

第10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. 落丁・乱丁以外の交換には応じません。
3. 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。
4. 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」
5. 択一式問題は、第1問から第15問までの全15問です。
6. 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。第2問は小問1から小問2まで。）
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
14. 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。
15. 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 学問の自由と教育を受ける権利に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例がある場合には、判例の趣旨に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- 1 学問の自由の内容には、学問研究の自由と教授の自由が含まれるが、研究発表の自由は含まれない。
- 2 学問の自由を保障するための大学の自治は、教授その他の研究者の人事について認められるが、施設や学生の管理については認められない。
- 3 初等中等教育機関においては、教師の教授の自由及び親の教育の自由はいずれも保障されていない。
- 4 教育を受ける権利の社会権としての側面として、国は、教育制度を維持し、教育条件を整備すべき義務を負う。

第 2 問 内閣に関する次の記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 内閣総理大臣は、国会議員の中から国会の議決で、これを指名する。
- 2 条約の締結は天皇の国事行為であるが、内閣の助言と承認を必要とし、内閣総理大臣がその責任を負う。
- 3 内閣総理大臣が国务大臣を罷免するには、国会の承認を必要とする。
- 4 日本国憲法の改正は、内閣が発議し、国会の両議院において出席議員の 3 分の 2 以上の賛成を得ることにより成立し、天皇が公布する。

第 3 問 制限行為能力者に関する次の 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 未成年者の法定代理人になることができるのは、親権者のみである。
- 2 被保佐人は、保佐人の書面による同意がなければ、借入れをすることができない。
- 3 成年被後見人は、事理を弁識する能力を回復しても、行為能力の制限を解かれるためには、後見開始の審判が取り消されなければならない。
- 4 未成年者が詐術を用いて相手方に自らが成年者であると信じさせて締結した契約であっても、未成年者の親権者は、未成年者がした契約であることを理由に取り消すことができる。

第 4 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 代理権は、委任契約によらない限り、発生することはない。
- 2 無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約のときにさかのぼってその効力を生ずる。
- 3 代理人の代理権は、その代理人が復代理人を選任したときは、消滅する。
- 4 無権代理人は、契約の相手が、当該契約が無権代理人によって締結されたものであることを過失によって知らなかったときであっても、当該相手方に対して損害賠償責任を負う。

第 5 問 時効に関する次の 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 債権以外の財産権は、所有権を含め、20年間行使しないときは時効により消滅する。
- 2 時効により利益を受ける者は、時効の利益を時効完成前にあらかじめ放棄することができる。
- 3 時効完成後に債務の承認をした債務者は、時効が完成したことを知らなかったことを理由として、消滅時効の主張をすることができる。
- 4 消滅時効が中断すると、それまでに経過した時効期間は失効し、その中断の事由が終了した時から、新たに時効が進行する。

第 6 問 占有に関する次の 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 占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得することができ、占有代理人による占有によっても取得することができる。
- 2 悪意の占有者は、果実を返還し、かつ、既に消費し、過失によって損傷し、又は収取を怠った果実の代価を償還する義務を負う。
- 3 占有回収の訴えは、占有者が占有を侵奪された場合でなければ認められず、詐取による場合は認められない。
- 4 占有者が占有を妨害されるおそれがあるときは、占有保全の訴えにより、その妨害の予防措置を請求することができるが、損害賠償の担保を請求することはできない。

第 7 問 甲土地を所有し所有権の登記名義人となっている A から B が甲土地を買い受けた場合に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを一つ選びなさい。

- 1 B は、甲土地について別途 A から譲渡を受けた第三者に対して、甲土地の所有権の移転の登記を経なくても、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。
- 2 B は、甲土地について占有を開始した不法占拠者に対して、甲土地の所有権の登記を経なければ、甲土地の所有権の取得を対抗することができない。
- 3 B が、甲土地の所有権の移転の登記を経た後、A が B による詐欺を理由として A B 間の甲土地の売買契約を取り消した。この場合、A は、その後に B から甲土地を購入した第三者に対して、甲土地の所有権の取得を対抗することができない。
- 4 B は、甲土地の所有権の移転の登記を経た場合には、A B 間の甲土地の売買契約の前から甲土地を占有し、当該売買契約から 1 年後に甲土地についての取得時効が完成した第三者に対して、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。

