

第15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』及び『受講番号』を忘れずに記入してください。（記入例参照）
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。
18. 問題は、令和2年4月1日現在において施行されている法令に基づいて解答してください。

扱一式問題

第 1 問 次の 1 から 4 までのうち、天皇の国事行為でないものを 1 つ選びなさい。

- 1 儀式を行うこと
- 2 条約を締結すること
- 3 最高裁判所の長たる裁判官を任命すること
- 4 政令を公布すること

第 2 問 精神の自由に関する次の 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 いかなる宗教団体も、政治上の権力を行使してはならない。
- 2 何人も、宗教上の行事に参加することを強制されない。
- 3 通信の秘密は、これを侵してはならない。
- 4 公務員は、内心にとどまるとしても、法律の定めるところにより、思想及び良心の自由を制限される。

第 3 問 意思表示の効力発生に関する次の 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 意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。
- 2 意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、意思能力を喪失し、又は行為能力の制限を受けたときは、その効力を生じない。
- 3 相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなす。
- 4 意思表示は、相手方に到達するまでは、撤回することができる。

第 4 問 A は B から、8 月 1 日の午前 10 時に、期間を 10 日間と定めて車を借りた。民法上、A はいつまで車を借りていることができるか。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 8 月 10 日の午前 10 時
- 2 8 月 10 日の終了時
- 3 8 月 11 日の午前 10 時
- 4 8 月 11 日の終了時

第 5 問 登記請求権及び物権的請求権に関する次の 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 A が新築して所有する未登記の甲建物を B が不法に占有している場合、A は、所有権の保存の登記をしなければ、B に対し、甲建物の明渡しを請求することができない。
- 2 A が B との間の売買契約に基づき買い受けた甲土地が B の所有でなかった場合、A は、B に対し、甲土地の所有権の移転の登記手続を請求することができない。
- 3 建物の賃貸借契約が終了した場合、建物の所有者である賃貸人 A は、賃借人 B に対し、賃貸借契約の終了に基づいて建物の返還を請求することはできるが、建物の所有権に基づいてその返還を請求することはできない。
- 4 A が B 所有の甲土地を B から買い受け、B から A への所有権の移転の登記がされた後に、A B 間の売買契約が解除された。この場合、B は、A に対し、甲土地の所有権に基づき、B から A への所有権の移転の登記の抹消登記手続を請求することができる。

第 6 問 不動産物権変動に関する次の 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 A が自己所有の甲建物を B に売却し、さらに B が C にこれを売却した場合、C は、A に対し、所有権の移転の登記がなくても売買による甲建物の所有権の取得を対抗することができる。
- 2 A は B が所有する甲土地の所有権を時効取得したが、その後、B が C に甲土地を売却し、B から C への所有権の移転の登記がされた。この場合、A は、C に対し、甲土地の所有権の時効取得を対抗することができる。
- 3 A が自己所有の甲土地を B に売却し、その後、A が C に甲土地について竹木所有目的の地上権を設定して引き渡した場合において、B への所有権の移転の登記も C への地上権の設定の登記もないときは、B は、C に対し、所有権に基づいて甲土地の引渡しを請求することができない。
- 4 A は、自己所有の甲土地を B に売却し、B への所有権の移転の登記がされた後、B の詐欺を理由に売買契約を取り消した。その後、B が C に甲土地を売却し、B から C への所有権の移転の登記がされたときは、A は C に対し、取消しの効果を対抗することができない。

第 7 問 抵当権に関する次の 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 抵当権設定者が抵当権の目的である土地を第三者に賃貸していた場合、その担保する債権について不履行がなくても、抵当権の効力はその賃料に及ぶ。
- 2 抵当権の目的である建物が第三者の行為により滅失し、抵当権設定者がその第三者に対し不法行為に基づく損害賠償請求権を取得した場合、抵当権者は、当該損害賠償金から優先弁済を受けることができる。
- 3 抵当権の目的である建物が天災のため崩壊して動産となった場合、抵当権の効力はその動産に及ぶ。
- 4 債務者が所有する不動産に抵当権が設定された場合、その設定の登記が存続している間は、当該抵当権の被担保債権の消滅時効は完成しない。

