

第17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4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 夫婦又は親子に関する次の 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 婚姻は両性の合意のみに基づいて成立し、相互の協力により維持されなければならない。
- 2 子が嫡出であるか否かによって、その相続分に法律上の差異を設けることは許されない。
- 3 離婚に関する法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等に立脚して制定されなければならない。
- 4 親は、その保護する子にひとしく高等教育を受けさせる義務を負う。

第 2 問 国会議員に関する次の 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 衆議院は全国民を代表する選挙された議員で構成され、参議院は都道府県を代表する選挙された議員で構成される。
- 2 衆議院が解散されたときは、参議院議員のうち任期の残期間が 3 年未満の議員の任期も同時に終了する。
- 3 衆議院が解散されたときは、解散の日から 40 日以内に衆議院議員の総選挙を行い、その選挙の日から 30 日以内に、特別国会を召集しなければならない。
- 4 両議院の議員及びその選挙人の資格は、法律でこれを定める。

第 3 問 A がその財産の管理人を置かないで行方不明となったことから、家庭裁判所は B を不在者 A の財産の管理人として選任した。この場合に関する次の 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 が甲土地を所有している場合、B が A を代理して甲土地を C に売却するためには、家庭裁判所の許可を得る必要がある。
- 2 A の所有する現金が発見された場合、B が A を代理してその現金を A 名義の銀行預金口座に預け入れるためには、家庭裁判所の許可を得る必要がない。
- 3 A が E に対して借入金債務を負っており、その債務が弁済期にある場合、B が A のために E に対してその債務の弁済をするためには、家庭裁判所の許可を得る必要がある。
- 4 A が被相続人 F の共同相続人の一人である場合、B が A を代理して F の他の共同相続人との間で F の遺産について協議による遺産分割をするためには、家庭裁判所の許可を得る必要がある。

第 4 問 Aは、その父であるBから何ら代理権を与えられていないにもかかわらず、Bの代理人として、Cとの間で、B所有の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、判例の趣旨に照らし正しいものを1つ選びなさい。

- 1 Cは、契約時にAが代理権を有しないことを知らなかったときは、BがAの無権代理行為の追認をした後であっても、売買契約を取り消すことができる。
- 2 Cは、契約時にAが代理権を有しないことを知っていたときは、Aに対して無権代理人の責任を追及することができない。
- 3 BがCに対してAの無権代理行為の追認を拒絶した後にBが死亡し、AがBを単独相続したときは、売買契約は有効となる。
- 4 Aが死亡し、BがAを単独相続したときは、Bは、Aの無権代理行為の追認を拒絶できる地位にあったことを理由として、Cに対する無権代理人の責任を免れることができる。

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、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 不動産の所有権を時効により取得した者は、その取得時効の期間の進行中に原権利者からその不動産を譲り受け、その旨の登記をした者に対して、登記をしなくてもその所有権の取得を対抗することができる。
- 2 自己の所有物を占有する者は、その物について取得時効を援用することができる。
- 3 不動産を占有する者が、第三者の侵奪行為によってその占有を失い、その後占有回収の訴えによってその占有を現実に回復した場合、取得時効は、不動産の占有を現実に回復した時から新たに進行する。
- 4 所有の意思の有無は、占有者の内心の意思のいかんを問わず、外形的客観的事実により判断される。

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、判例の趣旨に照らし正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 債務者は、消滅時効の完成前に時効の利益を放棄することができる。
- 2 貸金債権は、債権者が権利を行使することができる時から 5 年間行使しないときは、時効によって消滅する。
- 3 契約解除に基づく原状回復義務が履行不能になった場合は、その履行不能による損害賠償請求権の消滅時効は、原状回復義務が履行不能になった時から進行を開始する。
- 4 確定判決によって確定した権利であって、確定の時に弁済期の到来している債権については、10 年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は、10 年となる。

