

# 第8回土地家屋調査士特別研修

## 考查 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できます。
9. 択一式は黒鉛筆（H B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. 卷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、鞄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。

# 択一式問題

第 1 問 財産権の保障に関する次の 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 憲法第 29 条第 2 項は, 財産権の内容を「法律で定める」としているが, 財産権を条例によって制限することも, 許される。
- 2 財産権の保障に対する公共の福祉による制約は, 一般的に当然受忍すべきものとされる制限の範囲にある場合には, 認められる。
- 3 憲法第 29 条第 3 項は, 私有財産は, 正当な補償の下にこれを公共のために用いることができると規定しているが, 法律に本来必要となる損失補償の規定が欠けているときは, 損失補償を請求することはできない。
- 4 私有財産について一定の使用制限がされても, 財産権に内在する社会的制約を反映したものである場合には, 損失補償を要しないことがある。

第 2 問 裁判所の違憲審査に関する次の 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 違憲審査の対象には, 法律のほか, 一切の命令, 規則及び処分が含まれ, ここにいう処分には, 裁判所の判決も含まれる。
- 2 裁判所は, 成立した法律のほか, 国会によって放置された立法不作為についても, 違憲審査をすることができる。
- 3 違憲審査は, 司法権の行使として行われるが, 憲法の最高法規性を担保するため, 具体的な争訟事件を離れて法律の違憲性を審査することもできる。
- 4 違憲審査は, 最高裁判所のほか, 高等裁判所や地方裁判所においてもされるが, 簡易裁判所においてもされることがある。

第 3 問 法律行為に関する次の 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 心裡留保による意思表示は, 相手方が表意者の真意を知っていたときには, 無効となる。
- 2 錯誤に基づく意思表示は, 表意者に重大な過失があるときは, 表意者は, 自らその無効を主張することができない。
- 3 虚偽表示による意思表示の無効は, 善意の第三者にも対抗することができる。
- 4 詐欺による意思表示の取消しは, 善意の第三者に対抗することができない。

第 4 問 甲は、乙に対して土地購入の代理権を与え、そのための資金を乙に交付した。ところが、乙は、甲のためにすることを示さないで、丙と当該土地の売買契約を締結した。この場合に関する次の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（なお、商法の適用はないものとする）。

- 1 甲が乙に代理権を与えた旨を丙に表示していた場合には、売買契約の効力が甲丙間に生ずる。
- 2 乙は、甲から代理権を与えられたのみであるから、乙丙間で売買契約が成立することはない。
- 3 丙が乙を甲本人と誤信した場合には、甲丙間で売買契約が成立する。
- 4 丙が、乙が甲のために売買の意思表示を知っていた場合には、売買契約の効力は甲丙間に生ずる。

第 5 問 無権利者との取引における即時取得に関する次の1から4までの記述のうち、判例に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- 1 債権証書の占有を信頼して取引し、その占有を取得した者であっても、その指名債権を即時取得することはできない。
- 2 未登録自動車の占有を信頼して取引し、その占有を取得した者であっても、当該未登録自動車の所有権を即時取得することはできない。
- 3 未成年者の占有を信頼して動産を譲り受けた者は、その法定代理人がその法律行為を取り消しても、当該動産の所有権を即時取得する。
- 4 動産の占有を信頼して取引し、現実にその引渡を受けた者であっても、当該動産の質権を即時取得することはできない。

第 6 問 不動産の共有に関する次の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 各共有者は、共有不動産を持分に応じて使用することができるに過ぎないから、共有不動産の全体を使用収益することはできない。
- 2 共有不動産を不法に占拠する者に対して、共有者が明渡しを求めるときは、当該共有者全員が共同して行うことをする。
- 3 共有者が自己の持分を他の共有者以外の者に譲渡するためには、他の共有者全員の同意を要する。
- 4 共有者の一人が死亡してその相続人がないときは、その持分は他の共有者に帰属する。

第 7 問 契約の成立に関する次の 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 不動産の売買契約は, 特段の合意がなければ, 所有権の移転の登記手続が完了した時に成立する。
- 2 贈与契約は, 受贈者が目的物を受け取った時に成立する。
- 3 使用貸借契約は, 借主が目的物を受け取った時に成立する。
- 4 金銭消費貸借契約は, 書面でしなければ, 成立しない。

