

第18回土地家屋調査士特別研修

考査 問題用紙

注意事項

1. 机の上に筆記用具以外を出しておくことは禁止です。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。
2. 開始の合図があるまで、問題用紙を開いてはいけません。
3. 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。
4. 落丁・乱丁以外の交換には応じません。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 択一式と記述式的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）
9. 択一式問題は、第1問から第15問までの全15問です。
10. 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。）
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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。
16. 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
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5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。

折一式問題

第 1 問 人権に関する次の 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 表現行為に対する事前抑制は、表現の自由を保障し検閲を禁止する憲法の規定の趣旨に照らし、厳格かつ明確な要件のもとにおいてのみ許容される。
- 2 私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 「すべて国民は、健康で文化的な最低限の生活を営む権利を有する」旨の憲法の規定は、個々の国民に対し生活扶助を請求する具体的権利を付与したものである。
- 4 日本に在留する外国人は、政治活動の自由についても、外国人の地位に鑑みこれを認めることが相当でないとは解されるものを除き、その保障が及ぶ。

第 2 問 裁判に関する次の 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 行政機関は、終審として裁判を行うことができない。
- 2 下級裁判所の裁判官は、憲法及び法律並びに最高裁判所の先例に拘束される。
- 3 裁判の判決は、公開の法廷で行わなければならない。
- 4 裁判官の罷免の裁判は、国会が設ける弾劾裁判所が行う。

第 3 問 年齢に関する次の 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 年齢 18 歳をもって、成年とする。
- 2 男は、18 歳に、女は、16 歳にならなければ、婚姻をすることができない。
- 3 20 歳に達した者は、普通養子をすることができる。
- 4 15 歳に達した者は、遺言をすることができる。

第 4 問 消滅時効に関する次の 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 消滅時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。
- 2 人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権は、権利を行使することができる時から 20 年間行使しないときには、時効によって消滅する。
- 3 時効は、裁判上の請求があったときは、その時から新たにその進行を始める。
- 4 債務者が消滅時効の完成後に債権者に対して債務を承認した場合であっても、その後更に消滅時効の期間が経過したときは、債務者は、時効を援用することができる。

第 5 問 意思表示に関する次の 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、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、無効とする。
- 2 錯誤による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。
- 3 相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。
- 4 強迫による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。

第 6 問 不動産の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正しいものを 1 つ選びなさい。

- 1 A 所有の土地を A から買い受けた B は、当該土地についてその後 A から二重に譲渡を受けた C に対して、登記なくして当該土地の所有権の取得を対抗することができる。
- 2 A 所有の土地を A から買い受けた B は、当該土地について不法に占有を開始した C に対して、登記をしなければ当該土地の所有権の取得を対抗することができない。
- 3 A 所有の土地を A から買い受けた B は、それ以前に当該土地について時効により所有権を取得した C に対して、登記なくして時効取得を対抗することができる。
- 4 A 所有の土地を A から買い受けた B は、A が死亡後、A の相続人である C に対して、登記なくして所有権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、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- 1 占有者は、平穩、かつ、公然と占有をするものと推定されるが、善意無過失で占有をするものとは推定されない。
- 2 占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定される。
- 3 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張することも、自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することもできる。
- 4 善意の占有者は、占有物から生ずる果実を取得する。

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、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。
- 2 境界標の設置のための測量の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。
- 3 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される。
- 4 隣地の竹木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、土地の所有者はその根を切り取ることができる。

第 9 問 A所有の甲土地の売買に関する次の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 AとBの間で、Bが甲土地を1000万円で買い受ける旨が合意されたとしても、書面によるのでなければ、売買契約は効力を生じない。
- 2 AとBの売買契約において、BがAに対し、解約手付として手付金を交付したときは、Aが売買契約の履行に着手する前であれば、Bは、手付金を放棄することにより、売買契約を解除することができる。
- 3 Aは、Bと売買契約を締結することにより、Bに対し、甲土地の所有権移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。
- 4 甲土地について、Bを売主、Cを買主として売買契約が締結された場合、Bは、Aから甲土地の所有権を取得してCに移転する義務を負う。

