

## 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9%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、最近が多肢択一式問題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「記述式の知識」を別のもので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記述式の知識があり、記述式の知識の延長上に択一の知識があるということです。

したがって、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、最近では、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。

本書に収録している過去問の内容は、次の「本書の活用法」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。

令和3年2月

東京法経学院編集部

## 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、先例等を確認してください。その場合に、小社の「土地家屋調査士六法」をなるべく使用してください。
- 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ください。
- 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ください。
- 4 記述式問題では、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A3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ください。
- 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ください。
- 6 本書は、令和3年1月1日現在の法令、先例及び登記実務の取扱いに基づき記述されています。

# 〔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

- ・平成28年12月19日最高裁判所判決→「最判平成28・12・19」
  - ・平成25年3月13日付け法務省民二第220号法務省民事局長通達→「平成25・3・13民二220号通達」
- ※先例の日付・番号等は、「土地家屋調査士六法」(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、本体2,858円+税、送料実費です。②は、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 0570(011)810 FAX 03(3295)5058

※一般書店では販売していませんので、ご注意ください。

# 目次

---

---

平成17年度	問題／解説	11／35
平成18年度	問題／解説	73／101
平成19年度	問題／解説	145／171
平成20年度	問題／解説	213／241
平成21年度	問題／解説	291／315
平成22年度	問題／解説	355／387
平成23年度	問題／解説	439／473
平成24年度	問題／解説	523／557
平成25年度	問題／解説	601／631
平成26年度	問題／解説	675／709
平成27年度	問題／解説	755／787
平成28年度	問題／解説	833／861
平成29年度	問題／解説	897／927
平成30年度	問題／解説	961／987
令和元年度	問題／解説	1021／1051
令和2年度	問題／解説	1087／1121
(巻末)	年度別の択一・書式の出題内容等の一覧表	1155

**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、その意思表示を取り消すことができない。

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、

かつ、強迫の事実について善意であるときは、Aは、Cが買い受けた後、Bに対する意思表示を取り消しても、当該取消しをCに対抗することができない。

**第3問** 次の対話は、甲建物の賃借人をA、所有者兼賃貸人をBとした場合の甲建物等の所有権の取得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： AがBの同意を得ないで甲建物の一室にエアコンを設置した場合には、エアコンの所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：ア AがBの同意を得ていないので、Bが所有権を取得します。

教授： では、AがBの同意を得ないで甲建物に改装をした結果、改装前に1,000万円であった甲建物の価値が改装後に3,000万円となった場合には、甲建物の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：イ AがBの同意を得ていなくても、改装によって甲建物の価値が倍以上に増加していますから、甲建物の所有権は、Aに帰属します。

教授： AがBの同意を得てAが提供した材料を用いて出窓を増築した場合において、A B間に所有権の取得について特約がないときは、出窓の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：ウ 出窓には独立性が認められないので、AがBの同意を得ていても、出窓の所有権は、Bに帰属します。

教授： AがBの同意を得て、平屋の甲建物の2階として、独立した玄関口があり、かつ、1階とは内部で通じていない居室を増築した場合において、A B間に所有権の取得について特約がないときは、甲建物の2階部分の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：エ 甲建物の2階部分が独立性を有し、区分所有権の対象となる場合には、Aがその所有権を取得します。

教授： ところで、Aが増築した部分の所有権をBが取得することとなる場合に、Aは、Bに対し、金銭の支払を請求することができますか。

学生：オ その場合であっても、Aは、当該部分を継続して使用することができますので、Bに対して金銭の支払を請求することはできません。

1 アイ    2 アオ    3 イウ    4 ウエ    5 エオ

**第4問** 建物の床面積に関する次のアからオまでの記述のうち、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 地下にある地下鉄の駅の事務室部分は、床面積に算入するが、当該駅の通路やホームの部分は、床面積に算入しない。

イ 主に野球場として利用される建物であって、野球の試合等の開催時には屋根を開き、雨天時やイベントの種類によっては屋根を閉じる開閉式屋根を有するものについては、開閉式屋根の開閉可能な部分の下に当たる部分は、床面積に算入しない。

ウ 階段室やエレベータ室は、各階の床面積に算入しない。

エ 1室の一部が天井の高さ1.5メートル未満であっても、その部分は、当該1室の床面積に算入する。

オ 建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入しない。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

**第5問** 土地又は建物の表題登記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 土地の表題登記の申請をする場合には、表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報を提供しなければならないこととされているので、登記官の実地調査権は、所有者の認定には及ばない。

