

第16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、かばん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3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 財産権の保障に関する次の 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 財産権は、個人が有する具体的な財産上の権利を保障するとともに、私有財産制を保障するものである。
- 2 財産権の内容を条例によって制限することはできない。
- 3 私有財産が制限された場合、その補償を定めた法律がなければ、補償請求をすることはできない。
- 4 法令により財産権を制約された場合、たとえそれが財産権に内在する社会的制約であったとしても、補償を要しないものとすることはできない。

第 2 問 裁判及び裁判官に関する次の 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 裁判所は、裁判官の全員の一致で公の秩序又は善良の風俗を害する虞があると決した場合には、裁判の対審を公開しないで行うことができる。
- 2 政治犯罪が問題となる事件では、裁判の対審は常に公開しなければならない。
- 3 行政機関は、裁判官を懲戒することができる。
- 4 裁判官は、国会議員で組織する弾劾裁判所により罷免されることがある。

第 3 問 錯誤に関する次の 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 錯誤に基づく意思表示は、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものでなければ、取り消すことができない。
- 2 意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づく意思表示は、その法律行為の基礎とした事情が表示されていなければ、取り消すことができない。
- 3 錯誤に基づく意思表示は、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、その錯誤が表意者の重大な過失によるものであったとしても、取り消すことができる。
- 4 錯誤に基づく意思表示の取消しは、善意であるが過失のある第三者には対抗することができる。

第 4 問 Aは、自己の所有する甲土地を売却することについてBに代理権を与え、Bは、Aを代理して、Cとの間で甲土地の売買契約を締結した。この場合に関する次の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 この契約がCのBに対する強迫によって締結されたものであった場合、Aは、自らが強迫を受けていなかったとしても、Bがした意思表示を取り消すことができる。
- 2 この契約がCの心裡留保に基づいて締結されたものであった場合、Cの意思表示がCの真意ではないことについてAが知り得なかったとしても、Bが知っていたときは、Cがした意思表示は無効とならない。
- 3 この契約がCの心裡留保に基づいて締結されたものであった場合、Cの意思表示がCの真意ではないことについてBが知り得なかったとしても、Aが知っていたときは、Cがした意思表示は無効とならない。
- 4 この契約の締結当時Bが未成年者であった場合、Aは、Bが未成年者であったことを理由として、この契約を取り消すことができる。

第 5 問 取得時効に関する次の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 当事者は、時効が完成したことを知った上で時効の利益を放棄することができる。
- 2 時効期間が経過しても、当事者がその利益を享受する旨の意思表示をしなければ、裁判所は、時効の効力が発生したことを前提として裁判をすることができない。
- 3 所有権以外の財産権は取得時効の対象とならない。
- 4 所有権の時効取得の効力は、占有を開始した時に遡る。

第 6 問 Aが自己の所有する甲土地を売却した場合に関する次の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 Aが甲土地をB、Cの順に二重に売却した場合、Cは、所有権の登記名義人であるAに対して、所有権の移転の登記の手續を請求することができる。
- 2 Aが甲土地をB、Cの順に二重に売却した場合、Bは、登記がなくても、Cに対して甲土地の所有権の取得を主張することができる。
- 3 Aが甲土地をBに譲渡して占有を移転した直後に、甲土地をCにも譲渡して所有権の移転の登記をした場合、その後、取得時効に必要な期間占有を継続したBは、登記がなくても、Cに対して甲土地の所有権の取得を主張することができる。
- 4 Aが甲土地をBに売却し、Bが甲土地をCに売却した場合、Cは、登記がなくても、Aに対して甲土地の所有権の取得を主張することができる。

第 7 問 占有に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを1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。
- 2 占有権は、代理人によって取得することができる。
- 3 占有者は、所有の意思をもって、平穩かつ公然に占有するものと推定されるが、善意で開始した占有であることは推定されない。
- 4 前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定される。

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、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲で、隣地の使用を請求することができる。
- 2 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。
- 3 境界標の設置及び保存の費用並びに測量の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。
- 4 境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。

第 9 問 売買に関する次の 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 売主は、引き渡された目的物の品質が契約の内容に適合しない場合の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、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。
- 2 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。
- 3 引き渡された目的物の品質が契約の内容に適合しないものである場合、売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したときであっても、買主は履行の追完の催告をした後でなければ、代金の減額を請求することができない。
- 4 買主は、売主に手付を交付したときは、売主が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、契約の解除をすることができる。