第 7 問 A、B 及び C は甲土地を持分各 3 分の 1 の割合で共有している。この場合に関する次の 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 は、甲土地を不法に占有する D に対して、単独で甲土地の明渡しを請求することができる。
- 2 A が死亡して相続人も特別縁故者もないときは、甲土地の A の共有持分は国庫に帰属する。
- 3 A、B 及び C が共同して甲土地を D に賃貸している場合、D の賃料不払を理由に賃貸借契約を解除するには、A、B 及び C の全員で解除権を行使しなければならない。
- 4 A が、B 及び C に無断で甲土地の全部を単独で占有している場合、B 及び C は、両者の持分の価格の合計が過半数を超えていることを理由として、A に対して、甲土地の全部の明渡しを請求することができる。

第 8 問 地上権に関する次の 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 無償の地上権を設定することはできない。
- 2 地上権は、抵当権の目的とすることができない。
- 3 法定地上権を取得した者は、土地の所有者に対して、地代を支払う義務を負わない。
- 4 上下の範囲を定めて、地下を地上権の目的とすることができる。

第 9 問 利息及び利率に関する次の 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 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。
- 2 利息の支払が 1 年分以上延滞した場合において、債権者が催告をしても債務者がその利息を支払わないときは、債権者は、延滞した利息を元本に組み入れることができる。
- 3 債務者が貸金債務の履行を遅滞した場合、債権者は、法定利率又は約定利率により算定された額を超える損害が生じたことを証明しても、履行遅滞による損害賠償として、当該超過部分の損害の賠償を請求することができない。
- 4 金銭消費貸借契約において、利息につき法定利率を超える約定利率の定めがあるが、遅延損害金につき利率の定めがない場合、貸主は、履行を遅滞した借主に対して、法定利率の割合を超える遅延損害金の支払を求めることはできない。

第 10 問 A は、その債権者を害することを知りながら、所有する骨董品甲を B に贈与し、その際、B も、甲の贈与が A の債権者を害することを知っていた。この場合における A の債権者 C による詐害行為取消権行使に関する次の 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 C が詐害行為取消訴訟を提起する場合には、A を被告としなければならない。
- 2 C による詐害行為取消請求を認容する確定判決は、A 及び A の全ての債権者に対してその効力を有する。
- 3 B が、甲の贈与が A の債権者を害することを知っていた D に甲を売却した場合、C は、D に対して詐害行為取消訴訟を提起することができない。
- 4 C は、A の B に対する甲の贈与があった時から 2 年を経過したときは、C がこの贈与の事実を知らなかったとしても、詐害行為取消訴訟を提起することができない。

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、誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 賃貸物が譲渡され、賃貸人たる地位がその譲受人に移転したときは、譲渡人が負っていた賃借人に対する費用の償還に係る債務は、譲受人が承継する。
- 2 賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由によって賃貸物の使用及び収益のために修繕が必要となったときであっても、その修繕をする義務を負う。
- 3 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、賃料は減額される。
- 4 賃貸借が終了した場合、賃借人は、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗については、原状に復する義務を負わない。

第12問 遺留分に関する次の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 遺留分を算定するための財産の価額は、被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額にその贈与した財産の価額を加えた額から債務の全額を控除した額である。
- 2 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる。
- 3 共同相続人の一人が遺留分を放棄したときは、他の各共同相続人の遺留分が増加する。
- 4 遺留分権利者は、受遺者又は受贈者に対して、遺留分侵害額に相当する金銭の支払を請求することができる。

第13問 訴状の送達に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているのを1つ選びなさい。

- 1 訴状の送達に関する事務は、裁判所書記官が取り扱う。
- 2 訴状の送達は、特別の定めがある場合を除き、郵便又は執行官によってする。
- 3 書留郵便等に付して訴状を発送した場合には、その発送の時に送達があったものとみなされる。
- 4 公示送達の場合、裁判所書記官が訴状等の書類を保管し、いつでも送達を受けるべき者に交付すべき旨を官報で公告しなければならない。

