

第14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、択一式と記述式の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。
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。
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 13 条に関する次の 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 個人の私生活上の自由の一つとして、何人もみだりに指紋の押捺を強制されない自由を有し、その自由の保障は日本在留の外国人にも及ぶ。
- 2 個人の私生活上の自由の一つとして、何人も、その承諾なしに、みだりにその容ぼう、姿態を撮影されない自由を有する。
- 3 前科及び犯罪経歴は人の名誉、信用に直接関わる事項であり、これをみだりに公開されない利益は法律上の保護に値する。
- 4 大学が、その主催する講演会に参加を希望する者の氏名及び住所をその者に無断で警備担当の警察に開示することは、プライバシーの侵害に当たらない。

第 2 問 司法審査権に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 具体的な権利義務ないし法律関係の存否に関する紛争が生じていなくても、法令の解釈又は効力は司法審査の対象となる。
- 2 単なる事実の存否や学問上、技術上の論争は、司法審査の対象となる。
- 3 宗教上の教義に関する判断が必要不可欠である紛争は、司法審査の対象とならない。
- 4 国会の両院における法律制定の議事手続が適正に行われたか否かは、司法審査の対象となる。

第 3 問 制限行為能力者の法律行為に関する次の 1 から 4 までの記述うち、正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 未成年者が法定代理人の同意を得ないでした法律行為は、当然に無効となる。
- 2 成年被後見人が単独でした法律行為について、成年後見人以外の者は取り消すことができない。
- 3 被保佐人は、日用品の購入その他日常生活に関する法律行為について、保佐人の同意を得ずに単独ですることができる。
- 4 被補助人がする法律行為は、補助人が代理して行わなければならない。

第 4 問 契約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 1 つ選びなさい。

- 1 契約は、その内容が公序良俗に反していない限り、無効とはならない。
- 2 法律に定められた典型契約以外の種類の契約を締結することは妨げられない。
- 3 法律の規定に反する内容の契約は、当該規定がどのような内容のものであっても有効である。
- 4 書面によらない限り、契約は有効とならない。

第 5 問 共有に関する次の 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 土地の共有者の一人は、当該土地の不法占拠者に対し、単独で妨害排除請求をすることができる。
- 2 共有建物を目的とする賃貸借契約を解除するには、当該建物の共有者全員でこれをしなければならない。
- 3 共有者の一人が死亡し、その者に相続人がないときは、その共有持分については、他の共有者への帰属よりも特別縁故者への財産分与が優先する。
- 4 各共有者には、法律上、共有物分割請求権が認められているが、5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることができる。

第 6 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、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 建物の所有を目的とする土地の賃借権は、賃借権の設定の登記によらなければ、第三者に対抗することができない。
- 2 表題登記のない建物の所有者の債権者は、強制競売のために、その所有者に代位して当該建物の表題登記及び所有権の保存の登記を申請することができる。
- 3 建物は、所有権の保存の登記をしなくても、独立の所有権の対象となり得る。
- 4 不動産について、所有権の移転の登記手続をすべきことを命ずる判決が確定したときは、登記権利者は、単独で所有権の移転の登記を申請することができる。

第 7 問 売買契約の解除に関する次の 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き代金の支払を受けた売主は、当該売買契約が解除された場合には、買主に対し、その支払を受けた時から利息を付して当該代金を返還しなければならない。
- 2 売買契約の買主が約定の代金支払時期に売買代金を支払わないときは、売主は、引渡債務の履行の提供をする前であっても、直ちにその売買契約を解除することができる。
- 3 動産の売買契約が解除される前に、買主から転売を受けて目的物の引渡しを受けた者は、解除した売主に対して、目的物の所有権の取得を対抗することができる。
- 4 売買契約において、目的物の引渡しを代金支払より先に履行すべき旨が合意されていた場合であっても、買主は、代金支払時期を徒過したときは、代金債務の履行の提供をしない限り、引渡しの不履行を理由として当該売買契約を解除することはできない。

第 8 問 民法上の消費貸借契約に関する次の 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 金銭消費貸借の借主は、利息の定めがある場合であっても、貸主から金銭を受け取らない限り、利息を支払うべき義務を負わない。
- 2 消費貸借において返還期日の定めがないときは、貸主は、いつでも相当の期間を定めて返還の催告をすることができる。
- 3 金銭消費貸借において、貸主は、利息の定めがない場合であっても返還期日までの利息を請求することができる。
- 4 金銭その他の物を給付する義務を負う者がある場合において、当事者がその物を消費貸借の目的とすることを約したときは、消費貸借が成立したものとみなされる。

