

第12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. 択一式と記述式的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5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、択一式と記述式的答案用紙それぞれに記入してください。
9. 択一式と記述式的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 表現の自由に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らして誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 表現の自由には、個人が自らの思想や意見を発表することの自由のみならず、他で発せられた情報を受領したり収集する自由も含まれる。
- 2 商品広告は、経済活動として行われるものであるから、表現の自由が問題とされることはない。
- 3 表現の自由としての政治活動の自由は、民主主義社会を基礎付ける重要な権利であるので、公務員に対する政治活動の禁止は、必要やむを得ない限度の範囲にとどめるべきである。
- 4 表現の事前規制は、その表現内容が真実でなく、又はそれが専ら公益を図る目的のものでないことが明白であって、かつ、被害者が重大にして著しく回復困難な損害を被るおそれがあるときにのみ許される。

第 2 問 国の予算に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 予算の作成及び提出権は、内閣のみに属する。
- 2 予算は、衆議院に先に提出しなければならない。
- 3 予算につき、参議院が、衆議院の可決した予算を受け取った後、国会休会中の期間を除いて 30 日以内に議決しないときは、衆議院の議決が国会の議決となる。
- 4 衆議院と参議院が、予算について異なった議決をした場合、衆議院の議決が優先するので、両院協議会を開く必要はない。

第 3 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 1 つ選びなさい。

- 1 意思表示の動機の錯誤は、その動機が相手方に表示されて法律行為の内容となり、もしその錯誤がなかったならばその意思表示をしなかったであろうと認められる場合に、要素の錯誤となる。
- 2 第三者の強迫によって意思表示をした場合、相手方が強迫の事実を知っているか、知らなかったことについて過失があったときに限り、表意者は、強迫を理由としてその意思表示を取り消すことができる。
- 3 表示と内心の意思とが異なることを表意者自身が行きながら意思表示をした場合、相手方が表示と内心の意思が異なることを知らなかったことにつき過失があったときでも、相手方は、表意者に対して意思表示の有効を主張することができる。
- 4 売主と買主が相談の上で仮装の売買契約を締結した場合、買主の相続人が仮装であることを知らなかったときは、売主は当該相続人に対して意思表示の無効を主張することができない。

第 4 問 双方代理又は利益相反行為に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 不動産の売買契約に基づく所有権の移転の登記手続について、司法書士が売主及び買主の双方を代理することは、双方代理の禁止に関する規定に違反しない。
- 2 一般社団法人の代表理事が、当該法人の社員総会又は理事会の承認を得ることなく、当該代表理事個人の債務を担保するために当該法人が所有する不動産に担保設定することは、利益相反行為に当たる。
- 3 親権者が未成年の子を代理して当該子の所有する不動産を第三者の債務の担保に供する行為は、当該親権者と当該子の間における利益相反行為に当たる。
- 4 共同相続人の一人が他の共同相続人の後見人である場合において、後見人が自ら相続の放棄をした後に、後見人が被後見人を代理してする相続の放棄は、利益相反行為に当たらない。

第 5 問 次の 1 から 4 までのうち、取得時効ができない権利を 1 つ選びなさい。

- 1 地上権
- 2 通行地役権
- 3 留置権
- 4 不動産賃借権

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、正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 債務者が消滅時効の完成後に債権者に対して債務を承認した場合において、その後さらに消滅時効の期間が経過したときは、債務者は、その完成した消滅時効を援用することができる。
- 2 不法行為に基づく損害賠償の支払義務が訴訟上の和解によって確定し、その弁済期が和解の時から 1 年後とされた場合であっても、その請求権は和解成立の時から 10 年の消滅時効にかかる。
- 3 不確定期限の定めのある債権の消滅時効は、債務者が期限の到来を知った時から進行する。
- 4 催告による時効の中断は、最初の催告の日からから 6 か月以内に再度催告すれば、さらに 6 か月間時効を中断することができる。