第14問 争点及び証拠の整理手続に関する次の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 争点及び証拠の整理手続には、弁論準備手続、準備的口頭弁論及び書面による準備手続がある。
- 2 裁判所は、弁論準備手続の期日において、証人尋問をすることができない。
- 3 裁判所は、準備的口頭弁論を公開の法廷で行うことができない。
- 4 裁判長は、書面による準備手続において電話会議システムを利用して当事者双方と協議をすることができる。

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、誤っているものを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、筆界調査委員として過去に取り扱った事件について、民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができない。
- 2 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が受任した民間紛争解決手続代理関係業務については、認定土地家屋調査士である当該法人の社員でなければ、その業務を執行することができない。
- 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弁護士と共同で受任した場合、当該弁護士と協議した内容の範囲であれば、当該民間紛争解決手続において単独で意見を述べるができる。
- 4 認定土地家屋調査士は、正当な事由がある場合でなければ、筆界特定手続代理関係業務に関する依頼を拒んではならない。

記述式問題

第1問

別紙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、別紙概略図中のアイウエアの各点を順次直線で結んだ土地については「本件係争地」と略記してよい。

[小問1]

認定土地家屋調査士XがAの代理人として、Bを相手方として、令和4年1月時点において、民間紛争解決手段としての調停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]

小問1の申立てに当たって、Xは、MN間で作成された境界確認書に示された甲地と乙地の境界線が真正なものでないと主張し得ることについて、その根拠となる具体的事実にはどのようなものがあるか。箇条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問3]

短期取得時効についての民法上の要件を、箇条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問4]

Xが、本件係争地について、平成15年3月24日を起算点とする時効取得を主張する場合、Xは、どのような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5]

小問4で解答したAの取得時効の主張に対して、Bからの反論として、どのような主張が予想されるか。また、その反論を基礎づける事実としてはどのような具体的事実を主張すべきか。それぞれ簡潔に記載しなさい。

別紙

【Aの言い分】

- 1 私は、〇〇県中央市天元町一丁目2番34の土地（以下「甲土地」といいます。）の所有者ですが、この土地は、平成15年に隣地である同番35の土地（以下「乙土地」といいます。）と一緒に建築条件付で分譲された土地で、父Mが、同年3月24日に購入して引渡しを受け、現在の木造二階建ての家（以下「丙建物」といいます。）を建てました。床面積は、1階が49.6平方メートル、2階が40.5平方メートルです。Mは、平成25年1月12日に病気で亡くなりまして、私が単独で甲土地と丙建物を相続して、同年3月ころから、家族と一緒に丙建物に居住しています。また、その時に、イウの線に沿って設置してあった木塀を撤去して、メッシュのフェンスを設置しています。
- 2 乙土地の現在の所有者はBですが、乙土地はBの父Nが、Mが甲土地を買った約半年後の平成15年9月20日に購入して、同16年1月に自宅（以下「丁建物」といいます。）を建てております。Nは、令和3年11月に亡くなってBが乙土地と丁建物を相続したと聞いています。実は、MとNは、会社の同僚で、囲碁という共通の趣味もあってとても仲がよく、現在の家を建てる前から親密に交流していました。母の話では、Mが自宅を建てて新築祝いにNを招待したところ、Nもこのあたりを気に入って、それで乙土地を購入したようだ、とのことでした。そういう次第なので、MとNは、Mが病気になる前は毎週のように行き来していました。
- 3 ところが、先日、Bが訪ねてきて、私が設置したフェンスは40センチほど越境しているので、係争地部分を明け渡してほしい、と言うのです。私としては、突然そんな話があるとは思ってもみなかったもので、「イウの線まではうちの土地のはずですが。」と応答すると、Mが平成15年9月30日にアエの線が境界であることを確認した書面があるというのです。Bが持ってきた「境界確認書」を見てみると、アエの線が甲土地と乙土地の境界であるかのように表示されており、サインも確かにMの筆跡ですし、印影もMが使っていた印鑑に間違いありません。しかし、誰が測量した図面かは書いてありませんでした。私はMからそんな話は聞いていなかったもので、とりあえずちょっと調べさせてください、と答えました。
- 4 素人ながら私が調べてみると、甲土地と乙土地は平成14年10月に同じ土地から分筆されていますが、分筆当初から、甲土地の地積は82.68平方メートル、乙土地の地積は74.32平方メートルとなっています。また、固定資産税の納税通知書にも、甲土地の地積は82.68平方メートルとなっていて、相続後は、私が全額固定資産税を支払っています。