第 8 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 A が、債務者 B に対する金銭債権を被保全債権として、B の第三債務者 C に対する金銭債権を代位行使する場合、A は、自己の債権額の範囲内においてのみ、B の C に対する金銭債権を行使することができる。
- 2 不動産が、A から B、B から C に順次譲渡された場合において、B が A に対して有する所有権移転登記手続請求権を行使しないときは、C は、その権利を行使することができる。
- 3 債権者が、債務者の第三債務者に対する金銭債権を代位行使した場合、債務者は、第三債務者に対して自ら取立てを行うことはできない。
- 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 9 問 債権の譲渡に関する次の 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 将来発生する債権を発生前に譲渡することはできない。
- 2 債権の譲渡は、譲渡人が債務者に対し、確定日付のある証書によって通知をしなければ、その効力を生じない。
- 3 譲渡制限特約が定められた債権の譲渡は、その効力を生じない。
- 4 債権の譲受人は、譲渡人に代位して、債務者に対し債権譲渡の通知をすることはできない。

第10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、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 引き渡された売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合であっても、その不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができない。
- 2 売買契約において、売主が担保の責任を負わない旨の特約をした場合であっても、売主は、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。
- 3 売買の目的物である土地の一部が売主以外の者の所有であり、売主がこれを買主に移転することができない場合は、買主は、売買契約締結時に当該土地の一部が売主の所有に属さないことを知っていたときであっても、売主に対し、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる。
- 4 引き渡された目的物が売買契約で定められた数量に不足していた場合、買主は、売主に対し、代金の減額を請求することはできるが、債務不履行に基づく損害賠償を請求することはできない。

第11問 不動産の賃貸借に関する次の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 建物の賃貸借契約が終了し、賃貸人から建物の明渡しを求められた賃借人は、当該賃貸借契約に基づき差し入れた敷金の返還があるまで、当該建物の明渡しを拒むことができる。
- 2 対抗力のある賃借権を有する賃借人は、賃貸人の承諾を得ずに賃借権を第三者に譲り渡し、又は賃借物を第三者に転貸することができる。
- 3 Aの所有する甲土地を建物所有を目的として賃借したBが、甲土地上に建物を建築した後、Aの承諾を得ずに当該建物をCに賃貸した場合、Aは、Bに対し、甲土地の無断転貸を理由として土地の賃貸借契約を解除することができる。
- 4 対抗力のある賃借権が設定された土地を所有者から譲り受けた者は、当該土地について所有権の移転の登記をしなければ、賃貸人たる地位の移転について、土地賃借人に対抗することができない。

第12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、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 相続人は、単純承認をしたときは、無限に被相続人の権利義務を承継する。
- 2 相続人が自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、限定承認、相続の放棄のいずれをもしなかったときは、単純承認をしたものとみなされる。
- 3 相続人が数人あるときは、限定承認及び相続の放棄は、共同相続人の全員が共同してしなければならない。
- 4 相続人は、相続財産の一部を隠匿したときは、単純承認をしたものとみなされる。

第13問 民事訴訟の判決に関する次の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 裁判所は、原告が1億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、2億円の支払を命ずる判決をすることができる。
- 2 裁判所は、原告が1億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、それが認められたときは、請求を棄却する判決をしなければならない。
- 3 裁判所は、原告が土地所有権の確認を請求している場合、審理の結果、被告が土地を不法占拠していることが明らかになったからといって、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、1億円の支払請求に対し、被告によって1億円が既に支払われていると判断したならば、原告の訴えを不適法として却下する判決をしなければならない。

第14問 裁判上の和解に関する次の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 裁判上の和解は、最初の口頭弁論期日にすることができる。
- 2 相互に隣接する土地の筆界を定める裁判上の和解をすることにより、この和解によって一筆の土地の筆界は変動する。
- 3 民事上の争いについて、当事者は、訴えの提起をする前に、簡易裁判所に和解の申立てをすることができる。
- 4 裁判上の和解を調書に記載したときは、その記載は、確定判決と同一の効力を有する。