第 10 問 賃借権の対抗力に関する次の 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 動産の賃借人が賃借物の引渡しを受けたときは、賃借人は、その後に賃借物の所有権を譲り受けた者に対して、その動産の賃借権を対抗することができる。
- 2 建物の所有を目的としない土地の賃貸借において、賃借人は、土地の賃借権の設定の登記をしたときは、その後に土地を譲り受け、その所有権の移転の登記を得た者に対して、その土地の賃借権を対抗することができる。
- 3 建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、賃借人は、その土地の上に建てた建物につき所有権の保存の登記をしたときは、その後に土地を譲り受け、その所有権の移転の登記を得た者に対して、その土地の賃借権を対抗することができる。
- 4 建物の賃借人が賃借物の引渡しを受けたときは、賃借人は、その後に賃借物の所有権を譲り受けた者に対して、その建物の賃借権を対抗することができる。

第11問 土地の工作物等に関する責任についての次の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 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があったことによって他人に損害が生じた場合、その他人に損害賠償をした占有者又は所有者は、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、その者に対して求償権を行使することができる。
- 2 土地の工作物の設置又は保存の瑕疵とは、工作物が備えるべき通常的安全性を欠く状態をいう。
- 3 竹木の栽植又は支持に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合、そ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、占有者は、損害賠償責任を免れる。
- 4 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があったことによって他人に損害を生じさせた場合、その占有者及び所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、占有者及び所有者は、いずれも損害賠償責任を免れる。

第12問 相続による権利義務の承継に関する次の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 被相続人が負っていた貸金返還債務は、相続の開始により相続人に承継される。
- 2 被相続人が有していた扶養請求権は、相続の開始により相続人に承継される。
- 3 被相続人が委任契約の当事者であったとき、その委任契約は、被相続人の死亡により終了する。
- 4 被相続人が所有していた墳墓は、被相続人の指定に従って祖先の祭祀を主宰すべき者があるときは、その者がその所有権を承継する。

第13問 民事訴訟における処分権主義と弁論主義に関する次の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 裁判所は、訴えの請求の対象（訴訟物）についてのみ判断をすることができる。
- 2 被告は、原告の同意がなければ、請求の認諾をすることができない。
- 3 裁判所は、原告の請求を直接基礎付ける主要事実について、当事者が主張しない場合、その事実を判決の基礎としてはならない。
- 4 裁判所は、職権で証人尋問をすることができない。

第14問 筆界確定の訴えに関する次の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 裁判所は、当事者が主張する特定の筆界線に拘束されないで筆界を確定することができる。
- 2 土地の筆界について当事者が合意しても、裁判所はこれに拘束されない。
- 3 被告は、自己に有利な筆界線を主張したいときであっても、反訴を提起する必要はない。
- 4 裁判所は、原告の主張、立証によって客観的な筆界を知り得ないとき、筆界確定請求を棄却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、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 認定土地家屋調査士は、正当な事由がなければ民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を拒んではならない。
- 2 認定土地家屋調査士は、別事件の筆界特定手続書類作成業務を受任したことがある依頼者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る。
- 3 認定土地家屋調査士は、民間紛争解決手続代理関係業務を共同受任した弁護士と共同で作成した和解案であっても、相手方との和解の交渉を単独で行うことはできない。
- 4 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以外の土地家屋調査士法人は、民間紛争解決手続代理関係業務についての相談業務であれば、弁護士との共同受任でなくても単独で行うことができる。