第 8 問 民法上の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 留置権者は、留置物を換価して優先弁済を受けることはできないが、留置物から生じた果実からは優先弁済を受けることができる。
- 2 建物の賃貸人の先取特権は、賃借人がその建物に備え付けた動産について存在する。
- 3 質権者が質物の占有を継続していれば、その被担保債権の消滅時効は中断する。
- 4 抵当権者は、被担保債権の全部の弁済を受けるまでは、抵当の目的物全体について抵当権を実行することができる。

第 9 問 相殺に関する次の 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 相殺の意思表示には、条件又は期限を付することはできない。
- 2 債務が不法行為によって生じたものである場合、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない。
- 3 相殺禁止の特約は、債権者と債務者の間で締結することができるが、善意の第三者に対抗することはできない。
- 4 時効によって消滅した債権の債権者は、時効消滅した債権が時効完成以前に相殺に適するようになっていたとしても、当該債権を自働債権として相殺することはできない。

第 10 問 賃貸借契約に関する次の 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 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。
- 2 建物の賃借人は、賃貸人が修繕すべき屋根からの雨漏りを自らの費用で修繕したときは、賃貸人に対して、契約終了時でなければ、修繕費用全額の償還を請求することができない。
- 3 建物賃貸借契約において賃料不払があったときは、賃貸人は、敷金を未払賃料に充当した上でなければ、不足額を請求することができない。
- 4 期限の定めのない賃貸借契約においては、賃貸人は、いつでも解約の申入れをすることができ、これによって契約は直ちに終了する。

第 11 問 役務提供を内容とする契約に関する民法上の定めについて、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 請負契約は、当事者の一方がある仕事の完成を約束し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。
- 2 請負契約において、目的物の引渡しを要するときは、注文者は請負人に対し、その引渡しと同時に報酬を支払わなければならない。
- 3 寄託契約において、報酬の支払の合意をした場合でも、受寄者は、自己の財産に対するのと同じの注意をもって、寄託物を保管すれば足りる。
- 4 委任契約に特約がないときは、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。

第12問 Aが1億円の現金を残して死亡した。Aには、妻B、Bとの間の子C及びDがおり、他に相続人はいない。CはAが死亡する2年前に1000万円の特別受益を受けており、また、Dには2000万円の寄与分が認められている。この場合におけるB、C及びDの具体的相続分の額を記載した次の1から4までのうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 Bが5000万円、Cが1500万円、Dが3500万円
- 2 Bが5000万円、Cが1250万円、Dが3750万円
- 3 Bが4500万円、Cが1500万円、Dが4000万円
- 4 Bが4500万円、Cが1250万円、Dが4250万円

第13問 訴えに関する次の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 地方裁判所に対してする訴えの提起は、訴状を裁判所に提出してしなければならない。
- 2 裁判所は、訴訟の全部又は一部がその管轄に属しないと認めるときは、申立てにより又は職権で、これを管轄裁判所に移送する。
- 3 訴訟係属中に被告が死亡したときは、裁判所は、訴えを却下する。
- 4 裁判所に係属する事件については、当事者は、更に訴えを提起することができない。

第14問 文書提出命令に関する次の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 文書の所持者は、技術又は職業の秘密に関する事項で、黙秘の義務が免除されていないものが記載されている文書の提出を拒むことができる。
- 2 文書提出命令の申立てについての決定に対しては、不服申立てをすることができない。
- 3 当事者が文書提出命令に従わないときは、裁判所は、当該文書の記載に関する相手方の主張を真実と認めることができる。
- 4 第三者が文書提出命令に従わないときは、裁判所は、決定で、20万円以下の過料に処する。

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アからエまでの記述のうち、正しいものは幾つあるか。

ア 認定土地家屋調査士でない土地家屋調査士は、筆界特定の手続における代理人として、期日に出席して口頭で意見を述べることはできるが、代理人として意見書を筆界特定登記官に提出することはできない。

イ 認定土地家屋調査士は、弁護士と共同で民間紛争解決手続代理関係業務を受任し、その民間紛争解決手続が開始された場合には、弁護士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。

ウ 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。

エ 認定土地家屋調査士は、同一の依頼者から民間紛争解決手続代理関係業務及び表示に関する登記の申請手続の代理を受任し、依頼者の秘密を知った場合には、その秘密が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、正当な事由なくその秘密を他に漏らしてはならない。

