

平成23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

㊤ 〈日本複写権センター委託出版物〉

本書（誌）を無断で複写複製（電子化を含む）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。

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。

JRRC 〈<http://www.jrcc.or.jp> eメール：info@jrcc.or.jp 電話：03-3401-2382〉

本書の発刊にあたって

本書は、平成23年8月21日（日）に実施された「平成23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2011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」は東京法経学院専任講師陣（荻原、内堀、山井の各先生）が中心となって導き出し、かつ、執筆したものです。

例年ですと、10月下旬の「筆記試験の合格発表」の時に、択一式の正解、記述式の出題趣旨、合格基準点等の発表が法務省のホームページでなされていました。しかし、平成23年度においては、筆記試験の約1カ月後の9月22日に、突然、「平成23年度筆記試験（多肢択一式問題）の正解及び基準点等について」がホームページに掲載されました。この趣旨は不明ですが、受験生の方々にとっては、「筆記合格」の可能性について、この時点でほぼ判断できたのではと思います。なお、司法書士試験においても、同様でした。

そして、10月26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7日に、全国8会場で、口述試験が実施され、11月29日に平成23年度の合格者390名が公表されました。

本学院では、筆記試験の「正解速報」において、択一式の第18問について、ア～オの正誤・解説を示した上で、「誤っているものはアの1個であるから、正解はない。なお、あえて正解を出すとするれば、ウの肢を誤りと考えて、2を正解とする。」としました。法務省当局の正解番号は「2」とされていたので、その後、ウの肢の解説を一部修正して、ホームページ及び本書に掲載しました。

全国の受験生、本学院の受講生の皆様にご迷惑をおかけいたしまして、誠に申し訳ありませんでした。

筆記試験での試験問題は、平成23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が、平成23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、9月末にホームページ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23年度土地家屋調査士試験向けに掲載した告知（案内）や資料（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23年度合格者の合格学習法」を収録しました。10月26日の筆記試験発表後から11月20日までにメール等でいただいた6名の合格者（全員）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、11月7日に全国8会場で実施された「平成23年度調査士口述試験」の質疑応答も掲載しています。本学院の「筆記合格者アンケート」に寄せられた質問内容の異なる2名の方

のものをほぼ原文のまま収録しております。

本年度の筆記試験でも、記述式の問題及び解答について、主にネット上で受験生の方々の熱い議論が展開されていました。国家試験問題としては不透明（不親切）な問題等もありましたが、受験者全員が同じ問題で解答したのですから、その結果については、謙虚に受け止めてほしいと思います。唯、東日本大震災での受験準備の影響や一部会場での筆記試験当日の電車事故の影響があったことは事実で、同情申し上げます。でも、これが「国家試験」なのです。どんなことがあっても、ゆるぎない実力をつけて、平成24年度合格の栄冠を勝ち取って下さい。

平成23年12月

東京法経学院 制作部

(注) 本書は、平成23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） 117
- ・ 法務省当局発表による告知・資料（①～⑧） 127

巻末特集

- ・ 平成23年度調査士合格者6名が語る「私の合格学習法」 145
- ・ 平成23年度調査士口述試験の質疑応答 161

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

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)

(23)

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、各問題ごとに、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。所定の箇所に書ききれないときは、その用紙の裏面を使用してください。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、インクがプラスチック消しゴムで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。)

- (7) 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、インクがプラスチック消しゴムで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るので、使用することかできません。

〈プログラム関連キー〉

RUN	EXE	PRO	PROG
COMP	ENTER		
P 1	P 2	P 3	P 4
PF 1	PF 2	PF 3	PF 4

- 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が入力することができるもの
④ 電池式以外のもの

- (8) 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。
- (10) 試験問題に関する質問には、一切お答えしません。
- (11) 試験問題は、試験時間終了後、持ち帰ることができます。ただし、途中で退室する場合には、持ち帰ることができません。

〔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 意思表示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。

ア Aが、Bに強迫されて、A所有の甲土地をBに売り渡して所有権の移転の登記をし、さらに、Bが事情を知らないCに甲土地を転売して所有権の移転の登記をした場合には、Aがその後にA B間の売買契約を強迫を理由として取り消したとしても、Aは、Cに対して甲土地の所有権を主張することはできない。

