

平成28年度

土地家屋調査士

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28年8月21日（日）に実施された「平成28年度土地家屋調査士試験（筆記試験）」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2016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28年11月9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。平成28年度の筆記試験の合格者400名が公表されました。

筆記試験での試験問題は、平成28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。

本書では、法務省当局がそのホームページで平成28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。

また、本書は平成27年度版まで書名を「調査士本試験問題と詳細解説」としていましたが、より分かりやすい名称とするため、平成28年度より「土地家屋調査士本試験問題と詳細解説」といたしました。

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29年度合格の栄冠を勝ち取って下さい。

平成28年12月

東京法経学院 編集部

(注) 本書は、平成28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。

# も く じ

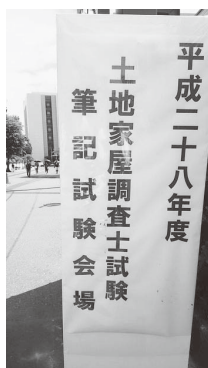
## 午後の部

問題編（問題末に記述式の答案用紙）	9
択一式問題の正解番号及び出題テーマ一覧	41
解説編	45
出題傾向と分析	80

## 午前の部

問題編（問題末に記述式の答案用紙）	89
択一式問題の正解番号及び出題テーマ一覧	107
解説編	111
出題傾向と分析	124

法務省当局発表による資料	127
--------------	-----



# 択一式問題

## 民法に関する事項

### 第1問 正解▶ 2

出題テーマ

時効の中断

- ア 誤り。時効の中断事由としては、(1)請求、(2)差押え、仮差押又は仮処分、(3)承認があるが(民法147条)、このうち(1)請求には①裁判上の請求、②支払督促、③和解及び調停の申立て、④破産手続参加、再生手続参加、更生手続参加、⑤催告の各態様がある。催告とは裁判外で債権者が債務者に対して債務の履行を請求することをいうが、催告は、6箇月以内に裁判上の請求その他の強力な中断方法による補強をしなければ、時効の中断の効力を生じないとされている(民法153条)。したがって、6箇月の間隔で催告を繰り返しても、時効の中断の効力は生じないことになる(判例及び通説)。本肢の場合は、再び催告をした時からではなく、最初に催告をした時から時効は完成していないことになる。
- イ 正しい。時効の中断事由とされている「裁判上の請求」とは、訴えを提起することをいうが、裁判上の請求によって中断した時効は、裁判が確定した時から、新たにその進行を始めるとされている(民法157条2項)。つまり、時効期間は新たに計算されることになる。
- ウ 正しい。裁判上の請求は、訴えの却下又は取下げの場合には、時効の中断の効力を生じないとされる(民法149条)。この場合は裁判所によって請求権の存在が確認されないからである。もっとも、訴えを提起している以上催告としての効力が認められる(最判昭和45・9・10)。ただし、却下又は取下げの時点で民法153条の6箇月の期間が始まるので、催告自体に完全な時効の中断の効力はない(6箇月以内に裁判上の請求その他の中断手続がとられなければ失効する)。そこで、本肢の「・・・催告として時効の中断の効力を有する。」との記述を「・・・催告としての効力を有する。」又は「催告として時効の中断事由になる。」という意味に解釈し、「正しい。」とする。
- エ 誤り。時効の中断事由とされている「承認」とは、時効の利益を受けるべき者が、時効によって権利を失う者に対して時効完成前に権利の存在を承知している旨を表示することをいう。承認は意思表示ではなく觀念の通知(事実の通知)である。したがって、時効を中断しようとする効果意思は不要であり(大判大正8・4・1)、弁済の猶予の懇請や代金の一部支払い等は、原則として承認になる。また、債務の一部弁済は、債務の一部として弁済される限り、全部についての承認となる(大判大正8・12・26)。つまり、当該債務の残部について時効の中断の効力が生ずる。
- オ 正しい。本肢の場合は、時効の完成を知らないで債務の承認をしたと考えるのが自然であるが、まず、時効の完成を知らずにされた債務の承認を民法146条の時効の利益の放棄(民法146条)と推定することはできないと解される。なぜなら、同条の「放棄」とは、時効の完成後に行う時効の利益を享受しないという意思表示であり、時効の完成を知って行うはずだからである。しかし、いったん債務の承認をした債務者に改めて時効の援用を認めることは、債権者の期待を裏切ることになる。そこで判例(最判(大法廷)昭和41・4・20)は、時効完成後に債務者が債務を承認した場合には、時効完成の事実を知らなかったときであっても、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らるであろうから、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とし、時効を援用することは許されないとした。

