

# 調査士

調査士  
シリーズNo.

6A

# 年度別過去問

# 解説集

上

【第二版】

平成17年度～平成22年度

 東京法経学院

**R** 日本複写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、事前に日本複写権センター(JRRC)の許諾を受けてください。

JRRC <http://www.jrcc.or.jp> eメール : [info@jrcc.or.jp](mailto:info@jrcc.or.jp) 電話 : 03-3401-2382

## はしがき

土地家屋調査士試験は、実質上、筆記試験の午後の部（平成20年度までは「午前の部」）の試験のみで合否が決定され、最近では、合格率が6%台という難関な試験になっています。土地家屋調査士試験は、「不動産の表示に関する登記につき必要と認められる事項であって、次に掲げられるもの」として、

「民法に関する知識」、

「登記の申請手続（登記申請書の作成に関するものを含む。）及び審査請求の手続に関する知識」、

「土地及び家屋の調査及び測量に関する知識及び技能であって、次に掲げる事項

ア 平面測量（トランシット及び平板を用いる図根測量を含む。）

イ 作図（縮図及び伸図並びにこれに伴う地図の表現の変更に関する作業を含む。）」、

「その他土地家屋調査士法第3条第1項第1号から第6号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び能力」

に関する事項について行われ、このうち、午後の部の試験は、の内容で、午前の部の試験は、の内容で行われます。午後の部の試験は、最近では多肢択一式問題20問と記述式（書式）問題2問で、解答時間2時間30分で行われます。また、午前の部の試験は、多肢択一式問題10問と記述式（書式）問題1問で実施され、解答時間は2時間です。

この試験の最大の特徴は、「法令等の知識」と「計算・作図の技術」という異なる二つの要素が同時に問われることです。

さて、土地家屋調査士試験の午後の部の試験科目を学習する際に、重要なポイントは、第一に「不動産の表示に関する登記」において、「択一の知識」と「書式の知識」を別のものと考えてしまわないことです。言い換えますと、択一の知識の延長上に書式の知識があり、書式の知識の延長上に択一の知識があるということです。

したがって、常に両者を関連づけて学習することが大切です。このことは、合格への学習期間・労力の大幅な短縮につながっていきます。

第二に、この午後の部の試験は、一見すると出題範囲が他の試験に比較して狭いので、合格への学習期間が短いのではと思われるがちですが、合格者の平均学習期間は2～3年位です。ただし、最近では、午後の部の試験の学習期間が1年位の合格者が増えてきています。

また、同一年度に、「測量士補」と「土地家屋調査士」をそれぞれ1回の挑戦でダブル合格される方も少ないですがおられます。基礎学習期、実力養成期及び直前学習期の各学習段階で、“キッチリした学習”をしていくことが短期合格のためには極めて重要であるといえます。この“キッチリした学習”をするための最高の学習教材が、過去問です。平成17年度の本試験から、新不動産登記法に基づいて出題がなされましたが、今後においても、本書に収録している過去問の内容が表現を変えて出題されることは多分にあり得ます。つまり、「過去問が繰り返し出題される」ということが本試験においては今後とも言えるということです。この意味において、出題傾向がどのように変化しても、土地家屋調査士試験の合格への最高の学習資料（教材）は「過去問」であるといっても過言ではありませんし、過去問こそが、受験生の方々にとっては最良の練習問題であり、最高の予想問題であるということです。

「過去問の研究・征服」なくして、合格は絶対にあり得ないと言えるでしょう。

小社では、昭和50年代より、毎年のように、「調査士復元問題と詳細解説」又は「調査士本試験問題と詳細解説」という書名で、年度別の“本試験解説集”を発行してきました。

「2006年版」においては、遂に950頁ほどとなり、1冊の書籍として発行することが限界となり、「2007年版」より、平成9年度以降を「書籍」として発行し、平成元年度～8年度は、「CD-ROM」に収録して販売しておりました。しかし、「すべてを書籍として販売してほしい。」という多くの受験生の方々の声に答えて、今回、平成元年度～21年度までの21年度分をすべて書籍に収録し、これを2分冊化し、書名も「調査士/年度別過去問解説集」と改め、発行することとしました。

新不動産登記法の施行より5年が過ぎ、一通りの改正作業は終えたようですので、これまでの全改正を踏まえて、最新の法令・通達等により、本シリーズの2冊を自信をもって発行します。

Ⓔ 平成17年度～平成21年度の5年度分

Ⓕ 平成元年度～平成16年度の16年度分

本書に収録している過去問の内容は、次の「本書の構成・内容」を一読していただくとして、過去問という合格への最高の学習資料（教材）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をされることを

期待しております。

平成22年 4 月

東京法経学院

## 「第二版」の発行にあたって

昨年度の本試験前に、従前の年度別過去問集の『調査士本試験問題と詳細解説』を2分冊として、書名を「調査士 年度別過去問解説集」に変更し、発行しました。新不動産登記法の施行を境とし、施行後の5年度分を『上』、施行前の16年度分を『下』として、平成の21年度分の土地家屋調査士試験【法規】の筆記試験問題とその解説を年度別の形で収録しました。余り受験生の目に触れることがなかった問題もあり、多くの受験生に愛用していただきました。

今回、『上』については、平成22年度分を加え、6年度分を収録することとして、ここに「第二版」を発刊します。

「第二版」においては、平成22年の4月1日又は7月1日から不動産登記規則及び不動産登記事務取扱手続準則の一部が改正されましたので、平成22年度も含め、すべての年度の問題及び解説を修正しました。また、記述式（書式）問題の登記申請日を平成22年8月にして、法改正との整合を図りましたことをお断りしておきます。

さらに、巻末に「年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表」を追加収録しましたので、各年度の出題内容等を一覧することができます。

平成23年 1 月

東京法経学院

## 〔 1 〕 本書の構成・内容

- 1 「調査士/年度別過去問解説集」は、平成元年度から直近の年度（本書では、平成22年度）までの本試験問題をベースに、最新の法令・通達等で、問題文等を修正し、それについて詳細な解説を付したものです。（平成元年度～10年度は非公開でしたので、小社が独自に復元したものをベースとしています。）

2分冊として発行し、その分け目は、新不動産登記法の施行（平成17年3月7日）によるものです。

- Ⓐ 平成17年度～平成22年度の6年度分  
（択一式問題を120問、記述式問題を12問を収録）
- Ⓑ 平成元年度～平成16年度の16年度分  
（択一式問題を265問、記述式問題を32問を収録）

- 2 受験生の皆様はご周知のように、調査士試験における基本法令たる不動産登記法が全面的に改正され、この改正により、今まで過去問として出題されていた内容について、その概念の改廃あるいは新制度の成立等もあり、単純に新法の条文に過去問を引き直してその内容を改めるという単純な作業では対処できない状況になりました。

したがいまして、本書におきましては、平成17年度～21年度の本試験を参考にし、平成16年度以前の本試験についても現行法令に基づく全面的な手直しをしています。また、新法施行後も、平成21年2月の「不動産登記記録例」（平成21年2月20日民二500号民事局長通達）等の通達の発出や不動産登記規則等の一部改正が、続きました。

それに伴って、法令改正等でその内容に改編・変更があったもの、又は不適切な出題になるとと思われるものについては、「問題文の修正」又は「出題形式の変更」あるいは、「全体の出題趣旨を変えない程度に新作問題への変更」等をして、平成22年度までの過去問をアレンジしています。

つまり、本書に収録されている問題は、編集基準日を平成23年1月1日としていますので、最新の法令及び先例等に基づいて解答することができるように変更しています。

- 3 「書式問題」の問題については、平成17年度から21年度までのものはすべて申請年月日を平成22年8月としています。これにより、本試験問題を現行法に対応させました。

また、平成20年7月時点で、全国の登記所は、すべてオンライン指定庁となりましたので、これらについても、対応させてあります。

- 4 問題に対する解説は、すべて現行の法令及び最新の先例等によって詳細に行っています。
- 5 土地家屋調査士試験の筆記試験問題は、平成10年度までは非公開でした。東京法経学院では、約30年間、毎年、コツコツ多くの受験生の方々の協力を得て、本試験問題の復元作業にあたってきました。復元といっても、試験会場では、「メモ紙等への移記」は厳しく禁止されているために、実際には、受験された多数の方々の記憶をつなぎ合わせていく方法しかありません。したがって、本書に収録されております問題のすべては、実施時の本試験問題と一言一句同じであるということではありませんし、新法施行、及びそれ以後の法令改正にともなって、ほぼ全部の問題及び解説に修正が入っています。

## 〔 2 〕 本書の活用法

- 1 本書で過去問の学習をする際には、必ず六法を手許に置き、解答を導き出す根拠となる条文、先例等を確認して下さい。その場合に、小社の「詳細調査士六法」をなるべく使用して下さい。
- 2 基本学習の過程では、項目ごとの問題演習により、基本知識の修得と出題傾向の把握に努めて下さい。
- 3 学習が進まれた方は、本試験直前まで繰り返し本書で問題演習をすることにより、知識の定着化と総整理に努めて下さい。
- 4 書式問題では、問題文の末尾に答案用紙を具体的に示しています。解答に際しては、この「答案用紙」をコピー機でB4サイズに拡大のうえ使用されるか、又は市販の同様の答案用紙を使用されるかして、各自で答案を実際に作成してみてください。
- 5 巻末に、「年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表」を追加収録しましたので、択一式の特定の項目や記述式の特定の登記について検索し、問題演習することができますので、その「一覧表」を学習に大いに活用して下さい。