イ AとBとが通謀して、A所有の甲土地をBに仮装譲渡して所有権の移転の登記をし、さらに、Bが仮装譲渡の事実を知らないCに甲土地を転売し、その後、Cが仮装譲渡の事実を知っているDに甲土地を転売した場合には、Aは、Dに対して甲土地の所有権を主張することはできない。

ウ Aが、A所有の甲土地を売り渡すつもりで、錯誤によりA所有の乙土地をBに対して売り渡した場合には、Aに重大な過失があるときであっても、Bは、当該売買契約の無効を主張することができる。

エ Aが、Bにだまされて、A所有の甲土地をCに売却した場合には、CがBによるAに対する詐欺を知らなかったときであっても、Aは、A C間の売買契約を取り消すことができる。

オ Aが、A所有の甲土地を売却するに当たり、Bにその代理権を与えていたところ、Bが、売買代金を着服する意図で、甲土地をCに売却した場合において、Cが、Bの着服の意図を知らなくても、その意図を知ることができたときは、Aは、当該売買契約の無効を主張することができる。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

第2問 時効の援用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。

ア AのBに対する売買代金債務を連帯保証したCは、Aの売買代金債務について消滅時効が完成した後にBから連帯保証債務の履行を求められた場合にはAの売買代金債務についての消滅時効が完成する前に自らの連帯保証債務を承認していたときであっても、Aの売買代金債務についての消滅時効を援用してBからの請求を拒むことができる。

イ Aを抵当権者として先順位の抵当権が設定されている不動産の後順位の抵当権者であるBは、Aの先順位の抵当権の被担保債権について消滅時効が完成した場合であっても、その消滅時効を援用することができない。

ウ 甲土地に乙建物を所有しているAから乙建物を賃借しているBが、甲土地の所有者であるCから、所有権に基づき乙建物から退去して甲土地を明け渡すよう求められた場合において、Aの占有による甲土地の所有権の取得時効が完成しているときは、Bは、その取得時効を援用してCからの請求を拒むことができる。

エ 被相続人Aの占有により甲土地の取得時効が完成していた場合には、Aの共同相続人の一人であるBは、甲土地の全部について取得時効を援用することができる。

オ Aに対する貸金債務を承認したBが、Aから貸金返還請求を受けた場合には、Bは、その承認の際に、その貸金債務について消滅時効が完成していることを知らなかったときであっても、貸金債務の消滅時効を援用してAからの請求を拒むことができない。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

第3問 A、B及びCが各3分の1の持分で甲土地を共有している場合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。

ア A、B及びCが共同して甲土地をDに賃貸している場合において、その賃貸借契約を解除するときは、Aは、B及びCの了解がなくても、単独でDに対して解除権を行使することができる。

イ Aが、B及びCの承諾を得ることなく、単独で甲土地全部を占有している場合であっても、B及びCは、その共有持分が過半数を超えることを理由として、Aに対して当然には甲土地の明渡しを請求することはできない。

ウ Bの持分についてのみ第三者Dへの不実の持分移転登記がされている場合には、A又はCは、それぞれ単独でDに対してその持分移転登記の抹消登記手続を請求することはできない。

エ 第三者Eが甲土地を不法に占有したことによりA、B及びCの使用が妨げられた場合であっても、Aは、Eに対してその持分割合を超えて損害賠償を請求することはできない。

オ 甲土地の分割が裁判所に請求された場合において、甲土地を現物で分割することが不可能であるか、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、甲土地を競売に付し、その売得金をA、B及びCの各持分割合に応じて分割することを命ずることができる。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第4問 登記官が行う登記識別情報の通知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 所有権の登記名義人が二人以上である土地の合筆の登記の申請については、登記名義人ごとに同一の内容の登記識別情報を通知しなければならない。

イ 登記識別情報の通知を受けるべき者が、官庁又は公署である場合には、あらかじめ登記識別情報の通知を希望する旨の申出がなければ、登記識別情報の通知を要しない。

ウ 登記識別情報を記載した書面の交付を受けた者が、当該書面を自宅の火災により焼失してしまった場合には、登記識別情報の再発行をすることができる。

エ 登記識別情報を記載した書面を交付する方法によって通知を受けるべき者が、登記完了の時から30日以内に登記識別情報を記載した書面を受領しない場合には、登記識別情報の通知を要しない。