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、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。
- 2 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なければならない。
- 3 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。
- 4 受任者は、委任者に不利な時期に委任契約を解除することができない。

第11問 土地工作物責任に関する次の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 踏切道の軌道施設について、本来備えるべき保安設備を欠く場合、土地工作物の設置の瑕疵に該当する。
- 2 土地工作物の所有者は、損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、土地工作物責任を免れる。
- 3 土地工作物の所有者は、その設置又は保存による瑕疵が前所有者の所有していた際に生じた場合であっても、土地工作物責任を負う。
- 4 土地工作物責任を負う者が、土地工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって生じた損害を賠償したときは、損害の原因について他にその責任を負う者に対し、求償権を行使することができる。

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 被相続人の兄弟姉妹は、相続人となったときにも遺留分権利者とならない。
- 2 遺留分権利者は、受遺者又は受贈者に対し、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。
- 3 遺留分侵害額の請求権は、相続の開始から1年間行使しないときは、時効によって消滅する。
- 4 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。

第13問 裁判所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 A市に所在する土地に関し、B市に住所を持つ被告に対して提起する訴えは、A市を管轄する裁判所に提起しなければならない。
- 2 日本国内に主たる事務所を有する外国の会社に対する訴えは、その主たる事務所の所在地を管轄する裁判所に提起することができる。
- 3 登記又は登録に関する訴えは、登記又は登録をすべき地を管轄する裁判所に提起しなければならない。
- 4 裁判所は、管轄に関する事項について、職権で証拠調べをすることができない。

第14問 民事訴訟の判決に関する次の1から4の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 原告が200万円の損害賠償を請求した場合には、裁判所は、審理の結果明らかになった適切な賠償金額として250万円の支払を命ずることができる。
- 2 原告が売買代金の支払を請求した場合には、被告から同時履行の抗弁権が行使され、それが認められるときは、裁判所は、売買目的物の引渡しと引換えに売買代金を支払うことを命ずることができる。
- 3 原告が土地所有権の確認を請求した場合には、裁判所は、土地の明渡しを命ずることができる。
- 4 筆界確定訴訟において、裁判所は、原告が主張している筆界が真の筆界であると確信することができないときは、原告の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 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は、認定土地家屋調査士である社員が常駐していない事務所においても、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができる。
- 2 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受任した場合、相手方に対して、自ら単独で作成した和解案を示して和解のための交渉を行うことができる。
- 3 認定土地家屋調査士は、同一の依頼者から民間紛争解決手続代理関係業務及び表示に関する登記の申請手続を受任した場合には、その知り得た秘密が表示に関する登記の申請手続に関するものであっても、正当な事由なく他に漏らしてはならない。
- 4 認定土地家屋調査士は、民事調停委員として取り扱った事件であっても、その業務を行うことができる。

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。）、Xは、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]

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

Xが小問2におけるBの取得時効の主張を争う場合、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]

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、Y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24年4月15日を起算点とし、令和4年4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。この場合、Xは、Bが本件係争地を自己の所有する土地であると信じたことを否定し、又は信じたことにつきBに過失があると主張するために、どのような具体的事実を主張することができるか。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、父Mから相続した甲土地を所有しています。この度、隣地である乙土地の所有者Bとの間で土地の境界につき争いが生じたため、ご相談いたします。
- 2 私の父Mは、昭和60年に甲土地を購入し、同土地に建物を建てて自宅として使用していました。平成10年頃、Bの父親であるNが、乙土地及び同土地に建物を購入し引っ越してきました。

なお、平成10年当時、乙土地の南側に接するPの所有する丙土地は駐車場として利用されており、別紙概略図キクケサの線上にブロック塀が建てられていました。

Nは、乙土地購入後、別紙概略図アイの線上に木塀を設置した上、アイクキアの各点を順次直線で結んだ範囲の部分（以下「本件通路」といいます。）を、乙土地の公道への通路として利用していました。

