

鉄則! 土地家屋調査士

内堀式

択一 過去問
徹底理解塾

Vol. **1**



V東京法経学院

は し が き

土地家屋調査士試験のハイレベルな過去問を理解することは合格のための必須の条件ですが、過去問題集の解説は直接正解の根拠となることしか記述されていないため、時間をかけて取り組んでも、単に正誤を覚えるだけに止まり、本試験では高得点を取ることができない受験生が多いのが実状です（過去問と全く同じ問題は出題されません）。これは、過去問題集の解説には記述されていない正解を導くまでのプロセスが理解されていないことが原因であると考えます。しかし、ハイレベルな過去問について、そのプロセスをも理解するためには、過去問題集の解説のほかに、正確な表現と高い技術をもって行われる講義を受け、また、他の複数の教材にも取り組まなければならない、大変な時間を費やすこととなります。そこで本書では、過去問の中から重要、かつ、ハイレベルな問題を選び、その正解を導くまでのプロセスにおける法令や先例を順次Q（question）& A（answer）方式で解説をすることとし、そのQ&Aについては、特に、理解していく順序を重要視して並べています。したがって、そのQ&Aを繰り返し読むことで、ハイレベルな過去問が本書だけで理解できるようになっています。なお、本書で示す法令と先例につきましては、六法を使い精読することで、より理解が深まることでしょう。

最後に、本書を利用されるすべての受験生が、本試験において遺憾なく実力を発揮し、合格を果たされることを祈念いたします。また、本書を発刊してくださる東京法経学院の皆様には心から感謝申し上げます。

東京法経学院専任講師 内堀 博夫

本書の使い方

本書のコンセプト（発想による基本的考え）は、「苦勞をせずにハイレベルな過去問を理解する。」ということですので、持ち運びに便利なサイズで製本されています。ご自宅のみならず、電車内等でも気軽に読んでほしいと思います。また、本書を使用するにあたって大切なことは、**Q & A**を繰り返し読むということです。Q（question）を読んで、A（answer）に書かれていることを大体思い出すことができるようになればOKです。

過去問題集を利用する際は、正誤を覚えるための記憶力しか用いないことが多いのに対し、Q & A方式の学習は、Q（問い）に対する思考力と表現力を高め、ハイレベルな択一式問題対策になるほか、記述式の論述問題対策にもなると信じます。

1. 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→「登録税法」

(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」

2. 判例及び先例の略記について

- ・平成 28 年 12 月 19 日最高裁判所判決→「最判平成 28・12・19」
- ・平成 29 年 4 月 17 日付け法務省民二第 292 号法務省民事局長通達→「平成 29・4・17 民二 292 号通達」

※ 先例の日付・番号等は、「土地家屋調査士六法」(本学院刊)によるものとする。

3. 参考図書を紹介

- ① 「表示登記教材 地目認定 (改訂版)」
- ② 「表示登記教材 建物認定 (3 訂版)」

(注) ①は、平成 25 年 9 月発行の最新版 (本体 2,858 円 + 税、送料実費) です。

②は、平成 27 年 12 月に発行された最新版 (本体 3,810 + 税、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 7 F

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、ご注意ください。

目次

はしがき	3
本書の使い方	5
法令名等の略記について	6

I 不動産の表示に関する登記（総論）

1. 土地の境界（平成 23 年度第 9 問イ）	14
Q & A (学習内容)	・境界の種類 ・筆界の性質 ・筆界についての和解の可否 ・隣接地の一部の所有権を取得した場合の登記手続
2. 地図の訂正の申出（平成 26 年度第 5 問イ）	20
Q & A (学習内容)	・地図の訂正の申出人 ・地図を作成するための測量 ・地 図の誤差の限度 ・地積測量図の誤差の限度 ・地図の訂正 の申出と地積の更正の登記の申請の要否
3. 土地所在図訂正等申出（平成 26 年度第 13 問ウ）	23
Q & A (学習内容)	・土地所在図訂正等申出の可否 ・地図訂正等申出及び土地 所在図訂正等申出における「一申出一申出情報」の取扱い
4. 一の申請情報による申請（平成 25 年度第 4 問エ改変）	28
Q & A (学習内容)	・「一件一申請主義」 ・「一件一申請主義」の例外 ・報告的 登記と形式的登記とは ・形式的登記同士の一の申請情報に よる申請 ・報告的登記と形式的登記の一の申請情報による 申請
5. 不動産番号による申請情報の省略（平成 25 年度第 11 問イ）	37
Q & A (学習内容)	・土地と建物に共通する表示に関する登記の登記事項 ・不 動産番号制度の導入 ・不動産番号による申請情報の省略 ・不動産番号による他の情報の省略
6. 書面申請における申請人等の記名押印又は署名 （平成 27 年度第 4 問ア）	43
Q & A (学習内容)	・本人申請と代理申請 ・申請人等が記名押印又は署名をす る書面 ・登記識別情報の通知を受ける表示に関する登記 ・申請人等の記名押印の要否 ・申請人等の印鑑証明書の添 付の要否
7. 登記識別情報の通知（その 1）（平成 23 年度第 4 問ア）	49