オ 家庭裁判所が選任した不在者の財産管理人が、当該不在者が所有する所有権の登記がある土地の合筆の登記を申請し、当該登記が完了した場合には、登記識別情報の通知は、当該不在者の財産管理人に対して行う。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イオ 5 ウエ

解説・分析編

択一式問題 正解番号及び出題テーマ

問題	正解	出題テーマ	難易度
第1問	3	意思表示	B
第2問	4	時効の援用	C
第3問	1	共有	B
第4問	4	登記識別情報の通知	A
第5問	1	地図又は地図に準ずる図面の訂正	A
第6問	1	分筆の登記の申請	A
第7問	2	地番	A
第8問	5	分筆又は合筆の登記	A
第9問	2	筆界と所有権界	B
第10問	3	一の申請情報による申請	B
第11問	5	代位申請	A
第12問	1	表題部の更正の登記	A
第13問	4	建物の滅失の登記	B
第14問	5	登記所の管轄	A
第15問	2	建物図面及び各階平面図	A
第16問	3	申請義務	B
第17問	5	附属建物	B
第18問	2	合体による登記	C
第19問	3	建物の表題登記	A
第20問	2	調査士又は調査士法人の業務の制限	C

難易度／A：やさしい B：普通 C：難しい

記述式（書式）問題 登記の目的及び出題の趣旨

問題	登記の目的	出題の趣旨
第21問	土地表題登記	<p>国有財産である土地を，宗教法人が神社の敷地として占有し，取得時効した場合における，当該土地の表題登記の申請書及び添付図面の作成に関する問題である。また，時効取得の要件である具体的な事実を把握する問題である。</p>
第22問	建物表題部変更登記	<p>主である建物（居宅）に増築をし，主である建物の所在する敷地の対側地に区分建物である附属建物（車庫）を新築した場合における建物の表題部の変更の登記の申請書及び添付図面の作成に関する問題である。また，本件の新築した車庫が附属建物として認定することができない事例を具体的に問うものである。</p>

解説編

択一式問題

〈民法に関する事項〉

第1問

〈出題テーマ〉	意思表示	正解 3
---------	------	------

各肢の解説

ア 誤り。詐欺による意思表示の場合と異なり、強迫による意思表示の場合には、善意の第三者に対しても、その取消しをもって対抗することができる（民法96条3項の反対解釈）。

したがって、Aは、Cに対して甲土地の所有権を主張することができる。

イ 正しい。不動産をAがBに仮装譲渡し、これをBがCに譲渡し、さらにCがDに譲渡した場合のDを「転得者」という。転得者についても民法94条2項の第三者に含まれるから（最判昭和45・7・24）、Cが悪意であってもDが善意であれば、Aは、虚偽表示による無効をもってDに対抗することはできない。

問題となるのは、本肢のようにCが善意でDが悪意の場合である。これについては、「民法94条2項により善意の第三者Cが絶対的・確定的に所有権を取得するから、Dはその地位を承継し、Dが悪意であっても、Aは虚偽表示による無効をもってDに対抗することができない。」とする説（絶対的構成説）と、民法94条2項を、AとCとの間、AとDとの間で相対的・個別的に適用し、「Cが善意であってもDが悪意であれば、Aは、虚偽表示による無効をもってDに対抗することができる。」とする説（相対的構成説）があるが、絶対的構成説が通説の立場である。法律関係の早期安定というものをその理由とする。

したがって、Aは、Dに対して甲土地の所有権を主張することはできない。

ウ 誤り。意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときであっても、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない（民法95条ただし書）。また、錯誤による無効は、原則として、表意者のみが無効を主

張ることができ、相手方や第三者は、無効を主張することができない（最判昭和40・9・10）。

したがって、本肢の場合は、表意者Aは自ら無効を主張することができず、相手方Bも無効を主張することができない（最判昭和40・6・4）。

エ 誤り。相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる（民法96条2項）。本肢の場合は、相手方Cが第三者BによるAに対する詐欺を知らなかったのであるから、Aは、AC間の売買契約を取り消すことができない。

