

平成25年度

調査士
受験
シリーズ

調査士.....
本試験問題と
詳細解説

 東京法経学院

☐ 〈日本複製権センター委託出版物〉

本書（誌）を無断で複写複製（コピー）することは、著作権法上の例外を除き、禁じられています。本書（誌）をコピーされる場合は、事前に日本複製権センター（電話：03-3401-2382）の許諾を受けてください。

また、本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内での利用であっても一切認められておりません。

本書の発刊にあたって

本書は、平成25年8月25日（日）に実施された「平成25年度土地家屋調査士試験（筆記試験）の午後の部」の試験問題の再現、それについての「択一式の正解番号」、「記述式の解答例」及び「択一式と記述式の解説」並びに「出題傾向と分析」を収録しています。本学院では、筆記試験の当日の夜間より、「速報版」として、順次、「択一式の正解番号」、「記述式（書式）の解答例」及びその「解説」、「出題分析」等を本学院のホームページ上や月刊誌の「不動産法律セミナー2013年10月号」の誌上等で公開してきました。「正解番号」、「解答例」や「解説」は東京法経学院講師陣が中心となって導き出し、かつ、執筆したものです。

平成25年11月12日の午後4時に、法務省当局により、そのホームページ上で、記述式の合格基準点及び筆記試験の結果等についての発表がありました。その後の11月21日に、全国8会場で、口述試験が実施され、12月13日に平成25年度の合格者412名が公表されました。

筆記試験での試験問題は、平成25年4月1日現在の法令等に基づいて出題されたものですので、それに関連する解説等も、この基準日の法令等に基づいて記述されています。例年、4月1日から本書が発刊されるまでに試験問題の解答の根拠となる法令等の一部改正がありました。平成25年度は、直接関連する法令等の改正はありませんでしたので、不動産法律セミナー2013年10月号に掲載した解説に一部修正を加えたものを、本書に収録してあります。

本書では、法務省当局がそのホームページで平成25年度土地家屋調査士試験向けに掲載した資料（合格点等）を、一部を除き、収録しています。次年度の受験の参考として下さい。

本書の巻末に、「平成25年度合格者の合格学習法」を収録しました。11月12日の筆記試験発表後から12月1日までにメール等でいただいた5名の合格者のものを、極力、原稿のまま転載することとし、適宜、編集上の修正をしました。短期間に執筆し、学習体験記をお寄せいただきました方々には、厚くお礼申し上げます。

また、本書を徹底的に分析・活用していただき、多数の受験生の方々が合格へ向けて有効で効率のよい学習によって、実力をつけ、平成26年度合格の栄冠を勝ち取って下さい。

平成26年1月

東京法経学院 制作部

(注) 本書は、平成25年度土地家屋調査士筆記試験に出題された問題をベースにして修正し、解答等を加えて編集した当社のオリジナル書籍です。収録されている問題・解説等について、無断で複製・複写をすることを固く禁じます。

◆ 目 次 ◆

問題編

- ・ 試験問題（午後の部） 9

解説・分析編

- ・ 択一式の正解番号・記述式の出題要旨一覧 57
- ・ 解説（択一式／記述式） 59
- ・ 出題傾向と分析（択一式／記述式） 103
- ・ 法務省当局発表による資料 113

巻末特集

- ・ 平成25年度調査士合格者が語る「私の合格学習法」 117

1. 択一式問題の〔解説〕について

〈テーマ〉 設問の出題事項を簡潔に示しています（問題の冒頭にも記載）。

〈各肢の解説〉 各肢ごと「正・誤」の判断を示し、コメントを加えています。

2. 法令名等の略記について

(1) 不動産表示登記関係

- ・不動産登記法→「法」
- ・不動産登記事務取扱手続準則→「準則」
- ・不動産登記令→「令」
- ・建物の区分所有等に関する法律→「区分法」
- ・不動産登記規則→「規則」
- ・登録免許税法→「登免税法」

(2) 土地家屋調査士法関係

- ・土地家屋調査士法→「法」
- ・土地家屋調査士法施行規則→「規則」

3. 判例及び先例の略記について

- ・昭和47年6月2日最高裁判所判決→「最判昭和47・6・2」
- ・平成5年7月30日民事三第5320号民事局長通達→「平成5・7・30民三5320号通達」

※ 先例の日付・番号等は、「調査士六法」（本学院刊）によるものとする。

4. 参考図書等の紹介

① 「表示登記教材 地目認定（改訂版）」（民事法務協会発行）

② 「表示登記教材 建物認定（3訂版）」（民事法務協会発行）

（注）①は、平成18年11月発行の最新版（税込3,000円，送料実費）です。②は、不動産登記法等の改正を踏まえて平成20年2月に発行された最新版（税込4,000円，送料実費）です。