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 認定土地家屋調査士Aは、Bを相手方とする筆界特定手続代理関係業務に関する相談をCから受けたが、筆界の位置について自身の見解を述べたところ、Cが納得しなかったために、筆界特定手続の申請には至らずに業務は終了した。この場合Aは、Cの同意を得れば、Cを相手方とする同一事件について、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。
- 2 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をCから受任している場合、Cの同意がなくても、当該民間紛争解決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 認定土地家屋調査士Aは、調査士法人Bの社員であった期間内にBが受任していた民間紛争解決手続代理関係業務に自ら関与していなかった場合であっても、Bを退社した後に当該民間紛争解決手続代理関係業務の相手方から、同一土地の筆界特定代理関係業務に関する依頼を受任することはできない。
- 4 認定土地家屋調査士Aは、甲土地の分筆の登記の申請手続をBから受任している場合、甲土地に隣接する乙土地の所有者Cから、Dを相手方とする、C所有の丙土地の民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受任することができる。

記述式問題

第1問

別紙概略図の土地について、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、別紙概略図イ、ウ、シ、カ、キ、サ及びイの各点を順次直線で結んだ範囲で囲まれた土地を「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]

長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（民法の推定規定があるものについても記載すること。）。

[小問3]

本件調停において、Xが、Aは20年の占有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、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4]

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の代理人となった（ただし、弁護士との共同受任を前提とする。）。Yが小問3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。

[小問5]

本件調停において、Aが10年の占有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、A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 私は、甲土地及び丙建物の所有者です。これらは養母Mが所有していたものですが、2008年4月15日に養母Mが亡くなり、私が相続しました。甲土地と丙建物は1995年3月5日にMが前主から購入したものです。なお、Mは、私の実母の姉であり、子供がなかったため、2006年3月10日、私が養子となり、以後丙建物で二人で暮らしていました。今は、私が家族と暮らしています。

隣地の乙土地と丁建物の所有者はBです。Bはその父Nから相続したそうです。Nはかつて乙土地上に小さな工場を持っており、部品加工業をしていたそうですが、既にその工場は取り壊されており、丁建物は3階建ての賃貸用マンションです。
- 2 Mが甲土地と丙建物を購入したとき、既に甲土地と乙土地の間にはブロック塀があり、Mは、前主から、乙土地との境界は、甲土地側から見てブロック塀の外側であるウとカを結んだ線であると説明されたとのことでした。2005年3月頃、Nが当時乙土地上にあった工場を取り壊し、賃貸用マンションを建てることになり、その際、Nは、Mに対し、ブロック塀を撤去したいと言い、かつ甲土地と乙土地の境界はイとキを結んだ線であることの確認を求めたそうですが、Mは、乙土地との境界はウとカを結んだ線であると思っていたので、境界の確認に応じなかったそうです。その後、Nからは境界について何も言うてくることはなく、ブロック塀はそのままの状態、ウ、エ、オ、カ及びウを順次直線で結んだ土地上にNは丁建物を建築しました。
- 3 私は、Mと同居を始めてすぐ、ブロック塀はかなり古いので見た目がよくないとMに言ったところ、Mは、ブロックを撤去して花壇を作ろうと言い、2006年4月頃、サ、シ、カ、キ及びサを順次直線で結んだ部分のブロック塀を撤去して、コ、サ、シ、カ、キ、ク及びコを順次直線で結んだ部分を花壇にしました。この時、MがNの了解を取ったということは聞いていません。Mも私も植物が好きで、花壇は一年中、花を絶やさないう手入れをしています。花壇を作った後、Nから土地使用について何か言われたことはなく、かえって、私は、丁建物の管理会社の担当者から、「残りのブロック塀も撤去してきれいにしてもらえませんか。」と何度か言われたので、ブロック塀も本件係争地もMの所有とっていました。
- 4 私は以前から、残ったブロック塀と花壇が調和しないことが気になっていたもので、Mが亡くなった年の6月15日、イ、ウ、シ、サ及びイを順次直線で結んだ部分にある残りのブロック塀を撤去し、花壇に合うデザインの枕木を購入し、枕木の外側がウ、シ、カを順次結んだ直線になるように枕木を立て付けました。
- 5 ところが、2019年7月になって、Nの子であるBがやってきて、「勝手にブロック塀を撤去するとはどういうことか。」と抗議をしてきました。私は、「ブロック塀は私がMから相続したのであり、甲土地と乙土地の境界はウ、シ及びカを順