第 9 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 賃貸借契約が成立したときは、目的物の使用又は収益を開始する前であっても、賃貸借契約が成立したときから賃料の支払義務が生ずる。
- 2 賃貸借契約の借主は、特約がなくても賃料を前払しなければならない。
- 3 賃貸借契約に伴って差し入れられた敷金の返還請求権が、当該賃貸借契約の終了前に第三者に譲渡された場合でも、貸主は、正当な原状回復費用を敷金から控除することができる。
- 4 建物の賃借人が賃貸借契約期間中に建物に付加した造作は、賃貸借契約終了に伴って当然に賃貸人の所有物となる。

第10問 委任契約に関する次の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 受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告する義務を負う。
- 2 委任者が、やむを得ない事由がないにもかかわらず受任者に不利な時期に委任の解除をしたときは、委任者は、受任者の損害を賠償する義務を負う。
- 3 無報酬の受任者は、委任事務を処理するに当たって、善管注意義務を負わない。
- 4 委任の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知っていたときでなければ、相手方に対抗することができない。

第11問 不法行為に関する次の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 自己の行為の責任を弁識するに足りる知能を備えていない未成年者は、その行為により他人に加えた損害を賠償する責任を負わない。
- 2 注文者は、請負人がその仕事について第三者に加えた損害を賠償する責任を負わないが、当該請負人の選任又は監督について過失があったときは、損害を賠償する責任を負う。
- 3 土地の工作物の設置又は保存の瑕疵^{かし}により他人に損害が生じた場合において、その工作物の占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償する責任を負う。
- 4 数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えた場合において、いずれの者がその損害を加えたかを知ることができないときは、各行為者は連帯してその賠償をする責任を負う。

第12問 遺言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1つ選びなさい。

- 1 遺言は、公正証書により作成されたものであれば、常に有効である。
- 2 秘密証書遺言は、公証人立会いの上で開封しなければ無効になる。
- 3 遺言書において遺言執行者として指定された者は、当然に、当該遺言を執行する義務を負う。
- 4 有効な自筆証書遺言を作成するためには、遺言者は、少なくとも日付と氏名を自署し、押印する必要がある。

第13問 民事訴訟の管轄に関する次の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 自然人を被告として財産権上の訴えを提起する場合には、被告の住所又は居所の所在地を管轄する裁判所に対してしなければならない。
- 2 専属管轄に違反して訴えが提起され、それが訴訟係属中に判明した場合には、強行規定に反するので、訴えの提起は無効となる。
- 3 管轄の合意は裁判所を拘束する公法上の契約であるから、私法上の意思表示の瑕疵を主張して無効とすることはできない。
- 4 被告が第一審裁判所において管轄違いの抗弁を提出しないで本案について弁論をしたときは、その裁判所は管轄権を有する。

第14問 口頭弁論に関する諸原則に関する次の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 公開主義は憲法上の要請であるから、弁論準備手続は、公開された法廷において行わなければならない。
- 2 民事訴訟法は口頭主義の原則を採用しているが、訴えの提起は審理の基礎となる重要な訴訟行為であるため、原則として訴状によらなければならない。
- 3 攻撃防御方法は訴訟の進行状況に応じ適切な時期に提出しなければならないとされる適時提出主義の下でも、適切な時期に提出されなかった攻撃防御方法が常に却下されるわけではない。
- 4 弁論や証拠調べは判決をする裁判官によって行わなければならないが、裁判官が代わった場合には、当事者は従前の口頭弁論の結果を陳述しなければならない。

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、法務大臣の認定を受けた土地家屋調査士（以下「認定土地家屋調査士」という。）が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行うことを目的としない土地家屋調査士法人Aの社員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、Dから、Cを相手方として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。
- 2 Aが申請したBを関係人とする筆界特定手続において、筆界特定調査委員として任命された認定土地家屋調査士Cは、その手続の完了後、当該筆界特定手続と関係のない土地に関する民間紛争解決手続代理関係業務をBから受任することができる。
- 3 Aを相手方とする筆界特定手続代理関係業務に関する事件をBから依頼された認定土地家屋調査士Cは、Bの代理人として筆界特定手続を申請した後にBの代理人を辞任した場合には、Bの同意があれば、Aから当該事件について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。
- 4 認定土地家屋調査士Aは、Bを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務に関する事件をCから受任している場合には、Cの同意を得ない限り、Bから当該事件と関係のない土地に関する不動産の表示に関する登記の申請手続を代理して行う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、別紙概略図ケコオカケ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（以下「本件調停」という。）を申し立てようとする場合（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]

