

平成29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29年8月20日（日）に実施された「平成29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、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2017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29年11月8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29年度の筆記試験の合格者403名が公表されました。

筆記試験での試験問題は、平成29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29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。

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30年度合格の栄冠を勝ち取って下さい。

平成29年12月

東京法経学院 編集部

(注) 本書は、平成29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）	7
択一式問題の正解番号及び出題テーマ一覧	44
解説編	45
出題傾向と分析	81

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	109
出題傾向と分析	121

法務省当局発表による資料	125
--------------	-----



平成29年度 土地家屋調査士試験

午後の部

問題編



第1問 任意代理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 Aの任意代理人Bが、Aのためにすることを示して、Cからその所有する建物を買収した場合において、Bが当該建物に瑕疵があることを知っていたときは、Aは、Cに対し、売主の瑕疵担保責任を問うことができない。

イ Aから何らの代理権も与えられていないBが、Aのためにすることを示して、A所有の不動産をCに売却した場合において、Cが、Bに売買契約を締結する代理権があると信じ、そのように信じたことに正当な理由があるときは、表見代理が成立する。

ウ 未成年者も任意代理人になることができるが、未成年者のした代理行為は、その法定代理人が取り消すことができる。

エ 本人Aの許諾を得て任意代理人Bが復代理人Cを選任した場合には、Bは、Aに対し、Cの選任につき責任を負わない。

オ 代理権を有しない者がした契約の本人による追認は、その契約を相手方が取り消した後は、することができない。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第2問 次の対話は、不動産の物権変動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： A所有の土地をBがCに売却し、その後BがAから当該土地を買い受けた場合において、いずれの売買契約にも所有権の移転時期や方法に関する特約がないときは、当該土地の所有権は、いつの時点でCに移転しますか。

学生：ア BがAから当該土地を買い受け、かつ、AからBへの所有権の移転の登記がされた時点で、Cに当該土地の所有権が移転することになります。

教授： Cが占有しているA所有の土地をAがBに売却し、AからBへの所有権の移転の登記がされた後、Cにつき当該土地の取得時効が完成して、Cが時効を援用した場合、Cは、Bに対し、登記なくして当該土地の所有権を主張することができますか。

学生：イ はい。Cは、Bに対し、当該土地の所有権を主張することができます。

教授： A所有の土地をAがBに売却し、AからBへの所有権の移転の登記がされた後、Aが、Bの債務不履行により、当該売買契約を解除しました。しかし、その解除後、BがCに当該土地を売却し、BからCへの所有権の移転の登記がされた場合、Aは、Cに対し、登記なくして当該土地の所有権を主張することができますか。

学生：ウ はい。Aは、Cに対し、当該土地の所有権を主張することができます。

教授： A所有の土地をAがBに売却したが、AからBへの所有権の移転の登記がされる前に、Cが権原なく当該土地の占有を開始した場合、Bは、Cに対し、登記なくして当該土地の所有権を主張することができますか。

学生：エ はい。Bは、Cに対し、当該土地の所有権を主張することができます。

教授： A所有の土地をAがBに売却した後AからBへの所有権の移転の登記がされる前に、Bからその登記の申請を受任していたCが、Aから当該土地を買い受け、AからCへの所有権の移転の登記がされた場合、Bは、Cに対し、登記なくして当該土地の所有権を主張することができますか。

学生：オ はい。Bは、Cに対し、当該土地の所有権を主張することができます。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