そこで、私はBを訪問して、この境界確認書は、お宅を新築するときにつくったものらしいが、甲土地も乙土地も同じ不動産業者から買っているのだから本当の境界はイウの線だと思うという話をしました。しかし、Bは納得せず、今度自宅の建替

えを考えているのだけれど、このままでは同じ床面積の家を建てることができないので、どうしても明け渡してほしい、と言うのです。Bは、境界確認書によればエ点にMとNが立ち会いの上、界標を設置しているはずだ、と言っているのですが、現在、エ点には何も界標らしきものはありません。Bは、エ点の界標は5・6年前に道路改良工事があったときに撤去されてしまったのだ、と言っています。確かに、先日確認してみたところ、ウ点にも界標らしきものは無いのですが、私は、相続前から頻繁にMの様子を見に来ていたものの、エ点に界標が設置されていたという記憶は一切ありません。

なお、平成25年3月30日にイウの線に沿ってフェンスを設置してからNが亡くなるまで、Nからクレームを受けたことはありません。

5 その後、Bとは何度か話し合いをしたのですが、Bはどうしても納得しません。私が相続した後にもNからそういう話は一切なかった、と言っても、それは、MとNの仲が良かったためにNが明渡しを求めなかつただけだ、と言うのです。

実は、私も今度家を建て替えようかと思っていたところなので、Bの主張が正しいとすると困ったことになってしまいます。それで、今回、X先生にご相談に伺った次第です。

以上

【Bの言い分】

1 私は、〇〇県中央市天元町一丁目2番35の土地（乙土地）の所有者ですが、この土地は、平成15年9月に父Nが購入して、同16年1月10日に現在の家（丁建物）を建てました。購入価格は、当時、1坪あたり30万円くらいだったと聞いていますが、現在ではもっと値上がりしています。私は、この家を新築したときからNと同居していますが、令和3年11月24日にNが急死しまして、その時点では私しか相続人がいなかったのが私が乙土地も丁建物も相続しました。

2 Nが乙土地を取得したのは、もともと甲土地の前所有者Mとは、同期入社と同僚で、しかも囲碁仲間でとても親しい間柄だったのですが、平成15年6月ころに、Nが、Mの自宅の新築祝いに伺って大変気に入って、Mからも隣の土地を買ったらどうかと勧められたので、同年9月20日にローンを組んで購入したのです。

Mは、平成24年の年末に入院してそれから間もなく亡くなったのですが、Nは、大変気落ちしていました。Nは、生前から、「Mには家を建てるときにも世話になっていて、足を向けて寝られない。」と言っていました。令和3年11月に心筋梗塞で急死しました。

3 私は、子沢山なものですから今の家は手狭になっていて、これを機会に丁建物を建て直そうと思って、今年の3月に知り合いの建築業者に相談したのですが、現在と同じ建坪では家が建たないというのです。建築業者の話では、丁建物の建坪は、47.05平方メートルとなっていますが、乙土地の登記上の地積74.32平方メートルを前提とすると、2.5平方メートル程度建ぺい率を超過している、とのこと。

