

# 第20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問は場合1から場合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7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 基本的人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 憲法は、国民に対し、承諾なしに、みだりにその容ぼう等を撮影されない自由までを保障するものではない。
- 2 憲法は、公権力との関係で国民の権利や自由を保護するものであって、私人相互の関係を直接規律することを予定するものではないから、私人間の権利関係に関する訴訟において憲法が直接又は間接に適用又は参照されることはない。
- 3 憲法は、国民に健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を保障するが、生活に困窮した国民に対して、生活扶助費などの給付を求める具体的な権利を保障するものではない。
- 4 許可を受けずに貨物を輸出入する罪で被告人を懲役刑に処すと同時に、輸出入にかかる貨物を没収する場合、被告人以外の貨物の所有者に告知、弁解、防御の機会を与えなかったとしても、その没収が憲法に違反するものではない。

第 2 問 内閣に関する次の 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 内閣は、行政権の行使について、国会に対し連帯して責任を負う。
- 2 国務大臣の過半数は、衆議院議員の中から選ばなければならない。
- 3 内閣は、衆議院で不信任の決議案を可決したときは、10 日以内に衆議院が解散されない限り、総辞職をしなければならない。
- 4 国務大臣は、その在任中、内閣総理大臣の同意がなければ、訴追されない。

第 3 問 成年後見に関する次の 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 後見開始の審判は、精神上的障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者を対象とする。
- 2 被後見人が一時的に事理弁識能力を回復している時にした法律行為は、取り消すことができない。
- 3 被後見人は、後見人の同意を得てした法律行為であっても、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除き、これを取り消すことができる。
- 4 後見開始の審判が取り消されたときは、それ以前に被後見人がした法律行為は取り消すことができなくなる。

第 4 問 意思表示に関する次の 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 と B が意思を通じて虚偽の土地売買契約を締結し、その後買主 B が死亡した場合、B の相続人 C が虚偽であることを知らなかったとしても、売主 A は、C に対して、当該売買契約の無効を主張することができる。
- 2 表意者がその真意ではないことを知ってした意思表示は、その意思表示が表意者の真意ではないことを相手方が知り、又は知ることができたときは、取り消すことができる。
- 3 第三者の強迫によって意思表示をした者は、相手方が強迫の事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。
- 4 隔地者に対する契約の解除の意思表示は、表意者が通知を發した後に死亡したときは効力を生じない。

第 5 問 復代理に関する次の 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 任意代理人は、やむを得ない事由があるときは、本人の許諾を得ずに復代理人を選任することができる。
- 2 本人の許諾を得て復代理人を選任した任意代理人は、当該復代理人の過失により本人に損害が生じた場合であっても、本人に対して、その選任及び監督についての責任のみを負う。
- 3 法定代理人は、自己の責任で復代理人を選任することができる。
- 4 復代理人は、本人及び第三者に対して、その権限の範囲内において、代理人と同一の権利を有し、義務を負う。

第 6 問 権利の客体に関する次の 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 有体物のうち土地及びその定着物以外の物は、民法上すべて動産とされている。
- 2 一筆の土地に生育する樹木の集団は、その土地から独立した所有権の客体とはなりえない。
- 3 みかんの樹木が植栽されている土地が売買された場合、収穫前のみかんの果実の所有権を売主にとどめることはできない。
- 4 借地上の建物に設定された抵当権に基づく競売により、建物の所有権が買受人に移転したとき、借地権が買受人に移転することはない。

第 7 問 以下の文中の ( ) 内に入る語の組み合わせとして、正しいものを 1 つ選びなさい。

民法の定める担保物権のうち、一定の条件を満たせば当事者の意思にかかわらず法律上当然に成立するものを法定担保物権とよび、( a )、( b ) がこれに属する。他方、当事者の契約によって発生するものを約定担保物権とよび、( c )、( d ) がこれに属する。( a )、( c ) は、担保目的物を債権者が占有し、債権の弁済があるまでその返還を拒むことによって弁済を促すのに対し、( d ) は目的物の占有を担保権設定者のもとにとどめるところに特徴がある。( b )、( c )、( d ) の権利者は、目的物が競売された場合に優先的に配当を受けることができるが、( a ) にはそのような効力は認められていない。

1. a=留置権    b=先取特権    c=抵当権    d=質権
2. a=留置権    b=先取特権    c=質権      d=抵当権
3. a=先取特権    b=留置権      c=質権      d=抵当権
4. a=先取特権    b=留置権      c=抵当権    d=質権

