調査士

調査士
シリーズNo.
6A

年度別過去問解説集 上 【第三版】

平成17年度～平成25年度

東京法経学院

R〈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。

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，

① 「民法に関する知識」，

② 「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」，

③ 「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。）」，

④ 「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，①②④の内容で，午前の部の試験は，③の内容で行われます。午後の部の試験は，最近は多肢択一式問題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。

したがいまして，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応えて，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。

上	平成17年度～平成21年度の５年度分
下	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

「第三版」の発行にあたって

平成22年５月に，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，従前の「第二版」に収録されている平成17年度から平成22年度に平成23年度から平成25年度分を加え，９年度分を収録することとして，ここに「第三版」を発刊します。

「第三版」においては，平成23年から平成25年の間に不動産登記規則及び民法の一部が改正されましたので，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26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，巻末には「年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表」を収録しておりますので，各年度の出題内容等を一覧することができます。

平成26年11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25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。

上　平成17年度～平成25年度の9年度分
（択一式問題を180問，記述式問題を18問を収録）

下　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25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26年4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25年度までのものはすべて申請年月日を平成26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。したがいまして，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「調査士受験必携六法」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下さい。

5　巻末に，「年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表」を収録しておりますので，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，「調査士受験必携六法」（小社刊）によるものとする。

3．参考図書等の紹介

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（本体2,858円＋税，送料実費）です。②は，平成20年2月に発行された最新版（本体3,810円＋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。

（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

平成17年度　問題／解説……13／37
平成18年度　問題／解説……75／103
平成19年度　問題／解説……147／173
平成20年度　問題／解説……215／243
平成21年度　問題／解説……293／317
平成22年度　問題／解説……357／389
平成23年度　問題／解説……441／475
平成24年度　問題／解説……527／561
平成25年度　問題／解説……605／635
（巻末）年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表 …… 677

※　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下」に収録されています。

平成17年度

第1問　A，B及びCが甲建物の持分を3分の1ずつ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**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　Dが甲建物を権原なく占有している場合には，Aは，Dに対し，単独で甲建物の明渡しを請求することができる。

イ　AがB及びCの了解を得ることなく単独で甲建物を占有している場合には，B及びCは，Aに対し，直ちに甲建物の明渡しを請求することができる。

ウ　A，B及びCがEに対して甲建物を賃貸した場合において，Eが賃料を長期にわたって支払わないときは，Aは，単独でEとの賃貸借契約を解除することができる。

エ　Aは，Fに対する債務を担保するため，甲建物の自己の持分について抵当権を設定することができる。

オ　AがB及びCの了解を得ることなくGに対して甲建物を賃貸している場合には，B及びCは，Gに対し，直ちに甲建物の明渡しを請求することができる。

1　アイ　　2　アエ　　3　イウ　　4　ウオ　　5　エオ

第2問　意思表示に関する次の1から5までの記述のうち，**誤っているもの**はどれか。

1　AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが，Aが真意では売り渡すつもりがなかった場合において，BがAの真意を知っていたときは，当該契約は，無効である。

2　AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが，当該契約がAとBとが通謀して行った虚偽のものであった場合において，Cが当該契約の有効性を過失なく信じてBから当該土地を買い受けたときは，Aは，Cに対し，当該契約が無効であることを主張することができない。

3　AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが，Aの意思表示について法律行為の要素に錯誤があった場合において，Aに重大な過失があったときは，Aは，その意思表示の無効を主張することができない。

4　AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが，Aの意思表示がBの詐欺によるものであった場合には，Aは，当該意思表示を取り消すことができる。

5　AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが，Aの意思表示がBの強迫によるものであった場合において，Cが，Bから当該土地を買い受け，

解　説　編

択一式問題

第1問

〈出題テーマ〉	共有の内部関係と外部関係	正解　2

各肢の解説

ア　**正しい。**共有物の占有が第三者によって奪われた場合は，各共有者は，その持分権に基づき，単独で，共有物の引渡し若しくは明渡しを請求することができる（大判大正10・７・18等）。これは，第三者に対して引渡し若しくは明渡しを請求する行為は，共有物の保存行為（民法252条ただし書）と考えられるからである。

イ　**誤り。**他の共有者が共有物に対し侵害をする場合には，その侵害の排除を請求することができるが（大判大正８・９・27），共有物を単独で占有する者に対し，当然には，共有物の引渡し若しくは明渡しを請求することはできない（最判昭和41・５・19）。他の共有者も，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からである（民法249条）。もっとも，共有物の使用方法は，共有物の管理に関する事項であって，各共有者の持分の価格に従い，その過半数で決することができるから（民法252条本文），持分の過半数を有する者が単独で使用する旨が定められたときは，引渡し若しくは明渡しを請求することができる。しかし，そのためには，共有者間で管理行為に関し決定手続を経なければならない。

ウ　**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（民法252条本文）。共有物の賃貸借については，「管理」か「変更」かで争いがあるが，判例及び通説は，管理行為に当たるとしている（大判大正６・６・２，最判昭和38・４・19，最判昭和39・１・23等）。これは，共有物の賃貸借が目的物の性質を変ずる行為ではなく，共有物の利用方法に関するものであって，共有者の持分の価格に従って，その過半数で決するのが合理的，かつ，公平だからである。また，賃貸借契約の解除についても，「管理行為」か「保存行為」かで争いがあるが，判例及び通説は，管理行為に当たるとしている（最判昭和39・２・25）。賃貸借契約の解除は，共有物の現状