

第13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、直ちに考査監督者に申し出てください。
8. 解答は、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. 択一式の解答は、HB又はBの鉛筆を使用してください。また、解答を修正する場合は、プラスチック製消しゴムを使用してください。
10. 記述式の解答は、黒又は青インクのペン（万年筆又はボールペンでも可。ただし、インクが消せるものを除く。）を使用してください。また、解答を修正する場合は、二重線を引いて訂正してください。
11. 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。
12. 答案用紙は、汚したり、折り曲げたりしないでください。また、書き損じをしても、補充はしません。
13. 問題用紙の最後に、下書き用紙がありますので、適宜、使用してください。
14. 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。携帯電話等の電子機器は、必ず電源を切り、鞆等にしまってください。
15. 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
16. 途中退会は、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。
17. 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 憲法に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、日本国憲法前文の内容にないものを 1 つ選びなさい。

- 1 日本国民は、政府の行為によって再び戦争の惨禍が起こることのないようにすることを決意する。
- 2 日本国民は、平和を愛する諸国民の公正と信義に信頼して、われらの安全と生存を保持しようと決意する。
- 3 全世界の国民が、ひとしく恐怖と欠乏から免れ、平和のうちに生存する権利を有することを確認する。
- 4 日本国民は、国内の平穏を保障し、国民の福祉を増進し、われらとわれらの子孫のうえに自由をもたらす恵沢を確保する目的をもって、この憲法を制定する。

第 2 問 内閣総理大臣に関する次の 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 内閣総理大臣は、衆議院議員の中から選ばなければならない。
- 2 内閣総理大臣は、法律の定める場合を除いては、国会の会期中逮捕されない。
- 3 内閣総理大臣は、任意に国務大臣を罷免することができる。
- 4 内閣総理大臣は、その在任中、国務大臣の過半数の同意があっても訴追されない。

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 1 つ 選びなさい。

- 1 未成年者のした契約について、未成年者が取消権を行使しないときは、契約の相手方は、当該契約を取り消すことができる。
- 2 成年被後見人 A との間で A の所有する不動産を購入する契約を締結した B が、A の成年後見人 C に対し、1 か月以上の期間を定めて、その期間内に当該売買契約を追認するかどうか回答すべき旨の催告をした場合、C がその期間内に何ら回答をしなかったときは、当該売買契約を取り消したものとみなされる。
- 3 未成年の子が婚姻をするには、父母の同意を得なければならないが、成年被後見人が婚姻をするには、その成年後見人の同意を要しない。
- 4 被保佐人が保佐人の同意を得ることを要する行為をその同意を得ないでした場合、保佐人は、その行為を追認することはできるが、その行為を取り消すことはできない。

第 4 問 物に関する次の 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 民法上、不動産とは、土地及び建物をいう。
- 2 民法上、不動産以外の有体物は、全て動産である。
- 3 ある土地上に石灯籠が設置されているとき、当該石灯籠は土地の従物であるから、土地の所有者は、当該石灯籠を土地と別個独立して処分することはできない。
- 4 未成熟の果実がついた樹木を購入し、自らが所有する土地に移植した買主が、その後に成熟した果実を収穫したときは、買主は、売主及び買主がそれぞれ当該果実を成熟させるために樹木を育成していた期間に応じて、売主との間で、収穫した果実の価値を清算しなければならない。

第 5 問 条件が付された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 1 つ選びなさい。

- 1 条件付法律行為の各当事者は、条件の成否が未定である間は、その権利義務を処分することができない。
- 2 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。
- 3 条件が成就しないことが法律行為の時に既に確定していた場合において、その条件が停止条件であるときは、その法律行為は無効となる。
- 4 A が、B との間で、「私の気が向いたら宝石を贈与する。」という条件を付した贈与契約を締結した場合、この契約は無効となる。

第 6 問 取得時効に関する次の 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 1 つ選びなさい。

- 1 土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、土地賃借権を時効取得することができる。
- 2 甲建物の敷地である乙土地の所有権の帰属につき争いがある場合において、甲建物を所有する A から建物を賃借した B は、A が乙土地の所有権を時効取得しなければ自らの建物賃借権を失うときであっても、A による乙土地の取得時効を援用することはできない。
- 3 不動産の時効取得を主張する援用権者は、取得時効の起算点として、占有を開始した日以後の任意の時点を選択して主張することはできない。
- 4 A が所有する不動産について、B が占有を継続したことにより取得時効が完成した場合、B は、B の時効完成後に A からその不動産を譲り受けた C に対して、登記なくして時効による権利の取得を対抗することができる。