# 〔解説編〕の法令等の略記について

## 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」
  - ・不動産登記令 「令」
  - ・不動産登記規則 「規則」
  - ・不動産登記事務取扱手続準則 「準則」
  - ・建物の区分所有等に関する法律 「区分法」
  - ・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」

## 2. 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、「詳細調査士六法」(小社刊)によるものとする。

## 3. 参考図書等の紹介

- 「表示登記教材 地目認定(改訂版)」(民事法務協会発行)
  - 「表示登記教材 建物認定(3訂版)」(民事法務協会発行)
- (注) は、平成18年11月発行の最新版(税込3,000円,送料実費)です。 は、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 0063  
東京都千代田区神田淡路町2丁目8番地5  
財団法人民事法務協会 民事法務研究所  
TEL 03 3253 3539 FAX 03 3253 3547  
一般書店では販売しておりませんので、ご注意下さい。

(注) 本書は、過去の土地家屋調査士筆記試験の午後の部(平成元年度～14年度は「第1次試験」、平成15年度～20年度は「午前の部」)で実際に出題された問題をベースに解説等を加えて編集した小社のオリジナルな出版物で、収録されている問題(ほぼ全問について修正している。)及び解説等について無断で複製・転写・引用することは、著作権法違反として刑事罰の対象となりますので、それらの行為をすることを固く禁じます。

東京法経学院

## 目 次

受験案内（平成22年度） .....	11
--------------------	----

---

---

平成17年度 問題 / 解説 .....	21 / 45
平成18年度 問題 / 解説 .....	83 / 111
平成19年度 問題 / 解説 .....	155 / 181
平成20年度 問題 / 解説 .....	223 / 251
平成21年度 問題 / 解説 .....	301 / 325
平成22年度 問題 / 解説 .....	363 / 397
（巻末）年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表 .....	448

平成元年度～平成16年度の問題及び解説は、「調査士 / 年度別過去問解説集<sub>下</sub>」  
に収録されています。

平成18年度



**第1問** Aは、Bから、B所有の甲土地を売却することについての代理権の授与を受け、Cとの間で、甲土地を1億円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件契約」という。）を締結した。この場合に関する次の1から5までの記述のうち、**判例の趣旨に照らし正しいものはどれか。**

- 1 Bの代理人として本件契約を締結したAが未成年者であった場合、Bは、代理権を授与した時にAが未成年であったことを知らなかったときは、本件契約を取り消すことができる。
- 2 Aが、Bの代理人であることを示さずに、B本人であると名乗って本件契約を締結した場合、AをB本人であると過失なく信じたCは、本件契約を取り消すことができる。
- 3 Aが、Bから授与された代理権が消滅した後に、Bの代理人として本件契約を締結した場合、Bは、Cが代理権の消滅を過失なく知らなかったとしても、Cからの本件契約の履行請求を拒絶することができる。
- 4 Aが甲土地の代金を着服する意図を持ってBの代理人として本件契約を締結し、その代金を自ら費消した場合、Bは、CがAの意図を本件契約締結時に過失なく知らなかったとしても、Cに対し、本件契約の無効を主張することができる。
- 5 Cが、Bから虚偽の事実を告げられたために、実際には3,000万円足らずの甲土地の地価を1億円は下らないと誤信して本件契約を締結した場合、Cは、Bの代理人として本件契約を締結したAがBの欺罔行為を過失なく知らなかったとしても、本件契約を取り消すことができる。

**第2問** 次の対話は、建物に関する教授と学生との対話である。教授の質問に対する次のアからオまでの学生の解答のうち、**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。

教授： 物には不動産と動産とがありますが、建築中の建物は、どのように扱われますか。

学生：ア 土地の定着物ですから不動産に当たりますが、基礎工事の段階では土地の一部と扱われるのに対し、屋根や壁ができて建物とみられる段階に至ると、土地とは別の不動産と扱われます。

教授： 一棟の建物の一部について取得時効は成立しますか。

学生：イ 一筆の土地の一部について取得時効の成立が認められるのと同様に、一棟の建物の一部についても、その部分が区分建物としての独

立性を備えているか否かにかかわらず、取得時効の成立が認められます。

教授： 賃貸物件として使用されている建物に抵当権が設定された場合、抵当権者は、建物の賃料から優先弁済を受けることができますか。

学生：ウ 賃料債権も物上代位の対象になりますから、抵当権者は、被担保債権の債務不履行後に、賃料債権に対する物上代位権を行使することによって賃料から優先弁済を受けることができます。

教授： 借地上の建物に設定されていた抵当権が実行されて、買受人が建物の所有権を取得した場合、借地権はどうなりますか。

学生：エ 借地権は建物の所有権とは別個の権利ですので、借地権は買受人に移転しません。

教授： 建物の所有者が移築を目的として当該建物を解体した場合には、その建物に設定されていた抵当権はどうなりますか。

学生：オ 解体された建物は不動産ではなくなりまますから、当該建物に設定されていた抵当権は消滅することになります。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

**第3問** 相続が関係する物権変動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の組合せ**は、後記1から5までのうちどれか（なお、DはBに対する関係で背信的悪意者に当たらないものとする。）

ア Aがその所有する土地をBに譲渡したが、その旨の登記をしないまま死亡し、Aを相続したCがその土地について相続登記をしてこれをDに譲渡し、その旨の登記をした場合、Bは、Dに対し、土地所有権の取得を対抗することができる。

イ Aが死亡し、BとCがAを共同相続したが、Cが、Aの所有していた土地について、勝手に、Cが単独で取得する旨の相続登記をしてこれをDに譲渡し、その旨の登記をした場合、Bは、Dに対し、相続分に応じた土地持分の取得を対抗することができる。

ウ Aが死亡した後、その法定相続人であるBとCのうちCが適法に相続を放棄したが、Aの所有していた土地について、この放棄を前提とする相続登記がされる前に、Cの債権者Dが代位によりBとCを共同相続人とする相続登記をし、C名義の土地持分を差し押さえた場合、Bは、Dに対し、当該土地持分の取得を対抗することができる。

- エ Aがその所有する土地をBに遺贈する旨の遺言をした後に死亡したが、Bがこれに基づく登記をしない間に、Aを相続したCの債権者Dが代位によりその土地について相続登記をしてこれを差し押さえた場合、Bは、Dに対し、土地所有権の取得を対抗することができる。
- オ Aが死亡し、その共同相続人であるBとCとの間でAの所有していた土地をBが単独で相続する旨の遺産分割協議が成立したが、その土地について、Bが遺産分割協議を前提とする相続登記をする前に、CがBとCを共同相続人とする相続登記をし、C名義の土地持分をDに譲渡し、その旨の登記をした場合、Bは、Dに対し、当該土地持分の取得を対抗することができる。
- 1 アエ    2 アオ    3 イウ    4 イオ    5 ウエ

**第4問** 建物の表題登記の申請に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 2個の附属建物がある建物の表題登記を申請するときに添付情報として提供すべき建物図面及び各階平面図は、附属建物1個と主である建物の組合せごとに作成しなければならない。
- イ Aが、自ら所有する区分建物以外の建物を、新築後直ちに、未登記のままBに売り渡した場合、Bは、新築後1月以内に、当該建物について表題登記を申請しなければならない。
- ウ 登記記録上の地目が宅地以外のものである土地を敷地とする建物については、表題登記を申請することができない。
- エ 建物を解体した後、当該建物の材料を用いて別の敷地に従前の建物と種類及び構造が同一の建物を再築した場合は、従前の建物についての滅失の登記及び再築した建物についての表題登記を申請しなければならない。
- オ 共有に属する建物についての表題登記を申請する場合には、各共有者ごとの持分を申請情報の内容としなければならないが、共有者全員で申請することを要しない。
- 1 アイ    2 アウ    3 イエ    4 ウオ    5 エオ

**第 5 問** 区分建物についての表示に関する登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**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。

ア 団地共用部分である旨の登記がある建物について建物の区分の登記を申請するときは、添付情報として、当該建物の所有者を証する情報を提供しなければならない。

イ 区分建物を新築し、その所有権の原始取得者となった A 会社が、当該区分建物の表題登記を申請しない間に B 会社に吸収合併された場合には、B 会社は、B 会社を表題部所有者とする当該区分建物についての表題登記を申請しなければならない。

ウ 団地共用部分である旨の登記を申請する場合において、当該団地共用部分である建物に抵当権の設定の登記があるときは、添付情報として、当該抵当権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。

エ 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該区分建物が敷地権のない区分建物であるときは、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてすることを要しない。

オ 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として使用する庭を建物の敷地とする規約を設定したことにより敷地権が生じたことを原因とする建物の表題部の変更の登記を申請する場合において、当該敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、添付情報として、当該土地の登記事項証明書を提供しなければならない。

1 アイ    2 アウ    3 イエ    4 ウオ    5 エオ

**第 6 問** 附属建物に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、後記 1 から 5 までのうちどれか。

ア 既登記の甲建物が、所有権の登記名義人が同一である既登記の乙建物に附属して一体として利用されているときは、甲建物と乙建物が国道を隔てている場合であっても、外に合併の登記の制限事由がない限り、甲建物を乙建物の附属建物とする建物の合併の登記をすることができる。