第 8 問 建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権に関する次の 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 土地所有者は、地上権者に対して土地を使用に適する状態にする義務を負わないが、賃貸人は、賃借人に対して土地を使用に適する状態にする義務を負う。
- 2 地上権者は、土地所有者の承諾を得ることなく地上権を第三者に譲渡することができるが、賃借人は、賃貸人の承諾又はそれに代わる裁判所の許可を得なければ、賃借権を譲渡することができない。
- 3 地上権と賃借権は、いずれも、その登記がなくても、当該権利者がその土地の上に登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。
- 4 地上権と賃借権は、いずれも抵当権の目的とすることができる。

第 9 問 連帯債務に関する次の 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。

- 1 数人が共同して一棟の建物の買主となった場合、売買代金債務は連帯債務となる。
- 2 連帯債務者の 1 人が債務の全部を弁済したときは、他の連帯債務者の債務も消滅する。
- 3 債権者が連帯債務者の 1 人に対して債務の全部を免除する旨の意思表示をしたときは、他の連帯債務者の債務も消滅する。
- 4 債務の一部を弁済した連帯債務者は、自己の負担部分を超えて弁済した場合に限り、他の連帯債務者に対して求償をすることができる。

第10問 AがBに賃貸した甲建物をBがCに転貸した場合に関する次の1から4までの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものを1つ選びなさい。

- 1 BがAの承諾を得ないで甲建物をCに転貸した場合であっても、このBの行為をAに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Aは、Bとの間の賃貸借を解除することができない。
- 2 BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合、Cは、BのAに対する賃料債務の範囲を限度として、Aに対して転貸借に基づく賃料債務を直接履行する義務を負う。
- 3 BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合において、AがBの賃料不払を理由にしてAB間の賃貸借を解除し、Cに甲建物の明渡しを請求したときは、BC間の転貸借も終了する。
- 4 BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸し、その後、AがBとの間の賃貸借を合意により解除した場合、Aは、その解除の当時、Bの債務不履行による解除権を有していたときであっても、その合意解除をもってCに対抗することはできない。

第11問 不法行為の要件に関する以下の記述のうち、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 名誉毀損の行為者は、摘示された事実を真実と信じるについて相当の理由があったとしても、当該行為が真実であることが証明されない限り、不法行為の責任を負う。
- 2 不法行為による生命侵害の慰謝料請求は、被害者が生前に請求する意思を表明していなくても、これを相続人においてすることができる。
- 3 他人の生命を侵害した者は、被害者の父母、配偶者及び子に対しては、その財産権が侵害されなかった場合においても、損害賠償の責任を負う。
- 4 不法行為の成立要件としての因果関係の立証とは、特定の事実が特定の結果発生を招来した関係を是認しうる高度の蓋然性を証明することである。

第12問 相続人が複数いる場合における遺産分割前の法律関係に関する次の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 各共同相続人は、自らの相続分を第三者に譲渡することができる。
- 2 被相続人が所有していた賃貸マンションから生じる賃料債権は、遺産分割を経ることなく当然に相続分に応じて分割され、各共同相続人に帰属する。
- 3 被相続人が負担していた借入金債務は、共同相続人が連帯して負担する。
- 4 相続財産に含まれる金銭を共同相続人の1人が保管している場合、他の共同相続人は、遺産分割前に相続分相当額の金銭の交付を求めることができない。

第13問 訴訟要件に関する次の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 訴訟要件は、本案の審理開始の要件ではない。
- 2 裁判所は、訴えが不適法でその不備を補正することができないときは、口頭弁論を経ないで、判決で、訴えを却下することができる。
- 3 裁判所は、当事者の申立てがなければ、当事者間に仲裁合意があることを理由にして、訴えを却下する判決をすることができない。
- 4 民事調停の当事者は、調停中の事件について訴えを提起することができない。

第14問 次の1から4までの記述のうち、甲土地の明渡請求訴訟を裁判によらないで完結させるものを1つ選びなさい。

- 1 原告の死亡が受訴裁判所に判明したとき。
- 2 被告が甲土地を占有していないことが、受訴裁判所に判明したとき。
- 3 原告が、口頭弁論の期日において請求を放棄したとき。
- 4 原告が裁判外で訴えの取下げの意思を示して、被告がこれに同意したとき。

