

第2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 考査時間は、択一式と記述式で14時から16時までの2時間です。
- 3 択一式、記述式とも答案用紙に「氏名」、「ブロック名」及び「ブロック通番」並びに「新規・再受講」若しくは「聴講・再考査」を忘れずに記載してください。
なお、ブロック通番は、3桁で記入してください。
（例）ブロック通番が1番の場合は、百の位に「0」、十の位に「0」、一の位に「1」
- 4 途中退出については、考査開始後30分を経過するまで及び考査終了前の10分間は認めません。また、退出した場合は考査会場への再入場はできません。
- 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、第1問から第2問までで大問が2問あります。（第1問は小問1から小問4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、ただちに考査監督者に申し出てください。
- 8 解答は、択一式、記述式ともそれぞれの答案用紙に記入してください。
- 9 択一式、記述式とも、答案用紙に解答に関係のないことを書いた場合は無効にすることがあります。
- 10 択一式は黒鉛筆（HB又はB）、記述式はペン（黒又は青）書きで記載してください。
なお、記述式の解答を修正する場合は、二重線で消し、訂正してください。
- 11 本問題用紙の最後の2枚は、下書き用紙となっておりますので、適宜、使用してください。
（切り離し可）
- 12 筆記用具、受講票及び時計以外は、鞆等にしまってください。
携帯電話・PHS等については、必ず電源を切り、鞆等にしまってください。
- 13 考査問題に関する質問には、一切お答えしません。
- 14 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。
但し、途中で退出する場合には、持ち帰ることはできません。

扱一式問題

第1問 日本国憲法の基本原理に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 憲法が採用する「立憲民主主義」は、単なる多数決とは異なるものである。
- 2 憲法は、「すべて国民は、個人として尊重される。」と定めているが、外国人についても、権利の性質が許す限り人権が保障される。
- 3 社会権とは、国家の存在を前提として成立した、国家の作為を求める人権である。
- 4 国家が、国民を性別や収入などにより区別し、その区別に応じて異なる取り扱いをすることは、憲法の定める法の下での平等に反することになる。

第2問 日本国憲法の司法権に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 憲法は、「すべて司法権は、最高裁判所及び法律の定めるところにより設置する下級裁判所に属する。」と定めているが、議員の資格争訟の裁判を両議院の権限としていることは、この規定の例外に当たる。
- 2 「司法権の独立」とは、司法権が立法府及び行政府から独立していることと、個々の裁判官が裁判を行う際に独立して職権を行使することができること、という2つの内容を含んでいる。
- 3 裁判は公開が原則であるが、裁判官の全員一致で公の秩序を害するおそれがあると決定した場合は、対審及び判決のすべてを公開しないで行うことができる。
- 4 裁判官の身分保障の一環として、すべての裁判官には、定期的に相当額の報酬を受け、在任中これを減額されないことが保障されている。

第3問 制限行為能力者の法律行為に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 未成年者が単独で行った法律行為は、当然に無効である。
- 2 成年被後見人が単独で行った法律行為は、成年後見人以外の者は取り消すことができない。
- 3 被保佐人は、日用品の購入その他日常生活に関する行為についてのみ、保佐人の同意を得ないで単独で法律行為をすることができる。

4 被補助人であっても、行為能力に制限のないことがある。

第4問 意思表示の効力に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 相手方の詐欺によって行った意思表示は、取り消すことができる。
- 2 第三者の強迫によって行った意思表示は、取り消すことができない。
- 3 強迫による意思表示の取消しは、取消前に法律上の利害関係を生じた善意の第三者に対抗することができる。
- 4 法律行為の要素に錯誤がある意思表示であっても、表意者に重過失があるときは、自らその無効を主張することができない。

