

第7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5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 通信の秘密に関する次の 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 通信の秘密の保障は、通信の内容が他人に知られないことを要請するものであるが、通信の日時、回数等の通信の存在自体に関する事項には及ばない。
- 2 通信の秘密の保障は、特定人間のコミュニケーションを保護するものであるから、表現の自由を保障する憲法第 21 条とは関連がなく、プライバシーの権利を保障する憲法第 13 条の問題である。
- 3 通信の秘密の保障といえども絶対的なものではなく、法律によって、信書を開披したり、信書の発受を制限しても、許される場合がある。
- 4 犯罪捜査のための電話の傍受は、裁判官の発する令状がなくとも、緊急性と必要性があれば、認められる。

第 2 問 内閣に関する次の 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 内閣総理大臣は、衆議院議員の中から国会の議決で指名され、天皇が任命する。
- 2 内閣は、憲法及び法律の規定を実施するために政令を制定することができるが、政令に罰則を設けるためには、法律の委任を必要とする。
- 3 内閣は、一般行政事務を行うほか、外交関係を処理し、条約を締結することができるが、条約を締結するときは、必ず事前に国会の承認を経なければならない。
- 4 衆議院が解散された場合であっても、国に緊急の必要があるときは、内閣は、解散により地位を失った議員による緊急集会を求めることができる。

第 3 問 民法上の能力に関する次の 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 法人は、自然人以外のもので、法律によって権利能力を認められたものであり、その目的の範囲内において権利能力を有する。
- 2 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とされる。
- 3 失踪宣告がされると、失踪宣告が確定したときに死亡したものとみなされる。
- 4 行為能力とは、単独で有効に法律行為をすることができる能力であり、未成年者、成年被後見人、被保佐人及び特定の法律行為をするのに補助人の同意を得なければならない旨の審判を受けた被補助人は、制限行為能力者とされる。

第 4 問 意思表示の効力に関する次の 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 売主が所有権を有しない物の売買は、無効である。
- 2 婚姻等の身分行為が通謀によって虚偽でされた場合には、その意思表示の無効を善意の第三者に対抗することはできない。
- 3 書面によらない贈与は、履行が終わっていない部分について自由に撤回することができる。
- 4 当事者間の互譲によって和解が成立した場合には、合意した事項以外に要素の錯誤があっても、和解が無効となることはない。

第 5 問 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 代理人は、本人の許諾を得なければ、復代理人を選任することができない。
- 2 代理人が相手方との間で売買契約を締結したが、売買の目的物に隠れた^{かし}瑕疵があり、本人が^{かし}瑕疵担保責任を負う場合には、代理人は、本人と連帯して^{かし}瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 3 無権代理人が相手方との間で売買契約を締結した場合であっても、本人が取り消すまでは、その売買契約は、有効である。
- 4 無権代理行為について本人が追認したときは、相手方は、無権代理人に対して損害賠償責任を追及することができない。

第 6 問 消滅時効に関する次の 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 金銭消費貸借契約を締結する際に、当事者間で消滅時効の利益をあらかじめ放棄する旨を合意しておくことはできない。
- 2 利息の定めがある貸付債権の元本について消滅時効が完成しても、時効が完成するまでに発生した利息債権は、消滅せずに存続する。
- 3 消滅時効は、一定の事由によって中断するが、その中断の事由が終了した時から、新たに時効の進行が開始する。
- 4 抵当権が設定された不動産の所有権を譲り受けた第三者は、抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができる。

第 7 問 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誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 不動産の所有権を時効取得した者は、時効完成後に原所有者から不動産を譲り受けて登記した者に対し、登記なくして所有権の取得を対抗することができる。
- 2 不動産を購入して所有権を取得した者は、その所有権の移転の登記をしない間に不動産の不法占拠を始めた第三者に対し、登記なくして所有権を対抗することができる。
- 3 二人の相続人が持分 2 分の 1 ずつで土地を共同相続した場合において、その一方が勝手に単独名義の所有権の移転の登記をして、第三者に売却したときであっても、他方の相続人は、登記なくして自己の持分権を当該第三者に対して対抗することができる。
- 4 不動産の売買契約が解除されて所有権が売主に復帰した場合には、売主は、登記をしなければ、売買契約解除後に不動産を譲り受けた第三者に対し、自己の所有権を対抗することはできない。

