

令和 2 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、令和2年10月18日（日）に実施された「令和2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2020年12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。

筆記試験での試験問題は、令和2年4月1日現在の法令等に基づいて出題されたもので、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、2021年度合格の栄冠を勝ち取って下さい。

令和3年1月

東京法経学院 編集部

(注) 本書は、令和2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（問題末に記述式的答案用紙）	7
多肢択一式問題の正解番号及び出題テーマ一覧	45
解説編	47
出題傾向と分析	83

午前の部

問題編（問題末に記述式的答案用紙）	91
多肢択一式問題の正解番号及び出題テーマ一覧	111
解説編	113
出題傾向と分析	127



令和2年度 土地家屋調査士試験

午後の部

問題編



第1問 次の対話は、権利能力なき社団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正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

教授： ある団体が法人格を有しない社団すなわち権利能力なき社団であると認められるためには、どのような要件を満たす必要がありますか。

学生：ア 団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体として主要な点が確定しているものであることが必要です。

教授： 権利能力なき社団Aの代表者であるBが、Aを代表して、Cとの間で、Aの活動に充てるための資金として100万円を借り受ける金銭消費貸借契約を締結しました。この場合において、Bを含むAの構成員各自は、Cに対して、当該金銭消費貸借契約に基づく貸金返還債務を負いますか。

学生：イ 権利能力なき社団の取引上の債務は、その社団の構成員全員に帰属することになるので、Bを含むAの構成員各自は、Cに対して、直接の貸金返還債務を負います。

教授： 権利能力なき社団Aの資産である不動産について、これを登記するためにはどのような方法がありますか。

学生：ウ A名義で登記をすることはできませんが、Aの構成員全員による共有名義で登記をすることや、Aの代表者であるBの個人名義で登記をすることは可能です。

教授： 権利能力なき社団において、規約で定められていた改正手続に従い、総会における多数決により、構成員の資格要件を変更する旨の規約の改正が決議された場合、当該決議について承諾をしていない構成員に対して、当該決議により改正された規約は適用されますか。

学生：エ 権利能力なき社団の構成員の資格要件の変更については、構成員各自の承諾を得る必要があります。構成員の資格要件を変更する旨の規約の改正が総会における多数決により決議された場合であっても、当該決議について承諾をしていない構成員に対しては、改正後の規約は適用されません。

教授： それでは、権利能力なき社団である入会団体において、共有の性質を有する入会権の処分について、入会団体の構成員全員の同意を要件とすることなく、入会団体の役員会の全員一致の決議に委ねる旨の慣習が存在する場合、この慣習に基づいてされた入会権の処分は効力を有しますか。

学生：オ 共有の性質を有する入会権については、各地方の慣習よりも民法の規定が優先的に適用されますから、この慣習に基づいてされた処分は、共有物の処分に関する民法の規律に反するものとして、効力を有しません。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第2問 不動産の取得時効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 甲不動産を所有の意思なく占有していたAが死亡し、Bがその占有を相続により承継した場合には、Bは、新たに甲不動産を事実上支配することによって占有を開始し、その占有に所有の意思があるとみられ、かつ、Bの占有開始後、所有権の時効取得に必要とされる期間その占有を継続したとしても、自己の占有のみを主張して甲不動産の所有権を時効取得することはできない。

イ Aから甲不動産を買い受けてその占有を取得したBが、売買契約当時、甲不動産の所有者はAではなくCであり、売買によって直ちにその所有権を取得するものでないことを知っていた場合には、Bは、その後、所有権の時効取得に必要とされる期間、甲不動産を継続して占有したとしても、甲不動産の所有権を時効取得することはできない。

ウ 甲不動産につき賃借権を有するAがその対抗要件を具備しない間に、甲不動産に抵当権が設定されてその旨の登記がされた場合には、Aは、その後、賃借権の時効取得に必要とされる期間、甲不動産を継続的に用益したとしても、抵当権の実行により甲不動産を買い受けた者に対し、賃借権の時効取得を対抗することはできない。

エ Aが、甲不動産を10年間占有したことを理由として甲不動産の所有権の時効取得を主張する場合、その占有の開始の時に、Aが甲不動産を自己の所有と信じたことにつき無過失であったことは推定されない。