本件調停において、20年の占有の継続に基づきAが本件係争地の所有権を時効取得したと主張する場合、X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 3]

認定土地家屋調査士Yは、Bの依頼を受け、本件調停につきBの代理人に就任した（ただし、弁護士との共同受任を前提とする。）。Yが、小問2におけるAの主張を争う場合、Y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]

短期取得時効の法律要件は何か。箇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]

本件調停において、Xは、小問2の取得時効の主張に加え、本件係争地について、平成18年4月20日を起算点とし平成28年4月20日の経過により完成する所有権の時効取得を主張した。これに対し、本件係争地を自己の所有する土地であると信じたことにつきAに過失があると主張するために、Y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。

別紙

【Aの言い分】

- 1 私の父Mは、昭和55年頃に甲土地及び丙建物を売買により取得し、居住を始めました。

Mは、平成18年3月20日に死亡し、母も既に他界していたため、一人息子である私が甲土地及び丙建物を相続しました。私は、同年4月に丙建物に引っ越し、以降自宅として使用しています。

甲土地の東側隣地である乙土地及び丁建物は、もともとNが所有していましたが、昨年Nが死亡し、Nの息子であるBが相続しました。

- 2 甲土地は、その南東部分が乙土地に食い込んだような形状をしています。

私がMを相続した当時は、この食い込んだ部分のほぼ全面に、Mが使用していた面積約4坪ほどの菜園がありましたが、私は、相続後、菜園の東側ほぼ半分を整理し、その部分にプレハブの物置を設置しました。つまり、別紙概略図に記載された現在の菜園は、Mが設置した元々の菜園の西側部分、面積としては約半分のものということになります。

Mが菜園を設置したのは、平成3年頃だったと思います。Mは、それから3年くらいの間は、隣人のNと共同でこの菜園を利用していました。これは、Mが、同じ趣味を持つNに声を掛けて、Nにも菜園を利用させてあげることにしたのだと思います。

ただ、Nはその後体調を崩したようで、野菜作りをやめてしまい、平成6年の8月1日からは、Mが一人で菜園全体を使用するようになりました。

- 3 甲土地と乙土地の境界を示す生け垣は、Mの相続発生当時と現況で違いはなく、別紙概略図イクケの各点を順次結んだ線上にあります。ケの点で切れているのは、恐らく、Mが、菜園をNに共同使用させるのに便利だという理由で撤去したのだと思います。

私は、丙建物に住み始めるに当たり、別紙概略図ケコオの線上に簡易な竹塀を自作して設置しました。物置及び竹塀の設置が終了したのは、平成18年4月20日です。

なお、Bは平成10年頃に結婚して独立し、また、Nは、平成17年頃に老人ホームに入居したようで、私が丙建物に住み始めた平成18年当時は、既に丁建物は空き家の状態でした。そのため、私は、竹塀を設置することについてNやBに特に連絡はしていません。

- 4 平成30年10月にNが亡くなり、Bが乙土地及び丁建物を相続したとして、私のところに来ました。Bは、挨拶もそこそこに、突然、「菜園の東側半分は物置が建てられ竹塀が設置されているが、甲土地と丁土地の境界は、元の菜園の中心部分を南北に通っている。物置と竹塀は越境しているから、撤去してほしい。」と言

出したのです。私は、驚いて、「元の菜園は、全部甲土地にあったはずである。」と反論したのですが、Bは「元の菜園の中心が両土地の境界で、もともと生け垣もその線上にあった。」などと言って、全く納得してくれませんでした。

Bからクレームがあつて確認したところ、別紙概略図のカ点に石杭が埋まっていました。しかし、これは、恐らく、甲土地の南側にある戊土地の所有者が、その東側隣地との境界を確認するために設置したものではないかと思います。

5 甲土地と乙土地の境界は、別紙概略図イクコオを順次直線で結んだ線のはずです。したがって、Bが私に明渡しを求める本件係争地は、甲土地の一部であつて私の所有地です。

また、仮に、両土地の境界がBの主張どおりであるとしても、Mも私も、本件係争地を自分の所有地だと信じて、長期間使用してきたのですから、時効が成立しているのではないかと思います。