次直線で結んだ線です。」と反論しました。すると、Bは、「ブロック塀は丁建物を建てる前にあった工場の塀の一部であったし、Bの所有である。甲土地と乙土地の境界は、イ、サ及びキを順次直線で結んだ線である。」と述べました。

6 Nは丁建物を建てる際、ブロック塀をそのままにして丁建物を建築したのですから境界はウ、シ及びカを順次直線で結んだ線であることを認めたはずです。

万が一、イ、サ及びキを順次直線で結んだ線が境界であったとしても、既に長年本件係争地を使っているのですから、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。

Bと直接の話合いは難しいので、本件係争地は甲土地の一部であり、私の所有地であることを認めてもらうため、調停を申し立てることにしました。

以上

【Bの言い分】

- 1 私の父Nは、乙土地にあった工場で1975年から部品の加工業を営んでいました。Nは乙土地と工場を前所有者から買い取り、その後、Nがイ、ウ、シ、カ、キ、サ及びイを順次直線で結んだ土地上にブロック塀を設置したとNから聞いています。ブロック塀は、高さ1mくらいで、その上にフェンスが設置されて工場との間に屋根が設けられ、屋根の下は金属くずなどの置き場になっていました。Nは前所有者から甲土地と乙土地の境界は、イ、サ及びキを結ぶ線であると説明されたので、イ、サ及びキを直線で結んだ線が乙土地側からブロック塀の外側になるように、ブロック塀を設置したのです。
- 2 2005年、Nも高齢となって仕事を辞めることになり、同年3月、工場は取り壊し、乙土地に賃貸用マンションを建てることにしたのです。工場を取り壊す際、ブロック塀も一緒に取り壊す予定でした。その際、Mに対し、甲土地と乙土地の境界の確認を求めたところ、Mは、難色を示し、境界確認に応じなかったそうです。Nが困って、知人に相談したそうですが、Mから境界確認に乗じて金銭の要求があるのではないかと、ブロック塀を取り壊した場合、法的トラブルに発展し、マンションの建築が遅延するかもしれない等のアドバイスを受けたそうです。Nは、工場閉鎖後はマンションの賃料収入で生計を立てていく予定でしたので、建築計画が先延ばしになることは望まず、ブロック塀のみそのままにして、フェンスや工場を取り壊し、丁建物を建築したそうです。
- 3 丁建物は1階から3階まで各階2室の合計6室ですが、全て賃貸に出しました。丁建物の管理は、全て管理会社に任せていたので、Nや私が丁建物に行くことはありませんでした。
- 4 2019年5月20日、Nが亡くなり、私が乙土地と丁建物を相続しました。この頃になると近隣に新しい賃貸マンションが幾つも建ち、丁建物も空室が生じるようになりました。生活に便利な場所ですし、私の勤務地にも近いので、私が家族と一緒に空室に入居することにしました。

2019年7月、私と家族が入居のために、管理会社と共に丁建物を下見に行きました。すると、ブロック塀がなくなり、ウ、シ及びカを順次直線で結んだ線に沿って枕木が立て付けられ、一部は花壇になっていました。私が、管理会社に事情を尋ねると、2006年4月頃、Mから、ブロック塀を一部撤去させてもらって、その部分の土地を花壇の一部として使わせてほしいと申入れがあり、Nは、花壇なら丁建物の借人も喜ぶと言ってMの申入れを受けたそうです。使用料はもらっていません。その後Aがブロック塀の残部を取り壊し、今の枕木を立て付けたと回答されました。
- 5 私は、Aを訪問して、勝手にブロック塀を壊して、乙土地に越境して枕木を設置したことを抗議しました。すると、Aは、「甲土地と乙土地の境界はウ、シ及びカ