〈上記図書購入先〉

〒101-0047

東京都千代田区内神田1-13-7

四国ビル7F

一般財団法人民事法務協会 管理部

TEL 03-3295-5048 FAX 03(3295)5058

※一般書店では販売しておりませんので、ご注意下さい。

問題編

(問題の表紙)

(25)

試 験 問 題 (午後部)

注 意

- (1) 別に配布した答案用紙の該当欄に、試験問題用紙裏面の記入例に従って、受験地、受験番号及び氏名を必ず記入してください。多肢択一式答案用紙に受験地及び受験番号をマークするに当たっては、数字の位を間違えないようにしてください。
- (2) 試験時間は、2時間30分です。
- (3) 試験問題は、多肢択一式問題（第1問から第20問まで）と記述式問題（第21問及び第22問）から成り、配点は、多肢択一式が50点満点、記述式が50点満点です。
- (4) ① **多肢択一式問題の解答**は、問題ごとに、所定の答案用紙の解答欄の正解と思う番号の枠内をマーク記入例に従い濃く塗りつぶす方法でマークしてください。正解は、全て一つです。したがって、解答欄へのマークは、各問につき1箇所だけにしてください。二つ以上の箇所にマークがされている解答は、無効とします。解答を訂正する場合には、プラスチック消しゴムで完全に消してから、マークし直してください。
② 答案用紙への記入に当たっては、**鉛筆（HB）**を使用してください。該当欄の枠内をマークしていない解答及び**鉛筆**を使用していない解答は、無効とします。
- (5) **記述式問題の解答**は、所定の答案用紙に記入してください。答案用紙への解答の記入は、**黒インクのペン（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きます。）**を使用してください。所定の答案用紙以外の用紙に記入した解答及び上記ペン、万年筆又はボールペン以外の筆記具（鉛筆等）によって記入した解答は、その部分を無効とします。答案用紙の受験地、受験番号及び氏名の欄以外の箇所に特定の氏名等を記入したものは、無効とします。
- (6) 答案用紙に受験地、受験番号及び氏名を記入しなかった場合は、採点されません（試験時間終了後、これらを記入することは、認められません。）。
- (7) 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。

(次ページに続く。)

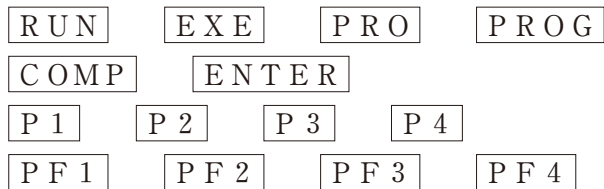
- (8) 試験問題のホチキスを外したり、試験問題のページを切り取る等の行為は、認められません。
- (9) 受験携行品は、黒インクのペン（万年筆又はボールペンでも可。ただし、インクが消せるものを除きます。）、インク（黒色）、三角定規、製図用コンパス、三角スケール、分度器、鉛筆、プラスチック消しゴム、電卓（予備を含めて、2台までとします。）及びそろばんに限ります。

なお、下記の電卓は、使用することができません。

① プログラム機能があるもの

次に示すようなキーのあるものは、プログラム機能等を有していますので、使用することができません。

〈プログラム関連キー〉



- ② プリント機能があるもの
- ③ アルファベットやカナ文字を入力することができるもの
- ④ 電池式以外のもの
- (10) 試験時間中、不正行為があったときは、その者の受験は、直ちに中止され、その答えは、無効として扱われます。
- (11) 試験問題に関する質問には、一切お答えしません。
- (12) 試験問題は、試験時間終了後、持ち帰ることができます。

〔記入例〕

受験地 東京
 受験番号 36
 氏名 民事二子

} 左の者が受験者の場合の記入例は、
 } 下記のとおりとなります。

受験地		受験番号				氏名	
東京		千の位	百の位	十の位	一の位	民事 二子	
十の位 0	一の位 1			3	6	(この欄は記入不要)	
●	○0	○0	○0	○0	○0	試験区分 ● ○2	
	●	○1	○1	○1	○1		
	○2	○2	○2	○2	○2		
	○3	○3	○3	●	○3		
	○4	○4	○4	○4	○4		
	○5	○5	○5	○5	○5		
	○6	○6	○6	○6	●		
	○7	○7	○7	○7	○7		
	○8	○8	○8	○8	○8		
	○9	○9	○9	○9	○9		