第5問 AがBの代理人として、B所有の甲不動産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、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 Aが「B代理人A」ではなく、直接Bの名前で契約書に署名したときは、当該売買契約は無効である。
- 2 AがBから代理権を授与されずにB代理人として売買を行ったときは、当該売買契約が事後的に有効となることはない。
- 3 AがBから甲不動産の売却に関する代理権を授与されていなくても、以前AがB所有の乙不動産について売買契約を締結する代理権を授与されたことがあるときは、甲不動産の売買契約が有効となることがある。
- 4 AがBから代理権を授与されずに、B代理人として売買を行ったときは、Aが追認した後であっても、買主は売買契約を取り消すことができる。

第6問 取得時効に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 不動産を他人のために占有しているときは、占有者がその不動産について時効による所有権の取得を主張することはできない。
- 2 自己の所有不動産であっても、自己に所有権があることを知らずに占有を開始した場合に限り、10年間占有を継続すれば、時効により所有権を取得する。
- 3 不動産が他人の所有物であると知っていても、他人に分からないように密かに占有を継続した結果、20年間占有することに成功すれば、時効により所有権を

取得する。

- 4 取得時効の要件の一つである占有の継続を主張するためには、現在から10年又は20年遡った時点において占有していた事実を主張立証する必要がある。

第7問 消滅時効の援用に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 時効完成による債務の消滅を主張するためには、時効の援用が必要である。
- 2 時効完成前であっても、時効の利益を放棄したときは、時効完成による債務の消滅を主張することはできない。
- 3 時効完成後に債務者が自己の債務を承認した場合であっても、債務者が時効完成を知らなかったときは、その後に改めて時効を援用することが許される。
- 4 債務者本人以外の者は、時効を援用することができない。

第8問 不動産の共有に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 共有不動産の分割請求権は、消滅時効にかかることはない。
- 2 AとBが共有する不動産について、Aが当該不動産の所有権（共有持分権）を放棄したときは、Bが当該不動産の単独所有者となる。
- 3 建物の所有者と異なる人物が費用を支出して建物の増築工事を行った場合、増築部分は当然に建物の所有者と増築工事費用の支出者の共有となる。
- 4 AとBが共有する不動産について、Aは、権原なくして占有している者に対して、単独で当該不動産の明渡しを請求することができる。

第9問 不動産の所有者Aが同一の不動産をBとCとに二重に売却した場合に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 Aは、BとCとに二重に売却したのであるから、いずれの売買契約も無効である。
- 2 BとCのうち、先に売買契約を締結した方が確定的に所有権を取得する。
- 3 BとCのうち、先に不動産の引渡しを受けた方が確定的に所有権を取得する。
- 4 BとCのうち、先に不動産の所有権移転登記をした方が、背信的悪意者でない

限り確定的に所有権を取得する。

第10問 抵当権の効力に関する次の1から4までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 債権者は、抵当権の実行に当たって、未収利息及び遅延損害金の全額を当然に被担保債権として主張することができる。
- 2 抵当権は、被担保債権の不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実にも、その効力が及ぶ。
- 3 抵当権の順位の変更は、設定者と抵当権者の合意によって行うことができる。
- 4 抵当権は、その時点の所有権登記名義人と抵当権設定契約を締結して抵当権設定登記を了すれば、その所有権登記名義人が真の所有者でなくても常に有効に成立する。

第11問 連帯保証に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 連帯保証人が、保証債務を履行したときは、主債務者に対し求償権を行使することができる。
- 2 連帯保証人が、保証債務を履行したときは、債権者が有していた担保権を行使することができる。
- 3 連帯保証人は、債権者から請求を受けた場合、まず主債務者に請求するよう求めることができない。
- 4 債権者が連帯保証人に対し遅延損害金を請求するためには、まず主債務者に請求して遅滞に陥らせなければならない。

第12問 売買契約に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 売買契約の目的物に隠れた瑕疵があった場合、買主は常に売買契約を解除することができる。
- 2 売買契約が債務不履行により解除された場合、契約後解除前に目的物の転売を受けていた第三者は、当該債務不履行に関し善意であったか悪意であったかによ