- 3 平成18年に、Mが、甲土地の登記簿を確認したところ、甲土地の実測面積が登記上の面積より5㎡ほど少ないことが分かりました。Mは、Nが設置した木塀が甲土地にはみ出しているのが原因なのではないかと思い、Nに、木塀を南側に移設してほしいと申し入れました。Nは、「本件通路の公道との接道部分（別紙概略図アキの線）の長さは2mとなっている。建物の建築確認申請の図面では、乙土地は公道に2m接道していることになっており現況と一致しているから、Mの言い分は間違っていると思うが、念のため、こちらでも調査を試みる。」ということでした。

その後しばらくしてNが訪ねてきました。Nによると、「乙土地と丙土地の境界付近を確認したところ、別紙概略図ケの点に石杭があった。また、ブロック塀の位置を前提とした丙土地の実測面積が登記上の面積より5㎡多いことも分かった。別紙概略図クケの線の長さが0.7mであることからすると、丙土地のブロック塀が約0.7m北側（乙土地側）に越境しており、それに従って、本件通路が同じく北側（甲土地側）に0.7mずれてしまっているのではないか。木塀が甲土地に0.7m越境していることは認めざるを得ない。」とのことでした。結局、甲土地と乙土地との境界線は別紙概略図カオイウエの各点を順次直線で結んだ線であり、従って、本件通路の北側部分である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（以下「本件係争地」といいます。）は甲土地の一部であるということになります。

そこで、Mは、Nに、NとPとの間でブロック塀の越境問題を解決し、その上で本件係争地をMに返還するように求めました。

- 4 平成18年12月5日、NがMを訪ねてきました。Nによると、「Pと協議したところ、Pは、『ブロック塀の越境は認めるがすぐに撤去することはできない、四、五年ほど猶予をくれないか』と言っていた。また、本件係争地をMに返すと、通路の幅が1.3mくらいになり、通路の役割を果たせないし、自宅の建替えもできないことになってしまう。当分の間、これまでどおり本件係争地の通路としての使用を認めて

ほしい。」ということでした。

Mは、Nの申入れを受けることとし、Pとの境界問題が解決する目処である5年間、本件係争地をNに貸すことにし、Nから、5年分の地代として12万円を前払いしてもらいました。Bが所持している領収書が、その際Mが発行した領収書です。借地の契約書は作成しなかったようです。

- 5 平成23年の10月頃になって、NとPの間で話がついたようで、別紙概略図キクケの部分のブロック塀が撤去され、新たにコケの線上にフェンスが設置されました。なお、Pとの実際の交渉はBが行ったようです。

しかし、約束の5年が経過した同年12月になっても、本件係争地の貸借の件について、NがMに連絡してくることはありませんでした。翌平成24年の1月にNが病気で亡くなり、同年の4月にはBが乙土地に引っ越してきましたが、Bからも、何らかの申入れがされたことはありません。Mも、自分からNやBに話し合いを求めるようなことはなかったようです。

- 6 今年(令和5年)4月10日に、Mが亡くなり、私が甲土地を相続しました。私は、この際、本件係争地の問題をはっきりさせておくべきと考え、5月3日に、B宅を訪問し、本件係争地を私に返還するか、改めて賃貸借契約書を交わして地代を払ってほしいと伝えました。

ところが、Bは、本件係争地は乙土地の一部だからそのような申出は受け入れられないと言うのです。私は、Bに、上記の事情を丁寧に説明したのですが、Bは納得せず、あげくには、「本件係争地はNがMから買ったものである。」とか、「Nも自分(B)も、本件係争地を長年使用しているのだから時効だ。」などと主張するようになりました。

しかし、本件係争地をNが買い取ったなどということはありません。平成18年当時、この辺りの土地の時価は概ね1㎡当たり10万円程度でしたから、約5㎡の本件係争地をたった12万円で売却することなどあり得ませんし、Mが発行した領収書にも、「5年分の賃料相当額として」とあるとおり、Mが本件係争地をNに貸したことは明らかです。