そんな馬鹿な、と思って、Nの使っていた金庫を探してみたら、平成15年9月30日に丁建物の建築確認を行った書類と、その際、Mと取り交わした境界確認書というのが出てきて、これを建築業者に見せたところ、この書面の面積であれば現在の家とぴったりあっているとのこと。具体的には、境界確認書に記載されたアエの線が甲土地と乙土地の境界であれば、甲土地も乙土地も地積は、同じ78.50平方メートルになって、丁建物は建ぺい率一杯で立っていることになります。建築業者の話では、甲土地と乙土地は同じところに分筆された土地で、その境界がイウの線だとすると間口も一緒になるので、当初、イウの線で分筆された上で、丁建物を築造するときに係争地部分をMから譲渡してもらったという書類じゃないか、その上で、建築確認を申請したんじゃないか、とのことでした。

なお、MN間で取り交わした境界確認書によれば、係争地部分の地積は4.18平方メートルになります。

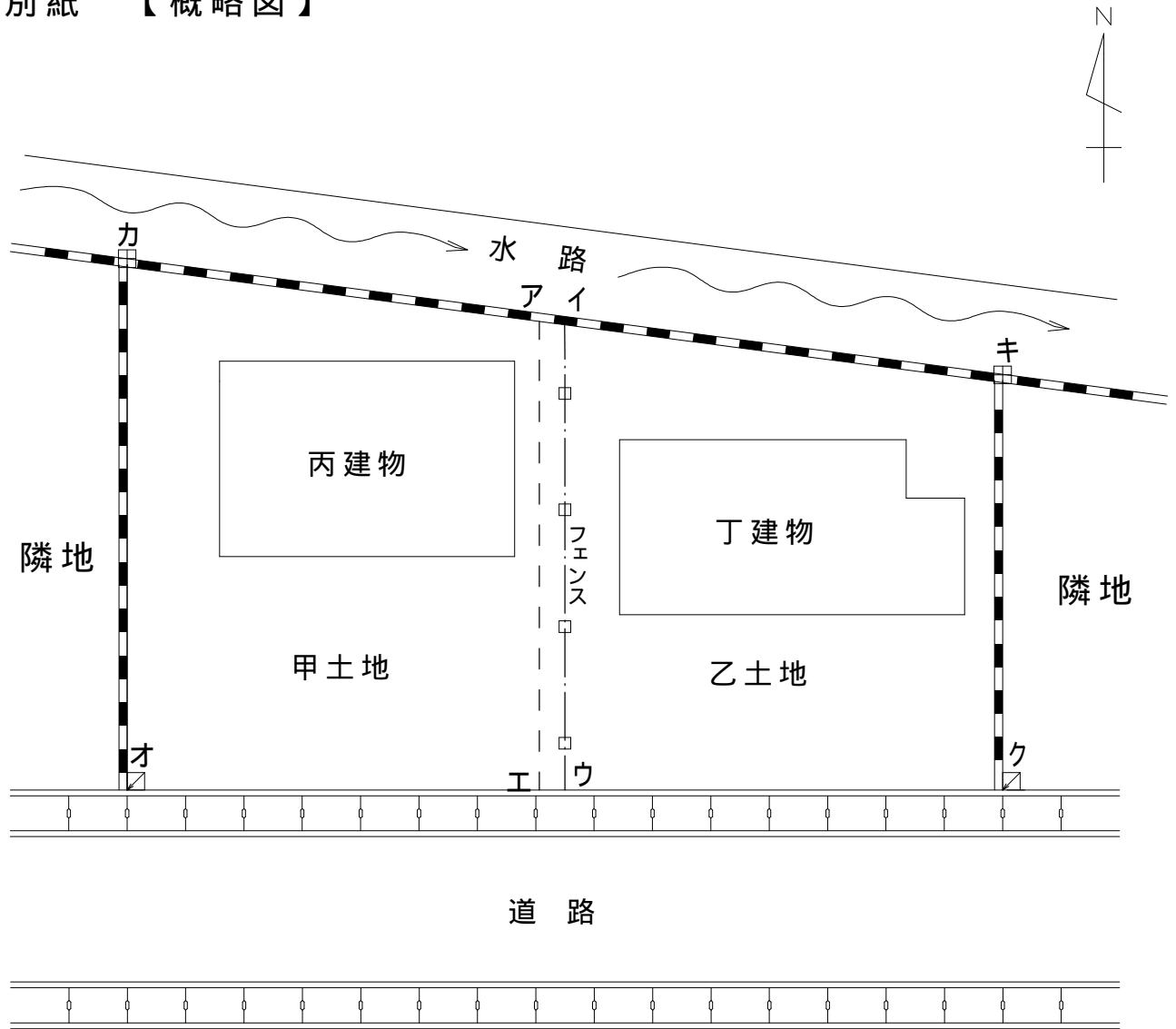
4 現在、係争地部分には、イウの線に沿ってAが設置したフェンスがあるのですが、この辺りでの甲土地と乙土地の奥行は10メートルくらいですから、このフェンスは約40センチ乙土地に越境していることになります。