って、保護されるかどうか結論が変わることはない。

- 3 不動産の売主は、所有権移転登記及び目的物引渡しの請求を受けたときは、特段の約定がなくても売買代金の支払との同時履行を主張することができる。
- 4 不動産の売買契約において、目的不動産に抵当権の登記があるときは、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、買主はその代金の支払いを拒むことができる。

第13問 民事訴訟手続に関する次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 被告が、訴状の送達を受け訴訟の口頭弁論期日の呼出しを受けたのに、答弁書も提出せず、第1回口頭弁論期日に出頭しないときは、原告勝訴の判決が言い渡されることがある。
- 2 原告が、管轄のない裁判所に訴状を提出した場合に、被告が応訴すると、管轄が認められることがある。
- 3 原告が、一旦提起した訴えを終局判決前に取り下げた場合、再度同じ訴えを提起することは可能である。
- 4 原告及び被告の双方が、民事訴訟の口頭弁論期日に出頭しなかったときは、その期日に訴えが取り下げられたものとされる。

第14問 民事訴訟手続において、土地家屋調査士A並びに立会人B及びCの住所及び氏名が記載され、それぞれの氏名の後にA、B及びCの印鑑が押印されている地積の測量に関する図面を書証として提出する場合、次の1から4までの記述のうち、誤っているものを一つ選びなさい。

- 1 この図面は、A、B及びCが、図面に表示された土地の状況を確認又は報告した文書と理解することができる。
- 2 Aがこの図面の作成に関与していないときは、この書面を書証として提出することはできない。
- 3 Bの印鑑証明の印影とこの図面表示のBの氏名の後の印影が同一であるときは、B自身が押印したものと推定される。
- 4 Cの氏名の後の印影が不鮮明であっても、Cが氏名を記載したことが分かれば、C作成の書証として成立が認められる。

第 15 問 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。）の業務に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、正しいものを一つ選びなさい。

- 1 民間紛争解決手続についての相談業務を行うときは、認定土地家屋調査士は弁護士と共同して行わなければならない。
- 2 土地家屋調査士 A は、筆界特定の手続における代理人として、期日に出席して口頭で意見を述べることはできるが、A が認定土地家屋調査士ではない場合には、代理人として意見書を筆界特定登記官に提出することはできない。
- 3 認定土地家屋調査士 B は、甲から民間紛争解決手続の代理を受任しているときは、その相手方乙が隣県に所有する建物の滅失登記の申請手続の代理をすることは、土地家屋調査士法第 22 条の 2 に違反する。
- 4 認定土地家屋調査士 C 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 D 土地家屋調査士法人の使用人である。C は、D が E から民間紛争解決手続代理関係業務を受任している事件の相手方である F から、当該事件の民間紛争解決手続代理関係業務を受任することはできない。

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1〕はAの言い分に基づく昭和55年以前の概略図であり、別紙〔概略図2〕は現況に基づく概略図である。

[小問1]

XがAの代理人として、平成19年4月時点において、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(弁護士との共同受任を前提とする。)、申立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で解答した申立の趣旨は、Bに対するどのような法的請求か、簡潔に記載しなさい。

[小問3]

Aの主張するように、別紙概略図のア・エ・オを結ぶ直線が甲地と乙地の境界であることを推認させる具体的事実はどのようなものがあるか、簡条書きで簡潔に記載しなさい。

[小問4]

小問1のAの申立に対し、Bが別紙概略図のア・イ・ウ・エ・アの各点を結んだ範囲の土地の時効取得を主張する場合、どのような要件が必要となるか。また、その要件を満たすためにBはどのような具体的事実を主張立証しなければならないか、簡潔に記載しなさい。

【事例】

[Aの言い分]

- 1 私は平成8年に前主のCから甲地を買い受けました。そのときのCの説明では、隣乙地との境界は、ア・エ・オの各点を順次結んだ線だということでした。
- 2 南北の境界付近には、かつて幅約1メートルの路地状の空間（以下「本件通路」といいます。）があり、その北側はBの建替え前の建物（以下「旧B建物」といいます。）の外壁及びそれに連続する木塀により、その南側は私の建替え前の建物（以下「旧A建物」といいます。）の外壁により、それぞれ囲まれていました。