第 7 問 不動産の登記に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らして誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 賃貸中の建物の買主は、たとえ代金全額を支払ったときでも、当該売買の目的である建物の所有権の移転の登記を行わなければ、賃借人に対して賃料の支払を請求することができない。
- 2 時効取得者は、取得時効完成前に所有者から不動産を譲り受けて所有権の移転の登記を受けた者に対し、登記なくして時効完成による所有権の取得を対抗することができる。
- 3 A が B に対して甲建物を売却し、B が所有権の移転の登記を受けた後に、A が A B 間の売買契約を解除した場合において、A による解除の前に B が C に対して甲建物を売却し、C が所有権の移転の登記を受けていたときは、A は C に対して解除の効果を主張できない。
- 4 A が B に対して甲土地を売却した後、甲土地の B に対する所有権の移転の登記の前に、C が A から甲土地を購入した場合において、C が B を強迫して登記の申請を妨げたときであっても、C は、所有権の移転の登記を先に備えれば、甲土地の所有権の取得を B に対抗することができる。

第 8 問 所有権の帰属に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 他人の動産に工作を加えた者があるときの加工物の所有権は、民法の規定に従って帰属する者が定められ、加工前に所有者と加工者との間で民法の加工に関する規定と異なる合意をしても、その合意の効力は生じない。
- 2 土地の賃借人が、当該土地賃貸借契約を債務不履行により解除された後にその土地に付合させた物は、当該土地賃借人の所有権に属する。
- 3 所有者を異にし、主従の区別のある 2 個の動産が付合した場合、従たる動産の所有者は、その付合の時ににおける価額の割合に応じてその合成物の共有持分を取得する。
- 4 所有者のない財産の所有権は、動産については最初に所有の意思をもって占有した者に帰属し、不動産については国庫に帰属する。

第 9 問 売主の担保責任に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを 1 つ 選びなさい。

- 1 数量指示売買において数量が不足していた場合、買主は、売主に対して、代金の減額を請求することができる。
- 2 売主が瑕疵担保責任を負う期間を短縮する特約は有効であるが、これを全部免除する特約を結ぶことはできない。
- 3 買主は、売買の目的物に隠れた瑕疵があっても、目的物が不動産であれば、当該売買契約を解除することができない。
- 4 他人の所有する土地の売主は、売買契約自体が無効であるので、担保責任を負わない。

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 1 つ 選びなさい。

- 1 賃貸借契約は諾成契約であるから、目的物の引渡しがなくとも、賃貸人は賃借人に対して、賃料の支払を請求することができる。
- 2 建物の賃借人が、賃貸人が修繕すべき屋根からの雨漏りを自ら費用を出して修繕したときは、賃貸人に対して、直ちに修繕費用の全額の償還を請求することができる。
- 3 建物所有を目的とする土地の賃借人が、当該土地の賃貸人の承諾を得ずに建物を第三者に賃貸した場合、当該土地の賃貸人は、土地の無断転貸を理由として賃貸借契約を解除することができる。
- 4 賃貸借契約の目的物である建物の全部が、契約成立後に不可抗力によって滅失したときであっても、賃借人がその賃貸借契約を解除するまでは、当該賃貸借契約は終了しない。

第11問 不法行為責任に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 使用者責任の要件としての職務の執行については、その加害行為が外形からしてあたかも被用者の職務の範囲内とみられる場合を含む。
- 2 建物の外壁が剥落して通行人が怪我をした場合、設置又は保存の瑕疵のある建物の所有者は、当該建物の占有者に過失がないときは、無過失であっても損害賠償責任を負う。
- 3 飼い犬に噛まれて通行人が怪我をした場合、その犬の飼い主は、過失がないことを立証しても賠償責任を免れることはできない。
- 4 共謀のうえ共同して暴行を加えた結果、被害者が死亡した場合、共同して暴行に加わった者は、致命傷となる傷害を与えていなかったとしても、被害者の相続人に対して、死亡により生じた損害全額を賠償すべき責任を負う。

第12問 Aには、亡Bとの間に子Cがおり、Bの死後、Dとの間に子Eが生まれたが、AとDは婚姻していない。また、Eには配偶者Fがいる。平成28年12月ころ、AとEは自動車に同乗して外出したまま行方不明となり、後にいずれも死亡していることが確認されたが、正確な死亡時刻やどちらが先に死亡したかは明らかとならなかった。Aの相続財産が現金1200万円だけであった場合において、他にAの相続人が存在せず、かつ、Aの遺言もないときに、Aの相続財産についてCが取得すべき金額を、次の1から4までのうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 300万円
- 2 600万円
- 3 800万円
- 4 1200万円