オ 取得時効を援用する者が、時効期間の起算点を任意に選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることは許されない。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第3問 相隣関係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 他の土地に囲まれて公道に通じない土地（以下「袋地」という。）の譲受人は、袋地について所有権の移転の登記を経由しなくとも、その袋地を囲んでいる他の土地（以下「囲繞地」という。）の所有者に対して、公道に至るため、囲繞地を通行することができる権利（以下「囲繞地通行権」という。）を主張することができる。

イ 他の土地及び水路によって囲まれており、水路を通行すれば公道に至ることができる土地の所有者は、公道に至るため、当該他の土地を通行することはできない。

ウ 自動車による通行を前提とする囲繞地通行権は、囲繞地の所有者の承諾がなければ成立しない。

エ 囲繞地について囲繞地通行権を有する袋地の所有者が、囲繞地に通路を開設するためには、囲繞地の所有者の承諾を要する。

オ 共有物の分離によって袋地を生じた場合に、袋地の所有者が、公道に至るため、他の分割者の所有する土地について有する通行権は、当該他の分割者の所有する土地に特定承継が生じた場合であっても、消滅しない。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

令和2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

- ・平成28年12月9日最高裁判所判決
→「最判平成28・12・9」
- ・平成29年4月17日付け法務省民事二第292号法務省民事局長通達
→「平成29・4・17民二292号通達」

※先例の日付・番号等は「土地家屋調査士六法（本学院刊）」による。

※試験問題は、令和2年4月1日現在の法令等に基づいて出題されています。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。

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	権利能力なき社団
-------	----------

- ア 正しい。権利能力なき社団として認められるためには、①団体としての組織を備えていること、②多数決の原則が行われていること、③構成員の変更にもかかわらず、団体が存続すること、④団体の組織によって、代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定していることが必要である（最判昭和39・10・15）。
- イ 誤り。判例は、権利能力なき社団が社団の名においてした取引上の債務は、その社団の構成員全員に1個の義務として総有的に帰属するとともに、社団の総有財産だけがその責任財産（強制執行の対象となる財産）となるから、構成員各自は、取引の相手方に対して直接には個人的債務ないし責任を負わないとしている（最判昭和48・10・9）。
- ウ 正しい。権利能力なき社団がその資産である不動産を登記する場合は、代表者名義とする定めがあるときにはその代表者個人名義とし、その他の場合はその社団を構成する個人全員名義とし、その社団名義の登記はすることができないとされている（昭和23・6・21民三1879号回答、昭和28・12・24民甲2523号回答）。
- エ 誤り。権利能力なき社団において、構成員の資格に関する規約の規定が改正された場合には、改正規定は、特段の事情のない限り、改正決議に承諾していない構成員も含めすべての構成員に適用される（最判平成12・10・20）。
- オ 誤り。入会権とは、一定の地域の住民（入会集団）が、一定の山林・原野等において共同して燃料等に用いる草木等を採取すること等、共同して収益をすることができる慣習上の物権である。民法は、入会権を「共有の性質を有する入会権」と「共有の性質を有しない入会権」とに分類し、前者については共有の規定を適用し、後者については地役権の規定を適用するとしているが、いずれの場合にも、各地方の慣習が優先し、入会関係はこの慣習により規制されている（民法263条、民法294条）。なお、この両者を区別する基準について判例は、入会権者の権利が共有の地盤を目的とするときは、共有の性質を有する入会権であり、入会権者の権利が他人の所有に属する地盤を目的とするときは、共有の性質を有しない入会権であるとしている（大判大正9・6・22）。また、「共有の性質を有する入会権」については、その「共有」は総有であり、入会集団の構成員である住民は、各個人として持分権を有せず、したがって、その処分も認められず、分割請求権も認められない。
- 以上により、正しいものはア及びウであるので、正解は2となる。