本件通路は、甲地の一部であり、旧A建物のトイレがかつて汲み取り式だったことから設けられたもので、私は、本件通路の西側及び東側の入口にそれぞれ木戸を設置し、本件通路を掃除するなどして管理してきました。ちなみに、木戸の蝶番は、東側の木戸については旧A建物に取り付けられていましたが、西側の蝶番は、その時々に応じて旧B建物に取り付けられていたこともあります。

Bは、昭和55年ころ、この木塀をトタン塀に作り替えた際、その位置を2メートルほど南に下げてしまいました。

また、私は平成15年に、旧A建物を取り壊して建物を新築しましたが（以下「新A建物」といいます。）、旧A建物の北面と新A建物の北面は同じ位置になるようにしました。この北面は、イ・ウの各点を結んだ線とほぼ一致します。この新A建物を新築した際、木戸があった部分は勝手口にして、格子状の引き戸を設置しましたが、玄関から出入りすることが多く、結局、この勝手口はあまり使わずにいました。

ところが、Bは、平成17年に旧B建物を取り壊して建物を新築した際（以下「新B建物」といいます。）、旧B建物の南面はア・エの各点を結んだ線の内側にあったのに、南側にせり出して新B建物を建築した結果、その南面は、後に述べます列状の積み石及び前述のトタン塀の数センチメートルそばまで来てしまいました。

このため本件通路だった部分は新B建物によって完全に埋まり、新A建物と新B建物に挟まれた空間は、通路としての機能をほとんど果たさない空間となってしまい、新A建物の勝手口も使えなくなってしまいました。
- 3 本件通路には、Bが設置したトタン塀の基礎のほぼ延長線上に、積み石が列状に並べられています（概略図「積み石」）。

- 4 甲地と乙地の全体とその周囲の土地との境界については確定されておりますが、甲地と乙地の実測面積の合計は、公簿面積の合計を相当上回っており、この縄延び面積を公簿面積で按分すると、ちょうどア・エ・オの各点を順次結んだ線が境界として適切です。Bは、境界線がイ・ウ・エ・オの各点を順次結んだ線だと主張していますが、これだと、乙地の縄延び率が甲地の縄延び率より大幅に高いことになり、著しく均衡を失します。
- 5 私の土地の上にはみ出している建物をどかして、土地を返してもらいたいと思います。