第13問 未成年者の訴訟行為に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 未成年者本人は、独立して法律行為をすることができる場合であっても、法定代理人によらなければ、訴えを提起することができない。
- 2 未成年者本人が訴えを提起した場合、裁判所はただちに訴えを却下しなければならない。
- 3 未成年者本人が法定代理人の同意なく行った訴訟行為は、取り消すことができる。
- 4 未成年者の法定代理人は、未成年者本人がした訴訟行為を追認することができる。

第14問 民事訴訟法上の証拠調べに関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 裁判所において当事者が自白した事実は、証明することを要しない。
- 2 裁判所は、当事者が申し出た証拠が必要でないと認めるものは、取り調べることを要しない。
- 3 証拠調べは、当事者が期日に出頭しない場合、することができない。
- 4 裁判所は、相当と認めるときは、裁判所外において証拠調べ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1つ選びなさい。なお、民間紛争解決手続代理関係業務については、弁護士と共同で受任するものとする。

- 1 民間紛争解決手続代理関係業務を認定調査士が受任した後に、その依頼者が死亡した場合、その時点で認定調査士の代理権は消滅する。
- 2 AからBを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務を受任している土地家屋調査士法人の使用人である認定調査士Cは、自らその事件に関与している場合であっても、Aの同意なくBから他の民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受けることができる。
- 3 認定調査士Dは、EからFを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務を受任していたが、その手続の途中でEから解任された。その後、Fから同じ手続の代理業務を依頼された場合、DはFの依頼を受けることができる。
- 4 Gから筆界特定手続書類作成業務を受任したことがある認定調査士は、Gを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務を受任することができない。

記述式問題

第1問

別紙概略図の土地について、別紙記載のA及びNの各言い分に基づき、以下の各小問に答えなさい。

なお、以下では、別紙概略図イ、ウ、カ、キ、イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を「本件係争地」と表記し、本件係争地の一部を指す場合、別紙概略図イ、ウ、シ、サ、イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地は「本件植栽部分」と、別紙概略図サ、シ、カ、キ、サの各点を順次直線で結んだ範囲の土地は「本件駐車場部分」と、それぞれ表記する。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、平成29年4月時点において、Nを相手方とする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]

Xが、Aの代理人として申し立てた民間紛争解決手続としての調停において、本件係争地について、平成5年5月25日を起算点とし、平成25年5月25日の経過により完成する所有権の時効取得を主張する場合、Xは、取得時効の要件を満たすために、どのような具体的事実を主張すべきか。簡条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問3]

Nが、小問2においてXの主張する本件係争地についてのAの長期取得時効の成立を争う場合、Nは、どのような具体的事実を主張すべきか。①本件植栽部分と、②本件駐車場部分のそれぞれにつき簡潔に記載しなさい。

[小問4]

短期取得時効の法律要件は何か。簡条書き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5]

Xは、小問3におけるNの主張に理由があり、本件植栽部分及び本件駐車場部分のいずれについてもAの長期取得時効が成立しないと認定される場合に備え、本件駐車場部分のみについて、所有権の短期時効取得を主張することとした。この場合、Xは、Aの代理人として、Aに本件駐車場部分の所有の意思があったことを示すために、どのような具体的事実を主張すべきか。簡条書きで簡潔に記載しなさい。

【Aの言い分】

- 1 私の祖父Kは、もともと、別紙概略図ア、エ、オ、ク、ケ、コ、アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を所有していたところ、昭和55年3月5日に、同土地を甲土地と乙土地の2筆に分筆し、甲土地と乙土地との境界付近である別紙概略図のイ、ウ、カ、キ、イの各点を順次直線で結んだ部分の土地（以下、この土地を「本件係争地」といいます。）にヒイラギを植えました。
- 2 Kは、平成5年5月25日に死亡し、Kの遺言に基づき、私の父Mが甲土地及び丙建物を、Mの兄Nが乙土地を、それぞれ相続しました。