第 8 問 甲は, 乙に対して, 甲の所有する土地上への建物の建築を請け負わせた。この場合に関する次の 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 建物が完成して甲への引渡しが行われる直前に地震があり, 建築工事が不完全であったために壁の一部に亀裂が生じた場合でも, 甲は, 請負契約を解除することができない。
- 2 建物が完成して甲への引渡しが行われた直後に雨漏りが認められた場合には, 甲は, 乙に対して, 瑕疵の修補を請求した後でなければ損害賠償を請求することができない。
- 3 建物の瑕疵が甲の供給した材料によって生じた場合には, 乙がその材料が不適切であることを知りながら甲に告げなかつたときでも, 担保責任の規定は適用されない。
- 4 乙は, 仕事が完成するまでの間はいつでも, 甲の受ける損害を賠償すれば, 請負契約を解除することができる。

第 9 問 委任に関する次の 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 委任は, 仕事の完成を目的とするので, 善良な管理者の注意をもって法律行為をすることのみでは, 民法上の委任とはならない。
- 2 無償の委任においては, 請負や有償の委任におけるのと異なり, 受任者の注意義務は, 自己の財産に対するのと同一のもので足りる。
- 3 受任者は, 委任者の代理人として相手方から受け取った金銭を委任者に引き渡さなければならないが, 委任事務を処理する費用を要するときは, 委任者に費用の前払を請求することができる。
- 4 受任者は, いつでも委任の解除をすることができるが, 委任者に不利な時期に委任の解除をしたときは, やむを得ない事由があっても, その解除により委任者に生じた損害を賠償しなければならない。

第10問 不法行為の要件に関する次の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 不法行為が成立するのは, 加害者が所有権のような具体的な権利を侵害する場合に限られ, 加害者が具体的な権利とはなっていない法律上の利益を侵害する場合には, 不法行為は, 成立しない。
- 2 不法行為が成立するためには, 被害者に損害が発生することが必要であるが, その損害は, 財産上のものに限られる。
- 3 不法行為が成立するためには, 故意又は過失に基づく加害行為と損害の発生との間に法律上の因果関係があることを要するが, 損害が加害行為の直接の結果であることを必要とするものではない。
- 4 不法行為が成立するための要件としての過失とは, 客観的な注意義務違反をいうが, 建物の設計者は, 直接の契約関係にない居住者に対しては, 当該建物の基本的な安全性について配慮すべき注意義務を負うことはない。

第11問 相続の承認及び放棄に関する次の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 相続人は, いつでも, 相続について, 単純承認, 限定承認又は放棄をすることができる。
- 2 相続について, 限定承認をした場合, 相続人は, 被相続人が有していた財産のうち, 相続によって得た積極財産の限度でのみ, 被相続人の債務を弁済する責任を負う。
- 3 相続人が数人あるときは, 単純承認は, 共同相続人の全員が共同してしなければならない。
- 4 相続人が数人あるときは, 相続の放棄は, 共同相続人の全員が共同してしなければならない。

第12問 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 遺言者は, 遺言によって, 遺言執行者の指定を第三者に委託することができる
- 2 遺言執行者の指定は, 遺言によらなくてもすることができる。
- 3 公正証書遺言には, 少なくとも証人二人の立会いが必要である。
- 4 夫婦が共同で同一の証書でした遺言は無効である。

第13問 民事訴訟の原則に関する次の1から4の記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 処分権主義とは、訴訟の開始、訴訟物の特定及び判決によらない訴訟の終了に関する権限を当事者に与えるという原則である。
- 2 弁論主義とは、判決の基礎に必要な事実の主張と証拠の提出に関する責任を当事者に負わせるという原則である。
- 3 公開主義とは、訴訟の審理及び判決を誰でも傍聴することができるという原則である。
- 4 自由心証主義とは、当事者の申出がなくとも裁判所が証拠調べをすることができるという原則である。