Q & A
(学習内容)

・登記名義人とは ・登記識別情報とは ・所有権の登記名義人の登記識別情報を提供する登記 ・所有権の登記名義人の登記識別情報の通知を受ける登記 ・登記識別情報の通知を受けるための要件 ・土地の合筆の登記の申請と登記識別情報の通知

8. 登記識別情報の通知 (その2) (平成23年度第4問オ) 55

Q & A
(学習内容)

・不在者とは ・不在者の財産管理人の権限 ・任意代理と法定代理 ・法定代理人による登記の申請の場合の登記識別情報の通知

9. 登記識別情報を提供することができない場合の手続

(平成28年度第4問イ) 58

Q & A
(学習内容)

・登記識別情報とは ・所有権の登記名義人の登記識別情報の通知を受ける登記 ・所有権の登記名義人の登記識別情報を提供する表示に関する登記 ・登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合 ・事前通知 ・資格者代理人による本人確認情報の提供 ・公証人による申請人が登記名義人であることを確認するために必要な認証

10. 資格者代理人による本人確認情報の提供 (平成25年度第6問エ)

..... 71

Q & A
(学習内容)

・「資格者代理人」と「本人確認情報」とは ・本人確認情報において明らかにしなければならない事項

11. 筆界特定がされた旨の登記記録への記録 (平成25年度第18問オ)

..... 76

Q & A
(学習内容)

・筆界特手手続記録の保管 ・筆界特定手続記録の送付を受けた登記所 (対象土地の管轄登記所) における事務

II 土地の表示に関する登記

1. 要役地地役権の消滅と分筆後の土地の地番 (平成23年度第7問イ)

..... 82

Q & A
(学習内容)

・地役権が移転した場合の登記 ・承役地を分筆した場合における要役地の地役権の変更の登記 ・要役地の分筆の登記の場合で地役権を消滅させたときの地番の定め方

2. 保安林という地目 (平成24年度第6問エ) 93

Q & A
(学習内容)

・地目の定め方 (現況主義) ・「保安林」とは ・保安林における森林法の規制 ・地目を「保安林」とするための要件 ・地目を「保安林」以外のものとするための要件

3. 土地の分筆の登記の代位申請（平成23年度第11問ア）	97
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Q & A (学習内容)</div> ・登記請求権とは ・債権者代位権とは ・代位原因とは ・債権者代位権の目的となる権利	
4. 地役権を消滅させる要役地の分筆の登記の申請 （平成24年度第7問ウ）	101
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Q & A (学習内容)</div> ・地役権とは ・地役権に関する登記 ・地役権の登記の抹 消における添付情報 ・地役権を消滅させる要役地の分筆の 登記の申請の添付情報	
5. 所有権以外の権利を消滅させる土地の分筆の登記手続 （平成26年度第10問ア）	105
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Q & A (学習内容)</div> ・分筆の登記とは ・分筆の登記における登記記録 ・共同 担保目録とは ・分筆の登記の申請において消滅承諾するこ とができる登記 ・権利の消滅承諾があった場合における登 記	
6. 共有物分割に基づく分筆の登記の代位申請（平成26年度第10問エ）	116
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Q & A (学習内容)</div> ・共有物の分割の方法 ・裁判による分割 ・共有である土 地が現物分割された場合における登記の申請手続 ・現物分 割の場合における分筆の登記の代位申請	
Ⅲ 建物の表示に関する登記	
1. 建物の表題登記の申請における申請情報（平成25年度第10問イ）	122
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Q & A (学習内容)</div> ・建物の登記記録の表題部の様式 ・非区分建物の様式の登 記申請書を使用する基本パターン ・区分建物の様式の登記 申請書を使用する基本パターン	
2. 「一棟の建物の名称」による申請情報の省略 （平成26年度第12問オ）	130
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Q & A (学習内容)</div> ・「建物の名称」とは ・一棟の建物の名称による申請情報の 省略 ・非区分建物の区分の登記における登記記録の閉鎖と 新設 ・一棟の建物の名称を非区分建物の区分の登記の申請 情報の内容とした場合における申請情報の省略の可否	
3. 賃借権の登記がある建物の合体による登記等の申請情報 （平成26年度第17問ア）	135