マーク記入例

良い例 ●

悪い例 ○

●

⦶

▬

▽

受験地コード番号表

01	02	03	04	05	06	07	08	09
東京	大阪	名古屋	広島	福岡	那覇	仙台	札幌	高松

第1問 未成年者Aが親権者Bの同意を得ることなく、自己が所有する甲土地についてCとの間で売買契約を締結した場合（以下この売買契約を「本件売買契約」という。）に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

なお、Aは、婚姻しておらず、また、甲土地に係る処分の許可及び営業の許可も、受けていないものとする。

ア Aが成年者であることを信じさせるため詐術を用いた場合には、Aが未成年者であることをCが知っていたときであっても、Aは、本件売買契約を取り消すことができない。

イ Aは、成年に達する前であっても、Bの同意を得れば、本件売買契約を追認することができる。

ウ Aが成年に達する前に、CがBに対して1か月以内に本件売買契約を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をした場合において、Bがその期間内に確答を発しないときは、本件売買契約を追認したものとみなされる。

エ Cが甲土地を更にDに売却した場合には、Aは、Dに対して取消しの意思表示をしなければ、本件売買契約を取り消すことができない。

オ Aは、成年に達した後、異議をとどめずに本件売買契約の代金をCから受領した場合には、本件売買契約を取り消すことができない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

解説編

択一式問題

〈民法に関する事項〉

第1問

〈出題テーマ〉

未成年者の法律行為

正解 2

各肢の解説

- ア 誤り。制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができないとされているが（民法21条）、「詐術」とは、相手方を制限行為能力者の行為能力について錯誤に陥れるために欺罔的な手段をとることをいい、この規定により取消権が排除されるためには、詐術の結果、相手方が誤信したことが必要であり、かつ、詐術と相手方の誤信との間に因果関係のあることを要する（大判昭和2・5・24）。したがって、Aが成年者であることを信じさせるため詐術を用いた場合でも、Aが未成年者であることをCが知っていたときは、Aは、本件売買契約を取り消すことができる。
- イ 正しい。追認は、取消しの原因となっていた状況が消滅した後にしなければ、その効力を生じないとされているので（民法124条1項）、未成年者については、成年に達した後でなければ追認することができないことになるが、未成年者である間でも、法定代理人の同意を得て有効に追認することができると解されている。法定代理人の能力補充があれば、不都合はないからである。したがって、Aは、成年に達する前であっても、法定代理人（親権者）であるBの同意を得れば、本件売買契約を追認することができる。
- ウ 正しい。制限行為能力者（未成年者、成年被後見人、被保佐人及び民法17条1項の審判（補助人の同意を要する旨の審判）を受けた被補助人）の相手方が、制限行為能力者が行為能力者とならない間に、その法定代理人、保佐人又は補助人に対し、1箇月以上の期間を定めて、その期間内に取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をした場合において、これらの者がその期間内に確答

を発しないときは、その行為を追認したものとみなされる(民法20条2項)。したがって、Aが成年に達する前に、Cが法定代理人(親権者)であるBに対して1箇月以内に本件売買契約を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をした場合において、Bがその期間内に確答を発しないときは、本件売買契約を追認したものとみなされる。

エ 誤り。未成年者が法定代理人の同意を得ないでした法律行為は、取り消すことができるが(民法5条1項・2項)、行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者自身も取り消すことができるとされている(民法120条1項)。そして、取り消すことができる行為の相手方が確定している場合には、その取消しは、相手方に対する意思表示によってすることとされており(民法123条)、取消しの対象となる権利が第三者に譲渡された場合であっても、取消しの相手方は、その第三者ではなく、最初の取り消すことができる法律行為の相手方である(大判大正14・3・3)。したがって、Aは、Cに対して取消しの意思表示をしなければならない。

オ 正しい。民法124条の規定により追認をすることができる時以後に、取り消すことができる行為について、異議をとどめずして全部又は一部の履行があったときは、追認したものとみなされるが(民法125条1号)、これについては、取消権者が債務者として履行する場合だけでなく、債権者として受領する場合が含まれる。したがって、Aが成年者に達した後、異議(取消権を放棄するものではないという異議)をとどめずに本件売買契約の代金をCから受領した場合には、追認したものとみなされ、本件売買契約を取り消すことができない。

以上により、誤っているものはア及びエであるので、正解は2となる。