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（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、Xから土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続についての相談の依頼を受けたときは、正当な事由がなくとも、依頼を拒むことができる。
- 2 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Bが、筆界特定の手続について法務局に提出する書類作成業務の依頼をXから受任している場合、Bの社員である認定土地家屋調査士Aは、Xが同意したときでなければ、当該手続の相手方であるYからの依頼による他の民間紛争解決手続代理関係業務を行うことはできない。
- 3 認定土地家屋調査士Aは、以前Yからの依頼として建物の表示に関する登記を受任していた場合、Yを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務をXから依頼されたときは、これを受任することができる。
- 4 土地家屋調査士法人Bは、XからYを相手方とする民間紛争解決手続代理関係業務を受任している。Bの使用人である認定土地家屋調査士Aは、自らその事件に関与している場合、Xの同意なくYから他の民間紛争解決手続代理関係業務の依頼を受けることはできない。

# 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]中のイオカイの各点を順次直線で結んだ範囲の土地については「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、民間紛争解決手続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。簡潔に解答しなさい。

### [小問2]

Xが、平成15年6月10日にCがMから本件係争地の所有権を取得したとの主張に加えて、同日を起算点とする本件係争地の時効取得を主張する場合、どのような具体的事実を主張すべきか。簡潔に解答しなさい。

### [小問3]

小問2で解答したA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。簡潔に解答しなさい。

### [小問4]

Xが、平成26年12月1日を起算点とする本件係争地の時効取得を主張する場合、どのような具体的事実を主張すべきか。簡潔に解答しなさい。

### [小問5]

小問4で解答したA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、Bは、どのような具体的事実を主張すべきか。それぞれ簡潔に解答しなさい。

別紙

**【Aの言い分】**

- 1 私は、平成26年11月15日に父Cが亡くなってから、C所有の甲地を相続して、現在、Cが甲地上に建てた家をリフォームして居住しています。Cの葬儀が終ってから、新年に間に合うように同年12月1日からリフォームを開始しました。なお、Cは、私が大学生であった平成15年頃に、母と離婚していますが、現在、母は一人っ子である私が引き取って同居しています。
- 2 甲地には、高校を卒業した平成12年3月までは、私も住んでいたのですが、その後も、ときどき実家には帰っていたので、Cがイカエの線にブロック塀を建てたことは知っていますし、それ以前は、古い板塀があったのも記憶しています。ただ、Cからは、どういう経緯でブロック塀を建てたのかは一切聞いていません。おそらく、以前設置されていた板塀では隣家の様子が丸見えなので、Cはそれが嫌だったのだと思います。ブロック塀が建ってから、イ点とカ点には界標が設置されていたので、BとCとで境界を確認してブロック塀を建てたものと思っていました。
- 3 隣地に住んでいるBについては、以前から乙地の所有者だと思っていました。甲地の相続後にリフォーム工事の挨拶に行きましたが、特に親しいお付き合いということではありません。

ところが、今年（令和7年）の1月になって、突然Bが訪ねてきて、イオカイを結んだ土地（本件係争地）はBがMから買った乙地の一部なので、ブロック塀を撤去して明け渡して欲しい、というのです。私がそんなはずはない、と言うと、イ点、オ点、カ点に界標が入っているのを確認させられました。私は、イ点とカ点に界標があることは知っていましたが、オ点の界標はブロック塀の下部に埋もれるように設置されていて、Bに指摘されるまで気が付きませんでした。
- 4 しかし、オ点に界標があるからといって、本件係争地がBの所有地である証拠にはならないと思います。Bの話では、Bが乙地を取得したのでCから地代として6万円を受け取り、領収書を渡したとのことですが、領収書らしきものは探しても見つかりません。仮に、Cが6万円を支払っていたとしても、それは借地権者であるBに借地権の買取代金として支払ったということではないかと思います。というのは、以前Cの古い書類を探してみたところ、Cを振込人とするM宛ての6万円の振込証が出てきたのです。ですから、CがMから本件係争地を買ったことは間違いないと思います。私の推測では、その後、CがBから請求されて、借地権の対価として同額の6万円をBに支払ったのではないかと思います。なお、Cの振込証の日付は、平成15年6月10日となっています。そこで、Mに確認しようと思って所在を探してみたのですが、全く分かりませんでした。