第14問 民事訴訟の判決に関する次の1から4の記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 裁判所は、原告が200万円の損害賠償を請求したときでも、審理の結果明らかになった適切な賠償金額として、250万円の支払を命ずることができる。
- 2 裁判所は、原告が200万円の売買代金を請求した場合において、被告から同時履行の抗弁権が行使され、それが認められるときは、売買目的物の引渡しと引換えに売買代金を支払うことを命ずることができる。
- 3 裁判所は、原告が土地所有権の確認を請求したときは、土地の明渡しを命じる判決をすることはできない。
- 4 裁判所は、1000万円の支払請求に対し、800万円の限度で請求認容をすることができる。

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、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 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社員である認定土地家屋調査士は、当該法人が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の相手方から、これと同一事件についての民間紛争解決手続代理関係業務の依頼があった場合、当該認定土地家屋調査士が個人として民間紛争解決手続代理関係業務を行うことは競業禁止規定によって制限されないため受任することができる。
- 2 認定土地家屋調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務を弁護士と共同受任した後、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、当該弁護士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はできない。
- 3 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする土地家屋調査士法人における民間紛争解決手続代理関係業務については、認定土地家屋調査士である社員のみが業務を執行する権利を有し、義務を負う。
- 4 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする土地家屋調査士法人は、認定土地家屋調査士である社員が常駐していない事務所においても、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができる。

# 記述式問題

## 第1問

別紙概略図の土地についての、別紙記載のAとBの言い分に基づいて、以下の各小間に答えなさい。

### [小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、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が、別紙概略図記載のア、オ、カ、エ、アの各点を順次直線で結んだ土地について、Aから所有権を取得したと主張する場合には、取得時効の主張以外にどのような具体的な事実を主張することが考えられるか、また、その主張を推認させる事実として、どのような主張をすべきか。箇条書で簡潔に記載しなさい。

### [小問3]

Bが、ア、イ、ウ、エ、アの各点を順次直線で結んだ土地について、平成12年9月1日を起算時とし、平成22年9月1日の経過により完成する所有権の取得時効を主張する場合に、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、取得時効の要件を満たすためには、Bは、どのような事実を主張しなければならないか、箇条書で具体的に記載しなさい。

### [小問5]

小問3において、Bが主張する取得時効の成立に対し、AがBの占有開始時点における過失を主張する場合には、Aは、どのような事実を主張しなければならないか、箇条書で具体的に記載しなさい。

【Aの言い分】

- 1 私は甲地、乙地及び丙地を平成12年まで所有していましたが、元々は父から相続した一筆の土地で、父の代にア、イ、ウ、エ、アを順次直線で結んだ部分(以下「通路部分」といいます。)を通路にして、乙地と丙地とを借地にしました。その後、平成2年に乙地については相続が起きました、遺贈を受けたBから承諾料をもらってBが借地権者になりました。その際、乙地の面積は、30坪以上あるように思われましたので、私としては少し高めの承諾料を要求したのですが、Bは私の父が交わした契約書に30坪となっているのでこれを前提とすべきだ、と主張して譲らなかつたので、私はやむなく30坪を前提として450万円の承諾料で了承して、Bとの借地契約もこれを前提として契約しました。
- 2 丙地については、私の父の代からCに賃貸していましたが、Cは平成6年頃から地代を延滞するようになり、平成7年以降一切地代の支払がなくなってしまいました。それで、私はCに対して丙地を明け渡してほしい、という話をして、平成8年3月末に明渡しを受けました。Cは、全くお金がないと言うので、Cの承諾を得て丙地に建っていた建物の解体は私が行いました。私としては、今後も丙地を可能であれば賃貸したいと思っておりましたので、通路部分はそのままにして丙地は私が野菜を植えたりして使っておりました。ところが、平成8年8月頃にBが訪ねてきて通路部分を使わせてもらえないだろうか、というのです。それで、私としては、「長年の付き合いだから使わせてあげてもかまわないし地代も要らない。ただ、通路部分に構築物を設置するのは困るし、乙地は本当は30坪より広いので、乙地の地代を値上げさせてほしい。」とBに申し入れまして、同年9月から月額3万2000円の地代を頂いております。通路部分は、同月からBが庭として利用しています。
- 3 その後、平成12年になりました、Bが私のところを訪ねてきて、乙地を購入したいので売って欲しい、というのです。それで、私としても今後丙地は賃貸する予定なので通路になる部分は売れないが、乙地だけであれば売っても良い、と回答しました。その後、金額についてはいろいろ交渉しましたが、税理士に相談したところ、30坪であれば大体900万円くらいが相場だろうと言うので、実際はそれより広いことを考慮して1000万円ということでBと折合いが付きました。そこで、オ及びカの各点に境界標を設置してイ、オ、カ、ウ、イを順次直線で結んだ部分を分筆した上で代金と引き換えにBに所有権の移転の登記をしました。乙地の底地の売買代金として1000万円、という話はBも納得していた話ですし、売買に先立って私が分筆しましたので、売買の対象が乙地つまりイ、オ、カ、ウ、イを順次直線で結んだ部分だとい