イ 附属建物の新築を原因とする建物の表題部の変更の登記を申請する場合に添付情報として提供すべき建物図面には、当該附属建物だけでなく、既登記

の主である建物及び他の附属建物も表示しなければならない。

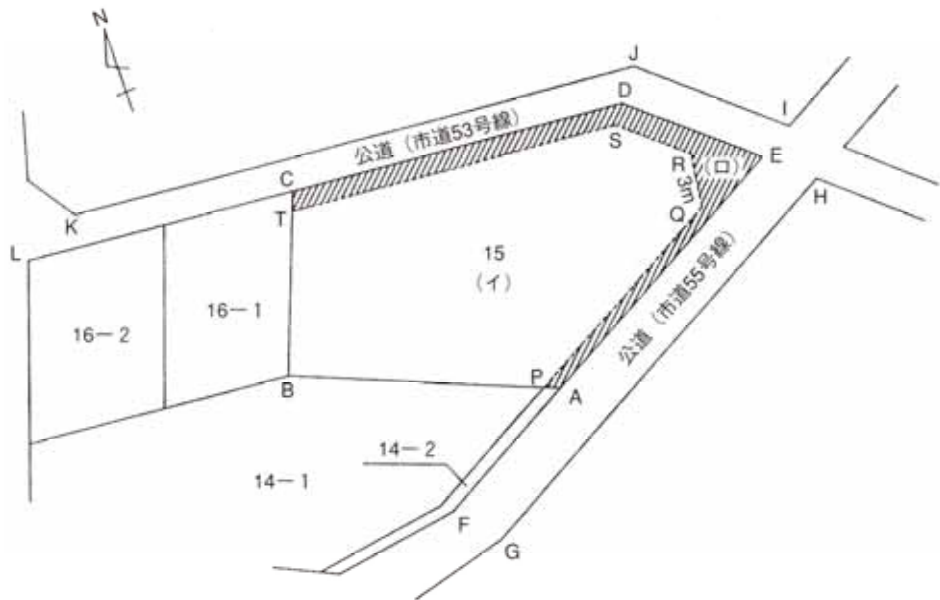
- ウ 抵当権の設定の登記がある既登記の建物の附属建物を取り壊したことを原因とする建物の表題部の変更の登記を申請するときは、添付情報として、当該抵当権の登記名義人が承諾したことを証する当該登記名義人が作成した情報又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。
- エ 既登記の甲建物の附属して一体として利用されている未登記の乙建物が甲建物の建築日より前に建築されたものであるときは、附属建物を新築したことを原因とする甲建物の表題部の変更の登記をすることによって乙建物を甲建物の附属建物とすることはできない。
- オ 甲登記所の管轄区域内にある主である建物と附属建物から成る1個の建物のうち主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にいり行移転した場合の当該1個の建物の管轄登記所は、甲登記所である。
- 1 アイ    2 アオ    3 イウ    4 ウエ    5 エオ

**第7問** 次のアからコまでの土地のうち、宅地と認定すべきものと雑種地と認定すべきものの個数の組合せとして正しいものは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 競馬場内にある一筆の土地が永久的設備と認められる建物の敷地として利用されている場合における当該土地
- イ 宗教学法人である寺院の境内にある庫裏の敷地
- ウ ガスタンク敷地
- エ 水力発電のためのダム貯水池用地
- オ 住居として使用されている建物の敷地内に設けられた屋外プールの敷地
- カ 鉄道のガード下を利用して築造された店舗の敷地
- キ 海産物加工場と道を隔てた向かい側にあり、日干場として利用されている土地
- ク 中学校の校舎の敷地
- ケ 高圧線下にある建物の敷地
- コ 木場の区域内にある一筆の土地が材木問屋の建物の敷地として利用されている場合における当該土地
- 1 宅地3個：雑種地1個    2 宅地3個：雑種地2個  
 3 宅地4個：雑種地1個    4 宅地4個：雑種地2個  
 5 宅地5個：雑種地1個

**第21問** A市B町二丁目6番地7に事務所を有する土地家屋調査士甲野太郎が、下記見取図で示すC市D町三丁目15番の土地（以下本問において「本件土地」という。）について、C市D町三丁目12番3号に住所を有する乙山次郎から、自己用住宅の建築敷地部分イ部分と道路後退部分ロ部分に分筆する登記及びこれとともに本件土地について必要となるすべての表示に関する登記の申請手続の代理を依頼されたものとして、後記の調査結果に基づき、別紙第21問答案用紙を用いて、後記の問いに答えなさい。

〔見取図〕



(注) 見取図中、A点からL点までの各点は筆界点を、P点からT点までの各点は分割点を示し、数字は地番を、実線は筆界線を示す。A点はE点とF点を結ぶ直線上にある。

市との協議により、P点からT点までの各点を順次直線で結ぶ分筆線は前面道路中心線から2.00m後退した線とし、P点とQ点を結ぶ直線とR点とS点を結ぶ直線の交点からR点及びQ点までの各距離は等しく、隅切りのR点とQ点の距離は3.00mとすることとされた。

〔土地家屋調査士甲野太郎による調査の結果〕

1 資料調査の結果

登記所における調査の結果，本件土地及び隣接土地についての登記記録の記録（登記事項一部省略）は下記のとおりであった。

〔本件土地〕

（表題部）

C市D町三丁目15番 山林 200m<sup>2</sup>

（権利部）

甲区 2番 所有権移転

所有者 C市D町三丁目12番3号 乙山次郎

乙区 1番 抵当権設定

〔隣接土地〕

（表題部）

C市D町三丁目14番1 宅地 195.59m<sup>2</sup>

（権利部）

甲区 4番 所有権移転

所有者 C市D町三丁目14番地1 丙川花子

乙区 省略

〔隣接土地〕

（表題部）

C市D町三丁目14番2 公衆用道路 9.80m<sup>2</sup>

（権利部）

甲区 1番 所有権移転

所有者 C市D町三丁目14番地1 丙川花子

乙区 省略

〔隣接土地〕

（表題部）

C市D町三丁目16番1 雑種地 64m<sup>2</sup>

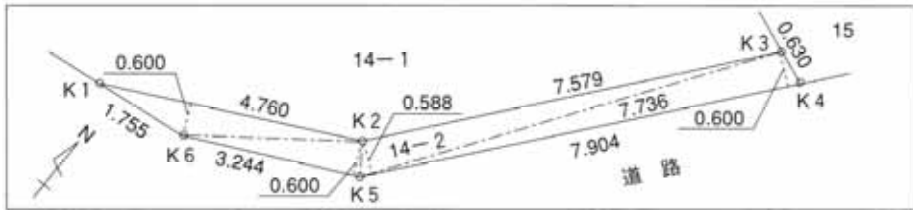
（権利部）

甲区 3番 所有権移転

所有者 E市F町一丁目5番30号 丁本五郎

乙区 省略

14番2の土地については、登記所に地積測量図が備え付けられていた。  
〔登記所に備え付けられている地積測量図（抜粋）平成6年5月14日作成〕



本件土地の分筆後の口部分の1番抵当権が消滅することについての抵当権者の承諾書一式を依頼人から受領した。

## 2 土地の利用状況，筆界点の状況，立会い及び測量の結果

### 土地の利用状況

本件土地は，昭和62年10月，相続により現所有者が取得したものであり，その当時から山林のまま放置してあった。平成22年2月1日から，本件土地上の建物の建築工事が開始され，同年7月1日，工事が完成したが，建物は未登記のままである。

道路後退部分（見取図中斜線部分）は，アスファルト舗装による道路として整備済みであり，整備完了年月日は平成22年7月15日であった。

### 筆界点の状況

本件土地と接する道路は，C市により管理されている公道であり，筆界は，F点，E点，D点，L点を順次直線で結んだ線であることが確認されている。道路対岸側の筆界は，G点，H点を結ぶ直線と，I点，J点，K点を順次直線で結んだ線であることが確認されている。これら道路の筆界線は対岸側とすべて平行であった。なお，市道53号線の幅員は1.86m，市道55号線の幅員は2.80mであった。

現地のB点，C点，D点，E点，F点及びG点にはコンクリート杭が，H点，I点，J点，K点及びL点には金属標が埋設されている。A点及びP点には境界標は見当たらなかった。

### 立会い

土地家屋調査士甲野太郎は，依頼人乙山次郎並びに丙川花子及び丁本五郎に立会いを求めたところ，その結果は次のとおりであった。

依頼人乙山次郎及び丁本五郎は「B点及びC点に古い境界標があり，杭に損傷もなく，移動した形跡もないので，B点とC点を結ぶ直線が筆界に間違いなし。」と申述した。

丙川花子は「平成6年に建物を新築するとき、A点及びB点到境界標があり、乙山次郎氏立会いのもと筆界を確認した。その際、14番の土地を分筆した際に備え付けられた地積測量図に記録されている筆界点K3（P点と同位置）に境界標を埋設したが、その後、道路整備工事の際に、A点及びK3点の境界標が亡失してしまった。」と申述し、依頼人乙山次郎もこれと同じ認識である旨を述べた。

土地家屋調査士甲野太郎は、調査及び測量の結果から、筆界について依頼人乙山次郎並びに丙川花子及び丁本五郎に説明を行い、各人から理解を得て、各筆界点に争いがない旨の確認をした。そして、筆界点A点及びP点到改めてコンクリート杭を設置した。なお、分筆点Q点からT点にもコンクリート杭を設置した。

#### 測量の結果

実測により得られたデータは、次のとおりである。

〔測量成果〕

点名	X座標	Y座標	点名	X座標	Y座標
B	117.14	102.57	H	118.74	124.55
C	125.72	102.57	I	122.04	123.88
D	125.72	117.57	J	127.58	118.34
E	120.72	122.57	K	127.58	93.05
F	105.96	107.81	L	125.72	90.93
G	103.98	109.79			