記述式問題

第1問

別紙概略図の甲土地及び乙土地に関し、別紙記載のA及びBの各言い分に基づいて、以下の各小問に答えなさい。なお、別紙概略図の甲土地及び乙土地は、それぞれ、別紙公図写しの100番の土地及び101番の1の土地に該当するものとする。また、別紙概略図アイウエア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20年6月15日を起算点とし、平成30年6月15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 私は、現在、私の父Mから相続した甲土地及び丙建物を所有し、丙建物において、「M園芸」という名称で園芸店を経営しています。
この度、隣地乙土地の所有者であるBから、M園芸が使用している本件係争地は乙土地の一部であって、Bの先代であるNがMに貸していたものであるから、今後も使用を続けるのであれば使用料を支払ってほしいという申入れがありました。
しかし、以下に述べるとおり、本件係争地は甲土地の一部であり、私が所有する土地ですから、Bの要求には応じることはできません。
- 2 Mは、平成5年2月に、甲土地及び丙建物を、自宅兼店舗として前主から購入し、同年4月1日、丙建物においてM園芸の名称で園芸店を開業しました。
私がMから聞いた話では、甲土地購入当時、本件係争地部分は雑草が生えっぱなしの状態にて使用されていなかったようですが、園芸資材や鉢植え等の商品置き場として、あるいは来店客の通路として利用するために、M園芸開業前にM自ら整地したということです。
- 3 私は、高校卒業後の平成15年頃からM園芸を手伝っていたのですが、Mは、平成20年5月10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、M園芸の経営を引き継ぎました。
M園芸の経営を引き継ぐに当たり、私は、通路の奥に当たる東側部分に温室を設置するとともに、園芸資材等の商品が崩れたり来店客が乙土地に入り込んだりすることがないように、別紙概略図ウエの線上に木製の塀を設置しました。温室と木塀の設置が完了したのは、平成20年6月15日です。なお、私は、温室及び木塀を設置することについて、事前にNやBに特に連絡はしていません。
- 4 Bは、本件係争地はNがMに貸したものだと言っていますが、私はMからそのような話を聞いたことはありません。Bの申入れを受け、M園芸の古い帳簿を確認してみたところ、平成5年から平成18年にかけて、M園芸からN宛に毎年1回ずつ各5万円の支払がされていたことが分かりました。ただ、その名目は「雑費」としか記載されておらず、本件係争地の使用料だとは言いきれないのではないかと思います。また、平成19年以降は、名目を問わずNへの支払はありません。
- 5 甲土地と乙土地の境界は別紙概略図ウエの線のはずです。したがって本件係争地は甲土地の一部であり私の所有地です。また、万一別紙概略図アイの線が境界線であったとしても、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。
そこで、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 私の父Nは、昭和50年頃に乙土地及び丁建物を購入し、以降、自宅として使用していましたが、令和2年12月17日にNが亡くなり、私が乙土地及び丁建物を相続しました。

Aの経営するM園芸は、Mの代から、乙土地の一部である本件係争地部分をNから借りて園芸店の敷地として使用しているのですが、その経緯は次のとおりです。

2 平成5年2月20日頃に、Mが、Nに対し、「甲土地を購入し、園芸店を開業することになった。ついては、園芸店の資材置き場等として使用するスペースを確保したいから、本件係争地部分を貸してくれないか。」と言ってきました。Nは、本件係争地部分が特に使わずに放置していた場所だったことから、地代を支払ってくれるのであれば使ってもらって構わないと言って、Mの申入れを了承しました。地代は年5万円で、毎年3月末までに翌1年分を支払うということで合意しましたが、賃貸の期間は特に定めていなかったと思います。契約書は作成されていないようです。

また、当時、本件係争地部分には、甲土地と乙土地の境界線である別紙概略図アイの線にその北側を接する形でNが設置したフェンスがあったのですが、Nは、Mがフェンスを撤去することも承諾したそうです。

3 N死亡後に、Nの預金を調べてみたところ、平成5年から平成18年までは、Mから、約束どおり毎年3月末に5万円が入金されていましたが、平成19年以降は全く支払がないということが分かりました。

そこで、私は、M園芸の経営者がAに変わり、乙土地の所有者も私になったことで双方代替わりが生じた以上、この際、Aとの間で本件係争地の貸借関係を明確にしておくべきだろうと考え、Aに、本件係争地の使用料を請求することにしました。

4 Aは、本件係争地は甲土地の一部であると主張していますが、誤っています。

乙土地と甲土地の境界は別紙概略図アイの線であり、本件係争地は乙土地の一部です。このことは、別紙概略図アイの点に境界を示す石杭があること、平成5年当時までアイの線にその北側を接する形でNが設置したフェンスが存在していたこと、また、アイの線を東に延長した線に接する形で隣地のブロック塀が設置されているという現況が別紙公図の写しと整合していることなどからも明らかだと思います。ちなみに、前述したとおり、フェンスはM園芸の開業に合わせMが撤去したのですが、その基礎として埋められたブロックが、今もアの点の付近に残っています。

5 また、Aは、AもM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いたので時効が成立しているとも主張していますが、これも理由がないと思います。