しかし、Cが本件係争地に関して、MにもBにもお金を払っているのですから、私としては、Bの要求に応じるつもりはありません。

以上

## 【Bの言い分】

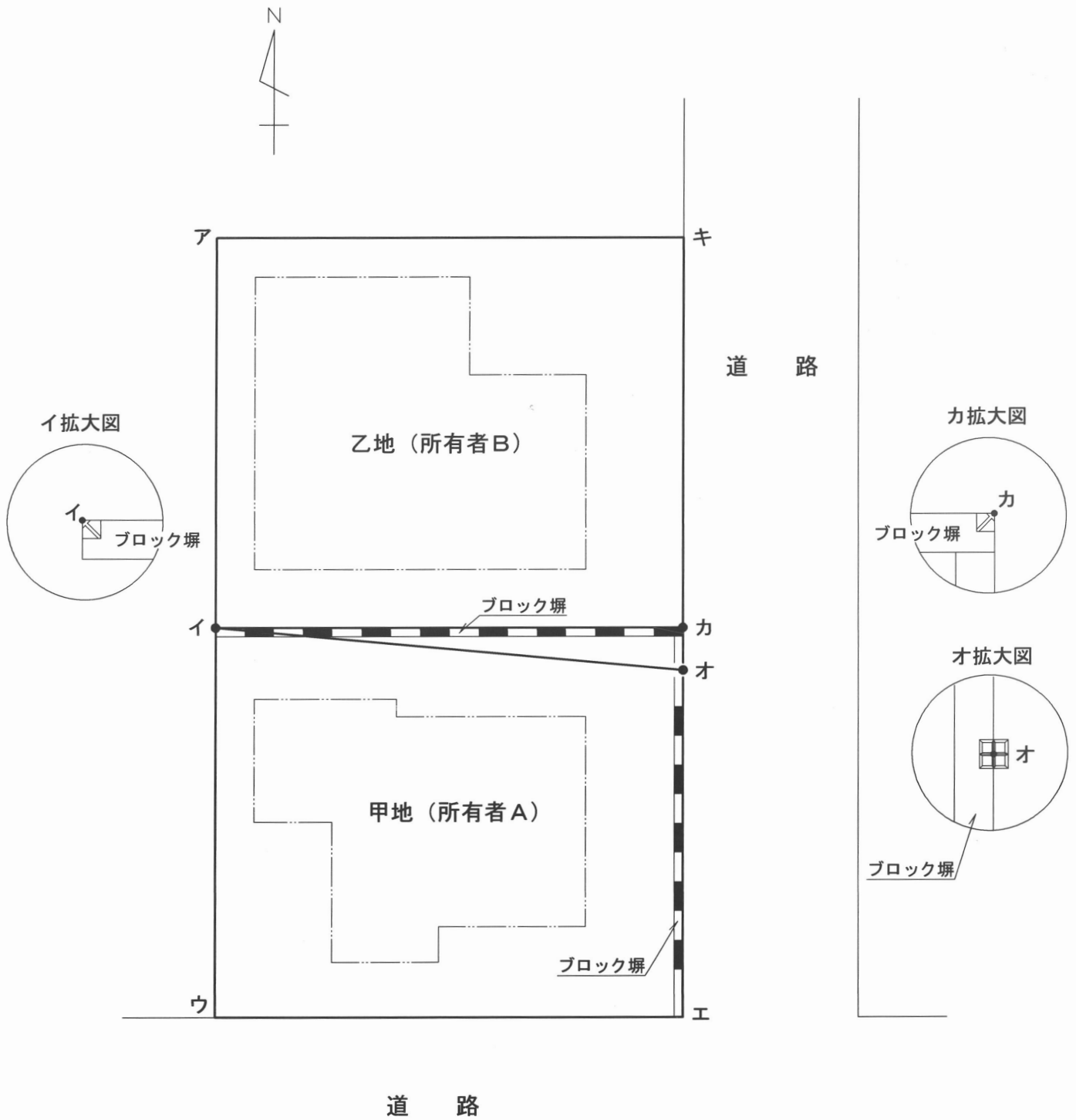
- 1 私は、平成10年から乙地に家を建てて居住していますが、当初、乙地はMが所有しており、借地として月額5万8000円の地代を支払っていました。なお、この当時は、アイオキの範囲を借りていましたが、隣地の甲地と乙地の境界は若干ですが斜めになっていて、イオに沿って高さ1mほどの板塀が建っており、前面道路側（エオカキの線）には何も塀はありませんでした。乙地には、何十年前前から借地人Nが古家に住んでいたのですが、老朽化していて、Nが亡くなったときに相続人が建て替えの費用が出せないというので、私が借地権を購入して家を新築した次第です。地代は、承諾料を払った上で、Nの支払っていた金額の2倍としたのですが、それでも相場より大分安かったと思います。
- 2 平成15年頃に甲地の当時の所有者であるCがやってきて、「今度、家の周りにブロック塀を設置しようと思っているが、境界が斜めになっているというのも使いにくいし、その分の地代は私が払うので、イカの線にブロック塀を立てさせてもらえないだろうか。」というので、「Mに話をつけてもらうのであればかまわないですよ。」と回答しました。