この成果はC市基準点による座標成果である。なお、測量の年月日は、平成22年8月5日である。

- 問1 調査測量の成果により、Q点及びS点並びにP点の座標値を求め、答案用紙第1欄に記載しなさい。
- 問2 本件土地のうち見取図イ部分の実測面積を座標法により計算し、答案用紙第2欄に小数点以下第2位まで記載しなさい。
- 問3 本件土地のうち見取図ロ部分の実測面積を座標法により計算し、答案用紙第3欄に記載しなさい。ただし、計算値の端数処理は、登記の申請書に記載する場合の表示方法によるものとする。
- 問4 本件土地について申請すべき登記の目的、添付情報並びに登記原因及びその日付のすべてを、必要な登記の順番に従って答案用紙第4欄に記載し

なさい。ただし、分筆登記を必ず申請すること。

問5 問4の登記の申請のうち、分筆登記の申請において添付情報として提供すべき地積測量図を作成しなさい。

- (注) 1 座標値は、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとすること。
- 2 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することを要しない。
- 3 地積測量図には、座標値から求めた筆界の辺長を、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、すべて記載すること。ただし、各筆界点の座標値の表示、求積及びその方法並びに地積の表示の記載は、省略して差し支えない。また、C市基準点及び測量の年月日に関する記載についても省略して差し支えない。
- 4 本件土地(200m<sup>2</sup>)の地積測定の公差は、以下のとおりである(ただし、本件土地は市街地地域に属する。)

単位：m<sup>2</sup>

精度区分	甲1	甲2	甲3	乙1	乙2	乙3
	0.51	1.24	2.48	3.54	7.26	14.52

5 三角関数真数表

角度	sin	cos	tan
45°0	0.70711	0.70711	1.00000

- 6 必要な登記の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 7 本問における行為は、すべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適法に作成されているものとする。

### 第21問 答案用紙(その1)

第1欄

Q点の座標値

X 座 標	Y 座 標

S点の座標値

X 座 標	Y 座 標

P点の座標値

X 座 標	Y 座 標

第2欄

見取図(イ)部分の面積

--

第3欄

見取図(ロ)部分の面積

--

第4欄

登記の順	登記の目的	添付情報	登記原因及びその日付
1			
2			
3			
4			

### 第21問 答案用紙(その2)

地 番		地積測量図	
土地の所在			
作成者	(略) (平成22年8月20日作成)	申請人	(略)
縮尺			1/250

# 解説編

## 択一式問題

### 第1問

出題テーマ	代理	正解 5
-------	----	------

### 各肢の解説

- 1 **誤り**。代理人は、行為能力者であることを要しないとされるので（民法102条）、制限行為能力者である代理人のした代理行為を制限行為能力を理由として取り消すことはできない。本人が代理権を授与した時に、制限行為能力者であることを知らなかったときであっても、同様である。
- 2 **誤り**。代理人の意思表示が代理行為として効果を生ずるには、その意思表示のなかで、本人のためにすることが示されていなければならない（民法99条1項）。これを、「顕名主義」という。本人のためにすることを示す方法は、「B代理人A」というのが普通であるが、代理人Aがそのように表示せずに、あたかも本人自身がなすかのような外観で（代理人の氏名を出さず、本人であると名乗って）代理行為をする場合がある。例えば、代理人Aが書面にBと記載し、Bの印鑑を押すという方法で契約を結ぶという代理行為をするような場合（署名代理と呼ばれる。）である。このような場合は、特別な場合を除き（相手の人柄が非常に重要な契約で、行為者が本人だと信じてそれを見込んで契約をした場合など）、顕名主義に抵触せず、有効な代理行為とみてよい。したがって、本肢の契約は有効である。Cは、契約を取り消すことができない。
- 3 **誤り**。本肢の場合は、代理権消滅後の表見代理が成立する（民法112条）。代理権消滅後の表見代理とは、かつて存在した代理権が消滅した後に、代理人として代理行為をした場合である。この場合、第三者（相手方）が善意・無過失（代理権の消滅を知らないこと及び知らないことについて過失がないこと。）であるときは、本人は責任を負わなければならない。つまり、代理行為の効果が、本人に帰属する。したがって、本肢の場合は、本人であるBは、第三者（相手方）であるCからの契約の履行請求を拒絶することができない。

- 4 **誤り**。代理人の意思表示が代理行為として効果を生ずるには、その意思表示のなかで、本人のためにすることが示されていなければならないが（民法99条1項）、本人のためにするというのは、本人の利益のためにという趣旨ではなく、本人に直接効果を帰属させようとの意思、つまり、代理的效果意思の趣旨である。したがって、代理人が本人の利益のためでなく、自分の利益を図るために代理行為をしても、その行為は、代理行為として有効に成立する（大判大正6・7・21）。ただし、相手方が、代理人にそのような背任的な意図があることを知り、又は、注意すれば知ることができたであろうと考えられる場合には、民法93条ただし書の趣旨を類推適用して無効と解すべきである、とするのが判例である（最判昭和42・4・20）。本肢の場合は、相手方Cが代理人Aの背任的な意図を過失なく知らなかったのであるから、契約は有効に成立しており、Bは、Cに対し、その無効を主張することはできない。
- 5 **正しい**。本人が相手方に対して詐欺をした場合は、本人を保護する必要はなく、また、この場合は第三者の詐欺（民法96条2項）には当たらない。したがって、代理人Aが本人Bの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、相手方Cは、詐欺を理由として契約を取り消すことができる。

## 第2問

出題テーマ	不動産、物権の客体、抵当権の物上代位性、抵当権の効力の及ぶ範囲、抵当権の消滅	正解 3
-------	--	------

### 各肢の解説

ア **正しい**。建物は、土地の定着物であるから不動産であるが（民法86条1項）、土地とは別の独立した不動産として扱われる。建築中の建物について、どの程度の段階に達すれば「建物」といえるか、すなわち、独立の不動産となる時期について、判例は、木材を組み立てて地上に定着させて屋根をふき上げただけでは、まだ法律上建物ということとはできないが、屋根瓦をふき荒壁をぬり終えた程度、つまり屋根及び周壁を有する程度になれば、床や天井を張っていないなくても建物ということができるとしている（大判大正15・2・22，大判昭和10・10・1）。なお、「建物認定（3訂版）」の19頁は、「建築中の建築物を建物として認定することができる時期は、その用途に応じて判断することになる」とし、「建物と認められるためには、その目

的とする用途に供し得る程度に外装工事と内部造作工事が完了している必要がある」との基準を示している。

イ **誤り**。建物の場合は、原則として、一棟の建物が1個の所有権の目的となるが、一棟の建物の一部についても、その部分が区分建物としての独立性（構造上の独立性及び利用上の独立性）を備えているときは、所有権の目的となる（区分法1条）。したがって、一棟の建物の一部が独立性を備えているときは、取得時効の成立が認められるが（民法162条）、独立性を備えていないときは、取得時効の成立は認められない。

ウ **正しい**。抵当不動産の所有者（抵当権設定者）がその不動産を賃貸した場合に、その賃料債権のうえに物上代位権を行使することができるかどうかについては争いがある。抵当権が、不動産の所有者からその使用・収益権能を奪わないことからすると、所有者がその不動産を利用して利益をあげ、それによって収入を図り、債務の弁済に充てようとすることを封じることになるからである。しかし、判例は、賃料債権も、物上代位の対象となるとする（最判平成元・10・27）。この判例は、その理由として、抵当権設定者（所有者）が目的物を第三者に使用させることによって対価を取得した場合に、この対価について、抵当権を行使することができるものと解したとしても、抵当権設定者の目的物に対する使用を妨げることにはならないこと、また、民法372条、304条の明文の規定に反してまで、目的物の賃料について抵当権を行使することができないと解すべき理由はないことを挙げている。

エ **誤り**。判例は、借地上の建物に抵当権が設定された場合、抵当権の効力はその建物のために必要な借地権に及ぶとする（最判昭和40・5・4）。したがって、建物の所有者（抵当権設定者）が有していた借地権は、抵当権の実行（競売）により、その買受人に移転する。

オ **正しい**。抵当権は物権であるから、目的物の滅失によって消滅する。以上により、誤っているものはイ及びエであるので、正解は3となる。

## 第3問

出題テーマ

相続が関係する物権変動

正解 3

## 各肢の解説

- ア **誤り**。被相続人Aが相続開始前にその所有する不動産をBに譲渡したが、Bへの所有権の移転の登記をしないうちに死亡して相続が開始し、Cが相続人となったが、相続人Cがその不動産をDに譲渡した場合は、BとDとの関係は対抗問題となる。つまり、民法177条の規定により、BとDのうち、どちらが先に登記を受けるかによって決することになる（最判昭和33・10・14等）。これは、相続人Cが被相続人Aの地位を承継し、被相続人と同一の地位に立つから、二重譲渡と同様の関係になるからである（最判昭和33・10・14等）。本肢の場合は、Dが先に登記を受けているので、BはDに対し、土地所有権の取得を対抗することができない。
- イ **正しい**。共同相続人の1人であるCが相続財産（不動産）について勝手に単独相続登記をし、これをDに譲渡した場合、他の共同相続人であるBは、自己の相続分（持分）について、登記がなくてもその譲受人Dに対抗することができる（最判昭和38・2・22）。これは、Cの単独相続登記は、Bの持分に関する限り、無権利の登記であり、登記には公信力が認められていないので、DはBの持分に関する限り、その権利を取得することはできないからである。
- ウ **正しい**。Cが相続放棄をした後、Cの債権者DがCに代位して、相続財産である土地についてB、Cの共同相続の登記をしたうえ、Cの持分につき、差押えの登記をした場合でも、Bは、Dに対し、当該土地持分の取得を対抗することができる。つまり、当該土地について、自己が単独の所有者であることを主張することができる。これは、相続放棄の効力は絶対的であって、何人に対しても、登記等がなくてもその効力を生ずるからである（最判昭和42・1・20）。
- エ **誤り**。遺贈による物権変動についても、登記がなければ第三者に対抗することができない（最判昭和39・3・6等）。遺贈は、受遺者に対して財産を譲与する旨の遺言者の意思表示であって、遺言者の死亡を不確定期限とするものの、意思表示によって物権変動の効果を生ずる点において、贈与と異なるところはないからである。したがって、遺贈による登記を受けていないBは、Dに対し、土地の所有権の取得を対抗することができない。