イ 公有水面埋立法の規定に基づき埋立ての免許を受けた者は、埋立工事を第三者に請け負わせた場合であっても、その竣功認可に基づいて埋立地の所有権を取得することになるから、自らを所有者として土地の表題登記の申請をすることができる。

ウ 表題登記がない区分建物の所有権を売買により取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記の申請をしなければならない。

エ 国から払下げを受けた建物の表題登記の申請をする場合の申請情報の内容のうち、登記原因の日付は、払下げの年月日である。

オ 敷地権のない区分建物であっても、その表題登記の申請は、当該区分建物が属する一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記の申請と併せてしなければならない。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

# 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、共有物の使用方法是、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

を維持する行為とはいえないから、各共有者が単独であることができることは不合理であり、また、この場合も、利用方法に関するものといえるからである。したがって、本肢の場合は、持分が3分の1であるAは、単独でEとの賃貸借契約を解除することはできない。

エ 正しい。各共有者の持分は、自由に処分することができる。持分を売買したり、持分について抵当権を設定することができる。

オ 誤り。共有者の一部の者から共有者の協議に基づかないで共有物を占有・使用することを承認された第三者は、その物の占有・使用を承認しなかった共有者に対して、共有物を排他的に占有する権原を主張することはできないが、現に有する占有がこれを承継した共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有・使用する権原を有するので、第三者の占有・使用を承認しなかった共有者は、その第三者に対し、当然には、共有物の明渡しを請求することはできない（最判昭和63・5・20）。

以上により、正しいものはア及びエであるので、正解は2となる。

## 第2問

〈出題テーマ〉	意思表示	正解 5
---------	------	------

### 各肢の解説

1 正しい。意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしまったときであっても、そのためにその効力を妨げられない（民法93条本文）。つまり、有効である。ただし、相手方が表意者の真意を知り（悪意）、又は知ることができたとき（知らなかったとしても、一般人の注意をもってすれば知ることができたとき、つまり、過失があるとき）は、その意思表示は、無効となる（同条ただし書）。結局、有効として相手方が保護されるのは、相手方が善意、かつ、無過失のときということになる。なお、善意・無過失の時期は、行為の当時、つまり、相手方が表意者の表示を了知した時である。したがって、その時に相手方が善意・無過失である限り、後に相手方が真意でないことを知ったとしても、表意者の意思表示が無効となることはない。本肢の場合は、土地の買主Bが売主Aの真意を知っていた（悪意）ということであるから、当該売買契約は、無効である。

- 2 正しい。相手方と通じてした虚偽の意思表示（これを「虚偽表示」という。）は、無効である（民法94条1項）。したがって、当事者間では、無効の確認を求めることができる。しかし、虚偽表示の無効は、善意の第三者（虚偽の外形を真実と信じて新たに取引関係に入った者）に対抗することができない（同条2項）。ここにいう「対抗することができない」とは、民法177条のように権利の優劣関係を争ういわゆる対抗問題の場合とは異なり、表意者が虚偽表示であることを理由として、無効を主張できないことを意味する。本肢の場合は、Cは善意の第三者であるから、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 正しい。意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、取り消すことができる（民法95条1項）。要素の錯誤とは、意思表示の内容の重要部分についての錯誤であり、その判定は、その錯誤がなかったら本人がその意思表示をしなかったであろうと考えられるだけでなく、普通一般人もその意思表示をしなかったであろうと考えられるほどに重要なものかどうかによる（判例及び通説）。例えば、「10万円」と書くべきところを「100万円」と誤記した場合（これを「表示上の錯誤」という。）や、ドルとポンドの価値が同じだと思い込んで表示した場合（これを「内容の錯誤」という。）である。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその取消しをすることができない（同条3項）。重大な過失とは、錯誤に陥ったことについて、当該の事情のもとで通常人のする注意の程度を標準として（大判大正6・11・8）、表意者の職業、行為の種類、目的等に応じて、普通になすべき注意を著しく欠くことをいう。本肢の場合は、表意者Aに重大な過失があるので、Aは、その意思表示の取消しをすることができない。

（注）2020年4月1日の改正により、錯誤の効果は「無効」から「取消し」になったので、本問は改正後の問題に修正している。

- 4 正しい。詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。
- 5 誤り。強迫による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。また、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）。本肢の場合は、Cが強迫の事実について善意であっても、Aは、Bに対する意思表示の取消しをCに対抗することができる。なお、仮に、Aが強迫を理由に取り消した後に、Cが、BからB名義となっている土地を買い受けた場合、すなわち、Cが取消し後の第三者である場合は、Bを起点としてB→AとB→Cというように二重譲渡と同様の関係になるため、民法177条の対抗問題として処理される。つまり、AとCのどちらが先に登記を備えるかによる（通説）。