うことは明らかです。それに、分筆した土地をB名義にする所有権の移転の登記をしたのですから、売買した土地の範囲はBも分かっているはずです。

なお、この時の分筆の際に明らかになったのですが、乙地の面積は、予想した通り120m<sup>2</sup>程でした。分筆の時点では、私が平成2年以前に通路を明確にするために設置した境界標がイ及びウの各点に存在していたと思います。

4 私としては、平成12年以降、丙地も賃貸すべくいろいろ手を尽くしましたが、新規に借地権を設定するとなると、地代がどうしても10万円以上になってしまふので、借地希望者は現れませんでした。そこで、出入りの不動産業者のすすめもあって、丙地を売却することにしました。それが平成24年の10月頃だと思います。通路部分は今でも通路で、いつでも明け渡してもらえるようにBに無償で使わせてやっているわけですから、通路部分も含めて売却、ということになりました、不動産業者もそれなら買い手が付くだろう、とのことでした。

そこで、私は、その年の年末にBのところに菓子折を持って行って、丙地を売却することになったので無償で貸している通路部分を明け渡してもらいたい、と申し入れましたが、驚いたことにBは、平成12年に通路部分も含めて購入したのだから明け渡す理由は全くない、というのです、その証拠に平成12年からは全く地代を支払っていないではないか、というのです。私としては、Bがごねているのではないか、と思いまして、多少であればお金を払う用意もある、と言いましたがBは全く取り付く島がありません。そこで、私は、あわてて現地を確認してきましたが、いつの間にかイ及びウの各点に存在していた境界標が無くなっています。断定することはできませんが、Bが撤去したとしか思えません。

こんなことは、私にとっては全くの初耳の話で本当にびっくりしましたが、こんなことでもめるのであれば、平成8年の段階でいつでも丙地を明け渡す、という念書でも取っておけばよかったです、と思っています。

5 乙地を分筆した土地家屋調査士さんに相談したら、土地家屋調査士会で調停をしている、ということですが、この件についてはそういう手続でもして、客観的な立場で私の言い分が正しいことを裏付けてもらわないとBも納得しないように思います。そういうことで、現在、弁護士さんも紹介してもらって、調停の申立てを準備しているところです。