オ 正しい。本肢は、いわゆる代理権の濫用の問題である。代理権の濫用とは、本肢のように代理人が自己又は第三者の利益を図るためにその権限内の行為をした場合をいうが、このような場合であっても、原則として、代理行為の法律効果は本人に帰属する。これは、民法99条1項は、「代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。」とし、いわゆる顕名主義を採用しているが、「本人のためにすることを示して」とは、本人の代理人であることを示すことであって、代理意思を表示することであり、代理行為から生ずる法律効果を本人に帰属させようとするをいうのであって、必ずしも本人に事実上の利益を与えるということの意味するものではないからである（大判大正9・10・21）。しかし、代理行為の相手方が代理人にそのような意図があることを知っていたり、又は知ることができた場合にも、本人に法律効果が帰属すると考えるのは妥当ではない。そこで、このような場合には、判例は、「民法93条ただし書の規定を類推して、本人はその行為について責に任じないと解するを相当とする。」としている（最判昭和42・4・20）。

したがって、本肢の場合は、相手方Cが、代理人Bの着服の意図を知らなくても、その意図を知ることができたのであるから、Aは、当該売買契約の無効を主張することができる。

以上により、正しいものはイ及びオであるので、正解は3となる。

第2問

〈出題テーマ〉

時効の援用

正解 4

各肢の解説

ア 正しい。保証人について生じた事由の効力は、主たる債務を消滅させる行為の他は主たる債務者に何らの影響を与えないのが原則であるが、連帯保証の場合には、それが主たる債務者と連帯して債務を負担するところから、連帯債務者の1人について生じた事由の効力に関する規定(民法434条～440条)が準用される(民法458条)。しかし、準用される規定の中で、民法439条(連帯債務者の1人についての時効の完成)については、連帯保証人には負担部分がないから準用の余地がないと考えられている。

したがって、連帯保証債務について債務承認による時効の中断がされても、主たる債務の消滅時効には影響せず、連帯保証人は、主たる債務の消滅時効を援用して、債権者からの請求を拒むことができる(大判昭和7・6・21)。

イ 正しい。時効を援用することができる者(援用権者)の範囲については、時効によって直接に利益を受ける者及びその承継人に限定し、時効によって間接に利益を受ける者を除外するというのが判例の基本的立場である。判例は、本肢のような場合、後の順位の抵当権者は、先の順位の抵当権者の被担保債権の消滅時効を援用することができないとする(最判平成11・10・21)。確かに、先の順位の抵当権の被担保債権が消滅すれば、後の順位の抵当権の順位が上昇し、配当額が増加することが期待できるが、この期待は抵当権の順位が上昇することによってもたらされる反射的な利益にすぎず、後の順位の抵当権者は、先の順位の抵当権の被担保債権の消滅により直接に利益を受ける者には該当しないからである。

ウ 誤り。Cが所有する土地を時効によって取得するAから、Aが所有する建物を賃借したBは、Aの取得時効を援用することができない(最判昭和44・7・15)。Bは、Aから建物を賃借しているにすぎず、土地の取得時効の完成によって直接に利益を受ける者ではないからである。

エ 誤り。時効の援用権者が数人いる場合に、その1人が援用しても、その効果は他の者には及ばない、これを「時効の効果の相対性」という。援用権者が数人いる場合には、個々の援用権者の意思を尊重する必要があるからこのように考えるのであ

る。そこで、被相続人の占有によって取得時効が完成したが、被相続人が時効を援用しないまま死亡し、相続人が数人ある場合について、判例は、「時効の完成により利益を受ける者は自己が直接に受けるべき利益の存する限度で時効を援用することができるものと解すべきであって、被相続人の占有により取得時効が完成した場合において、その共同相続人の1人は、自己の相続分の限度においてのみ取得時効を援用することができるにすぎないと解するのが相当である。」としている（最判平成13・7・10）。

