

㊤ 〈公益社団法人日本複製権センター委託出版物〉

本書を無断で複写複製（電子化を含む）することは、著作権法上の例外を除き、禁じられています。本書をコピーされる場合は、事前に公益社団法人日本複製権センター（JRRC）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。

JRRC 〈<https://jrcc.or.jp> / 電話：03-6809-1281〉

はじめに

土地家屋調査士試験は、例年およそ3,700人が受験し上位400人前後の選ばれた者のみが合格する非常に難関な試験です。

2021年度の土地家屋調査士本試験は、10月17日（日）に実施される予定となっています。

本試験直前期は、今までの学習の成果がきちんとアウトプットできるかを確認するとともに、苦手科目の発見・克服に努めなければなりません。

そこで本学院では、受験生の皆様が最新の法改正に基づいた問題演習をより実戦的に行っていただけるよう、本書『令和3年度土地家屋調査士 完全予想錬成問題集^{きらめき} 煌』を発行する運びとなりました。

本書は、本試験形式の模擬試験2回分を収録した実戦問題集です。各回ともに近年の出題傾向を分析したうえで本年度出題が予想される論点の問題を厳選して収録しております。

なお、本書に収録した問題・解説は、令和3年1月1日現在の施行法令に基づいております。

本試験をシミュレートした本書をつうじて、今まで学習してきた事項が正確に身についているかどうかを確認するとともに、試験時間内に実力を出し切れるようトレーニングをし、本試験攻略の糸口をつかんでください。

最後になりますが、本書をご利用いただきました皆様が令和3年10月17日（予定）の土地家屋調査士試験において、その実力を十分に発揮され、合格という栄冠を勝ち取られることを祈念しております。

令和3年2月 東京法経学院 編集部

本書の特長と使い方

1 本書の特長 ～令和3年10月の土地家屋調査士本試験をシミュレート～

本書『令和3年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集^{きらめき} 煌』は、土地家屋調査士本試験と同一の形式で問題を収録した土地家屋調査士受験対策用の予想問題集です。本試験形式の模擬試験を2回分収録しております。

本書に収録した問題は、本学院でこれまでに実施した答案練習会の問題を中心に、本年度出題が予想される論点の問題を厳選し、再編集したものです。各回とも本試験と同じく、午後の部（択一式20問＋記述式2問）で構成しています。なお、本書に収録しました問題編・解説編は、令和3年1月1日現在の施行法令に基づいております。

2 本書の使い方

本書に収録した2回分の模擬試験は、本試験と同一の時間で解答するようにしてください。解答が終わりましたら、自己採点を行い、採点後に判明した弱点科目・論点については、問題をしっかり復習するとともに、基本書・過去問集等に戻り完璧に知識を定着させておきましょう。

① 試験時間及び配点

各回の試験時間及び問題の配点は下記の表のとおりです。各回ともに択一式20問と記述式2問で満点が100点になります。

区分	試験時間	択一式	記述式
午後の部	2時間30分	1問2.5点（×20問＝50点満点）	2問で50点満点

※なお、記述式問題の採点にあたりましては、各解説編の採点基準を参考にしてください。

② 答案用紙

各回に択一式・記述式の両方の答案用紙を掲載してあります。適宜拡大してご利用ください。

なお、本試験の記述式答案用紙は、A3判の両面印刷です。

3 受験データ

令和2年度(2020年)

満点100点中71.0点以上が合格。午後の部の多肢択一式問題については、満点50点中32.5点、記述式問題については、満点50点中30.0点にそれぞれ達しない場合は、それだけで不合格とされた。

目次

問 題 編

第1回問題編	午後の部	7
	答案用紙	33
第2回問題編	午後の部	41
	答案用紙	67

解 説 編

第1回解説編	択一式正解番号	75
	午後の部	79
第2回解説編	択一式正解番号	121
	午後の部	124

令和3年度
土地家屋調査士
完全予想錬成
問題集

問題編

第1回

第1問 意思表示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 AがBとの売買契約を解除する旨の通知をBに発信したが、Bが、正当な理由なくその通知が到達することを妨害したときは、その通知は、妨害の事実があったことをAが知った時に到達したものとみなされる。

イ AがBの詐欺によって、自己所有の不動産をCに売却した場合において、Cが詐欺の事実を知っていたときは、Aは、Cとの売買契約を取り消すことができる。

ウ 意思表示に対応する意思を欠く錯誤によってなされた意思表示であっても、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときでなければ、その意思表示を取り消すことができない。

エ 相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができないが、自己が善意の第三者であると主張する者は、善意であることの挙証責任を負う。

オ AがBの強迫によって、自己所有の不動産をBに売却した後、BがCに当該不動産を売却した場合において、Cが過失なく強迫の事実を知らなかったときは、Aは、Bとの売買契約の取消しを、Cに対抗することができない。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

第2問 条件及び期限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 AがBに対して甲自動車を贈与するに当たり、「Bが欲しくなったら贈与を受け」との条件を付した場合には、この贈与契約は無効である。

イ 法律行為に解除条件が付された場合において、その条件が成就したときは、当該法律行為は、当該法律行為が行われた時にさかのぼって効力を失う。

ウ 停止条件付法律行為の当時、条件が成就しないことが確定していた場合には、当事者双方がそのことを知らなかったときであっても、その行為は、無効となる。

エ 停止条件付きの債権を有していたAが死亡したときは、Aの死亡以前にその条件が成就しなければ、Aの相続人が、当該停止条件付きの債権を相続することはない。

オ AがBに対する貸金債権を被担保債権としてB所有のC建物に抵当権を有していたところ、BがC建物を損傷させた場合には、その損傷させたことにつきBに過失がなくても、Aは、当該抵当権を実行することができる。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