第 7 問 占有に関する次の 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 1 つ選びなさい。

- 1 甲土地を賃借して占有していた A を相続した B は、B 独自の占有に基づく甲土地の取得時効の成立を主張する場合、自らの占有が所有の意思に基づくものであるというために、その事実的支配が外形的客観的にみて独自の所有の意思に基づくものといえる事情を主張立証しなければならない。
- 2 A が所有する甲土地を B から買い受けその占有を開始した C が、売買契約当時、他人の物の売買であるため甲土地の所有権を直ちに取得するものでないと知っていた場合には、C の甲土地の占有は、初めから所有の意思がなかったものとみなされる。
- 3 動産の所有者であって自ら動産を占有する A が、B との間で売買契約を締結し、同時に B を貸主、A を借主とする使用貸借契約を締結した場合、以後 B のために占有する旨の A の意思表示によって、B は動産の占有権を取得する。
- 4 A が B に保管させている A 所有の動産を C に売却した場合において、A が B に対して以後 C のために動産を保管することを命じ、C がこれを承諾したときは、C は、動産の占有権を取得する。

第 8 問 相隣関係に関する次の 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 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、自らその枝を切り取ることができ、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その根を切除するよう求めることができる。
- 2 土地の所有者は、隣地との境界付近において建物を修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができるが、隣地所有者がこれにより損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- 3 土地の分割によって公道に通じない土地が生じた場合、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができ、その通行について償金を支払う必要はない。
- 4 二棟の建物がその所有者を異にし、かつ、その間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者と共同の費用で、その境界に囲障を設けることができる。

第 9 問 地上権及び土地の賃借権に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 土地所有者は、地上権者に対し、土地を使用に適する状態にする義務を負わないが、賃貸人は、賃借人に対し、土地を使用に適する状態にする義務を負う。
- 2 地上権者は、土地所有者の承諾を得ることなく地上権を第三者に譲渡することができるが、建物の所有を目的とする土地の賃借人は、賃貸人の承諾又はそれに代わる裁判所の許可を得なければ、土地の賃借権を譲渡することができない。
- 3 建物の所有を目的とする土地の地上権又は土地の賃借権は、その登記がなくとも、土地の上に当該権利者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。
- 4 地上権と土地の賃借権は、いずれも抵当権の目的とすることができる。

第 10 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、判例の趣旨に照らし誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 債権者が債務者に代位して、債務者が第三債務者に対して有する所有権移転登記請求権を行使する場合、債権者は、第三債務者から直接自己へ登記を移転する旨の登記手続を求めることができない。
- 2 債務者が既に自ら権利を行使している場合には、その行使の方法又は結果の良否にかかわらず、債権者は、その権利について債権者代位権を行使することができない。
- 3 債権者が債務者に代位して、債務者の第三債務者に対する債権を行使した場合において、第三債務者が債務者に対する同時履行の抗弁権を有しているときであっても、第三債務者は、債権者に対しては、同時履行の抗弁を主張することができない。
- 4 債権者代位権を行使するためには、被保全債権が代位行使される権利よりも先に成立している必要はない。

第11問 敷金に関する次の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1つ選びなさい。

- 1 賃貸借契約の目的建物の譲受人が賃貸人たる地位を承継した場合、旧賃貸人に対し差し入れられた敷金は、賃借人の旧賃貸人に対する未払賃料債務があればその弁済としてこれに当然充当され、残額についてのみ、その権利義務関係が新賃貸人に承継される。
- 2 土地の賃貸借契約において、目的土地上の建物の所有権が土地賃借権とともに譲渡され、その土地賃借権の譲渡について賃貸人が承諾したことにより旧賃借人が賃貸借関係から離脱した場合、旧賃借人が差し入れた敷金についての権利義務関係は、土地賃借権とともに当然に新賃借人に移転する。
- 3 敷金は賃貸借契約終了後目的物の明渡義務履行までに生じる損害金その他賃貸借契約関係により賃貸人が賃借人に対し取得する一切の債権を担保するものであるから、その返還請求権は、目的物の明渡し完了の時にそれまで生じた被担保債権を控除し、なお残額がある場合にその残額について発生する。
- 4 建物賃貸借契約終了に伴う賃借人の建物明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の関係には立たず、賃貸人は、賃借人から建物の明渡しを受けた後に敷金の残額を返還すれば足りる。