したがって、本肢の場合は、Aの共同相続人の1人であるBは、甲土地の全部について取得時効を援用することはできない。

オ 正しい。消滅時効完成後に債務の承認をした債務者は、時効の完成の事実を知らなかった場合でも、時効を援用することは許されない（最判昭和41・4・20）。つまり、時効の援用権を喪失する。時効完成後の債務の承認が、時効による債務消滅の主張と相容れない行為であって、相手方においても、債務者はもはや時効の援用をしない趣旨であると考え得るであろうから、その後においては債務者の時効の援用を認めないものと解するのが、信義則に照らし相当であって、このように解しても、永続した社会秩序の維持を目的とする時効制度の存在理由に反するものではないからである（同判決）。

以上により、誤っているものはウ及びエであるので、正解は4となる。

第3問

〈出題テーマ〉

共有

正解 1

各肢の解説

ア 誤り。共有物の管理行為，すなわち，共有物の変更に至らない程度の利用・改良行為は，各共有者の持分の価格に従い，その過半数で決するとされる（民法252条本文）。賃貸借契約の解除については，それが管理行為か保存行為かで争いがあるが，判例は，管理行為にあたるとしている（最判昭和39・2・25）。賃貸借契約の解除は，共有物の現状を維持する行為とはいえず，共有物の利用方法に関するものといえるからである。

したがって，持分が3分の1であるAは，単独でDに対し解除権を行使することはできない。

イ 正しい。各共有者は，共有物の全部について，その持分に応じた使用をすることができるが（民法249条），共有物の使用・収益の方法については管理の問題であるから，民法252条本文により，共有者間でその持分の価格に従い，その過半数で定めることになる。

そこで，本肢の場合は，Aが単独で甲土地の全部を占有しているときであっても，甲土地の使用の方法が定まっていなければ，B及びCは，Aに対して当然には甲土地の明渡しを請求することはできない。つまり，A，B，C間でB及びCが使用する旨を定めなければ明渡しを請求することはできないということである。

ウ 誤り。共有である不動産について第三者の不実の登記がされている場合に，その抹消登記手続を請求することは，保存行為として各共有者が単独ですることができる（民法252条ただし書，最判平成15・7・11）。

エ 正しい。共有物が侵害された場合の不法行為による損害賠償の請求については，各共有者が自己の持分に応じた金額についてのみ請求すべきであり，他の共有者の分も含めた全損害額の賠償を請求することはできない（最判昭和41・3・3）。不法行為による損害賠償請求権は金銭債権であり，分割的に実現することが可能だからである（民法427条）。

したがって，Aは，Eに対してその持分割合を超えて損害賠償を請求することはできない。

オ 正しい。共有物の分割について共有者間に協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができるが（民法258条1項）、この場合において、共有物の現物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる（同条2項）。

したがって、本肢の場合は、裁判所は、甲土地を競売に付し、その売得金をA、B及びCの各持分割合に応じて分割することを命ずることができる。

以上により、誤っているものはア及びウであるので、正解は1となる。

〈不動産の表示に関する登記〉

第4問

〈出題テーマ〉

登記識別情報の通知

正解 4

各肢の解説

- ア 誤り。登記識別情報は、不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定めるものとされているので（規則61条）、登記名義人ごとに異なる内容（英数字の組合せ）のものが通知されることになる。
- イ 正しい。登記識別情報の通知を受けるべき者が官庁又は公署である場合は、当該官庁又は公署があらかじめ登記識別情報の通知を希望する旨の申出をした場合を除き、登記識別情報を通知することを要しないものとされている（法21条ただし書、規則64条1項4号）。
- ウ 誤り。登記識別情報の再通知は認められていない。これは、登記識別情報は、あくまでも登記申請の際の本人確認手段の一つであって、その通知をすること自体が目的ではなく、登記識別情報がない場合には、これに代わる本人確認手続（事前通知。法23条）を行って登記の申請を行うこととすれば足りるので、登記識別情報の再通知を行う必要はそれほどないと考えられるからである（「一問一答 新不動産登記法」（商事法務刊）67頁）。
- エ 誤り。登記識別情報を記載した書面を交付する方法によって通知を受けるべき者に対して登記識別情報の通知を要しないとされるのは、その者が登記完了の時から3月以内に登記識別情報を記載した書面を受領しない場合である（法21条ただし書、規則64条1項3号）。
- オ 正しい。家庭裁判所が選任した不在者の財産管理人は法定代理人であるから、当該不在者が所有する所有権の登記がある土地の合筆の登記を申請し、当該登記が完了した場合には、登記識別情報の通知は、当該不在者の財産管理人に対して行う（規則62条1項1号）。
- 以上により、正しいものはイ及びオであるので、正解は4となる。