第3問 遺産分割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 被相続人が、生前に遺産の全部を共同相続人中の特定の相続人に相続させる旨の遺言をしていた場合には、遺産分割の手続を経由することなく、当該特定の相続人は、遺産を取得することになるから、遺産の範囲内にある不動産について、登記をしなくても自己が単独で取得したことを第三者に主張することができる。

イ 第三者から被相続人に対する強制認知の裁判が確定した場合であっても、その確定前に共同相続人間でなされた遺産分割の協議は、その効力を妨げられない。

ウ 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

エ 共同相続人である甲が相続財産に属する金銭を保管している場合には、他の相続人である乙は、遺産の分割までの間は、甲に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払を請求することができない。

オ 遺産分割前に共同相続人の1人から相続財産中の土地についての当該相続人の権利（持分）を譲り受けた者は、遺産分割の手続を経ることなく、他の共同相続人に対して共有物分割の請求をすることができる。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第4問 土地の分筆の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 土地の分筆の登記を申請する際には、分筆後の土地の所在する市、区、郡、町、村及び字並びに当該土地の地目及び地積を申請情報の内容としなければならないが、当該土地の地番を申請情報の内容とする必要はない。

イ 土地区画整理事業の施行のために必要がある場合でも、土地区画整理事業の施行者は、事業の施行地域内にある土地の所有者に異議がないことを確認した上でなければ、当該土地の所有者に代位して、その土地の分筆の登記を申請し、又は囑託することができない。

ウ 甲土地の表題部所有者として記録されているAが、甲土地について分筆の登記を申請する場合には、添付情報として、Aが甲土地について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。

エ 甲土地を要役地とする地役権設定の登記がされている乙土地を分筆する場合において、地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部となるときは、甲土地の登記記録に記録されている承役地である不動産に関する事項については、登記官の職権により変更の登記がされる。

オ 甲土地の所有権の登記名義人であるAが、Aの死亡による相続の開始から5年間

令和3年度
土地家屋調査士
完全予想錬成
問題集

解説編

第1回

第1問

正解

2

テーマ

意思表示

各肢の解説

ア 誤り。

相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなすものとされている（民法97条2項）。

イ 正しい。

相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる（民法96条2項）。Aの相手方であるCは、詐欺の事実を知っているから（悪意）、Aは、Cとの売買契約を取り消すことができる。

ウ 正しい。

意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができるものとされている（法95条1項）。

①意思表示に対応する意思を欠く錯誤

②表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤
一般に①を表示上の錯誤といい、②を動機の錯誤というが、①及び②のいずれの錯誤も、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときでなければ、取り消すことができない。

エ 正しい。

相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない（民法94条2項）。この場合に、善意であることの立証責任は、第三者にあるものとされている（最判昭和41・12・22）。

オ 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）。そして、強迫による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者にも対抗することができる（民法96条3項の反対解釈）。Aは、Bの強迫により売買契約をしているから、この売買契約を取り消すことができ、また、この取消しを過失なく強迫の事実を知らない（善意無過失）Cに対抗することができる。

以上により、誤っているものは、**ア**及び**オ**であるから、**正解は2**となる。

第2問

正解

5

テーマ

条件及び期限

各肢の解説

ア 誤り。

停止条件を債務者の意思のみにかからしめた場合、その法律行為は無効となる（民法134条）。法律行為を行った時点において債務者に法的拘束力を生じさせる意思があるとは認められないからである。しかし、本肢の贈与契約では、贈与者Aが債務者、受贈者Bが債権者となるため、停止条件がBの意思すなわち債権者の意思にかかっていることから、贈与契約は有効となる。

イ 誤り。

解除条件付法律行為は、原則として条件成就の時からその効力を失う（民法127条2項）。ただし、当事者が成就以前に、その効力をさかのぼらせる意思を表示したときはその意思に従うことになる（同条3項）。

ウ 正しい。

停止条件付法律行為において、その法律行為の当時、条件が不成就に確定していたときは、当該法律行為は無効となる（民法131条2項前段）。停止条件付法律行為をした時に、既に条件が成就しないことが確定していれば、法的に何ら意味がないからである。当事者が条件不成就に確定していることを知らなかった場合でも、この結論が変わるものではない。

エ 誤り。

条件の成否が未定である間における当事者の権利義務は、一般の規定に従い、処分し、相続し、若しくは保存し、又はそのために担保を供することができる（民法129条）。したがって、条件付の権利は、その条件の成否が未定であるときでも、相続人は、相続することができる。

オ 正しい。

債務者の行為により担保が滅失、損傷又は減少したときは、そのことにつき債務者に故意や過失があるかどうかを問わず、債務者は、期限の利益を喪失するから、抵当権者は、抵当権を実行することが可能となる（民法137条2号）。債務者の故意や過失を問わないのは、本条の責任が不法行為責任（民法709条）とは異なるからである。また、債務者の行為は、事実行為だけでなく、処分行為を含むものとされている。

以上により、正しいものは、ウ及びオであるから、正解は5となる。

答案構成用紙 この用紙は、答案構成等にご自由にお使いください。

【本書に関するお問合せについて】

本書の正誤に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅／携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問および正誤のお問合せ以外のテキストに関する解説につきましてはお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

【ご送付先】

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル1F 東京法経学院
「令和3年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集^{きらめき} 煌」編集係 宛
FAX：03-3266-8018

令和3年度 土地家屋調査士^{きらめき} 完全予想錬成問題集 煌

令和3年2月11日 初版発行

編者 東京法経学院 編集部

発行者 立石 寿 純

発行所 東京法経学院

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル1F

TEL 03-6228-1453

FAX 03-3266-8018

郵便振替口座 00120-6-22176

著作権所有
不許複製