第 8 問 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 民法の定める担保物権には、留置権、先取特権、質権及び抵当権がある。
- 2 留置権者は、目的物が競売された場合には、他の債権者に先立って弁済を受けることができる。
- 3 抵当権は、その担保する債権について不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実に及ぶ。
- 4 不動産質権者は、質権の目的である不動産の使用及び収益をすることができるが、約定によって使用及び収益をしない旨を定めることができる。

第 9 問 Aが、B、C及びDを連帯債務者として90万円を貸し付けた（負担割合は平等とする）。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が、Bに対して90万円の債務全額を免除した場合には、C及びDも債務を全部免れる。
- 2 Bが30万円を弁済した場合には、Bは、C及びDに対し、10万円ずつ求償することができる。
- 3 BがAに対して債務を承認してBの債務の消滅時効が中断した場合であっても、C及びDの債務について、時効は中断しない。
- 4 Bが制限行為能力者であることを理由として契約を取り消した場合であっても、C及びDは、Aに対して90万円の連帯債務を負う。

第10問 売買に関する次の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 売買の目的物に隠れた瑕疵^{かし}があった場合には、善意の買主は、その瑕疵^{かし}の程度にかかわらず、契約を解除し、損害賠償を請求することができる。
- 2 数量を指示して売買をした目的物の数量が不足していた場合であっても、買主がその不足を知っていたときは、買主は、契約の解除権及び損害賠償請求権を有しない。
- 3 売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主が、これを買主に移転することができないときは、買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。
- 4 抵当権が設定されている不動産を売買の目的物とした場合において、その抵当権が実行されて買主が所有権を失ったときは、買主は、売買契約を解除することができる。

第 1 1 問 居室の賃貸借に関する次の 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 賃借人が賃貸人の承諾を得て第三者に転貸したときは、賃貸人と転借人の賃貸借関係のみが存続し、賃借人は、契約関係から離脱する。
- 2 賃借人が賃貸人の承諾を得て第三者に転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。
- 3 賃借人が賃貸人に無断で第三者に転貸した場合であっても、背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるときは、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができない。
- 4 賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借権を譲渡したときは、賃貸人と賃借権の譲受人との間に賃貸借関係が成立し、賃借人は、契約関係から離脱する。

第 1 2 問 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 相続人が数人あるときは相続財産はその共有に属し、各相続人は、他の相続人の同意を得なければ相続財産に変更を加えることはできない。
- 2 相続の放棄をした者は、家庭裁判所に申述した時から相続人の地位を失う。
- 3 特別養子は、実方の父母から相続することができない。
- 4 共同相続人は、被相続人が遺言で禁じた場合を除き、いつでも、その協議で、遺産の分割をすることができる。

第 1 3 問 紛争解決手続に関する次の文章の括弧内に入る語として正しいものを一つ選びなさい。

隣接する土地の所有者間での土地所有権の範囲に関する紛争は、訴訟、仲裁、()、和解によって解決することができる。

- 1 証拠保全
- 2 検証
- 3 審判
- 4 調停

第14問 紛争解決手続に関する次の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 債権の存否を争う訴訟手続において、争われる債権の債務者も原告となることができる。
- 2 被告が民事訴訟の口頭弁論に欠席すると、過料に処せられることがある。
- 3 民事調停法上の調停において当事者間に合意が成立し、これを調停調書に記載したときは、その記載は、裁判上の和解と同一の効力を有する。
- 4 被告を特定しない訴えは、不適法である。