以上

## 【Bの言い分】

- 1 私は、平成2年に亡くなった叔父Dから、DがAから賃借していた乙地上に築造してある建物の遺贈を受けました。私は次男でそろそろマイホームでも構えようかと思っていたので、乙地の借地権付建物の遺贈を受けることになり、乙地の所有者であるAと交渉して乙地の借地権を取得することになりました。その際承諾料は600万円だ、と言われたのですが、交渉した結果450万円の承諾料を支払いました。乙地の面積については、昭和20年代に契約された叔父Dの土地賃貸借契約書に約30坪と記載してあったので、特に気にしませんでした。この時点で、丙地にはCが居住していてア、イ、ウ、エ、アを順次直線で結んだ部分(以下「通路部分」といいます。)を通路として使用していましたが、間口は3メートルくらいで、やっと自動車が通行できる程度でした。通路の四隅つまりア、イ、ウ及びエの各点には境界標が存在していましたが、後にCから聞いたところでは、Aと地代の増額でもめたことがあって、その時に通路の範囲を明確にするために、AとCとが任意に境界標を設置したことでした。また、地代は、叔父Dが存命中は月額2万1000円でしたが、私が借地権者となることをAが承諾した平成2年に値上げされて月額2万4000円となりました。
- 2 その後、隣のCとは上手く付き合っていましたが、平成8年にCが挨拶に来て、「実は、会社のリストラで地代も払えなくなってしまって契約を解除されてしまった。それで出て行くことになりました。」と言うのです。そのうちに丙地に建っていた建物は取り壊されてしまって、Aが家庭菜園にしてしまいました。それで、通路部分は誰も使うことはなくなってしまったのですが、私も、丁度乙地の一部を駐車場にして庭が無くなってしまって、敷地が手狭になっておりました。そこで、その年の8月のことだと記憶しておりますが、私はAを訪問して、通路部分を通路として利用しないのなら私に貸して欲しい、とお願いしましたところ、Aは「地代の値上げをするなら貸してやる。」という回答で、同年9月1日以降庭として使うようになり、地代も乙地と合わせて月額3万2000円に増額されました。
- 3 Aは、平成10年頃からまた地代の値上げを要求してきましたが、私は、平成8年9月に値上げしたばかりなので応じられない、と断っていました。そうしたところ、平成12年の確か正月早々だと思いますが、Aが私を訪ねてきて、私が借地している部分を購入してほしい、と言うのです。それで私はいろいろ交渉した結果、最終的に平成12年の3月の末頃にAに1000万円支払って底地を購入しました。登記は、Aの知り合いの司法書士に頼みまして移転登記をしてもらいましたが、特に売買契約書は作成しませんでした。この時点では、私としては通路部分も借地部分に含まれて

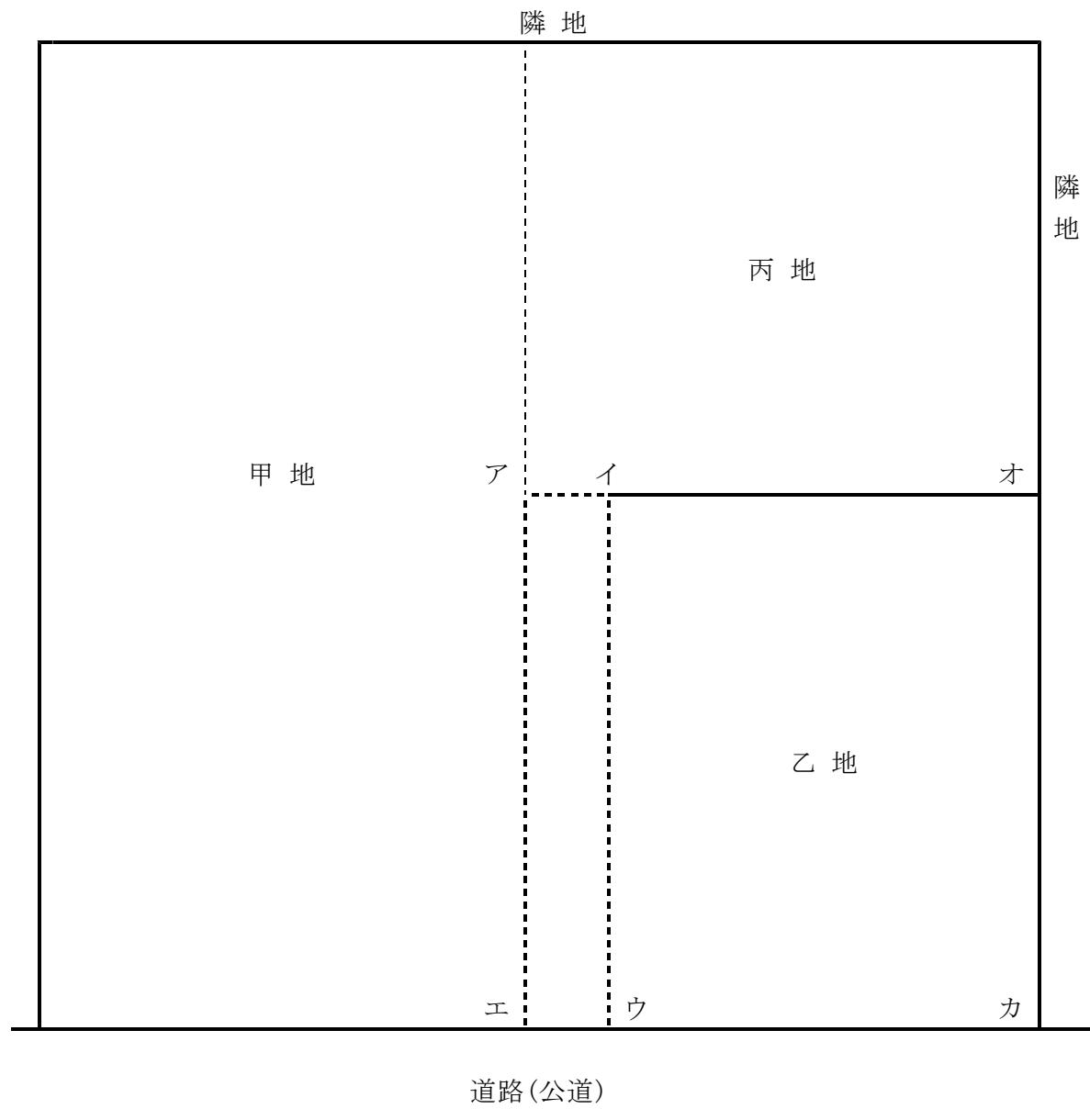
いる、という認識でしたので、アとエとを結ぶ線まで分筆してもらって購入したと考えていました。今回買い受けた土地を分筆する際に登記簿を見たところでは地積は120m<sup>2</sup>とのことでしたので、通路部分も含まれていると思って境界の確認は行っておりません。なお、同年3月末以降、Aに対して一切地代は支払っておりません。