- 1 1個
- 2 2個
- 3 3個
- 4 4個

記述式問題

第1問

別紙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及びB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27年4月時点において、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（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、法的にはどのような請求か、簡潔に記載しなさい。

[小問3]

小問2で解答したAの法的請求に対して、Bは、別紙概略図ア、オ、カ、エ、アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を取得した原因として、どのような主張をすることができるか。Bの法的主張の概要とBの主張すべき具体的事実を箇条書きで記載しなさい。

[小問4]

Bによる小問3の主張に対して、Aはどのような反論ができるか。その概要とAの主張すべき具体的事実を箇条書きで記載しなさい。

(別紙)

[Aの言い分]

- 1 私は、Dから、平成26年3月10日、〇〇市〇〇町123番1の宅地(甲土地)を購入しました。甲土地の隣地には、Bの所有する〇〇市〇〇町123番3の宅地(乙土地)があり、Bは、乙土地上に建物を所有し、居住しています。
- 2 概略図ア、エ、カ、オ、アの各点を順次直線で結んだ範囲(係争土地)は、Bが駐車場として使用しているようです。
しかし、私は、Dから、甲土地を購入した際、係争土地は甲土地の一部であり、Bに対しては無償で貸しているだけであるという説明を受けていました。そこで、確認してみると、カ点には界標が設置されていましたし、Dの話では、カ点に界標を設置する際にはCが立ち会って境界を確認したとのことでした。
そのため、私は、Dの説明を疑ったりはしませんでした。
- 3 そこで、先日、早速、Bのところに行って、「甲土地の所有権を取得したので、係争土地を返還して下さい。」と申し入れました。
ところが、Bは、係争土地は乙土地の一部であると回答し、返還に応じてくれませんでした。
- 4 しかし、カ点には界標が設置されていますし、また、係争土地が乙土地の一部であるとすれば、乙土地の地積は165.50㎡となるはずですが、甲土地と乙土地が分筆された際の地積測量図にもCD間の売買契約書にも、乙土地の地積は145.50㎡と表示されています。
- 5 したがって、係争土地が甲土地の一部であり、私にその所有権があることは明らかなので、Bの言い分は無理があると思います。

[Bの言い分]

- 1 私は、自ら所有する乙土地上に建物を所有し、居住しています。
乙土地とその隣地である甲土地は、元々は、Dの所有する一筆の土地で、そのうち現在の乙土地に相当する部分は、私の父であるCが、Dから賃借し、建物を建築して居住していました。その後、CがDから現在の乙土地に相当する部分を購入するという話になったため、Dは甲土地と乙土地を分筆し、平成8年4月1日、CはDから乙土地を購入しました。
平成15年9月11日、Cが死亡し、他に相続人がいなかったため、私がCを単独

で相続しました。

2 係争土地は、Cの生前は、Cが自ら駐車場として使用していました。相続後は、私が、Cの建てた乙土地上の古い建物を取り壊して、乙土地上に新たに現在の建物を新築しました。その際、概略図イ、ア、エの各点を結んだ線上に金網のフェンスを設置した上で、係争土地を第三者（※）に駐車場として賃貸するようになりました。

3 先日、Aから、「甲土地の所有権を取得したので、係争土地を返還して下さい。」との申入れがありました。その時、Aは、係争土地は、DがCに対して無償で貸していただいただけであると言っていました。