第12問 遺言に関する次の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 自筆証書遺言をするには、2人以上の証人の立会いがなければならない。
- 2 包括遺贈を受けた者は、相続財産に属する債務を承継する。
- 3 受遺者が遺贈を承諾したときは、遺贈者の相続人と受遺者との間で贈与契約が成立したものとみなされる。
- 4 夫婦は、同一の証書で遺言をすることができる。

第13問 民事訴訟における権利能力なき社団に関する次の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1つ選びなさい。

- 1 代表者の定めのある権利能力なき社団は、被告にもなることができる。
- 2 権利能力なき社団は、法人格ある社団と同様、その代表者が訴訟を進行する。
- 3 権利能力なき社団は、不動産登記訴訟の原告になることができる。
- 4 第一審判決において権利能力なき社団ではないと認定されたために訴えを却下された団体は、控訴を提起することができない。

第14問 次の1から4までの記述のうち、民事訴訟手続の中断事由に当たらないものを1つ選びなさい。

- 1 当事者の死亡
- 2 当事者の訴訟能力の喪失
- 3 訴訟代理人の死亡
- 4 当事者である法人の合併による消滅

第15問 土地家屋調査士が行う業務に関する次の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、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が弁護士と共同で受任するものとする。

- 1 Aを相手方とする甲土地に係る民間紛争解決手続の代理業務をBから受任している土地家屋調査士Cは、Dを相手方とする乙土地に係る筆界特定の代理業務の依頼をAから受けた場合、当該筆界特定の代理業務を受任することについてBから同意を得たとしても、これを受任することはできない。
- 2 過去にAからの依頼により建物の滅失の登記の申請手続を受任したことのある土地家屋調査士Bは、Aを相手方とする民間紛争解決手続の代理業務をCから依頼された場合、これを受任することはできない。
- 3 甲土地の登記名義人Aが申請する筆界特定の代理業務を受任している土地家屋調査士Bは、当該筆界特定の事件に係る関係土地の登記名義人CからDを相手方とする民間紛争解決手続の代理業務を依頼された場合、これを受任することができる。
- 4 土地家屋調査士Aは、かつて土地家屋調査士法人Bの社員であった期間内にBが受任していた筆界特定の代理業務に関与していた場合において、Bを退社した後に当該筆界特定の代理業務の相手方から建物の表題の登記の申請手続を依頼されたときは、これを受任することはできない。

記述式問題

第1問

別紙概略図記載の土地について、別紙記載のAと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」という。

[小問1]

認定土地家屋調査士XがAの代理人として、B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（ただし、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]

小問1で解答した申立ての趣旨は、どのような法的請求か。簡潔に記載しなさい。

[小問3]

Xが申し立てた民間紛争解決手続としての調停において、Bが、20年の占有の継続に基づき本件係争地の所有権を取得したと主張する場合、Bはどのような具体的事実を主張すべきか。箇条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問4]

Bの小問3の主張に対して、Aはどのような反論ができるか。また、その主張を推認させる事実としてどのような具体的事実を主張すべきか。反論の概要と具体的事実を、箇条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問5]

Bが、平成19年1月10日を起算点とする本件係争地の時効取得を主張する場合、Bは、どのような具体的事実を主張すべきか。箇条書きで簡潔に記載しなさい。

【Aの言い分】

甲土地及び丙建物は、私の母Mの代から所有しています。丙建物はアパートです。

甲土地には古い井戸があり、井戸の東側（ウとカを結ぶ点線）が甲土地と乙土地の境界であると母Mから聞いています。井戸は甲土地にあり、昔から甲土地の所有者が使用していたそうですが、井戸があったので乙土地との間には仕切りなど設けていなかったそうです。

平成9年3月ころ、Bの父Nが乙土地を前所有者Sから購入したそうです。母Mから聞いたところによると、Nは、建設業を営む個人事業者であり、乙土地はその事業用地として購入したそうで、その時期、乙土地には古い民家が建っており、Nがこれを取り壊した際に、工事のついでに既に使わなくなっていた井戸も埋めましょうかと申出があり、母Mはそのままにしておいても危険なだけなので、お願いしたそうです。