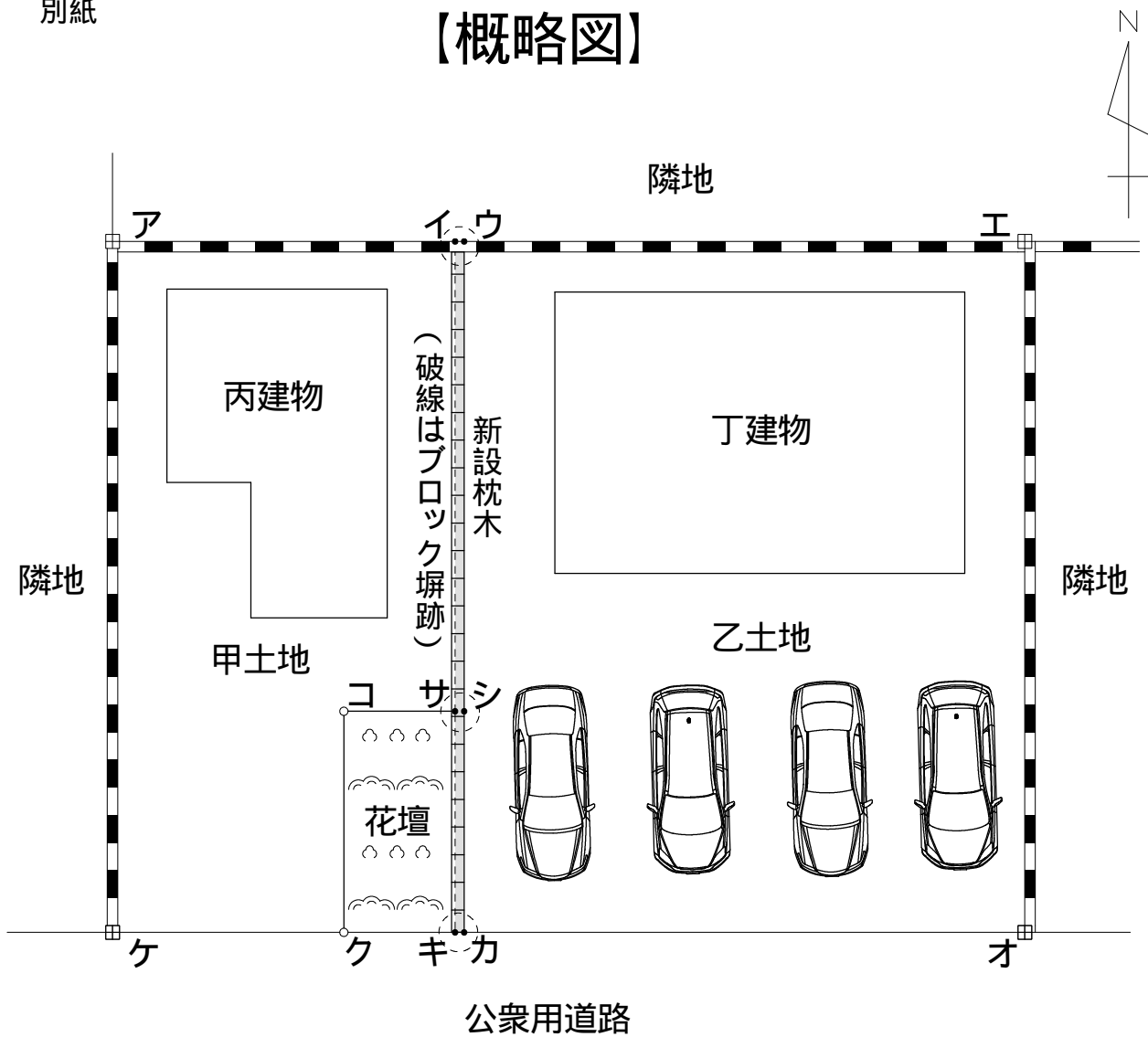
を順次直線で結んだ線であるから、あなたから苦情を言われる筋合のことではない。」と反論しました。