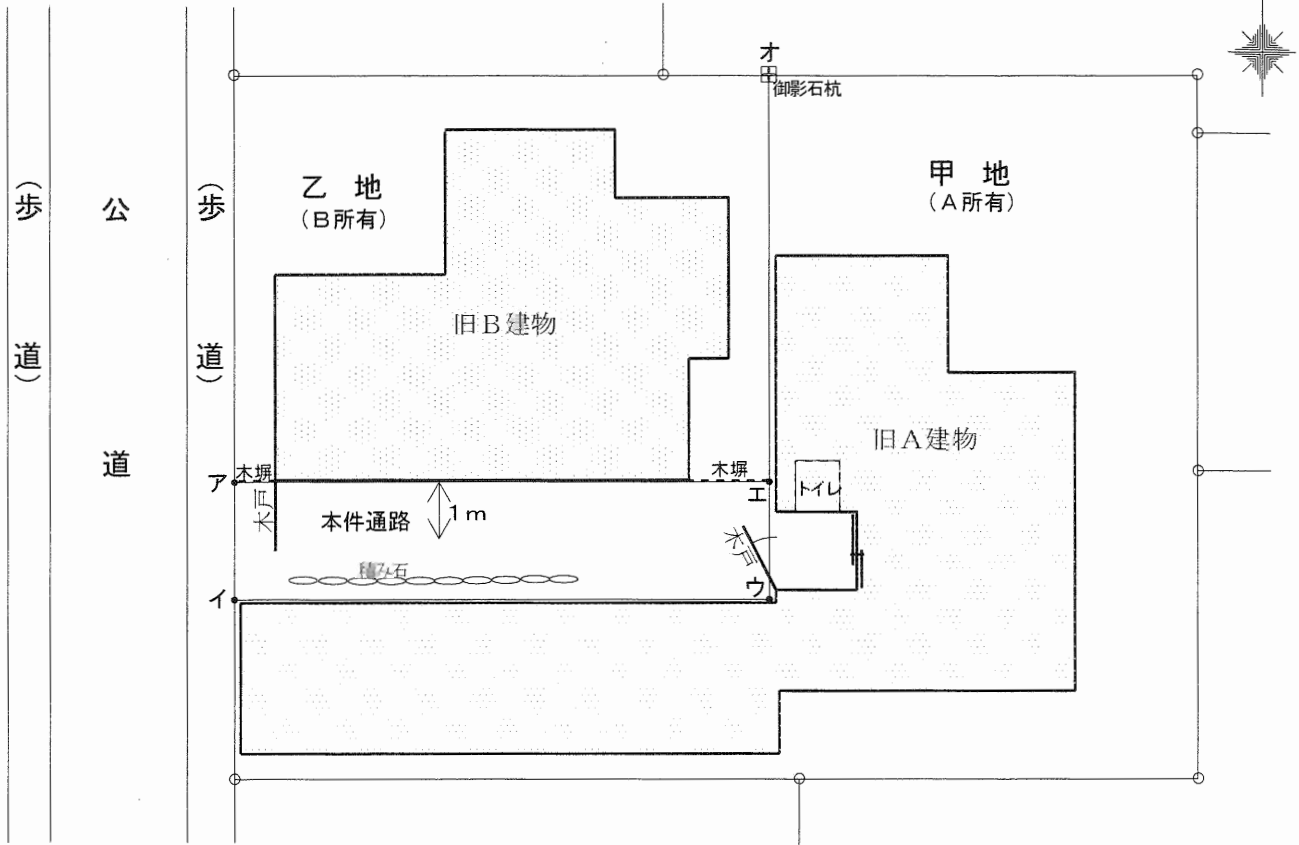
[Bの言い分]

- 1 私は乙地を所有しております。乙地は、かつては町有地で、昭和21年に私の祖父がこれを賃借していましたが、昭和23年5月に、町から現状のまま買い受けたもので、その後、昭和31年1月に私の父が祖父から相続し、さらに平成5年3月に私が父から相続したものです。
- 2 Aが本件通路について説明している内容は正しい部分もありますが、甲地と乙地の境界線は、あくまでイ・ウ・エ・オの各点を順次結んだ線であり、本件通路は甲地の一部ではなく、乙地の一部です。また、本件通路は、Aのみが使用していたわけではなく、私も、東西両端の木戸を通して出入りしたり、掃除をしたり、西側の木戸付近にガスボンベを置いたりして、使用しておりました。