ところが、Nは、井戸を埋めた部分に資材などを置くようになり、母Mとしては、井戸を埋めてもらったこともあり、しばらくそのままにしていたそうです。ただ、Nの使用が長期に及んだので、母Mが使用をやめるよう申し入れたところ、Nは、勝手に使用していたことを詫びて、本件係争地を使用させてほしいと申し入れてきたので、母Mは、雑草の処理をして、きれいにしてもらえるのであればかえって助かるので、固定資産税程度の地代をもらい使用させていたらしいのです。その際に何か契約書を取り交わしたかどうかは分かりません。

その後、平成19年1月にNが亡くなり、BがNの個人事業を引き継ぎ、乙土地と本件係争地を使用するようになったのですが、Bの引継後、地代が支払われなくなってしまったそうです。さらに、母Mは、平成24年5月、Bが別紙概略図イキの各点を直線で結んだところにフェンスを設置したことを発見したので、フェンスを取り外して資材置き場としての使用をやめるよう通告したそうです。すると、Bは、本件係争地は乙土地に属するものだと述べたそうです。母Mは高齢で病気がちでもあったことから、法的手続をすることなく、そのままになってしまったのです。平成29年9月に母Mが亡くなりました。父は母Mより先に他界しており、母Mの子は私一人です。甲土地及び丙建物は、私の住まいから遠く管理もできませんので、売却せざるを得ないのですが、それには、Bから本件係争地を明け渡してもらう必要があります。

以上

【Bの言い分】

乙土地は、平成9年3月10日に、個人で建設業を営む父Nが前所有者Sから購入したもので、父Nの購入時に確かに古い井戸がありました。古い井戸の回りには、雑草なども生えてほとんど手入れがされていない状態でした。

父Nは、乙土地を取得して間もなく、本件係争地を有効利用するために雑草の処理をして、さらに、使用されていなかった井戸を埋めたのです。井戸を埋める費用も数十万円掛かったそうですが、それらの費用は全て父Nが負担していたはずで、その後も、父Nが除草などを行っていました。

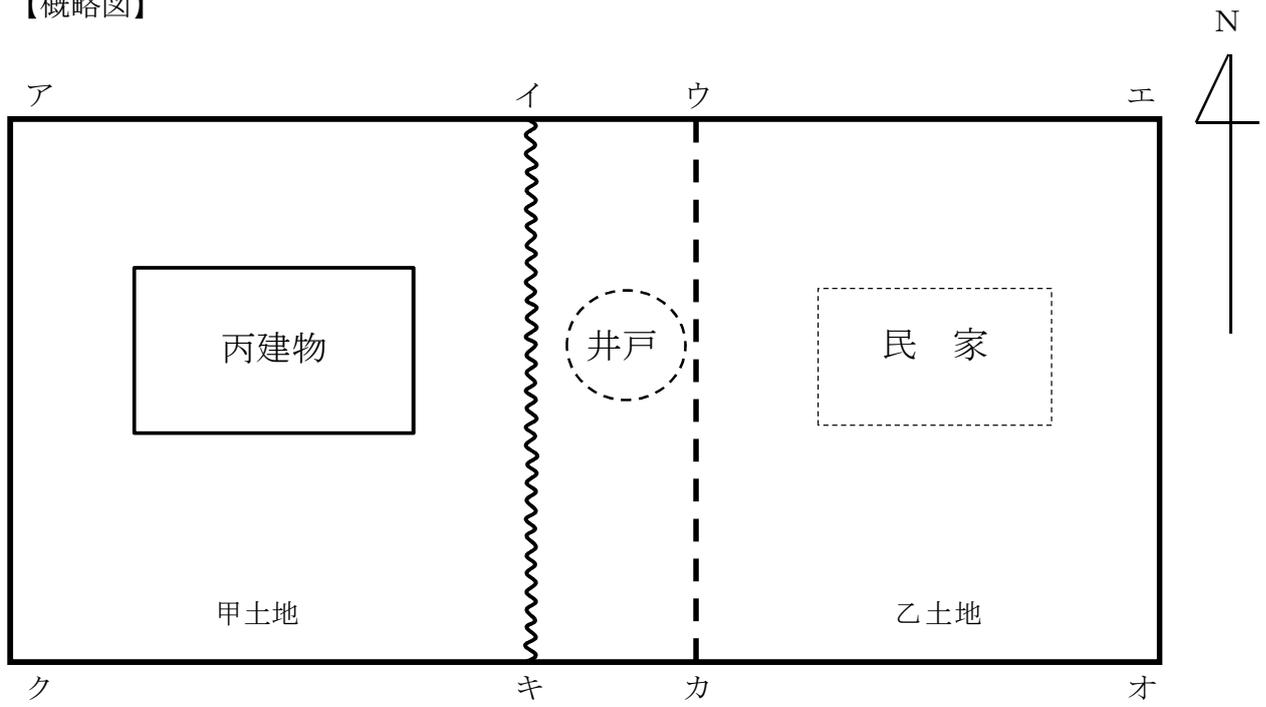
私は、平成18年4月から父Nの仕事を手伝うようになり、事業のことも少しずつ教わっていました。本件係争地については、父Nが資材置き場として使用を始めたころ、Mから資材の置き方について苦情を言われたので、隣地に迷惑を掛けないよう整理整頓することや、土地の境界があいまいにならないよういずれ甲土地と乙土地の境界（イとキを結ぶ線）にフェンスを設置しないといけないと言われていました。父NがMに地代を支払っていたということは聞いたことがありません。