また、Bは、Nから、丙土地との境界問題を5年以内に解決しなければならないと聞いていたというのですから、本件通路が全体的に北側にずれているということも当然認識していたはずですが、そもそも、Pとの境界問題が解決した時、あるいは遅くともNが亡くなってBが乙土地に引っ越してきた時に、Mや私に何らかの連絡や確認をすべきだったのではないのでしょうか。

- 7 以上のような経緯で、私は、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、平成10年10月8日から、乙土地上の建物を自宅として使用していましたが、平成24年1月22日に亡くなり、息子の私が単独で相続しました。私は、同年4月15日から乙土地に居住しています。
- 2 平成18年に、MとNの間で本件係争地について話合いが持たれたことは事実です。しかし、Aの言い分は、私がNから聞いていた話とは全く異なります。

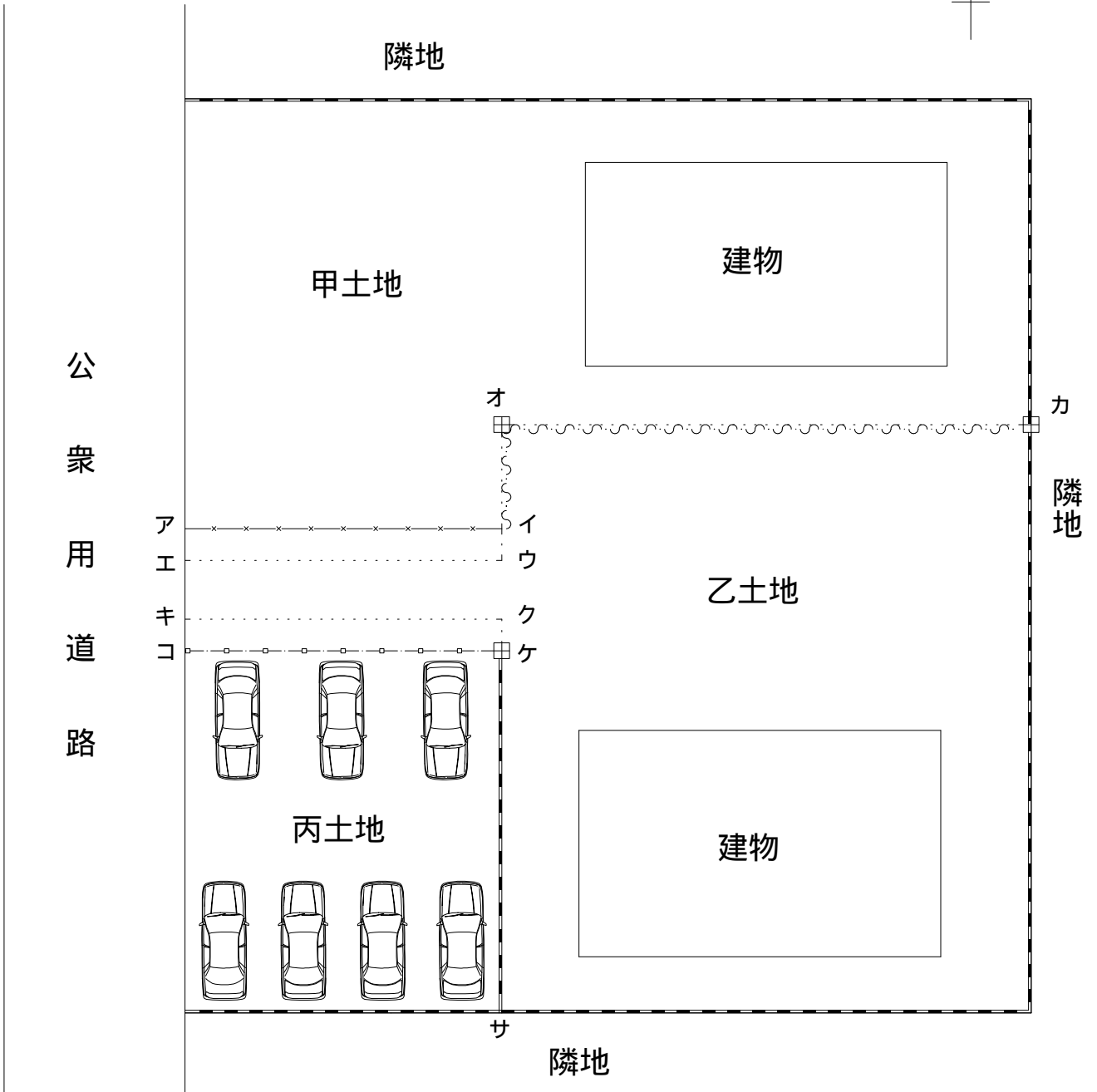
Nは、当時、「Mから、乙土地の通路が甲土地に越境していると言われた。言いがかりだと追い返してもよかったが、隣人同士でいさかいになるのもよろしくないと思い、越境しているとMが主張している部分の土地を買い取る形で手を打つことにした。12万円支払ったが、まあ示談金みたいなものだ。」とっていました。