Mは、平成5年12月ころから、甲土地（丙建物）での居住を開始しました。

ところで、Kが死亡した当時は、本件係争地の全体にヒイラギが植えられていたため、甲土地の公道への通路部分（別紙概略図ケ、サ、キ、ク、ケの各点を順次直線で結んだ範囲の土地）の幅は約2.5メートル程度でした。しかし、Mは自家用車を所有し、上記通路部分を駐車場として利用したいと考えたため、丙建物に住み始めるにあたり、通路部分の東側部分（別紙概略図サ、シ、カ、キ、サの各点を順次直線で結んだ土地。以下「本件駐車場部分」といいます。）に植えられたヒイラギを伐採することで通路の幅を拡張しました。別紙概略図イ、ウ、シ、サ、イの各点を順次直線で結んだ部分（以下「本件植栽部分」といいます。）にあるヒイラギはそのまま残っています。
- 3 平成16年4月1日に、Mが急死し、私が、甲土地と丙建物を単独で相続しました。

私は、当時結婚しており、勤務先の社員寮で暮らしていましたが、家族とともに甲土地に引っ越して暮らそうと考えました。そして、引っ越し前に別紙概略図カ点及びシ点を結んだ線上に竹塀を設置し、またMが拡張した通路全体（別紙概略図ケ、シ、カ、ク、ケの各点を順次直線で結んだ部分）にタイルを貼って舗装しました。竹塀の設置及び通路部分の舗装工事は7月20日に開始し、2週間後の8月3日には完成しました。Nには、工事開始前の7月上旬に、私が甲土地に引っ越すことと本件通路部分に工事を行うことを、電話で伝えています。

私が実際に丙建物に住み始めた日は、平成16年8月4日であり、それ以降現在まで、私は、甲土地（丙建物）に居住し、Mが拡張した通路を、公道への通路及び駐車場として利用しています。
- 4 一方、Nは、平成5年にKから乙土地を相続した後しばらくは、更地のまま賃貸駐車場として利用していましたが、平成12年1月に、Nから乙土地を借り受けたBが、乙土地上に丁建物を新築して居住するようになりました。
- 5 ところが、今回、Nから「借地人のBに底地の乙土地を売却することになった。本件係争地は乙土地の一部であり、本件係争地のうち本件駐車場部分は私がMに無償で貸していたものである。あなた（A）がこれまでどおり本件駐車場部分を使いたいのであれば、適正価格で買い取ってほしい。それができなければ、早急に竹塀を撤去し

て本件駐車場部分を返還するように。」と、突然の請求を受けるようになったのです。

私は、Nに「本件駐車場部分が借地であるなどという話は聞いたことがない。そもそも、本件駐車場部分だけでなく、本件係争地全てが甲土地に含まれている。」と反論したところ、Nは「ヒイラギ植栽の西側が両土地の境界であり、それを証明する境界標もあるはずだ。」と言って聞かないのです。

6 Nに言われて気になって後日確認したところ、確かに、別紙概略図のイ点付近に、境界を示すと思われる石杭が埋まっていたのですが、キ点付近にはありませんでした。駐車場を舗装した際にもそのようなものはなかったと思います。

7 私は、昔から、ヒイラギ植栽の東側が甲土地と乙土地の境界であるとMから聞いていましたので、本件係争地が乙土地の一部であるとのNの主張を認めるわけにはいきません。

仮に、甲土地と乙土地の境界がNの言い分どおりだとしても、Mも私も、本件係争地を自分の土地であると信じて長年継続して使用してきたのですから、私は本件係争地を時効で取得しているのではないのでしょうか。また、仮に、Nの言うとおりに、MがNから本件駐車場部分を借りていただけだとしても、私自身はそのような事情は知らず、本件駐車場部分は自分の土地だと信じていました。

Nには、本件係争地が私の所有地であることを認めてもらいたいと思います。

以上

【Nの言い分】

- 1 私は、平成5年5月25日に、父Kから乙土地を相続しました。

Kの死亡時、私は既に結婚して隣町に住居を構えていましたので、相続後もしばらくの間は乙土地を更地のまま賃貸駐車場としていましたが、平成12年1月に、Bとの間で借地契約を締結し、以降、Bが、乙土地上に丁建物を建築して居住しています。