Q & A
(学習内容)

・「合体による登記等」とは ・合体による登記等を申請する場合における「合体」とは ・合体による登記等と合併の登記との違い ・合体があった場合の実体的法律関係 ・存続登記となるものと存続登記とならないもの ・不動産の共有持分上の賃借権の成立の可否 ・不動産の共有持分上の賃借権の登記の可否 ・合体による登記等において賃借権の登記を移記することの可否とその理由

4. 建物の分棟があった場合の登記手続 (平成 23 年度第 16 問オ)

147

Q & A
(学習内容)

・不動産登記法上の「1 個の建物」 ・「分棟」とは ・「分棟」と「分割の登記」との違い ・分棟があった場合における「建物表題部変更登記」の申請 ・分棟があった場合における「建物表題部変更・建物分割登記」の申請

5. 共用部分である旨の登記がある建物の表題部の変更の登記の申請人 (平成 27 年度第 17 問エ) 152

Q & A
(学習内容)

・不動産の表示に関する登記の登記事項 ・建物の表題部の変更の登記の申請義務 ・共用部分である旨の登記がある建物の表題部の変更の登記の申請義務 ・共用部分である旨の登記をする際に、表題部所有者に関する登記事項又は権利に関する登記の抹消をする理由 ・共用部分である旨の登記がある建物の表題部の変更の登記の申請における所有者を証する情報の提供

6. 建物の分割の登記をする場合における職権による所有権の登記 (平成 24 年度第 14 問オ) 159

Q & A
(学習内容)

・建物の分割の登記における登記記録の権利部の記録 ・所有権の登記がされる前に登記された附属建物を分割する登記をする場合における当該所有権の登記の転写 ・所有権の登記がされた後に登記された附属建物を分割する登記をする場合における職権による所有権の登記

IV 区分建物の表示に関する登記

1. みなし規約敷地による敷地権の維持

(平成 25 年度第 16 問ウ) 166

Q & A
(学習内容)

・区分所有権の目的となるための要件 ・区分法における「建物の敷地」とは ・区分法における「敷地利用権」とは ・区分法における「分離処分禁止の原則」 ・不動産登記法における「敷地権」とは ・みなし規約敷地の制度と敷地権の維持

2. 法定敷地の分筆によるみなし規約敷地（平成23年度第6問イ）…… 178

Q & A
(学習内容)

・法定敷地を分筆した結果、法定敷地でない土地が生じた場合におけるみなし規約敷地の制度

3. 敷地権の登記の登記原因の日付（平成26年度第16問ア）……… 181

Q & A
(学習内容)

・区分法における「敷地利用権」とは ・不動産登記法における「敷地権」とは ・敷地権の登記原因の日付となる「区分建物が生じた日」とは ・敷地権の登記原因の日付となる「所有権等の権利の取得の登記の日」とは ・敷地権の登記原因の日付を登記記録に記録する必要性

4. 附属建物に係る敷地権（平成26年度第16問イ）…………… 191

Q & A
(学習内容)

・専有部分の個数と建物の個数の違い ・敷地権が公示するもの ・主である建物に係る敷地権と附属建物に係る敷地権の公示方法

5. 区分建物の表題登記の代位申請（法定代位）（平成25年度第14問エ）
…………… 195Q & A
(学習内容)

・区分建物の表題登記の申請における一括申請義務とは ・債権者代位と法定代位の違い ・「代位原因」の内容 ・区分建物の表題登記の代位申請における代位原因証書の内容

6. 所有権が敷地権である旨の登記がされた土地の表示に関する登記の申請人（平成23年度第6問ア）…………… 199

Q & A
(学習内容)