オ **誤り**。不動産についての相続人の遺産分割による権利の取得については、民法177条の規定の適用があり、遺産分割により相続分と異なる（相続分を超える。）権利を取得した相続人は、その旨の登記をしなければ、遺産分割後に当該不動産につき権利を取得した第三者に対し、その権利の取得を対抗することができない（最判昭和46・1・26）。これは、遺産分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるものであるが（民法909条本文）、第三者に対する関係では、相続人が相続によりいったん取得した権利につき、遺産分割によって変更を生じたと考えるべきだからである。つまり、法定相続分を超える部分については、対抗問題とみるべきだからである。したがって、Bが遺産分割協議を前提とする相続登記をする前に、CがB、Cの共同相続登記をし、Cの持分をDに譲渡し、その旨の登記をした場合は、Bは、Dに対し、その持分の取得を対抗することができない。つまり、所有権の全部を取得したことを主張することができない。

以上により、正しいものはイ及びウであるので、正解は3となる。

#### 第4問

出題テーマ	建物図面及び各階平面図，建物の表題登記の申請	正解 5
-------	------------------------	------

#### 各肢の解説

- ア **誤り**。建物図面及び各階平面図は、1個の建物ごとに作成しなければならない。附属建物がある場合は、それが何棟あっても、主である建物と合わせて1個の建物となる（規則81条）。
- イ **誤り**。区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に表題登記を申請しなければならないとされている（法47条1項）。したがって、Bは、Aから建物の所有権を取得した日から1月以内に申請しなければならない。
- ウ **誤り**。建物の敷地の地目が宅地となっていない場合でも、建物の表題登記を申請することの妨げとなるものではない。建物が存する土地であっても、地目が境内地や雑種地となることもあるし（準則68条13号，69条7号本文参照）、また、建物が居宅や店舗であれば、その敷地の地目は宅地となるが、地目の変更の登記をする前であっても、建物の表題登記を申請することができる。

- エ **正しい**。建物を解体移転した場合は、既存の建物が滅失し、新たな建物が建築されたものとして取り扱うものとされているので（準則85条1項）、滅失の登記及び表題登記を申請しなければならない（法57条、47条1項）。
- オ **正しい**。表題登記を申請する場合において、表題部所有者となる者が2人以上であるときは、当該表題部所有者となる者ごとの持分を申請情報の内容としなければならない（令3条9号）。しかし、建物の表題登記は、報告的登記であるから、共有者の1人から保存行為として申請することができる（民法252条ただし書）。以上により、正しいものはエ及びオであるので、正解は5となる。

## 第5問

出題テーマ	区分建物についての表示に関する登記	正解 3
-------	-------------------	------

## 各肢の解説

- ア **正しい**。団地共用部分である旨の登記がある建物にあっては、表題部所有者に関する登記事項又は権利に関する登記が抹消されているので（規則141条）、その区分の登記の申請人は、実体法上の所有者とされている（法54条2項）。そこで、区分の登記を申請する場合は、登記官において、申請人が申請適格を有する実体法上の所有者であるかどうかを確認するため、添付情報として、当該建物の所有者を証する情報を提供しなければならないとされている（令別表16項・添付情報欄口）。
- イ **誤り**。A会社がB会社に吸収合併されることによって、A会社が原始取得した区分建物の所有権は、B会社に承継されることになる。この場合、B会社から当該区分建物の表題登記を申請することになるが、建物が区分建物であるときは、原始取得者であるA会社を所有者として申請しなければならない（法47条）。
- ウ **正しい**。団地共用部分である旨の登記をするときは、権利に関する登記はすべて抹消されることになるので（規則141条）、所有権以外の権利に関する登記がある建物について団地共用部分である旨の登記を申請する場合は、添付情報として、当該権利に関する登記の登記名義人の承諾を証する情報又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならないとされている（令別表19項・添付情報欄口）。
- エ **誤り**。区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物につ

いての表題登記の申請は、敷地権の有無にかかわらず、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない（法48条1項、昭和58・11・10民三6400号通達第二・一・1）。

- オ **正しい**。敷地権の発生を原因とする建物の表題部の変更の登記を申請する場合において、敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、登記官において、申請人（表題部所有者又は所有権の登記名義人）が当該土地について登記された敷地利用権を有するか否かを確認するために、添付情報として、当該土地の登記事項証明書を提供しなければならない（令別表15項・添付情報欄ホ・）。以上により、誤っているものはイ及びエであるので、正解は3となる。

## 第6問

出題テーマ	附属建物	正解 1
-------	------	------

### 各肢の解説

- ア **正しい**。甲建物を乙建物の附属建物とする建物の合併（附属合併）の登記は、甲建物と乙建物が主である建物と附属建物の関係になければすることができないが（準則86条1号）、そのような関係にあれば、甲建物と乙建物が道路を隔てて存する場合であっても、合併の登記をすることができる。
- イ **正しい**。附属建物の新築を原因とする建物の表題部の変更の登記を申請する場合に添付情報として提供すべき建物図面には、当該附属建物だけでなく、既登記の主である建物及び他の附属建物も表示しなければならない（登記研究396号104頁）。
- ウ **誤り**。所有権の登記以外の権利に関する登記がある建物の附属建物を取り壊したことを原因とする建物の表題部の変更の登記を申請する場合は、添付情報として、当該権利に関する登記の登記名義人の承諾を証する情報等の提供を要しない。
- エ **誤り**。既登記の甲建物の建築日より前に建築された未登記の（表題登記がない。）乙建物についても、甲建物と効用上一体として利用される状態にあれば、附属建物を新築したことを原因とする甲建物の表題部の変更の登記をすることによって乙建物を甲建物の附属建物とすることができる（登記研究419号89頁、586号187頁）。
- オ **誤り**。甲登記所の管轄区域内にある主である建物と附属建物から成る1個の建物のうち主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にえい行移転した場合の当該1個

の建物の管轄登記所は、乙登記所になる。なお、この場合の建物の所在の変更の登記の申請は、甲、乙のいずれの登記所にしても差し支えないものと解されている（登記研究432号130頁）。

以上により、正しいものはア及びイであるので、正解は1となる。

## 第7問

出題テーマ	土地の地目	正解 5
-------	-------	------

### 各肢の解説

- ア **宅地と認定する。** 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地は、宅地とする（準則69条8号、「地目認定（改訂版）」72頁）。
- イ **境内地と認定する。** 宗教法人である寺院の境内にある庫裏の敷地は、宗教法人法3条2号に掲げる土地であるから、境内地とする（準則68条13号）。
- ウ **宅地と認定する。** ガスタンク敷地は、宅地とする（準則69条10号、「地目認定（改訂版）」77頁）。
- エ **池沼と認定する。** 水力発電のためのダム貯水池用地は、池沼とする（昭和40・1・6民三1034号通知、「地目認定（改訂版）」110頁）。
- オ **宅地と認定する。** プールについては、宅地に接続するものは、宅地とする（準則69条9号、「地目認定（改訂版）」76頁）。
- カ **鉄道用地と認定する。** 鉄道のガード下を利用して築造された店舗の敷地であっても、その土地の主な用途は鉄道の路線の敷地であるから、鉄道用地とする（準則68条5号）。
- キ **雑種地と認定する。** 工場に接続する物干場（日干場も含まれる。）又はさらし場は宅地とするが（準則69条11号）、工場に接続しないものについては、雑種地とする（準則68条23号、「地目認定（改訂版）」251頁）。
- ク **学校用地と認定する。** 学校の校舎の敷地は、学校用地とする（準則68条4号、「地目認定（改訂版）」82頁）。
- ケ **宅地と認定する。** 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とするが（準則69条13号、「地目認定（改訂版）」238頁）、建物の敷地につい

ては、宅地とする（準則68条3号）。

コ **宅地と認定する。**木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り雑種地とするが（準則69条18号、「地目認定（改訂版）」245頁）、建物の敷地については、宅地とする（準則68条3号）。

以上により、宅地と認定すべきものはア、ウ、オ、ケ及びコの5個であり、雑種地と認定すべきものはキの1個であるので、正解は5となる。

## 第8問

出題テーマ	代位による登記の申請	正解 2
-------	------------	------

### 各肢の解説

- 正しい。**土地区画整理事業を施行する者（施行者）は、土地区画整理事業の施行のために必要があるときは、所有者に代位して、土地の分筆の登記を申請することができる（土地区画整理法82条1項）。例えば、甲土地の一部と乙土地の一部を従前の土地とし、これに照応して丙土地を換地として定めようとする場合には、甲土地を甲1の土地と甲2の土地に分筆し、乙土地も乙1の土地と乙2の土地に分筆して、甲2の土地と乙2の土地を従前の土地として丙土地を換地と定めるという手続が必要になるが、この場合の分筆の登記は、施行者が所有者に代位して申請することができる。また、一筆の土地が施行地区の内外又は二以上の工区にわたるときは、土地区画整理法83条の規定による届出とともに、その土地を分筆しなければならないが（土地区画整理法82条2項）、この場合も施行者は、所有者に代位して、分筆の登記を申請することができる。
- 誤り。**賃借権は債権であるので、賃借人は、当然には賃貸人（所有者）に対して登記請求権を有しない。この場合は、当事者間で賃借権の登記をするという特約に基づいて登記請求権が生ずる（大判大正10・7・11）。本肢の場合は、仮にこの特約により、Bが登記請求権を有していたとしても、Bが賃借権の設定を受けた土地は、一筆の土地の全部であるから、分筆の登記をしなくても登記が可能である。したがって、Bは、この登記請求権を保全すべき債権としてAに代位して、分筆の登記を申請することはできない。また、Bが分筆の登記の代位権を有しない以上、Cが、Bに代わって、それを行使することができないのは当然である。