平成23年度の調査士合格者 6 名が語る

私の合格学習法

平成23年度の土地家屋調査士試験の合格者の6名の方々の「私の合格学習法」を公開します（目次は裏面）。全員の方の個人情報（氏名、受験地等）の公表は控えさせていただき、Aさん～Fさんと仮称していますが、平成23年11月29日の最終合格発表では、全員の方が合格者としてお名前があることを確認しました。ぜひご一読下さい。

合格者の方々の学習方法は、千差万別で、「学習に王道はなし」というように、皆様、考えに、考えてそれを見つけ出しています。

平成24年度の合格を目指す方々も、ご自分なりの学習法を見つけ、初期の目的を達成しましょう。そして、次こそ、「私の合格学習法」を鼻を高くして執筆して下さい。

() 内は頁を示す。

- 1** Aさんの場合 (147)
自己の能力や試験の分析をして効率的な勉強を！
- 2** Bさんの場合 (149)
「答案構成用紙」の活用術
- 3** Cさんの場合 (151)
調査士補助者の方の勉強方法
- 4** Dさんの場合 (153)
「克服するテーマをもって答練を受けることです。」
- 5** Eさんの場合 (155)
私の金言集
- 6** Fさんの場合 (159)
書式でいかにして高得点をとるか？

1 Aさんの場合

自己の能力や試験の分析をして効率的な勉強を！

試験勉強を始める際、長期間の講義や分厚い参考書を長時間かけて頭に叩きこんでから、過去問、問題集、答練などをこなしていく受験生も多いかと思います。確かに調査士の法律知識の勉強という意味ではそれで間違いはないと思います。ですが、私達の目的はあくまで調査士試験の合格であり、調査士の法律知識の勉強は必要部分だけ重点的に、細かいものは調査士になってから勉強すればいいと私は考えます。実際、調査士の試験の範囲はそう広くなく、合格レベルの知識だけでしたら、半年あれば十分習得できる量です。ですが、満点を狙えるレベルの勉強量ですと、その数倍は必要でしょう。

まず、どれだけ得点すれば、合格できるのかを把握しましょう。

調査士試験は、択一20問50点、書式2問50点です。

例年、択一の足切りは12問～13問で、それに書式の足切り点+6～7点が合格点になっています。

ということは、択一は足切り+3問以上はいくらとっても有利になりません。

したがって15問～16問正解を確実に取れる程度勉強すれば、残りはすべて書式に注力すべきです。そして、択一15問～16問を確実に取れるレベルというのは、過去問を100%理解して解答できていれば到達できていると考えます。当然問題の肢全てを読んで解答しなければ意味がありません。

次に書式ですが、他社の書籍になってしまうのですが、私は深田静夫氏の「土地家屋調査士受験100講 書式編」を一通り勉強しました。東京法経学院にも同様の問題集がありますが、量が多く解説も長いので、効率の点でコンパクトな上記書籍を選びました（書式は解説よりも申請書の書き方を覚えることが大事だと考えます。）。土地の計算関連は、自分は数学が不得手で方程式や公式を理解して覚えることが出来ませんでしたので、インターネットで調べ、最初から複素数を習得しました。実務の測量計算に慣れている方であれば、一週間もあれば、調査士試験に対応できる計算が全て習得できるのと、解答速度の点からも有利だと思います。

そして、書式の参考書を一通り終えてからは、ひたすら過去問を解き、東京法経学院の実戦答練（後半）に申し込み、試験の感覚をつかみ、問題のバリエーションを増やしました。

過去問や答練の問題は全文読んだ上、20～30分位時間を残してほぼ満点取れるようになれば、合格出来るだけの学力を備えていると思います。

初年度は8ヶ月かけてこの程度まで勉強し試験に望みましたが、択一16問正解のものの建物に時間を取られ、書式の足切りに1点足らず、結果は不合格。原因は書式の鍛錬不足。知識の薄い所で思い出しながらの解答だったので時間がとにかくかかってしまいました。