これまでのBとの話し合いでは全く解決が着かなかったため、この度、Bに、本件係争地が私の所有地であることを認めてもらうため、本件調停を申し立てることにしました。

以上

【Bの言い分】

1 私は、平成30年10月18日に、父Nから乙土地及び丁建物を相続しました。丁建物は、平成17年にNが老人ホームに入所した以降は空き家の状態が続いていましたが、相続後、私が10数年ぶりに訪れたところ、Nの時代には菜園として利用されていた本件係争地に、Aによって物置と竹塀が設置されていたのです。

後で述べるとおり、本件係争地は乙土地の一部であり、Nが所有していた土地です。したがって、甲土地と乙土地の境界線は、別紙概略図イクケカの各点を順次直線で結んだ線ということになり、Aが設置した物置と竹塀は明らかに越境しています。

2 両土地の境界に関し、別紙概略図イクケの部分には生け垣が残っており、イクケの線が両土地の境界線であることは、私とAとの間で争いはありません。問題は、ケ点から先の部分です。

Aは、別紙概略図ケコオの線が境界であると主張していますが、これは誤りで、実際は、別紙概略図ケカの線が境界です。これは、カ点に石杭が設置されていることから明らかだと思います。また、生け垣は、もともとケカの線上に設置されていたのです。ケカの線上にあった生け垣は、平成3年に、MとNが、菜園を設置することを合意した際に、双方合意の上撤去しました。当時、Aは高校生くらいでしたので、撤去前の生け垣がケカの線上にあったことは知っていたはずですが。

3 Aは、菜園はMが甲土地に設置し、Nにも無償で利用させていたと主張していますが、全くの誤りです。当時のMとNは、隣人として親しく付き合っており、たまたま家庭菜園という趣味が一致したことから、双方の土地を提供し合って畑を作り、一緒に野菜作りをしましょうと、とんとん拍子に話が進んだのです。

実際、MとNは、平成3年から平成6年頃までの間、菜園での野菜作りに熱中し、収穫した野菜や果物はいつも仲良く半分ずつ分け合っていました。平成6年の7月末頃にNが体調を崩し、重労働ができなくなってしまい、同年8月からは、主にMが一人で野菜作りをするようになりましたが、Nも、時々水やり、収穫などを手伝っていましたし、Mは、律儀に、収穫の度に収穫した野菜等の半分をNに持ってきてくれました。

平成17年にNが老人ホームに入所するに当たり、私は、Mの元に挨拶に行きました。その際、Mは、私に対し、「Nさんの土地を無償で使用させてもらうのは申し訳ない。これまでは収穫した野菜の半分をお裾分けすることが土地の使用料代わりと言えなくもなかったが、Nさんがいなくなってしまうとそれもできなくなる。」と言いました。私は、「気になさらないでください。Nも私も当分は乙土地を利用する予定はないので、Mさんはこれまでどおり野菜作りを続けていただいで結構ですよ。」と伝えました。