## 記述式問題

### 第21問

#### 出題テーマ

本問は、地目が山林である土地を、自己用住宅の建築敷地部分イ部分と道路後退部分ロ部分とに分筆する登記並びにこれとともに必要な地積の更正の登記及び地目の変更の登記の申請に関する問題である。

計算としては、地積測量図による筆界点の位置の復元計算及び道路後退による分筆点の位置と隅切りの位置の計算の理解が必要である。

#### 解答へのアプローチ

##### 1. 接道義務による道路後退について

建築物を建築するためには、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない、この道路は幅員4m以上で、建築基準法の基準を満たしたものでなければならない（建築基準法42条1項、43条1項）。この接道義務に反すると、建築物を建築することができない。しかし、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは道路とみなし、その中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなすものとされ（同法42条2項）、敷地を後退（セットバック）することにより、建築基準法上の道路として認められることになる（このような道路を、「2項道路」という。）

本問の場合、建築物を建築するとともに、道路後退（セットバック）をした部分について、アスファルト舗装による道路として整備したものである。

登記の手續としては、建築敷地部分イ部分と道路後退部分ロ部分とに分筆する分筆の登記をするほか、当該地目の変更の登記をしなければならない。また、分筆後の地積が、（分筆前の地積を基準にして）地積測量図の誤差の限度内を超えているので、分筆の登記の前提として地積の更正の登記をしなければならない（準則72条1項）。

##### 2. 地積測量図による亡失した境界標（筆界点）の位置の計算

既存の筆界点A点及びP点（地積測量図・筆界点のK3点と同位置）の境界標は亡失しているので、その位置（座標）を登記所に備え付けられていた地積測量図に基づいて、計算をしなければならない。

14番2の土地の地積測量図に記録されている筆界点のK3点、K4点、K5点は、見取図の筆界点のP点、A点、F点の各点であるから、地積測量図に記録されているK5～K4、K4～K3の筆界点間の距離により、見取図のA点及びP点の位置を計算することができる。

### A点の座標値

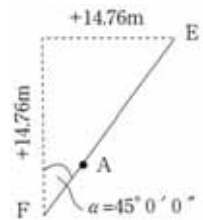
筆界点F点からE点に対するの方向角を求めると、

$$\begin{aligned} &= \tan^{-1} \left( \frac{122.57 - 107.81}{120.72 - 105.96} \right) \\ &= \tan^{-1} \left( \frac{+14.76}{+14.76} \right) = 45^\circ 0' 0'' \end{aligned}$$

xとyの符号がプラスであるから、F点からE点への方向角( )は、 $45^\circ 0' 0''$ である。

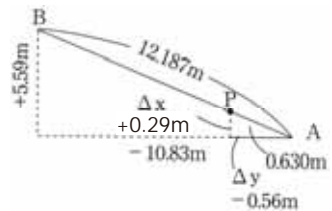
A点の座標値は、当該方向角と地積測量図に記録された距離7.904mから、

$$\begin{aligned} X_A &= X_F + \cos 45^\circ 0' 0'' \times 7.904 \\ &\quad (+0.70711) \\ &= 105.96 + \cos 45^\circ 0' 0'' \times 7.904 \\ &= 105.96 + 5.59 = 111.55\text{m} \\ Y_A &= Y_F + \sin 45^\circ 0' 0'' \times 7.904 \\ &\quad (+0.70711) \\ &= 107.81 + \sin 45^\circ 0' 0'' \times 7.904 \\ &= 107.81 + 5.59 = 113.40\text{m} \end{aligned}$$



### P点の座標値

P点は、筆界点A点からB点への線上にあるので、A点～B点の座標値からA点～B点間の計算距離(S)を求めて、地積測量図に記録されたK4～K3の距離(0.630m)により、比例によってP点の座標値を求める。



$$\begin{aligned} S &= \sqrt{5.59^2 + (-10.83)^2} \\ &= 12.1875\dots \end{aligned}$$

$$(117.14 - 111.55) \times \frac{0.630}{12.1875} = 0.29$$

$$(102.57 - 113.40) \times \frac{0.630}{12.1875} = -0.56$$

$$X_p = X_A + x = 111.55 + 0.29 = 111.84\text{m}$$

$$Y_p = Y_A + y = 113.40 - 0.56 = 112.84\text{m}$$

### 3. 道路後退による分筆点の位置の計算

道路後退部分の分筆点の位置は、「道路中心線から2.00m後退した線」とされているので、現況の公道（市道）の幅員から後退する幅を求める。

市道53号線の幅員は1.86m、市道55号線の幅員は2.80mであるから、後退する幅は、

$$\text{市道53号線} : 1.07\text{m} \left( 2.00 - \frac{1.86}{2} \right)$$

$$\text{市道55号線} : 0.60\text{m} \left( 2.00 - \frac{2.80}{2} \right)$$

14番2の土地の地積測量図に記録の幅員も0.600m)である。

#### 分筆点Tの座標値

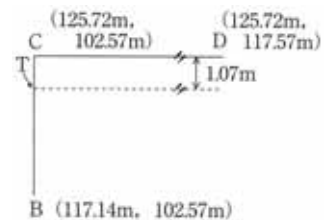
筆界点B点、C点及びD点の座標値から、B点～C点はX軸に平行、また、C点～D点はY軸に平行であり、市道53号線の後退幅は1.07mより、T点の座標値が求められる。

T点は、C点から1.07m後退した点であるから、

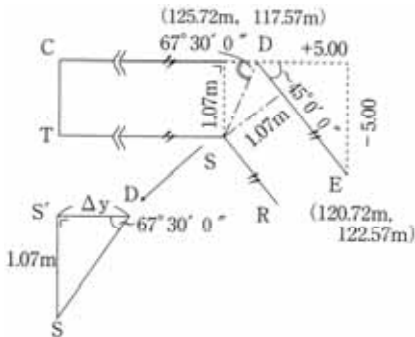
$$X_T = 125.72 - 1.07 = 124.65\text{m}$$

T点は、B点とC点の線上にあるから、

$$Y_T = 102.57\text{m}$$



## 分筆点Sの座標値



## X座標値

分筆点SのX座標値 ( $X_s$ ) は、C点～D点に平行であるから、T点のX座標値と同一となる。

$$X_s = 124.65\text{m}$$

## Y座標値

分筆点Sから筆界点C点～D点の線上に垂線を降ろした点をS' とすると、市道53号線の後退部分の幅は1.07mであるから、

$$S'DS' = \frac{1}{2} CDE$$

となる。

また、D点～S'点の距離を  $y$  とすると、

$$y = \frac{1.07}{\tan S'DS'} = \frac{1.07}{\tan\left(\frac{1}{2} CDE\right)}$$

そして、 $Y_s$ の座標値は、

$$Y_s = Y_D - y$$

で求められる。

CDEは、筆界点D点からE点へ向かう方向角及び筆界点D点からC点 ( $270^\circ 0'$ ) へ向かう方向角とで求めることができる。

$$\begin{aligned} &= \tan^{-1}\left(\frac{122.57 - 117.57}{120.72 - 125.72}\right) \\ &= \tan^{-1}\left(\frac{5.00}{-5.00}\right) = -45^\circ 0' \end{aligned}$$

$x$ がマイナス、 $y$ がプラスで第2象限であるから、D点からE点への方

向角は $135^{\circ}00'$ となるので、

$$\angle CDE = 270^{\circ}00' - 135^{\circ}00' = 135^{\circ}00'$$

$$y = \frac{1.07\text{m}}{\tan\left(\frac{1}{2} \angle CDE\right)} = \frac{1.07\text{m}}{\tan 67^{\circ}30'0''} = 0.4432\dots$$

$$Y_s = Y_D - y = 117.57\text{m} - 0.4432\dots = 117.13\text{m}$$

$$\begin{cases} X_s = 124.65\text{m} \\ Y_s = 117.13\text{m} \end{cases}$$

### 分筆点のR点、Q点の座標値

分筆点R点、Q点は隅切りであり、P点とQ点の延長線とS点とR点の延長線との交点を、一般的に街区頂点(w)といい、街区頂点(w)と隅切点(R・Q)との長さを、隅切剪脛長( )と呼称している。

隅切りの位置を求めるには、先に街区頂点(w)の位置(座標)を計算しなければならない。

### 街区頂点(w)の位置の計算

筆界点E点からF点へ方向角は、 $225^{\circ}00'$ 、筆界点E点からD点へ方向角は、 $315^{\circ}00'$ である。また、道路後退部分の幅は、市道53号線が $1.07\text{m}$ 、市道55号線が $0.60\text{m}$ であるから、街区頂点(w)の座標(上掲図参照)は、次の式により計算することができる。

$$X_w = X_E + \cos 225^{\circ}00' \times 1.07\text{m} + \cos 315^{\circ}00' \times 0.60\text{m} \\ (-0.70711)$$

