建物）を建てて住んでいます。

私とPとの売買契約書を確認したところ、売買の目的となる土地の面積として320平方メートルとの記載があり、Aからの申入れを受けて、私のほうでも自分で実測してみましたが、キ・エ・オ・カ・キの範囲だけでは約300平方メートルしかありません。ク・ウ・エ・キ・クの範囲は、約30平方メートルでした。

今回、隣地のAから、丁建物が越境しているのを越境部分を撤去してほしい、と言われて驚いていますが、私は、ク・ウ・エ・キ・クの土地を含めて、Pから購入し、自分の土地をCに貸してその上にCが建物を建てているだけです。

#### 〔Cの言い分〕

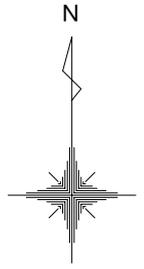
私は、平成10（1998）年の4月1日に、Bからク・ウ・オ・カ・クの土地を借地として借りて引渡しを受け、自宅（丁建物）を建てて住んでいます。

今回、隣地の地主Aから、丁建物が越境しているのを越境部分を撤去して明け渡すように言われましたが、寝耳に水の話です。

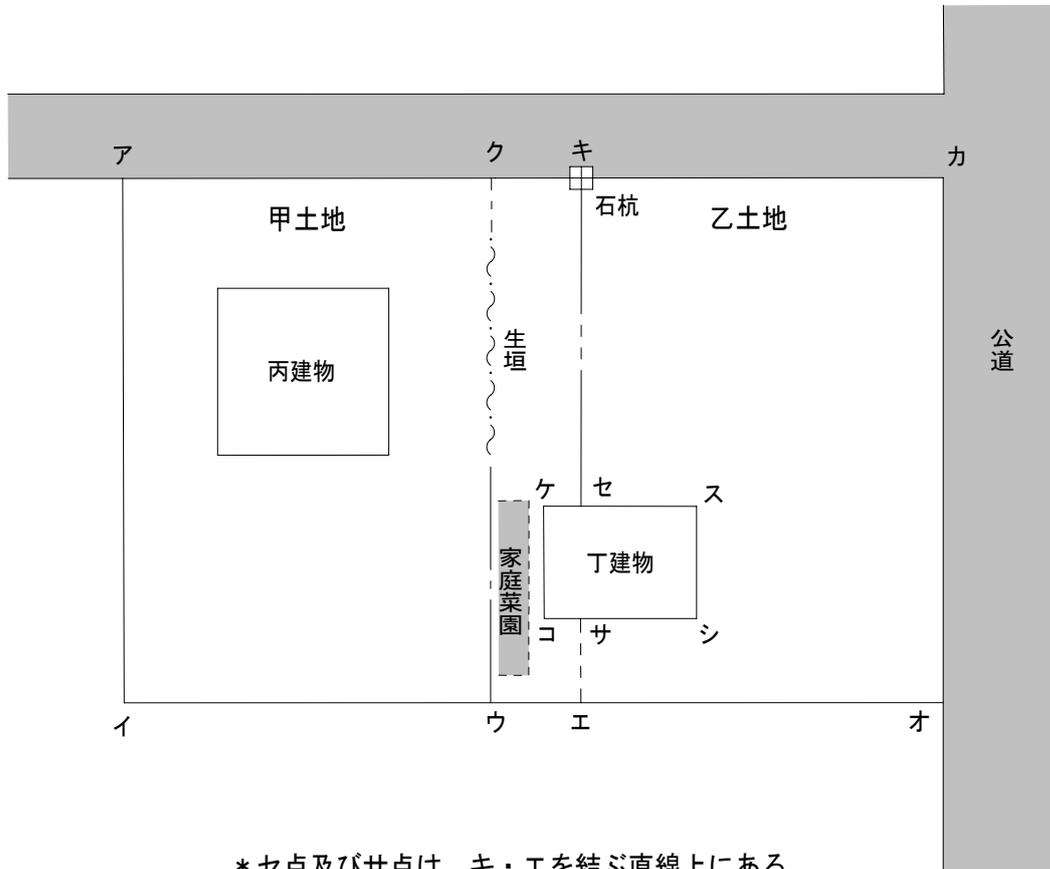
土地の賃貸人のBに聞いたところ、Bは、昭和55（1980）年ころ、Pから、別紙概略図のア・イ・オ・カ・アの点を直線で結んだ土地の半分、乙土地側のク・ウ・オ・カ・クの範囲になる部分の土地を購入したとのことでした。

Bは、購入後、乙地を貸駐車場として使用していたとのことで、その後、平成10（1998）年から、私が借地として借りています。

平成10（1998）年の9月に自宅建物（丁建物）が完成しましたが、4月1日に引渡しを受けた当初に生垣の前を自転車置場にする工事を行い、生垣のところまでを敷地として使用しています。自宅の丁建物についても、境界を越えないよう、生垣の延長線上から下がって建つように確認しました。丁建物と、ク・ウの点を直線で結んだ生垣のない側の境界線までとの間には、自宅を建てる前から、4月にすぐ土を入れ替えて家庭菜園にして野菜を植え、毎年収穫しています。今はちょうど何も植えていない時期ですが、私が家庭菜園で育てたものは隣地のRにも分けていますし、AやRから文句を言われことなどありません。ずっと住み続けてきた自宅を撤去しなければならない理由などないはずで



# 概略図



## 第2問

- (1) 認定土地家屋調査士Aは、土地家屋調査士会が協力して市役所で開催している無料相談会において、相談に訪れたXから、公図や登記事項証明書等の関連資料の提示を受けながら、自宅の敷地（甲地）と隣地（乙地）との境界が不明で、乙地所有者Yとの間に言い分の食い違いがあるなど、紛争の状況について具体的な説明を受けた。

この日、相談時間は30分間と限られていたため、Aは、一般的な解決方法として、任意交渉、筆界特定手続、民間紛争解決手続等があることを抽象的に説明するにとどめ、別途、相談日を設けてAの事務所で相談の続きを行うこととした。

ところが、その後、Xから連絡が入り、続きの相談はキャンセルとなった。

そして、その1か月後、Aは、知人に紹介されたYから、「甲地と乙地との境界に関し、Xから民間紛争解決手続の申立てがなされたので、私の知っている弁護士と共同で私の代理人になってほしい。」と依頼された。

A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) 上記事例において、Xが無料相談会に資料を一切持参せず、紛争内容の説明が抽象的・概略的なものにとどまっており、かつ、Yからの依頼がXの相談を受けてから1年後のことであった場合は、Aは、Yから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150字以内で記載しなさい。