今年（平成29年）に入ったころ、Bから底地を買い取りたいという話があり、売買代金等、条件の交渉を始めたところ、乙土地の範囲が問題となったのです。
- 2 Aは、本件係争地が甲土地の一部であると主張していますが、これは誤りで、本件係争地は乙土地の一部です。

昭和55年にKが甲土地と乙土地とを分筆した際、Kからは、将来、兄である私に乙土地を、弟であるMに甲土地を相続してもらいたい、だから両土地を全く同じ広さになるように分筆するのだと聞かされていました。本件係争地の面積は約16㎡であり、別紙概略図ウ、エ、オ、カ、ウの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の実測面積は約180㎡ですから、本件係争地が乙土地の一部であるとすれば、Kの言葉とも両土地の登記上の面積とも合致します。

また、Kは分筆の際に境界杭を設置したはずですが、現にイ点には石杭が埋設されていたということですし、キ点にも杭があったはずですが、もし現存していないのであれば、MかAが勝手に撤去してしまったに違いありません。
- 3 平成5年12月ころだったと思いますが、Mが甲土地（丙建物）に住み始めるにあたり、Mから、ヒイラギ植栽の一部を伐採したいという申入れがありました。Mが言うには、甲土地の公道への通路部分が2.5メートル程度の幅しかなく、乗用車を置いても人の乗降に支障があるため、通路部分の東側にあるヒイラギを撤去して通路を広げたいということでした。

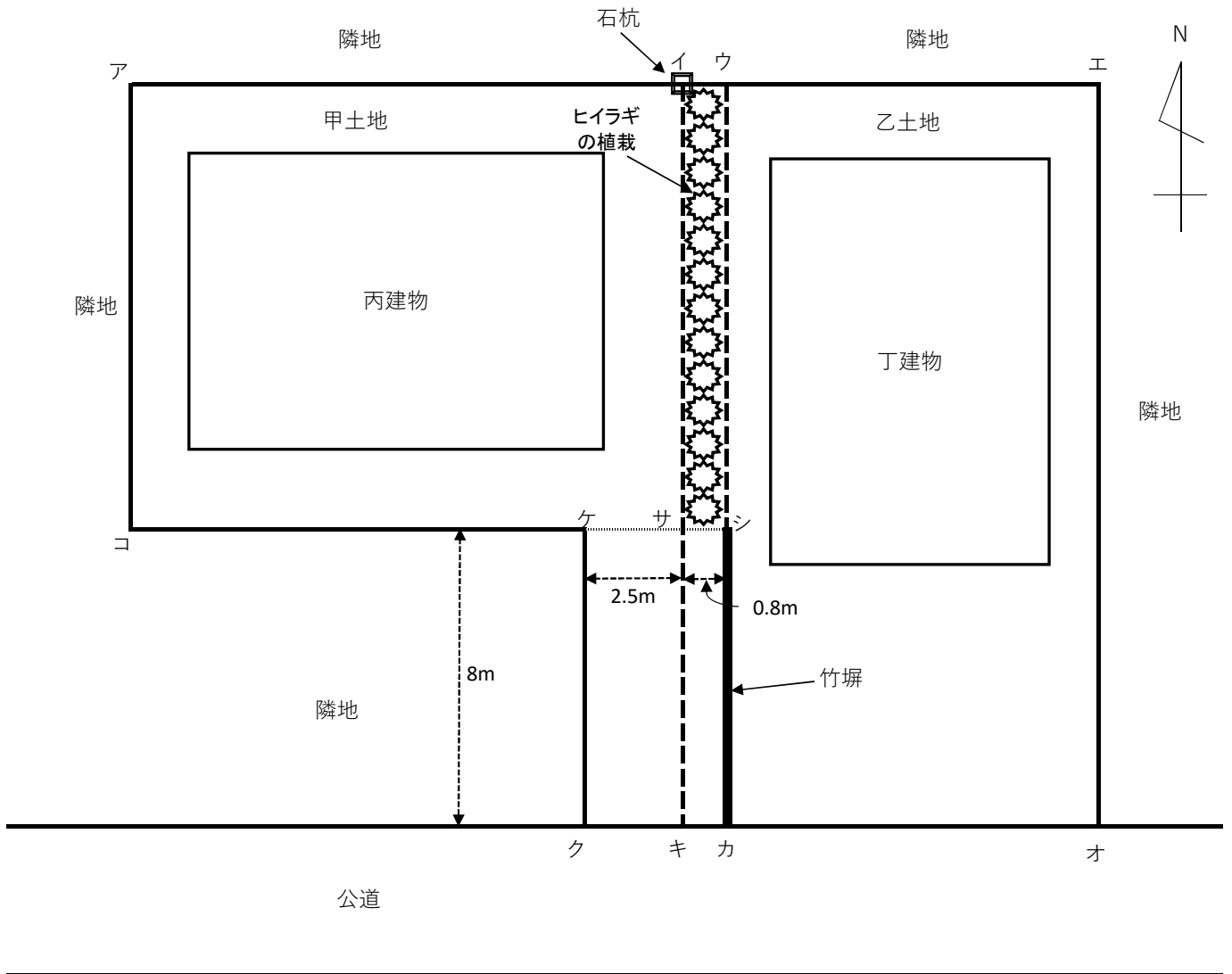
私は、Mの申出に応じ、ヒイラギを伐採することを認めました。伐採した後の本件駐車場部分も、事実上Mに使わせてあげることにしました。その際、Mとの間で特に契約書等は取り交わしていません。
- 4 本件係争地は乙土地の一部ですから、そこに植えられたヒイラギも私がKから相続したことになるはずですが、Aは、本件係争地をMが占有していたと主張するようですが、もともと、本件係争地にはヒイラギが隙間なく植えられていて、人が立ち入ることが想定されておらず、MやAが本件係争地又は本件植栽部分を占有していたとはいえないのではないのでしょうか。仮にMやAが本件植栽部分を占有していたといえるのであれば、乙土地の借借人であるBにとっても、全く同じことがいえると思います。
- 5 平成16年4月1日にMが亡くなり、Aが甲土地に居住することになりました。その際、Aから「駐車場として使用していた通路部分には目隠しになるようなものがないので、竹塀を設置したい。あわせて、通路部分全体をタイルで舗装するつもりである。」と電話で連絡がありました。