しかし、ブロック塀はNの所有であり、Nの工場の塀を構成していたことは、かつて、ブロック塀上には、Nが設置したフェンスとの接合用の鉄柱の一部やフェンスの設置跡が残っていたので、2006年から丙建物に住んでいたAも分かっていたはずです。

丁建物を建築する時にMが境界確認をしなかったことはNから聞いていましたが、当時、こちらが事を荒立てないようにしたことに乗じて、自分の土地のように使うことは許せません。

以上

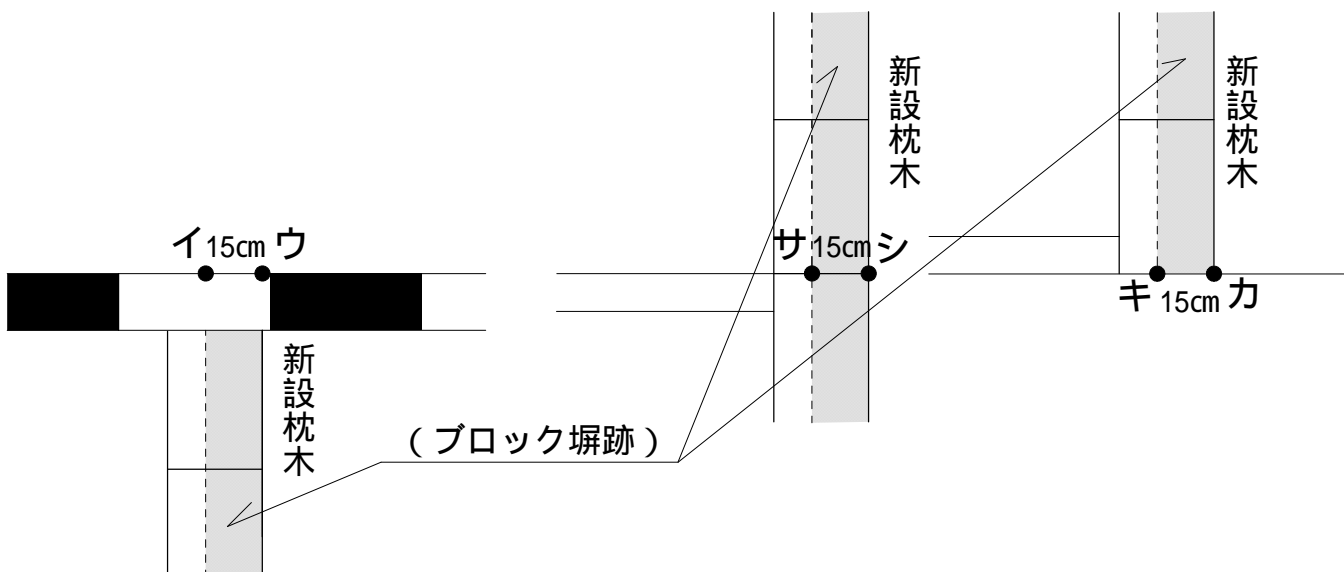
【概略図】



拡大図

拡大図

拡大図



凡	記号	名称
	●	係争点
	○	現況点
例	田	コンクリート杭
	—+—	ブロック塀

第2問

認定土地家屋調査士Aは、認定土地家屋調査士Bとともに、土地家屋調査士法人Cの社員となっていたが、甲地を所有するDから、甲地の隣地である乙地（所有者E）との間の境界に関する紛争につき、民間紛争解決手続代理関係業務としての調停の申立て（ただし、弁護士との共同受任を前提とする。）の依頼を受けた。

[小問1]

Dからの依頼の前に、BがEから甲地と乙地との間の筆界の調査及び乙地の分筆の登記について相談を受けていた場合、AはCの社員として、Dの依頼を受任することができるか。150字以内で解答しなさい。

[小問2]

小問1の場合において、Dからの依頼があった時期が、Aが、総社員の同意を得てCの社員を脱退して個人で土地家屋調査士事務所を開設した後であった場合、AがDの依頼を受任することについて、どのような問題があるか。200字以内で解答しなさい。