そこで、私は、境界確認書をもってAに係争地部分を明け渡してほしい、と話したのですが、Aは、イウの線まではAの土地だ、と言って話になりません。現在の自宅を新築するときこの面積で建築確認してもらっていることや、当時、エ点に界標を入れたと思われることも話したのですが、Aは納得しないのです。さらに、私が昔のNの書類を調べてみたところ、境界確認書を作成した平成15年9月30日付で、M名義の「金20万円 正に領収いたしました。」という領収書が残っていますので、NがMから係争地部分の譲渡を受けたことは間違いないと思います。ただ、これを土地代金としてMに支払ったという記載はありませんでした。

私の推測ですが、MとNの仲が良かったので、NがMから係争地部分を安く譲ってもらって、そのまま無償で貸したままにしていたのだと思います。それで二人の間では係争地部分の明渡しという話は出なかったのだと思いますし、Aが相続してからも、Nは、恩人の息子であるAに対して、明渡しを求めなかったのだと思います。しかし、もう双方代替わりしたのですから、Aには本件係争地を明け渡してほしいと思っています。

以上

別紙 【概略図】



田、□はコンクリート杭

第2問

認定土地家屋調査士Xは、A株式会社（以下「A社」という。）代表取締役Bから、A社が所有する甲土地と、その隣地であるC所有の乙土地との境界が明確でないため、もめ事になっており困っている、と相談を受けた。そこで、Xは、事実関係について調査をした上で、解決の見通しを説明した。Cは、Bの伯母であり、Cには夫や子がいない。

その後、XはBから、Cが死亡したため、一旦、相談中の境界紛争の件は取りやめにしたいたいの申出を受けた。しばらくして、Bは、Cの遺産分割協議により乙土地を相続した。

この場合について、以下の各小問に答えなさい。

[小問1]

XはBから、A社を相手方として、甲土地と乙土地の境界確定のため、民間紛争解決手続としての調停を申し立てたいので代理人になってほしい（弁護士との共同受任を前提とする。）、と依頼された。Bは、既にA社の代表取締役及び取締役を退任し、Dがその代表取締役に就任していた。

Xは、Bの依頼を受けることができるか。結論を示した上で、理由を150字以内で簡潔に記載しなさい。

[小問2]

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Yは、A社の依頼を受け、Bを相手方とする甲土地と乙土地の境界を巡る紛争について、民間紛争解決手続代理関係業務を弁護士と共同受任した。その後、Xは、Yの使用人となった。Bは、Xに対し、B所有の丙土地と、隣地である丁土地（所有者はA社と利害関係のないE）との境界紛争について、民間紛争解決手続代理関係業務としての調停申立て（弁護士との共同受任を前提とする。）を依頼した。Xは、YがA社から受任した民間紛争解決手続代理関係業務には関与していない。

XはBの依頼を受けることができるか。YがA社から上記業務を受任していることも踏まえて、結論を示した上で、理由を200字以内で簡潔に記載しなさい。