そこで、1か月くらい経ってから、M及びCと立ち会いの上、イ、オ、カの各点に界標を設置しましたが、これは現在でも残っていると思います。その上で、Mから地代を月額500円減額してもらうこととなりましたが、実際にCがMに差額を支払っていたのかどうかは確認していません。その際、不動産業者に頼んで界標を設置した地図は作成しましたが、地代の支払については口頭の約束だけで特に書面などは作っていません。界標の位置を記載した書面の日付は、平成15年6月10日となっています。
- 3 その後、平成26年に私は遺産相続でまとまった資金ができたので、Mと交渉の上、底地である乙地を購入しました。所有権移転登記を行ったのは4月の連休直前のことです。そこで、私は、連休明けにCの家に行って「今度乙地を購入したので、月額5000円の地代は私に払ってください。」と申し入れました。Cは体調が悪いそうで寝ていたようですが、近々入院するかも知れないので、10年分をまとめて払っておく、との回答で、その場で現金で6万円の支払を受けました。そこで、翌日、領収書を作ってCに渡したのですが、その控えは保管してあります。領収書の日付は、平成26年5月10日となっていますが、まさかこんな紛争が起きると思っていないので、「但し、10年分の地代として」といった記載はしていなかったと思います。
- 4 それから、半年ほどして、Cが亡くなったとのことで、私も葬儀には出ましたが、息子のAが甲地と同地上の建物を相続したらしく、平成26年12月にAが菓子折りを持ってやって来て、葬儀に参列したお礼と、これから家をリフォーム工事するのでご迷惑をおかけしますという挨拶がありました。その後、Aとは、顔を合わせれば挨拶をする程度の仲です。

ところが、私も失念していたのですが、令和6年の年末になって、Cから払ってもらった10年分の本件係争地の地代の支払が昨年（令和6年）の5月一杯で期限が来ていたことに気が付きました。そこで、今年の1月になってからAを訪ねて「貸してある土地のことですが、今更月額500円程度の地代をもらっても仕方ないので、返還してほしい。ブロック塀の取壊し費用と新たに設置するメッシュフェンスの設置費用は、私の方で出します。」と申し入れました。これに対して、Aは、「そんな話は聞いたことがありません。」という答えでした。そこで、一緒にイ、オ、カの各点に界標があることを確認して、「これは借地の範囲を示すものとして、Cも立ち会いの上で設置したのです。」と説明したのですが、Aは、「父の代からずっとブロック塀を境界として使っているので、今更明け渡せと言われても応じられない。」とのことでした。

- 5 そこで、知り合いの不動産業者に相談したのですが、イオカイの範囲であれば借地借家法の適用はないから、基本的には返還してもらえるはずだ、境界の問題であれば土地家屋調査士を紹介する、とのことでした。私としては、今まで安い値段で貸していたし、撤去費用も私が持つと譲歩しているのに、界標も無視して明渡しを拒否するAの態度は許せません。

以上



## 第2問

認定土地家屋調査士Xは、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の社員である。Xは、甲土地の所有者Aから、甲土地とその隣地であるB所有の乙土地との間の境界紛争（以下「本件紛争」という。）について相談を受けた。

以下の1及び2の各場合において、Xは、Aの依頼を受けて、Yの社員として、本件紛争につき、Bに対する民間紛争解決手続の申立てを受任（弁護士との共同受任を前提とする。）することができるか。各場合の結論を示した上で、その理由を1については150字以内、2については200字以内でそれぞれ記載しなさい。

### [場合1]

Yの社員であった認定土地家屋調査士Pが、Yの社員であった時期に、Bから本件紛争について相談を受け、具体的かつ詳細に事情を聴取した上で、Bに対して解決の方針を助言していた場合。

### [場合2]

Yの社員である認定土地家屋調査士Qが、既にBから、B所有の丙土地とC所有の丁土地の間の境界紛争について民間紛争解決手続を依頼され、これを承諾していた場合。なお、丙土地及び丁土地は、甲土地及び乙土地のいずれとも隣接していないものとする。