第2問 正解▶ 1

出題テーマ	不動産の取得時効
-------	----------

- ア 誤り。自主占有とは、所有の意思をもってする占有をいい、他主占有とは、他人が所有権を有

令和2年度 土地家屋調査士試験

午後の部

出題傾向と分析



令和2年度 土地家屋調査士試験

午前の部

問題編



第1問 次の基準点成果表についての記述として誤っているものは、後記1から5までのうち、どれか。

世界測地系（測地成果2011）

調製 令和2年〇月〇日

基準点成果表						
(座標系 9)						
4級基準点				1A274		
緯度		35° 33' 19.3866"	X	m		
経度		139° 27' 06.4860"	Y	(略)		
真北方向角		0° 13' 18.7"	H	m		
			ジオイド高	39.471		
				37.827		
視準点の名称		平均方向角		距離		備考
		° ' "		縮尺係数		
1A273		70 10 29.6		m		
1A275		197 14 04.9		120.822		
				0.999915		
				135.198		
埋設型式	地土	地干	屋上	標識番号	金属標	

※ 平面直角座標系の9系における座標原点は、次のとおりである。

緯度 36° 00' 00.0000" 経度 139° 50' 00.0000"

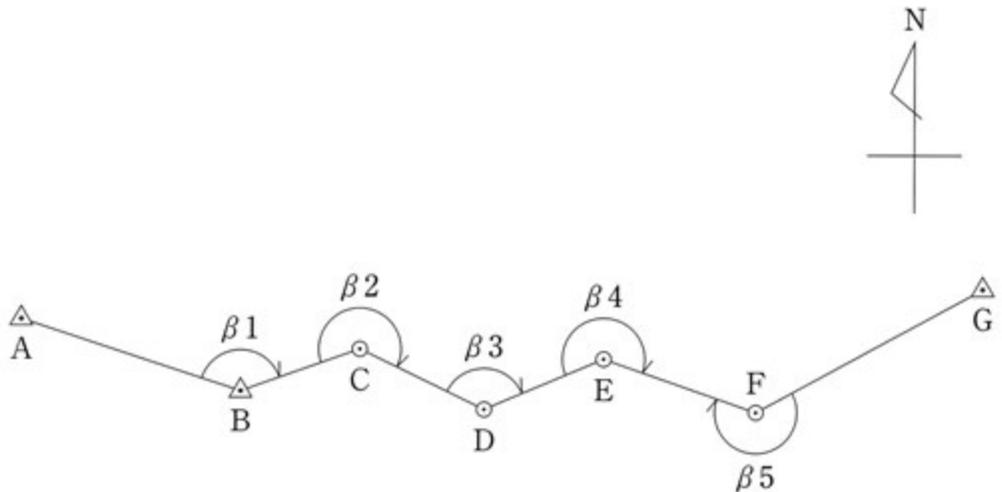
なお、本間における経緯度は、その位置を特定するものではない。

高さや距離の計算に当たっては、計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までとすること。

- 1 4級基準点1A274において、視準点1A273を基準として視準点1A275までの夾角は、 $127^{\circ} 3' 35.3''$ である。
- 2 4級基準点1A274は、座標原点の南西方向に位置している。
- 3 4級基準点1A274において、視準点1A273の方位角は、 $69^{\circ} 57' 10.9''$ である。
- 4 ジオイド高は、楕円体高と標高の差によって求められる。
- 5 4級基準点1A274から視準点1A275までの球面距離は、135.187mである。

第2問 次の〔図〕の既知点A及び既知点Bの座標値は、次の〔座標値一覧表〕のとおりであるところ、次の〔図〕のとおりが多角測量を行い、次の〔観測結果〕のとおりの結果を得た。この場合のF点におけるG点の方向角の値として最も近いものは、後記1から5までのうち、どれか。

〔図〕



〔座標値一覧表〕

点名	X座標 (m)	Y座標 (m)
A	72.51	-111.30
B	48.63	-38.48

〔観測結果〕

	水平角
$\beta 1$	$142^{\circ} 31' 43''$
$\beta 2$	$225^{\circ} 11' 57''$
$\beta 3$	$131^{\circ} 11' 53''$
$\beta 4$	$222^{\circ} 03' 01''$
$\beta 5$	$227^{\circ} 52' 32''$

- 1 $61^{\circ} 09'$
- 2 $61^{\circ} 11'$
- 3 $61^{\circ} 13'$
- 4 $61^{\circ} 15'$
- 5 $61^{\circ} 17'$