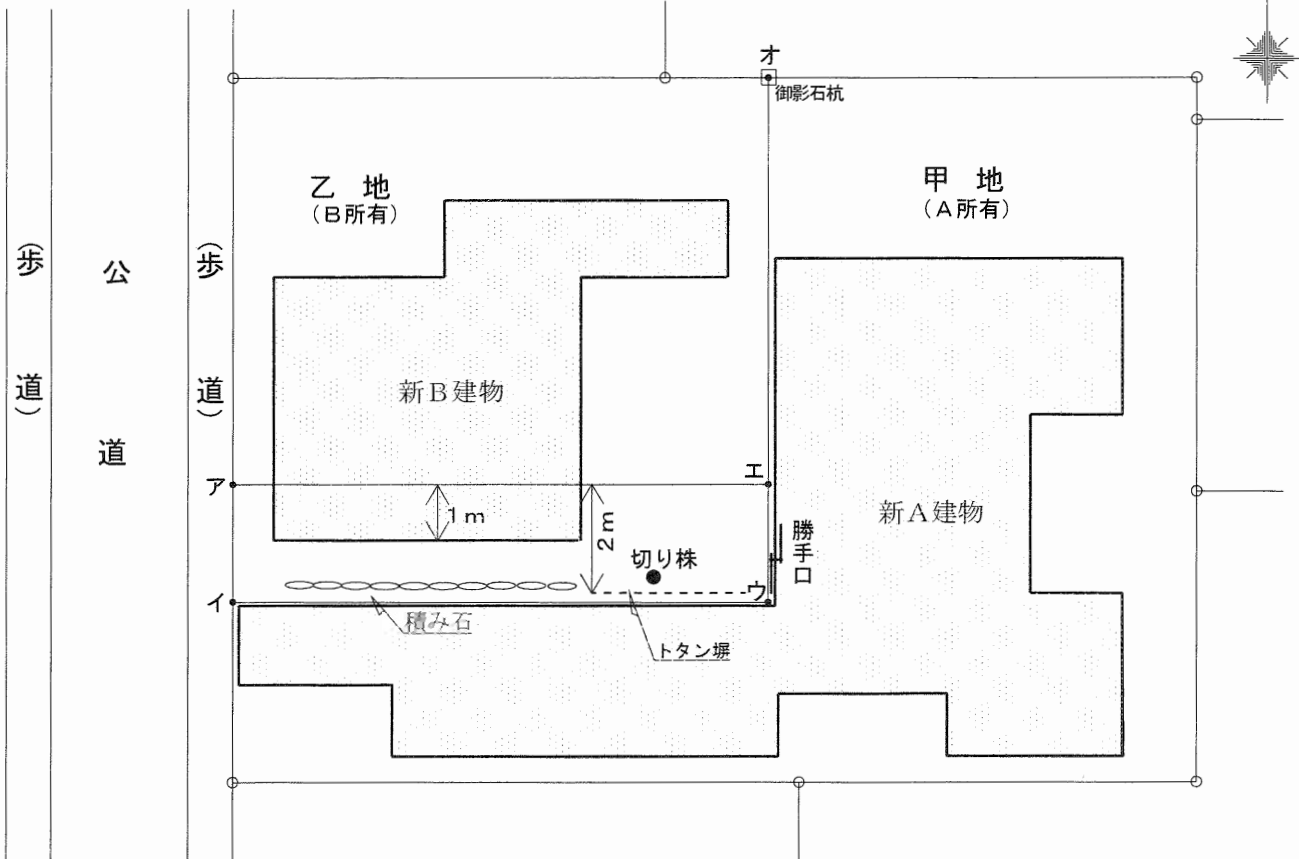
私は、昭和42年に本件通路の北側にあった木塀をトタン塀に作り替えましたが、その際、木塀の基礎は動かさず、その上にトタン塀を作ったもので、南に下げたという事実はありません。トタン塀のすぐ北側には、^{けいぞう}欂の樹木がかつて植えられており、今も切り株が残っています。私の父の話では、この欂は祖父が植えたもので、父の代に伐採したのですが、その年輪を見ると、数十年の樹齢であることが分かります。

また、本件通路には、Aが言うとおりの、列状に並んだ石がありますが、この石の列から約50センチメートル南側が、南北の境界線です。

[概略図1]



[概略図2]



第2問

土地家屋調査士Xは、AからAの所有する甲地の地積更正登記手続を依頼されたが、隣地乙地の所有者Bの立会いの協力が得られず登記手続ができなかった。

その後しばらくして、Xは、Bから、「Aから私に対し甲地と乙地との境界について民間紛争解決手続を申し立てられたので、代理人として業務を行って欲しい。」との依頼を受けた。

XはBから民間紛争解決手続代理関係業務を受任して差し支えないか。その結論及び理由を合計300字以内で記載しなさい。