なぜなら、前述したとおり、MはNから本件係争地を借りていたに過ぎず、実際に平成18年まではNに地代を支払っていたのですから、Mが本件係争地を自分の

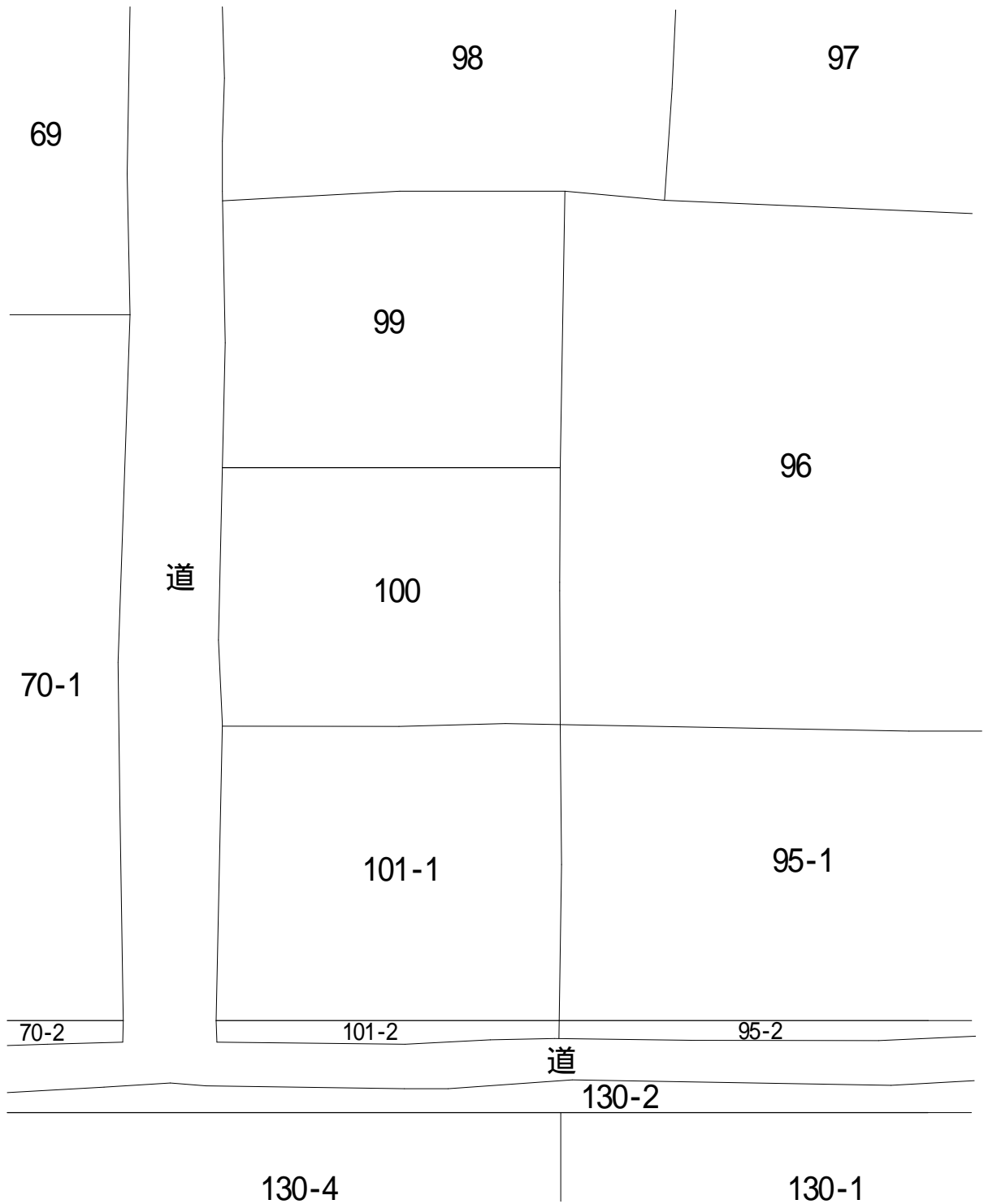
所有地と信じていたということはありません。

Aについても、Mの生前からM園芸を手伝っていたのですから、上記の事情を全く知らなかったとは考えられません。少なくとも、Aは、本件係争地に温室と木塀を設置した時点で、別紙概略図イの点に石杭があることや、平成5年当時まで設置されていたフェンスの基礎跡がアの点の付近に残っていること、アイの線の延長線に沿う形で隣地のブロック塀が設置されていることなどに気が付かなかったはずはありませんし、公図を確認すればアイの線が境界であることは明らかですから、本件係争地が乙土地の一部であるということは簡単に認識できたはずだと思います。また、本件係争地部分に温室や木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。