平成19年1月10日、父Nが亡くなり、以後私が父Nの事業を継いで、乙土地と本件係争地を使用しています。父Nの後を継いで間もなく、Mが訪ねて来て、地代を支払うよう言われたので、このときMとは初対面でしたが、おかしいことをいう人だと思い、「私が使っているのは全て私の土地ですよ。」と答えると、驚いたような表情をして帰ってしまいました。その後、Mから地代を支払うよう何度か手紙が届いたので、念のため、父Nの生前の確定申告書を調べてみたのですが、地代を支払っている旨の記載はありませんでした。平成23年12月だったと記憶していますが、今後のこともあるので、別紙概略図イキの各点を直線で結んだところにフェンスを設置しました。すると、フェンスを設置してから5か月後、Mから、フェンスを取り外して本件係争地の使用をやめるよう書面が届きました。Mの言い掛かりもひどい状態になり困ったものだと思います。本件係争地は乙土地に属するもので私の所有です、と回答書を送りました。それきりMから何の連絡もなくなりましたので、Mの言い掛かりはようやく収まったと考えていました。現在も同様に使用を継続しています。

仮に、本件係争地が甲土地に属するとしても、父Nが、本件係争地を平成9年3月から使用を始めその後私が引き継いで現在に至っているので、もう時効によって所有権を取得したといえるのではないのでしょうか。また、父NがMに地代を払っていたとしても、私はそのようなことは全く知らなかったので、父Nの使用とは関係なく、時効によって所有権を取得したと主張したいと考えます。

以上

【概略図】



第2問

認定土地家屋調査士Aは、甲土地の所有者Bから、隣地である乙土地の所有者Cとの間で、甲土地と乙土地との境界について紛争となっているので、Cを相手方とする民間紛争解決手続（ただし、弁護士との共同受任を前提とする。）の申立てをしてほしい、との依頼を受け受任した。ところが、民間紛争解決手続の申立てを行う前にBが死亡し、D及びEが甲土地を共同相続した。D及びEは、Bと同様、Aに対し、Cを相手方とする民間紛争解決手続の申立てをしてほしい、と改めて依頼した。

[小問1]

仮に、Aが、D及びEからの依頼を受けて民間紛争解決手続代理関係業務を受任する場合、Aは、受任に当たって、D及びEに対し、どのような説明をすべきか。200字以内で簡潔に記載しなさい。

[小問2]

D及びEの代理人として民間紛争解決手続の申立てを行った後に、Aが、D及びEに対し、調査した結果に基づく和解案をCに提示したい、と申し出たところ、DはAの和解案に了解したものの、Eは当該和解案よりD及びEに有利な和解案でないと納得できない、と主張した。この場合、Aは、D及びEに対し、どのように対応すべきか。200字以内で簡潔に記載しなさい。なお、Eの主張する和解案も一定の根拠があることを前提とする。