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、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 認定土地家屋調査士が土地家屋調査士法人の社員である場合には、使用人である場合と異なり、当該土地家屋調査士法人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について、民間紛争解決手続代理関係業務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、これに違反した場合についての罰則の規定があるが、この罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。
- 3 依頼者から民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受け、弁護士と共同で受任した認定土地家屋調査士は、共同受任が要件とされていることから、代理権も弁護士と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A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ている事件について、自ら当該事件に関与していない場合には、その相手方であるDから、同一紛争についての民間紛争解決手続代理関係業務を受任することができる。

記述式問題

第1問

別紙記載の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、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、別紙概略図に記載したとおり、共同住宅を「丙」、駐輪用の建物を「丁」と記載すれば足りる。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、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に（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]

Bは、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地（以下「本件土地」という。）について、平成4年3月1日を起算点、平成24年3月1日を完成時とする所有権の時効取得を主張することができるか、結論と理由を簡潔に記載しなさい。

[小問3]

Bが、本件土地について、平成12年2月2日を起算点、平成22年2月2日を完成時とする所有権の時効取得を主張する場合に、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についても記載すること。）。

[小問4]

小問3において、時効取得の要件を満たすために、Bは、どのような事実を主張しなければならないか、具体的に記載しなさい。

[小問5]

小問4におけるBの時効取得の主張を阻止するため時効取得の民法上の要件を充足しないことを主張する場合に、Aは、どのような事実を主張すべきか、具体的に記載しなさい。

(別紙)

〔Aの言い分〕

私は、平成12年2月2日、父Mから乙地を相続しました。

父Mは、もともと乙地に隣接する甲地を所有していたところ、昭和55年ころ、乙地を買い足し、甲地乙地をタクシー会社に駐車場として賃貸していました。甲地乙地は、タクシー会社が一体として使用していたため、当時、その境界が問題となることはありませんでした。

平成3年10月、タクシー会社との賃貸借契約が終了した際、不動産業を営んでいた弟Bは、父Mに取り入って、甲地上に賃貸用の共同住宅を建築したいと言い出しました。

父Mは、これを了解し、弟Bに無償で甲地を使用させることとしました。

弟Bは、早速、共同住宅の建築に着手し、平成4年3月1日、別紙概略図に記載したとおり、共同住宅と共同住宅の入居者のための駐輪用の建物が完成しました。以降、弟Bは、別紙概略図イ・エ・オ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地を共同住宅の敷地として管理してきました。

その後、平成12年2月2日、父Mが亡くなりました。当時、海外で生活していた私は、すぐに帰国したところ、弟Bから「Aに乙地を、Bに甲地をそれぞれ相続させる。」と記載された父Mの遺言書を見せられ、乙地の登記済証と地積測量図を渡されました。父Mが遺言書とともに甲地及び乙地についての関係書類を弟Bに託していたようです。

私は、父Mの死亡後も約11年間、海外での生活を続けた後、平成23年3月に帰国し、父Mから相続した乙地に家建て、日本で生活することにしました。

今般、自宅の新築を依頼した建築業者に乙地の地積測量図を交付していたところ、地積測量図には甲地と乙地との境界に石杭が埋設されている旨記載されており、実際に別紙概略図のウ点とカ点から石杭が発見されたとの報告を受けました。

したがって、別紙概略図のウ点とカ点を直線で結んだ線が甲地と乙地の真の境界であり、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地は、私が相続した乙地の一部ということになります。

弟Bには、駐輪用の建物を撤去して、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地を返すよう申し入れようと思っています。

〔Bの言い分〕

私は、父Mの承諾を得て、平成4年3月1日、父Mが所有する甲地上に別紙概略図のとおり、共同住宅と駐輪用の建物を建築し、以降、別紙概略図のイ・エ・オ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地を共同住宅の敷地として管理してきました。