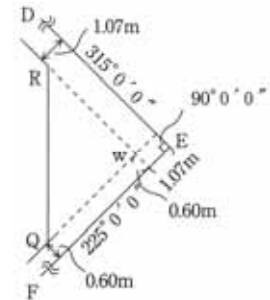
$$= 120.72 + \cos 225^{\circ}00' \times 1.07 + \cos 315^{\circ}00' \times 0.60 \\ (+0.70711)$$

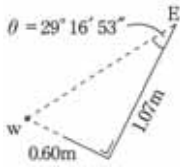
$$= 120.3876\dots\text{m}$$

$$Y_w = Y_E + \sin 225^{\circ}00' \times 1.07 + \sin 315^{\circ}00' \times 0.60 \\ (-0.70711)$$

$$= 122.57 + \sin 225^{\circ}00' \times 1.07 + \sin 315^{\circ}00' \times 0.60 \\ (-0.70711)$$

$$= 121.3891\dots\text{m}$$



**(別解：道路後退幅を利用して計算する方法)**

$$= \tan^{-1} \left( \frac{0.60\text{m}}{1.07\text{m}} \right) = 29 \text{ } ^\circ 16 \text{ } 53$$

$$S = \sqrt{0.60^2 + 1.07^2} = 1.2267\dots$$

$$X_w = 120.72 + \cos 254 \text{ } ^\circ 16 \text{ } 53 \times 1.2267\dots$$

$$= 120.3876\dots\text{m}$$

$$Y_w = 122.57 + \sin 254 \text{ } ^\circ 16 \text{ } 53 \times 1.2267\dots$$

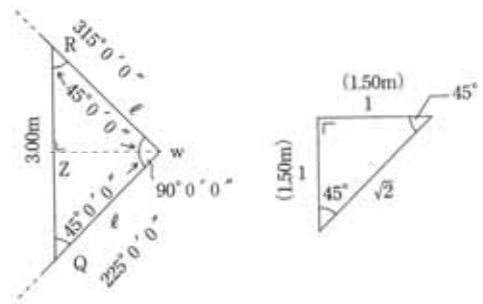
$$= 121.3891\dots\text{m}$$

**分筆点(隅切点)のR点・Q点の座標値**

分筆点R点，街区頂点w，分筆点Q点がなす三角形は，隅切剪徐長のwRとwQの各距離は等しく，

$RwQ = 90 \text{ } ^\circ 0 \text{ } 0 (315 \text{ } ^\circ 0 \text{ } 0 - 225 \text{ } ^\circ 0 \text{ } 0)$  である。

街区頂点wから分筆点R点とQ点を結ぶ直線に降ろした垂線は2等分線となるので，wから垂線へ方向角は $270 \text{ } ^\circ 0 \text{ } 0$ ，垂線を降ろした点(Z)からR点とQ点までの距離は，1.50mとなる。また，w-Zの距離は，wQZとQwZの2角が $45 \text{ } ^\circ 0 \text{ } 0$ であるから，1.50mとなる。



したがって，

$$Y_Q (Y_R) = Y_w - 1.50 = 121.3891\dots - 1.50$$

$$119.89\text{m}$$

$$X_Q = X_w - 1.50 = 120.3876\dots - 1.50$$

$$118.89\text{m}$$

$$X_R = X_w + 1.50 = 120.3876\dots + 1.50$$

$$121.89\text{m}$$

となる。

**4. イ部分とロ部分の実測面積・地積**

境界標が亡失した筆界点と分筆点の座標値に基づいて，建築敷地部分イ部分と道路後退部分ロ部分の面積を求めると，次のようになる。

なお，地目変更後の各土地の地積は，イ15番1(宅地)の土地は $165.99\text{m}^2$ ，ロ15番2の土地は $32\text{m}^2$ と表示する(規則100条)

## イ 15番1の土地

点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
T	124.65	102.57	7.51	770.3007
S	124.65	117.13	- 2.76	- 323.2788
R	121.89	119.89	- 5.76	- 690.5664
Q	118.89	119.89	- 10.05	- 1204.8945
P	111.84	112.84	- 1.75	- 197.4700
B	117.14	102.57	12.81	1313.9217
			倍面積	331.9873
			面積	165.99365

## ロ 15番2の土地

点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$
C	125.72	102.57	1.07	109.7499
D	125.72	117.57	- 5.00	- 587.8500
E	120.72	122.57	- 14.17	- 1736.8169
A	111.55	113.40	- 8.88	- 1006.9920
P	111.84	112.84	7.34	828.2456
Q	118.89	119.89	10.05	1204.8945
R	121.89	119.89	5.76	690.5664
S	124.65	117.13	2.76	323.2788
T	124.65	102.57	1.07	109.7499
			倍面積	65.1738
			面積	32.5869

## 5. 分筆の登記の前提としての地積更正の登記の申請の要否

分筆の登記を申請する場合において、分筆前の地積と分筆後の地積の差が分筆前の地積を基準として、市街地地域については、国土調査法施行令別表第五に掲げる精度区分甲2までであるときは、地積更正の登記の申請を要しない（準則72条1項，規則

77条5項, 10条4項1号)

本件土地の場合, 登記記録上の地積が $200\text{m}^2$ であり, 市街地地域に属するので, 地積更正の登記を要しない許容範囲(誤差の限度)は,  $\pm 1.24\text{m}^2$ である。

分筆後のイと口の実測面積( $165.99365\text{m}^2$ ,  $32.5869\text{m}^2$ )を合計すると $198.58055\text{m}^2$ となり, 許容範囲( $198.76\text{m}^2 \sim 201.24\text{m}^2$ )を超えているので, 分筆の登記の申請の前提として地積更正の登記の申請を要する。

## 6. 登記の順序

本件15番の山林である土地を, 自己用住宅の建築敷地部分イ部分と道路後退部分口部分とに分筆する登記及びこれとともに本件土地について必要なるすべての表示に関する登記を申請するのであるから, 登記の順序に従って, 分筆の登記の前提として地積更正の登記をしてから分筆の登記, イ部分の宅地への地目変更の登記, 口部分の公衆用道路への地目の登記の順序により, 登記すべきである。

## 7. 申請すべき登記の目的, 添付情報, 登記原因及びその日付

申請すべき地積の更正の登記, 分筆の登記及び地目の変更の登記に係る添付情報と登記原因及びその日付は, 次のとおりである。

### 土地の地積の更正の登記(法38条)

#### 添付情報

- ・地積測量図(令別表6項・添付情報欄)
- ・代理権限証書(令7条1項2号)

#### 登記原因及びその日付

- ・地積の更正の登記の登記原因は「錯誤」であり, その日付の記載は要しない。また, 更正に係る事項欄の番号( )を冠記する(準則73条参照)。

### 土地の分筆の登記(法39条1項)

#### 添付情報

- ・地積測量図(令別表8項・添付情報欄イ)
- ・抵当権消滅承諾書(法40条, 規則104条1項1号)~分筆後の口部分の抵当権が消滅するについて抵当権者の承諾書を受領しているので, 当該承諾書を提供する。
- ・代理権限証書(令7条1項2号)

#### 登記原因及びその日付

- ・分筆の登記は, 登記官がその登記をすることにより効力を生ずる形成的登記であるから, 登記原因は存しないが, 土地家屋調査士が分筆の登記の申請情報を作成する場合には, 登記記録の表題部の原因及びその日付欄に記録され

る事項と同様の事項を申請書の登記原因及びその日付欄に記載するものとされている。登記記録の分筆残地の原因及びその日付欄に、変更を要する事項の事項欄の番号を冠記して、「何番何、何番何に分筆」(又は「何番何ないし何番何に分筆」)のように記録し、分筆して新たに登記記録を設ける土地の表題部の原因及びその日付欄には、「何番から分筆」のように記録するものとされているので(準則74条)、これに倣って記載することになる。

### 土地の地目の変更の登記(法37条1項)

#### 添付情報

- ・代理権限証書(令7条1項2号)

#### 登記原因及びその日付

- ・土地の地目変更の登記の原因は、「地目変更」であり、その原因日付は、現実に地目が変更した日を記載する。

本件の自己用住宅の建物敷地部分イ部分については、建築工事の開始の日を原因日付とすべきではなく、工事が完了した日を地目変更の原因日付とするのが相当である。

また、道路後退部分ロ部分については、アスファルト舗装による整備が済んだ日を地目変更の原因日付とする。

### 8. 地積測量図の作成

分筆の登記の申請書に添付する地積測量図は、分筆前の土地ごとに作成しなければならない(規則75条2項)。

規則77条1項に規定する各事項を記録する必要があるが、問題文の指示により、C市基準点の表示、各境界点の座標値の表示、求積及びその方法並びに地積の表示の記載は、省略して差し支えない。また、測量の年月日の記載も省略して差し支えない。