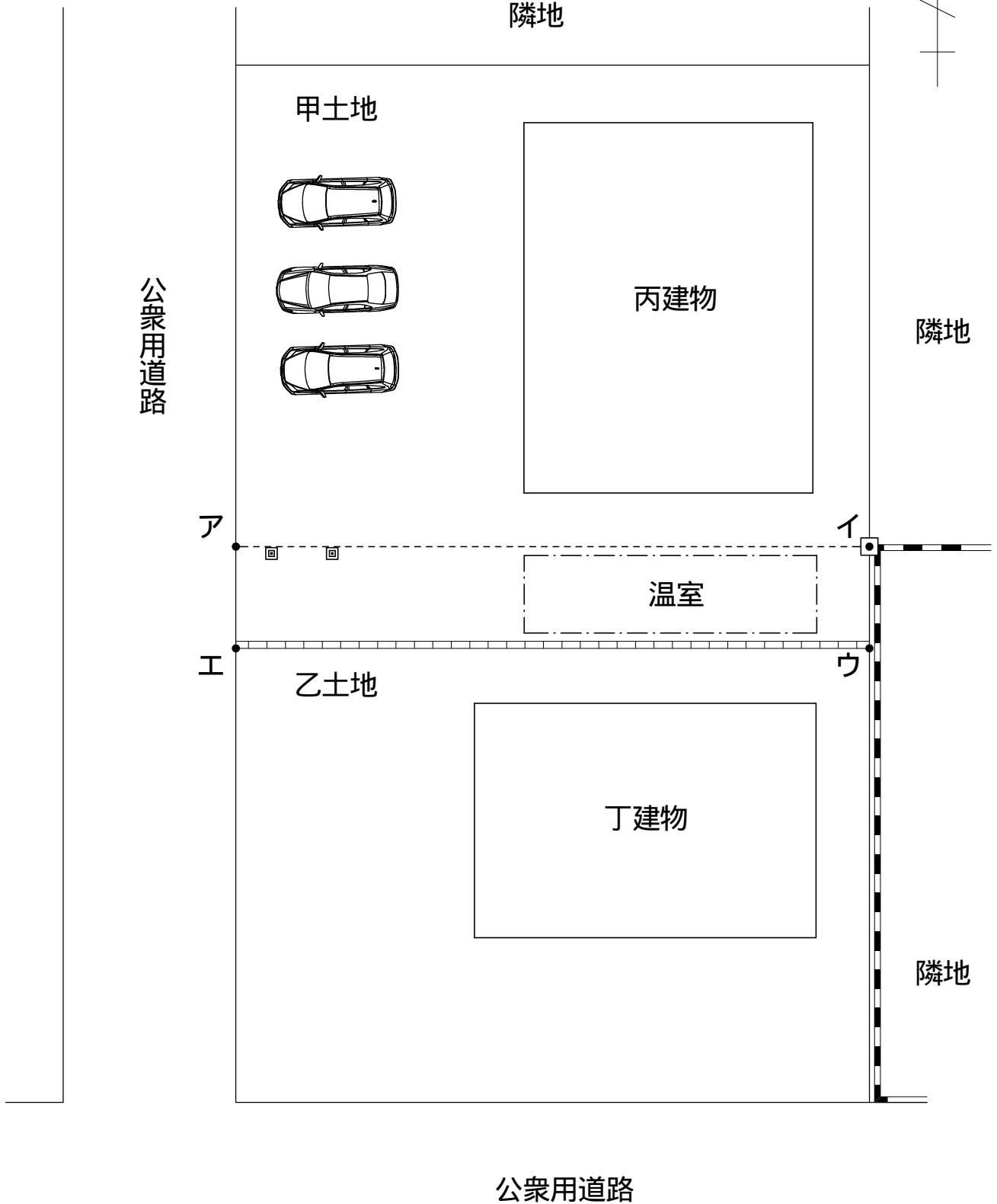
- 6 以上のとおり、本件係争地がAの所有地であるというAの主張には根拠がなく、また、時効も認められることはないと思いますので、今回の調停の場で事実関係を明らかにしてもらいたいと思います。

以上

【公図写】



【概略図】



凡	記号	名称
	●	係争点
	□	フェンス跡の基礎
	□	石杭
例		木製の塀
	—■—■—■—	ブロック塀

第2問

認定土地家屋調査士Xは、Aからその所有する甲地の手続代理の依頼を受けて業務を行っていた。その終了前に、Xは、乙地の所有者Bから、乙地に隣接する丙地との間の境界紛争について相談を受けた。その際、XがBの持参した公図、登記事項証明書等の資料を確認したところ、丙地の所有者はAであることが判明した。そこで、Xは、Bからの相談を中止した。

この場合において、以下の設問に答えなさい。なお、甲地は、乙地及び丙地のいずれとも隣接していないものとする。

[小問1]

XがBから相談を受けた後に、Aから乙地と丙地との間の境界紛争につき、B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。）の申立てを依頼された場合、Xはこれを受任することができるか。

結論を示したうえで、理由を100字以内で簡潔に記載しなさい。

[小問2]

XがBから相談を受けた後に、Aから丙地の手続代理の依頼を受けた場合、Xはこれを拒絶することができるか。

結論を示したうえで、理由を150字以内で簡潔に記載しなさい。