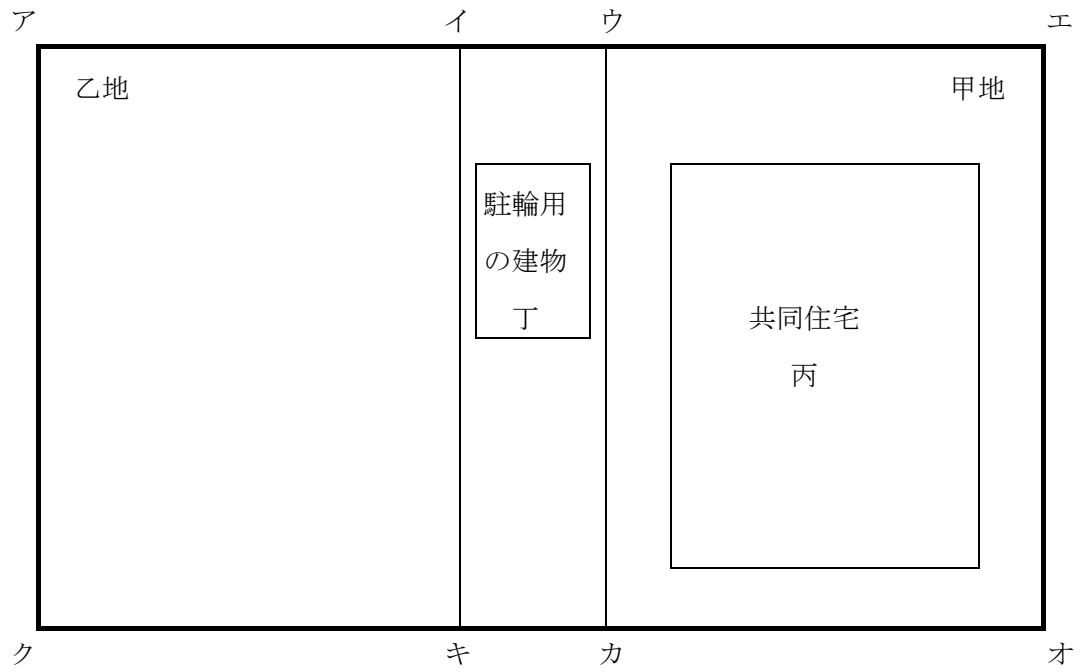
上記各建物を建築する際、父Mからは、乙地の前所有者との間で別紙概略図のア点とエ点を直線で結んだ線上に植えられていたケヤキを目印にお互い敷地を利用していたとの話を聞きました。そのため、私は、ケヤキの切り株があったイ点を起点とし、これ

とキ点を直線で結んだ線を甲地と乙地の境界として、この線上に板塀を設けました。なお、板塀は腐食がひどかったので数年前に撤去しています。

ところで、私は、平成12年2月2日、父Mから甲地を相続していますが、父Mが亡くなる半年前、父Mに呼ばれ、甲地を私に、乙地を兄Aにそれぞれ相続させる旨記載された遺言書とともに、甲地と乙地の各登記済証と地積測量図を渡されました。甲地と乙地の地積測量図には、両土地の境界に石杭がある旨記載されていたので、私は、別紙概略図のイ点とキ点到石杭が埋設されていないか探してみましたが見付かりませんでした。

しかし、私は、共同住宅と駐輪用の建物を建築する際、父Mから聞いた「ケヤキを目印として甲地と乙地を分けていた。」との話から、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地は甲地の一部であるとずっと信じてきました。

概略図



第2問

認定土地家屋調査士であるAは、Xからその所有する甲地とYの所有する隣地乙地との間の境界紛争について相談を受けた。以下の各場合において、Aは、Xの依頼を受けて、Yに対する民間紛争解決手続の申立てを受任（弁護士との共同受任を前提とする。）することができるか。結論と理由を分けて理由をそれぞれ150字以内で記載しなさい。

- 1 AがXから相談を受けた後に、Aと共同で土地家屋調査士事務所を経営する認定土地家屋調査士Bが、既にYから甲地と乙地との境界紛争について、具体的かつ詳細な相談を受けていたことが明らかになった場合。
- 2 AがXから相談を受けた後に、Aと共同で土地家屋調査士事務所を経営する認定土地家屋調査士Bが、既にYから甲地及び乙地のいずれとも隣接しない丙地の分筆業務の依頼を受けていることが明らかになった場合。