令和2年度 土地家屋調査士試験

午前の部

解説編



択一式問題

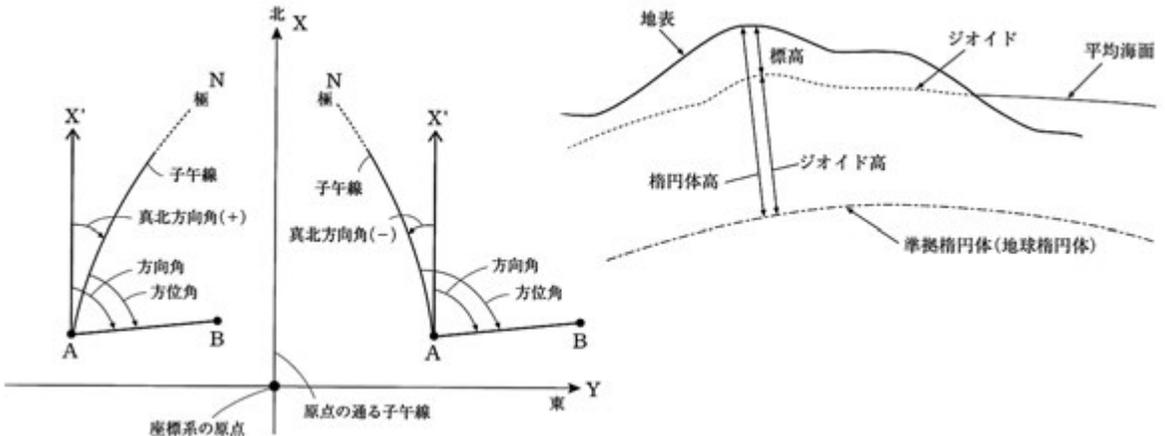
第1問 正解 ▶ 5

出題テーマ

基準点成果表

土地の境界を公共座標で取得するには、公共座標が既知の点から観測する必要がある。公共座標が既知の点は、一般に都道府県や市区町村が公共基準点として一定の密度で設置し、その成果（位置情報）を基準点成果表という様式で公開している。

基準点成果表には、その基準点の球面位置と平面位置及び高さが表示されている。球面位置は、緯度・経度、平面位置は座標系・X・Y、高さはH（標高）・ジオイド高である。また隣接の見通しの取れる他の基準点との位置関係も表示されており、球面距離・平均方向角が該当する。さらに一方から他方の数値が求められるよう、換算数も表示されている。真北方向角は、平面での方向を表わす方向角から球面での方向を表わす方位角を求める換算数であり、縮尺係数は球面距離から平面距離を求める換算係数であり、ジオイド高は標高から楕円体高を求める換算数である。（楕円体高はGNSS測量の時に使用する）



- 正しい。1A274における夾角は、1A274から1A273までの方向角と1A274から1A275までの方向角の差として求められる。従って $197^{\circ}14'04.9'' - 70^{\circ}10'29.6'' = 127^{\circ}03'35.3''$ となる。
- 正しい。座標系9系の原点との位置関係は、緯度は $36^{\circ}00'$ に対して $35^{\circ}33'$ なので原点より南、経度は $139^{\circ}50'$ に対して $139^{\circ}27'$ なので、1A274は原点より西にある。
- 正しい。方位角とは真北を基準として右回りで表す角をいう。真北は、座北から真北方向角を加えた方向になる。従って方向角から方位角を求めるには、方位角 = 方向角 - 真北方向角となるので、1A274において1A273への方位角は、 $70^{\circ}10'29.6'' - 0^{\circ}13'18.7'' = 69^{\circ}57'10.9''$ となる。
- 正しい。ジオイド高 = ジオイド面 - 楕円体面（楕円体面からジオイド面までの高さ）、楕円体高 = 地表 - 楕円体面（楕円体面から地表までの高さ）、標高 = 地表 - ジオイド面（ジオイド面から地表までの高さ）となるので、3つの式を1つにまとめると、ジオイド高 = 楕円体高 - 標高となる。
- 誤り。成果表に表示の135.198 mが球面距離であり、これに縮尺係数0.999915をかけた135.187 mは平面距離である。

令和2年度 土地家屋調査士試験

午前の部

出題傾向と分析