本問の場合、分筆後の予定地番は、準則67条1項4号本文の規定により、「15番1」及び「15番2」と記載する。

### 第21問 解答例

第1欄

Q点の座標値

X座標	Y座標
118.89m	119.89m

S点の座標値

X座標	Y座標
124.65m	117.13m

P点の座標値

X座標	Y座標
111.84m	112.84m

第2欄

見取図(イ)部分の面積

165.99m <sup>2</sup>
----------------------

第3欄

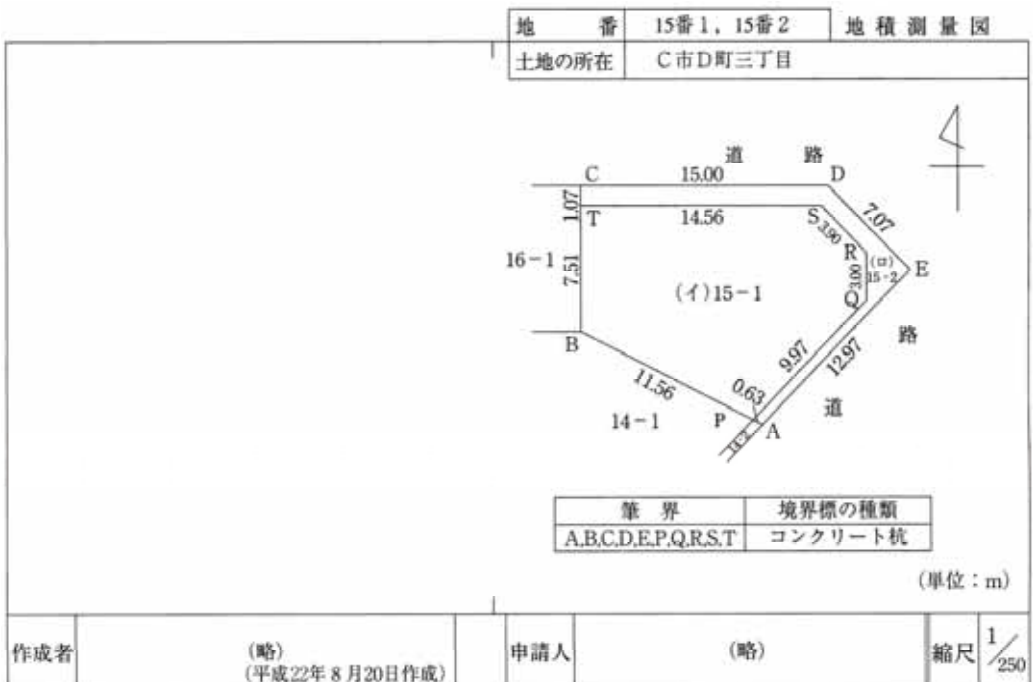
見取図(ロ)部分の面積

32m <sup>2</sup>
------------------

第4欄

登記の順	登記の目的	添付情報	登記原因及びその日付
1	土地地積更正登記	地積測量図 代理権限証書	③錯誤
2	土地分筆登記	地積測量図 抵当権消滅承諾書 代理権限証書	①③15番1, 15番2に分筆 15番から分筆
3	土地地目変更登記	代理権限証書	②③平成22年7月1日地目変更
4	土地地目変更登記	代理権限証書	②平成22年7月15日地目変更

### 第21問 解答例



## 第22問

## 出題テーマ

本問は、同一人が所有する甲建物（家屋番号3番1）の附属建物と乙建物（家屋番号3番2）との間に増築工事を施して合体させた場合に、合体前の各建物について根抵当権者は同一であるが、受付年月日を異にする根抵当権設定の登記がなされているときの「合体に関する登記等」の申請手続の問題である。

## 解答へのアプローチ

## 1. 甲建物の附属建物と乙建物が合体した場合の登記手続

「建物の合体」とは、互いに主従の関係にない数個の建物が、増築等の工事により構造上1個の建物となることをいう。その数個の建物が一棟の建物を区分した建物であって、これらが隔壁除去等の工事によりその区分性を失った場合も、これに含まれる（法49条1項、平成5・7・30民三5320号通達（以下「基本通達」という。）第六・一）。建物の個数は、社会通念によって決められ、一般に物理的構造及び利用・機能面が判断基準とされる。

さらに、「合体」とは、二つ以上のものが一つになることであり、法49条1項の建物の「合体」とは、数個の建物が一般取引の通念に照らして独立性を失い、社会通念上1個の建物と認められるに至ったことをいう（最判昭和50・5・27）、と解されている。

ただし、法49条1項は、「二以上の建物」が合体した場合であり、独立の建物として登記されていない附属建物と合体した場合は含まれない。すなわち、主である建物と附属建物の合体については、附属建物が独立の建物としては存在していないと解されるから、この場合の合体については、主である建物と附属建物を合体したことによる建物の「表題部の変更の登記」をすることになる（準則95条）。

また、甲建物の附属建物と乙建物とが合体した場合には、甲建物の附属建物は、そのままでは独立の建物とは認められないので、これについて分割の登記（法54条、規則127条）をした後でなければ、合体による登記等はできない（平成5年度全国首席登記官会同における質疑応答第六・一一・49参照）。

## 2. みなし持分と存続登記

合体前の各建物の所有者が同一の者の所有に属する場合には、合体後の建物は、その者の単一の所有権の目的となるのであり、したがって、合体後の建物の持分を

合体による登記等の申請情報の内容とすることも原則としてはない。

しかしながら，合体前の建物の少なくとも一方が，抵当権等の権利の目的となっているときには，合体の結果生じた建物は，合体前の各建物の所有者の単独所有となるものの，合体前の各建物が異なる者の所有に属する場合と同様に，合体前の各建物の価格に応ずる共有持分権は，少なくとも当該抵当権等の権利者との関係では融合することなく合体後の建物について存続し，当該抵当権等の権利は，その目的物であった合体前の建物に由来する合体後の建物についてのそのような共有持分を目的とすることとなるものと解される。

そこで，合体前の建物についてされた所有権の登記以外の所有権に関する登記又は先取特権，質権もしくは抵当権に関する登記であって合体後の建物について存続することとなるもの（以下「存続登記」という。）がある建物の所有権の登記名義人が，合体前の表題登記がない他の建物の所有者，合体前の表題登記がある他の建物（所有権の登記がある建物を除く。）の表題部所有者又は合体前の所有権の登記がある他の建物の所有権の登記名義人と同一の者であるときは，これらの者が同一の者でないものとみなした場合における持分（二以上の存続登記がある場合において，当該二以上の存続登記の登記の目的，申請の受付の年月日及び受付番号，登記原因及びその日付並びに登記名義人がいずれも同一であるときの当該二以上の存続登記の目的である所有権の登記名義人に係る持分を除く。）を申請情報の内容としなければならない（令別表13項・申請情報欄二）とされている。

また，合体後の建物の持分について存続登記と同一の登記をするときは，当該存続登記に係る権利の登記名義人が当該登記を承諾したことを証する当該登記名義人が作成した情報又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する情報（令別表13項・添付情報欄ト）を提供しなければならないので，添付情報として，持分割合についての根抵当権者の承諾書を提供することとなる。

### 3．登記識別情報の提供

合体前の建物について所有権の登記がされている場合には，登記官は，職権で合体後の建物について単一の所有権の登記（規則120条2項）をしたうえで，新たに合体後の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報を作成して申請人に通知する（法21条本文）ことになるが，この登記識別情報は，以後合体後の建物の所有権の登記名義人が登記義務者として権利に関する登記を申請する場合や，他の建物との合併の登記，合体による登記等を申請する場合において，所有権の登記名義人自らが登記を申請していることを確認するために用いられる情報となる（法2条14号，22条本文参照）ものである。

**平成17年～22年度(6年度分)  
年度別の出題内容等の一覧表**

**択一式問題の出題区分,出題テーマ,出題形式,難易度の一覧**

**記述式問題の「登記の目的」及び「出題の趣旨」の一覧**

# 〔平成18年度〕

## 択一式問題

問題	出題区分	出題テーマ	出題形式	難易度
第1問	民法	代理	組合せ	C
第2問		不動産，物権の客体，抵当権の物権代位性，抵当権の効力の及ぶ範囲，抵当権の消滅	正誤	C
第3問		相続が関係する物権変動	組合せ	B
第4問	不動産表示登記	建物図面及び各階平面図，建物の表題登記の申請	組合せ	A
第5問		区分建物についての表示に関する登記	組合せ	A
第6問		附属建物	組合せ	B
第7問		土地の地目	組合せ	B
第8問		代位による登記の申請	組合せ	B
第9問		地積測量図	組合せ	B
第10問		登記申請の代理権の消滅，複代理人を選任した場合の代理人の責任，共同代理の定め	組合せ	B
第11問		建物の登記申請における添付情報	個数	A
第12問		建物の合併の登記の制限，建物の合併の登記の申請人	個数	B
第13問		土地の合筆の登記の制限	組合せ	B
第14問		土地の分筆の登記	組合せ	B
第15問		登記識別情報	組合せ	B
第16問		資格者代理人による本人確認情報の提供	組合せ	B
第17問		地図又は建物所在図	組合せ	A
第18問		合体による登記等	個数	B
第19問		敷地権及び区分建物の敷地権	個数	B
第20問		調士法	土地家屋調査士法人	正誤

難易度 / A : やさしい B : 普通 C : 難しい

## 記述式問題

問題	登記の目的	出題の趣旨
第21問	<p>土地地積更正登記 土地分筆登記 土地地目変更登記</p>	<p>地目が山林である土地を，自己用住宅の建築敷地部分と道路後退部分とに分筆する登記並びにこれとともに必要な地積の更正の登記及び地目の変更の登記の申請に関する問題である。計算としては，地積測量図による筆界点の位置の復元計算及び道路後退による分筆点の位置と隅切の位置の計算の理解が必要である。</p>
第22問	<p>建物分割登記 合体後の建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の登記の抹消</p>	<p>同一人が所有する甲建物の附属建物と乙建物との間に増築工事を施して合体させた場合に，合体前の各建物について根抵当権者は同一であるが，受付年月日を異にする根抵当権設定の登記がなされているときの合体に関する登記の申請に関する問題である。</p>