私は、Aが費用を負担するのであれば特に異存はない旨伝えたのですが、Aが本件駐車場部分を甲土地の一部、すなわち自分の所有地であると考えているとは思っていませんでした。

Aがあくまで本件係争地の所有権を争うということであれば、その解決がつくまで、Bとの乙土地の売買交渉は進めることができなくなってしまいます。その場合は、調停なり裁判なりで事実関係を明らかにして、Aに本件係争地を明け渡してもらわないと思っています。

以上

【概略図】



注 イ及びウの各点はア点とエ点を結んだ直線上に、カ及びキの各点はオ点とク点を結んだ直線上に、シ点はウ点とカ点を結んだ直線上にあり、サ点は、ケ点とシ点を結んだ直線とイ点とキ点を結んだ直線の交点である。また、甲土地及び乙土地の登記記録上の面積はいずれも196㎡である。

第2問

甲土地の所有者Xとその隣地である乙土地の所有者Yとの間の筆界が明らかでないことを原因とする紛争（以下「本件紛争」という。）について、XがYに対し、民間紛争解決手続としての調停（以下「本件調停」という。）の申立てをした。認定土地家屋調査士Aは、Yから、Yの代理人として本件調停を弁護士と共同で受任してもらえないかと要請された。

Aは、3カ月前まで土地家屋調査士法人Cの使用人であったが、現在は退職している。Xは、AがCに在籍中、本件紛争についてCの代表社員である認定土地家屋調査士Dに相談していた。その後Cは、弁護士と共にXの代理人として本件調停を申し立てた。

[小問1]

Cに在籍中、Aは、Dの指示によりDと共にXの相談を受け、本件紛争の解決方法についてXに助言していたとする。この場合、Aは、本件調停を受任することができるか。結論とその理由を100字以内で記載しなさい。

[小問2]

Cに在籍中、Aは、Xの相談には同席していなかったが、Dの指示を受け、甲土地と乙土地の筆界についての資料を収集してDに提出していたとする。この場合、Aは、本件調停を受任することができるか。結論とその理由を200字以内で記載しなさい。