・区分法上の「専有部分」と「敷地利用権」とは ・区分法の「分離処分禁止の原則」とは ・敷地権の登記と敷地権である旨の登記との関係 ・敷地権の割合 ・敷地権である旨の登記の登記事項 ・所有権が敷地権である旨の登記がされた土地の表示に関する登記の申請人

7. 表題登記がある非区分建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合における申請手続（平成23年度第19問ア）
…………… 209Q & A
(学習内容)

・非区分建物が区分建物になる場合 ・本問の場合における一括申請義務 ・本問の場合における代位申請 ・法定代位における代位原因の覚え方

8. 共用部分である旨の登記の申請人（平成25年度第7問オ改変）
…………… 212Q & A
(学習内容)

・規約共用部分とすることができるもの ・規約により共用部分とすることによって生ずる法律効果 ・共用部分である旨の登記の意義 ・共用部分である旨の登記の申請人

I

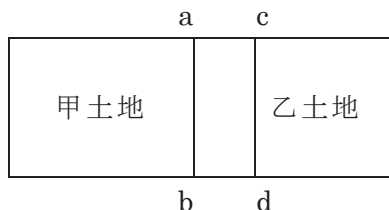
不動産の表示に関する登記（総論）

1. 土地の境界

(平成 23 年度第 9 問イ)

問題 下図のような甲土地及び乙土地の所有権の及ぶ範囲（以下本問において「所有権界」という。）又は筆界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正しいものは、幾つあるか。

〔図〕



イ 甲土地と乙土地との所有権界及び筆界がいずれも $a - b$ である場合において、甲土地の所有者 A と乙土地の所有者 B がともに所有権界及び筆界を $c - d$ と認識したまま、その後 A が $abdca$ で囲まれた土地を時効取得したときは、甲土地と乙土地との所有権界及び筆界は、 $c - d$ となる。

(平成 23 年度第 9 問イ)

Q : 境界にはいろいろな種類があるが、土地家屋調査士試験の受験生として理解しておくべき境界は何か。また、それぞれの境界について説明してほしい。

A : 「所有権の境界」、「占有界」及び「筆界」の 3 種類の境界について理解しておくといよい。まず、「所有権の境界」（「所有権界」ともいうが、本稿では、法 135 条 2 項の用語を用いることとする。）とは、土地の所有権の及ぶ範囲を区画する線をいう。すなわち、「私が所有する土地はここまで。」と示す線をいう。次に、「占有界」とは、土地を占有している（事実上支配している）範囲を区画する線をいう。例えば、問題の図の $c - d$ の線上に塀が

築造され、その西側を甲土地の所有者が利用していれば、c - dの線が占有界ということになる。つまり、占有することのできる権利（所有権、地上権、賃借権等）の有無を問わずに発生する境界が占有界である。そして、「筆界」とは、登記簿上一筆の土地として登記されている土地の範囲を区画する線をいう。なお、不動産登記法第6章「筆界特定」では、「筆界とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地（表題登記がない土地を含む。）との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線をいう。」と定義している（法123条1号）。

Advice：筆界特定制度における「筆界」の定義を覚えられたい。

Q：筆界はどのような性質を有しているのか。

A：筆界は創設された時に位置が固定され、当事者間（隣接地所有者間）で決めたり変えたりすることができない線であると考えられている。判例も筆界は客観的に固有する（もともとある）ものであって、相隣接する土地の所有者間において一筆の土地の範囲を定めた事実があっても、これによってその一筆の土地の範囲自体は変動しないとしている（最判昭和31・12・28、同昭和42・12・26）。なお、筆界は明治時代に行われた地租〈注〉改正事業によって創設されたと解されており（これを「原始的筆界」という。）、その後は、分筆の登記や土地区画整理事業の換地処分による土地の登記等によって新たな筆界が創設されている（これを「後発的筆界」という。）。

〈注〉地租：土地に対して課する収益税。田・畑・宅地・山林その他から生ずる収益に課した税で、1873年（明治6年）の地租改正条例以来重要な国税の一つであったが、1947年に府県税とされた後、1950年に廃止され、以後固定資産税に組み入れられた。

Q：では、所有権の境界も同じような性質があるのか。

A：判例は、「・・・当事者間に争いがある場合に、双方の土地所有権の限界（所有権の境界）について当事者が合意することは何