4 Aは、本件係争地を時効取得したとも主張するようです。

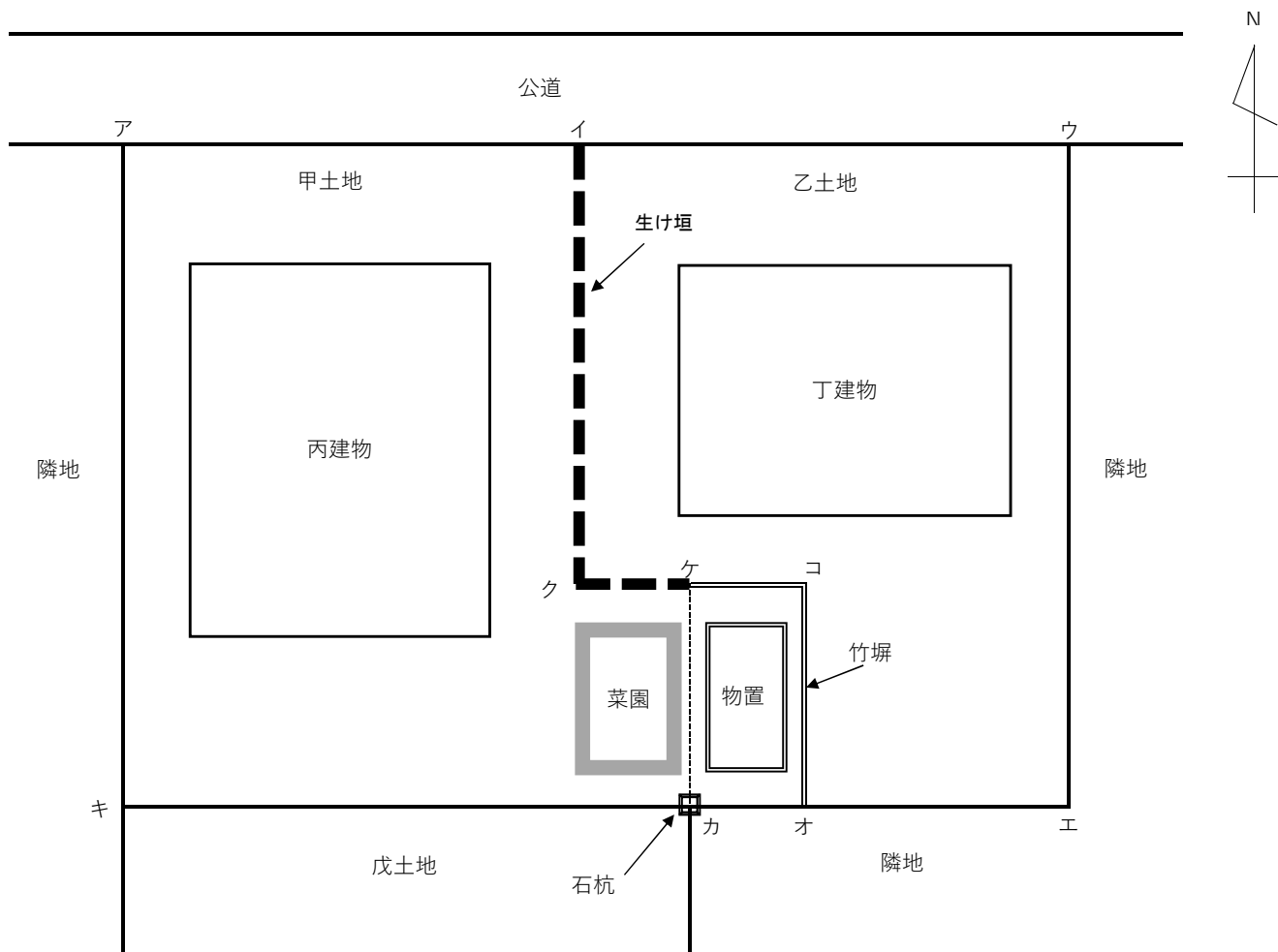
しかし、平成3年から平成6年7月までは、Mは、本件係争地をNと共同で使用していたに過ぎません。また、平成6年8月以降も、Nは、全く菜園を使用していなかったわけではなく、時々Mの野菜作りを手伝っていました。したがって、少なくとも、Nが老人ホームに入所した平成17年以前は、Mが本件係争地を単独で自由に利用していたということはありません。また、Mは、そもそも、本件係争地を無償でNから借りていたにすぎないので、そのようなMが、本件係争地を時効取得することなどあり得ないと思います。

Aについても、撤去前の生け垣の位置や、菜園設置の経緯、利用状況などからすれば、本件係争地が甲土地の一部であると誤信するはずはないと思います。また、本件係争地部分に物置や竹塀を設置するのであれば、あらかじめNか私に一言確認をすべきではなかったでしょうか。

- 5 以上のとおり、本件係争地がAの所有地であるというAの主張には根拠がなく、また、時効取得も認められることはないと思いますので、今回の調停の場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いたいと思います。

以上

【概略図】



第 2 問

民間紛争解決手続代理関係業務の依頼に関する以下の各小問に答えなさい。

[小問 1]

土地家屋調査士法第 22 条は、土地家屋調査士は、専門的知識を広く国民に提供する立場にあるため、正当な事由がある場合でなければ依頼を拒んではならないとしているが、同条の「依頼」から民間紛争解決手続代理関係業務に関するものが除かれているのはなぜか。その理由を土地家屋調査士の倫理に照らして 150 字以内で記載しなさい。

【土地家屋調査士法 22 条】

調査士は、正当な事由がある場合でなければ、依頼（＜中略＞民間紛争解決手続代理関係業務に関するものを除く。）を拒んではならない。

[小問 2]

認定土地家屋調査士 X は、A が所有する甲土地と B が所有する乙土地との境界をめぐる紛争について、A から B を相手方として民間紛争解決手続の申立てをしたいので、代理人となってほしいと依頼された。

B は不動産業者であり、X は B から現在まで約 5 年間にわたり 1 か月に 1 回程度の割合で、不動産の表示に関する登記やこれに必要な調査の依頼を受けその業務を行っているが、乙土地については、これまで表示に関する登記等の依頼や相談を一切受けたことはない。この場合、X は、A からの依頼を受けることができるか。結論と理由を、合計 200 字以内で記載しなさい。