このように、Nは、平成18年12月5日に、Mから本件係争地を購入したのであって、本件係争地を借りることにしたものではありません。

Nが12万円を支払った際に受け取った領収書のただし書には、「5年分の賃料相当額として」とありますが、これは、売買代金額を5年分の賃料程度として算定したという意味であって、本件係争地を5年間借り受けたという意味ではないと思います。
- 3 Mとの話合いをきっかけに、P所有の丙土地のブロック塀が乙土地に越境していることが判明しました。Nは、「乙土地と丙土地の境界は別紙概略図コケの線であり、ブロック塀が乙土地側に0.7m越境している。その点はPも認めている。Pとの間の境界問題は5年以内に解決しないといけない。」とっていました。実際、平成23年10月にPとの間で協議を行った結果、Pが越境部分のブロック塀を撤去し境界上に新たにフェンスを設置することになりました。ちなみに、病気がちだったNに頼まれたため、Pとの協議は私が一人で行っています。

しかし、ブロック塀の越境問題と本件係争地の越境問題は全く別の問題です。Aは、丙土地のブロック塀が越境していたのと同じ面積だけ本件通路が甲土地側に越境しているなどと主張していますが、なんら根拠のない主張だと思います。
- 4 また、仮に、甲土地と乙土地の境界がAの主張するとおりであったとしても、N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。
- 5 以上のとおりですから、本件係争地の所有者がAであるというAの主張を認めることはできません。

以 上



凡 例	記号	名称
	□-□-□	フェンス
	—	ブロック
	×-×-×	木堀
	〰	植栽
	田	石杭

ア-イ	7.0 m
ア-エ	0.7 m
キ-コ	0.7 m
ア-キ	2.0 m

第2問

認定土地家屋調査士Xは、甲土地の所有者Aから甲土地の分筆の登記手続を依頼された。Xが調査したところ、甲土地に隣接する乙土地（所有者B）との間の推定筆界線を基準とすると、Bが設置した物置が越境していることが判明したが、Bは、推定筆界線に従って筆界確認書を作成することに同意している。

[小問1]

XがAから甲土地の分筆の登記手続を依頼される以前から、Bの所有する丙土地とCの所有する丁土地（ただし、いずれも甲土地又は乙土地と隣接していないものとする。）との間の筆界につき、BからCを相手方とする筆界特定手続代理関係業務を受任していた。ところが、Xは、Aから、Bを相手方とする民間紛争解決手続の申立てをして、Bに越境物を収去させてほしい、との依頼を受けた。

Xは、Aの依頼を受任することができるか。結論と理由を150字以内で簡潔に記載しなさい。

[小問2]

小問1の場合において、Bから依頼された丙土地と丁土地に係る筆界特定手続について、甲土地が不動産登記法第123条第1項第4号に定める関係土地であったときは、Xは、Aからの民間紛争解決手続の依頼を受任することができるか。結論と理由を200字以内で簡潔に記載しなさい。