しかし、私はCからそのような話は聞いておらず、係争土地は乙土地の一部であり、相続により私が所有権を取得したと信じていました。

4 また、Aからは、カ点には界標が設置されているとか、甲土地と乙土地の地積からも、係争土地が甲土地の一部であることは明らかであるとも言われました。

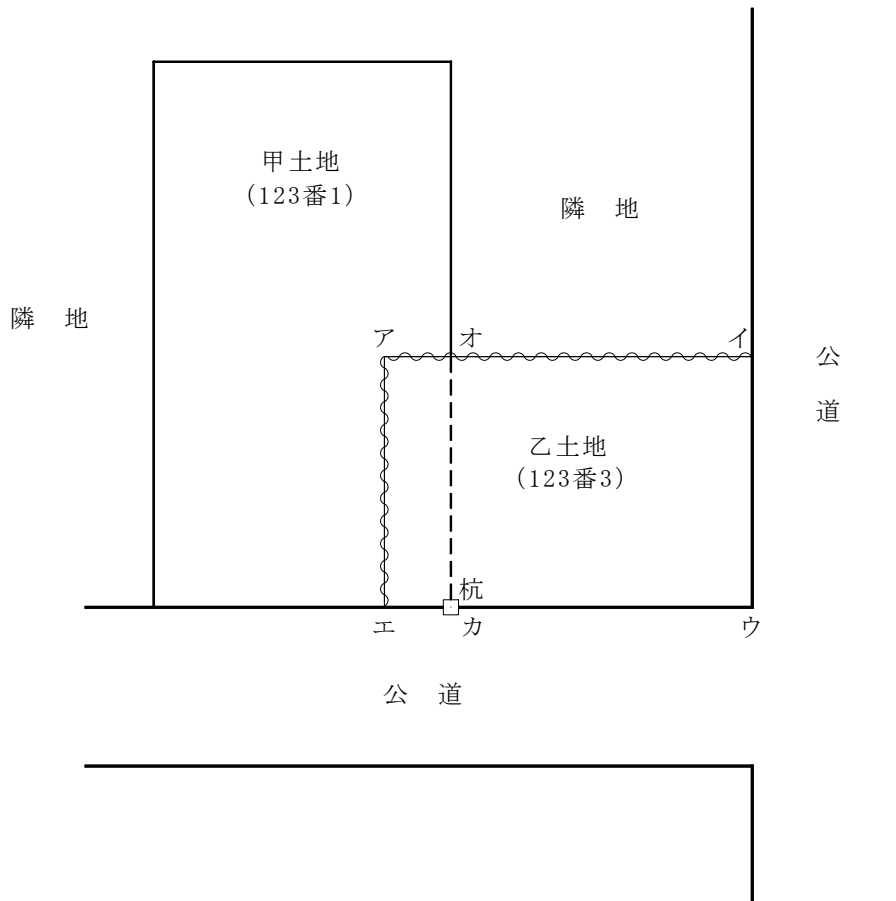
そこで確認したところ、確かに、カ点には古いコンクリート杭が設置されており、乙土地の地積に関する地積測量図、CD間の売買契約書の記載もAの言い分に沿うものでした。しかし、私は、このようなことはCからは何も聞いていませんでしたので、係争土地は自分のものだと思っていました。

5 私としては、乙土地を長年自分の土地だと思って使ってきましたし、その間、Dから、越境しているなどというクレームを受けたこともありませんでした。また、金網のフェンスを設置する時も何の問題もありませんでした。

ですから、Aの言い分にはどうしても納得できません。

（※）第三者は、当該紛争に係りのない人物である。

概略図



~~~~~ 金網フェンス

## 第2問

認定土地家屋調査士Xは、A、B、C3名から、その共有している甲土地（共有持分は各3分の1）の隣地であるY所有の乙土地上にあるY所有の丙建物が、甲土地との境界を越えて甲土地上に建築されているので、Yに対し、甲土地にはみ出した丙建物を取り壊すよう求めたいとの依頼を受けた。

### [小問1]

Xは、A、B、C3名からその民間紛争解決手続の代理を受任（弁護士との共同受任を前提とする。）するにあたり、A、B、Cに対し、土地家屋調査士としての職業倫理の観点から、どのようなことを伝えておくべきか。Xが伝えるべき具体的内容を、解答欄に150字以内で記載しなさい。

### [小問2]

民間紛争解決手続が行われ、Yから、その所有する丙建物の一部が甲土地との境界を越えて甲土地上に建築されていることを認めるとともに、これを取り壊すまでの間A、B、Cに対し和解金として金90万円を支払うとの和解案が示された。

AとBはこの案に賛成し、それぞれA、B、Cの3人で各金30万円ずつ分配することに同意したが、Cはこれまで甲土地を管理し、また本件手続の申立てに尽力したこともあって、どうしても金50万円を受け取りたいので和解に応じることはできないと主張した。

このような場合、XはCの代理人を辞任し、AとBの代理人として手続を行うことができるか。その結論と理由をそれぞれの解答欄（理由については200字以内）に記載しなさい。