4 ところが、昨年の12月の年末に、Aが私のところにやってきて、「今度丙地を売却することになった。については無償で貸してある通路部分を明け渡してほしい。」というのです。私は、通路部分も含めて購入したでしょう、と言いましたが、Aは、「平成12年に売却したのはイ、オ、カ、ウ、イを順次直線で結んだ部分だけだ。その点はきちんと測量して分筆したので間違いない。」と言うのです。しかし私としても、測量の立会いもしていないし、平成12年9月以降地代も一切払っていないし、通路部分も今回買い受けた土地として分筆したはずだ、と主張しまして物別れになりました。

なお、イ及びウの各点に存在していた境界標は、現在では無くなっていますが、いつ頃無くなったのかは分かりません。私が撤去したのではないので、Aが撤去したのだろうと思います。

以上

【別紙概略図】



## 第2問

認定土地家屋調査士甲は、土地家屋調査士会主催の無料相談会において、Xから申し立てられた民間紛争解決手続としての調停における対応について、Yから相談を受けた。甲は、Yに対し、民間紛争解決手続としての調停制度の概要を説明した上で、XとYとの間における境界紛争の経緯を詳細に事情聴取し、Yに有利と思われる点、不利と思われる点及びそれぞれの言い分を裏付ける資料を指摘し、Yが調停において自らの言い分を十分に述べられるよう、助言をした。

以下の各場合において、甲は、Xの求めに応じて民間紛争解決手続としての調停の申立てを受任（ただし、弁護士との共同受任を前提とする。）することができるか。結論とその理由とをそれぞれ150字以内で記載しなさい。

- (1) 甲は、知人から、隣地との境界に関する紛争で困っている人がいるので相談にのってやってほしいと頼まれた。甲は、本人（相談者）と面談したところ、本人は民間紛争解決手続としての調停を申し立てたが専門家を頼んだ方がよいと聞いたので、知り合いの弁護士と共同で調停の代理人をお願いしたい、とのことであった。以上の状況において、甲が事案を聴取するうちに、上記の無料相談会でYから相談を受けた事案と同一のものであり、相談者はXであることが分かった場合。
- (2) (1)の2年後Xが再び甲を訪ねて来た。Xによると、上記の境界に関する紛争は、XY間において、「Y所有の建物がXの所有地に越境していることを確認し、将来Yが建物を改築するときに、越境部分の建物を収去してXに土地を明け渡す。」旨の和解が成立した後、現在Yの改築を待っている、とのことであった。以上の状況において、甲がXから、Xが別の場所に所有する土地とその隣地にZが所有する土地との間で新たに発生した境界に関する紛争について、民間紛争解決手続としての調停の申立てを依頼された場合。