基本勉強は1年目で十分と踏んで、2年目は答練だけ受けて体を慣らし、3ヶ月前から過去問と今まで受けた答練を2週ほど回しました。

解答は試験と同形式で時間を決めた上、択一、申請書、図面、計算などを別個に時間を記録しながら行い、時間がかかりすぎるところをブラッシュアップしていきました。これにより、時間配分が上手くなりました。

直前の1週間で建物の書式の再確認、前日に択一の過去問の全問チェックをして、2回目の試験に挑みまして、無事合格できました。建物の書式の確認が功を奏して、低い平均点にもかかわらず、建物は9割得点することが出来ました。

勉強の仕方は人それぞれですが、どんな場合でも、全体を見ず1から順に勉強していくのではなく、まずは全体を俯瞰し、効率的な勉強方法や自分の弱点の克服の方法を考察してプランを立ててから勉強することをお勧めします。

2 Bさんの場合

「答案構成用紙」の活用術

一度でも本試験を受験された方はご存知だとは思いますが、本試験では答案構成用紙(A4判)が1枚配布されます。

私は、この用紙を最大限に利用することによって、書式問題の解答手順をパターン化し、解答時間を短縮し、ケアレスミスもほとんどなくなりました。

参考になるかどうか分かりませんが、私の答案構成用紙の使い方を紹介したいと思います。簡単に言うと、書式(土地・建物)の情報一元化です。

答案構成用紙の表面を土地用に、裏面を建物用に使います。

書式問題は、1問につき大体3～4ページあり、その情報量は多く、中には必要のない情報も記載されています。なので、必要な情報をA4判の用紙1枚にまとめることにより問題文の状況を頭でイメージしやすくします。

土地の場合には、用紙を半分に折って、左側半分に上から添付情報の頭一文字を書いていきます(添付情報の全てを書き出します)。

土地の場合ですと、「土・地・登・資・印・住・所・承・消・代・相・代」等です。

問題文を読みながら、必要な書類にどんどん○を付けていきます。

この方法で私は添付情報の記載忘れはなくなりました。

次に、土地の所有者、申請人(相続人)、代位原因を記載。

次に、土地の見取図をトレースします。

その見取図に、座標算出の条件や、既知点の座標値、境界標識、測量年月日、座標系等も書き込みます。

次に、再度、問題文を読み直し、書き出した情報をチェックします。特に既知点の座標値は入念にチェックが必要です。

次に、用紙を見ながら申請書を書ける所まで書き、図面も形状以外の書ける箇所は全部書きます。土地の所在や基本三角点等の表示です。

次に、用紙の右側半分の白紙部分を使って座標計算をし、空いている申請書を埋めて、作図するという流れです。

建物も大体同じです。用紙を半分に折った左側半分に上から添付情報の頭一文字を書いていきます。

建物の場合だと、建・各・登・資・印・住・所・承・消・代・相・代・規等です。

次に、建物の所有者、申請人（相続人）、代位原因を記載。

次に、建物の問題文の平面図から読み取り、建物の断面図を書きます。この断面図を綺麗に書くと状況がイメージしやすいです。

その断面図に、屋根の種類や構造・種類等を記載し、増築や分棟した場合や構造変更があった場合には更に記載していきます。

建物の所在も重要ですので、平面図から読み取って断面図に地番を書き入れます。

特に区分建物の場合は、土地所有者や持分、登記年月日も書きます（敷地権発生の原因日付の可能性がある為）。

次に、再度問題文を読み直し、書き出した情報をチェックします。特に表題部変更登記の場合は、時系列で細かく読み直します。

次に、この用紙を見ながら床面積以外の申請書を書きます。

次に、用紙の右半分を使って、各階平面図の下図と建物図面の下図を書きます。

下図が出来たら、申請書（床面積）を記入して、作図する。という流れです。

あまりうまく伝えることが出来ませんが、必要な情報を1枚の用紙に書き出すという作業が出来れば良いと思います。

興味のある方は是非実践してみてください。