平成29年度 土地家屋調査士試験

午後の部

解説編



「解説編」における法令名等の略記について

■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」

■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」

■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」

択一式問題解説

民法に関する事項

第1問 正解▶ 2

出題テーマ	任意代理
-------	------

- ア 正しい。売買契約における民法570条の瑕疵担保責任（売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が負うとされる責任）の追及については、善意無過失の買主に認められるが、意思表示の効力が、ある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は代理人について決するものとされているので（民法101条1項）、この善意無過失は代理人について判断される。したがって、代理人が悪意又は有過失のときは、買主（本人）は瑕疵担保責任を追及することができない。
- イ 誤り。表見代理が成立するためには、民法109条（代理権授与の表示による表見代理）、110条（権限外の行為の表見代理）又は112条（代理権消滅後の表見代理）の定める表見代理の要件を満たす必要がある。本肢の場合は、「代理権を与えた旨の表示をした。」又は「過去に代理権を与えた。」という記述がないので、民法109条及び112条の表見代理は成立しない。また、110条の表見代理が成立するためには、当該行為については代理権はないが、他に何らかの範囲の代理権が存在することが必要である。これを「基本代理権」という。これは、110条の表見代理が、代理人が権限外の代理行為をした場合についての規定だからである。本肢の場合は何らの代理権も与えられておらず、基本代理権が存在しないので、110条の表見代理も成立しない（大判大正2・6・26）。
- ウ 誤り。代理人は、行為能力者であることを要しないとされているが（民法102条）、これは、制限行為能力者を代理人に選任した場合に、その者がした代理行為を、制限行為能力を理由として取り消すことはできないということである。
- エ 誤り。委任による代理人（任意代理人）は、本人の許諾を得て復代理人を選任することができるが（民法104条）、この場合は、その選任及び監督について本人に対してその責任を負う（民法105条1項）。なお、選任についての責任とは、不適任である者を復代理人に選任したことにより本人に損害を与えた場合等の責任であり、監督についての責任とは、復代理人に必要な指示を与えなかったことによって本人に損害を与えた場合等の責任である。そして、選任又は監督について過失があれば、代理人は責任を負うことになる。
- オ 正しい。代理権を有しない者がした契約は、本人が追認をしない間は、相手方が取り消すことができることとされているので（民法115条）、相手方が契約を取り消した後は、本人は追認することができないことになる。無権代理行為の相手方が契約取消権を行使すれば、契約は確定的に無効になり、追認の対象である無権代理行為が存在しなくなるからである。
- 以上により、正しいものはア及びオであるので、正解は2となる。

第2問 正解▶ 2

出題テーマ	不動産の物権変動
-------	----------

- ア 誤り。民法560条は、「他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。」と規定しているが、これを「他人物売買」という。他人物売買の場合は、売主が所有権等の目的物の処分権を取得した時に所有権が移転するとされている（大判大正8・7・5）。本肢の場合は、BがAから当該土地の所有権を取得したときにCに当該土地の所有権が移転する。所有権の移転の登記がされた時点ではない。
- イ 正しい。時効取得者は、時効完成時の所有者に対しては、登記をしなくても、その取得を対抗することができる（大判大正7・3・2）。これは、時効完成時の所有者と時効取得者は、時効による物権変動の当事者だからである（民法177条の反対解釈）。そして、この時効完成時の所有者には、本肢のように時効完成前に所有権を取得し、その旨の登記を受けた者も含まれる（大判大正9・7・16）。このような者も時効完成時の所有者であって、当事者であることに変わりはないからである。
- ウ 誤り。不動産の売買契約の解除による所有権の復帰は、登記をしなければ、解除後にその不動産の所有権を取得した者に対抗することができないとされている（大判昭和35・11・29）。つまり、解除後の第三者に対しては、当該第三者の善意又は悪意を問わず、登記をしなければ対抗することができない。
- エ 正しい。不法行為者や不法占拠者は、登記がないことを主張する正当な利益を有しないとされているので、Bは、Cに対して、登記なくして当該土地の所有権を主張することができる（大判大正9・4・19等）。つまり、当該土地の明渡しを請求することができる。
- オ 正しい。他人のために登記を申請する義務を負う第三者は、その登記がないことを主張することができないとされているが（不動産登記法5条2項本文）、他人のために登記を申請する義務を負う第三者とは、法人の代表者、未成年の子の法定代理人、遺言執行者のほか、任意代理人（委任による代理人）も含まれる。したがって、Bから所有権の移転の登記の申請を受任していたCが、Aから当該土地を買い受けて所有権の移転の登記を受けた場合でも、BはCに対し、登記なくして当該土地の所有権を主張することができる。
- 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2となる。

第3問 正解▶ 4

出題テーマ	相続
-------	----

- ア 誤り。相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならないとされているが（民法915条1項本文）、この期間を「考慮期間」という。そして、相続の承認及び放棄は、考慮期間内でも撤回することができないとされている（民法919条1項）。相続人がした相続の承認又は放棄の撤回を認めると、相続債権者や他の相続人等の利害関係人に重大な影響を与えるからである。
- イ 正しい。相続人が数人あるときは、限定承認は共同相続人の全員が共同してのみこれを行うことができる（民法923条）。これは、相続人が数人あるときに、各別に限定承認を認めると、一人一人の相続分^{はんさ}についての清算手続が複雑・煩瑣になるからである。したがって、相続人Aが単純承認をした場合は、相続人Bだけで限定承認をすることはできない。
- ウ 誤り。相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならないとされ（民法938条）、相続の放棄は家庭裁判所の申述受理の審判によって成立するが、相続の放棄をす