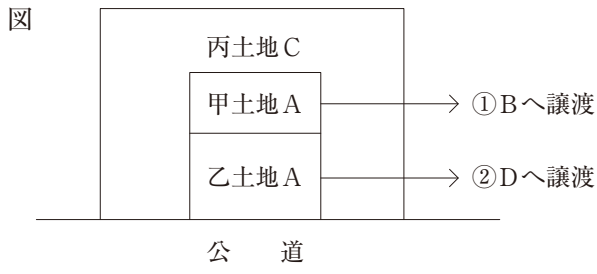
以上により、誤っているものはア及びエであるので、正解は2となる。

**第2問** 正解▶ 3

出題テーマ	相隣関係
-------	------

- ア 誤り。境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担するとされている（民法224条本文）。なお、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担するものとされている（同条ただし書）。
- イ 正しい。建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならないとされており（民法234条1項）、この規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができるとされている（同条2項本文）。ただし、建築に着手した時から1年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができるとされている（同条同項ただし書）。社会経済上の不利益が大きいからである。
- ウ 誤り。隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者にその枝を切除させることができるとされている（民法233条1項）。つまり、自分で勝手に切除することはできない。
- エ 正しい。土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（民法209条1項本文）。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家（すまい）に立ち入ることはできないとされている（同条同項ただし書）。また、判決をもってこの承諾に代えることはできないと解されている。隣人の人格的利益を侵害する可能性があるからである。
- オ 誤り。袋地でなかった土地が、共有物分割又は土地の一部譲渡によって袋地が生じたときは（本肢の場合は甲土地）、その土地の所有者は、公道に至るため他の分割者の所有地又は譲渡人若しくは譲受人の所有地（本肢の場合は乙土地）だけを通行することができるとされている（民法213条）。これは、共有物分割又は土地の一部譲渡の当事者は、袋地の発生を当然予期することができたはずであり、また、当事者の任意の行為によって他の土地の所有者に損害を被らせることは不当だからである。また、共有物分割又は土地の一部譲渡によって袋地を生じた場合に、他の分割者の所有地又は土地の一部の譲渡人若しくは譲受人の所有地（判例はこの土地を「残余地」と呼んでいる。本肢の場合は乙土地）について譲渡等による特定承継が生じたときは、民法213条の規定による通行権が消滅し、民法210条の規定が適用され、残余地以外の袋地を囲んでいる他の土地（本肢の場合は丙土地）を通行することができるようになるかどうか問題となるが、最判平成2・11・20は、「民法213条の規定する圍繞地通行権は、残余地について特定承継が生じた場合にも消滅するものではなく、袋地所有者は、民法210条に基づき残余地以外の圍繞地を通行しうるものではないと解するのが相当である。」として否定した。その理由として同判決は、「けだし、民法209条以下の相隣関係に関する規定は、土地の利用の調整を目的とするものであって、対人的な関係を定めたものではなく、同法213条の規定する圍繞地通行権も、袋地に付着し

た物権的権利で、残余地自体に課せられた物権的負担と解すべきものであるからである。残余地の所有者がこれを第三者に譲渡することによって囲繞地通行権が消滅すると解するのは、袋地所有者が自己の関知しない偶然の事情によってその法的保護を奪われるという不都合な結果をもたらし、他方、残余地以外の囲繞地（本肢の場合は丙土地）を通行しうるものと解するのは、その所有者に不測の不利益が及ぶことになって、妥当ではない。」としている。



以上により、正しいものはイ及びエであるので、正解は3となる。

**第3問** 正解▶ 2

出題テーマ 遺産分割

ア 誤り。被相続人は、相続開始の時から5年を超えない期間を定めて、遺産の分割を禁ずることができる（民法908条）。

イ 正しい。ウ 正しい。判例は、金銭債権などの可分債権は、相続開始と同時に当然に相続分に依じて分割されて各共同相続人の分割単独債権となり、共有関係に立つのではないとする（最判昭和29・4・8，最判平成16・4・20等）。これは民法898条（共同相続の効力）の「共有」を共有ととらえず、民法249条以下の「共有」とその性質を異にするものではないとの考えによる。例えば、被相続人甲が、Xに対して2,000万円の貸金債権を有していた場合に、相続人であるA（配偶者）、B（子）及びC（子）は、それぞれ単独でXに対してAは1,000万円、BとCはそれぞれ500万円の返還請求をすることができる。一方、相続開始の時に存した金銭（現金）については、判例は、「相続人は、遺産分割までの間は、相続開始時に存した金銭を相続財産として保管している他の相続人に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払を求めることはできない。」とし（最判平成4・4・10）、金銭債権と取扱いを異にしている。これに関しては、金銭債権はその債務者という第三者との関係への考慮が必要だが、金銭はもっぱら共同相続人間の問題であること、金銭が遺産分割手続における不動産・動産等の分割の結果生ずる不均衡の調整に便利であることから、学説も判例の結論を支持している。

〈注〉 可分債権・可分債務とは、例えば、小麦粉100キロの引渡しとか、洋服10着の製作などのように、分割して実現することができる給付（可分給付）を目的とする債権・債務をいう。自動車1台の引渡しなどのように、分割して実現することのできない給付（不可分給付）を目的とする債権・債務である不可分債権・不可分債務に対置される。

エ 正しい。相続の開始後認知によって相続人となった者が遺産の分割を請求しようとする場合において、他の共同相続人が既にその分割その他の処分をしたときは、価額のみによる支払の請求権を有するとされている（民法910条）。この規定は、認知を受けた子の保護と遺産分割の安定性