

択一

第1問

民法／共有

チェック欄

第1問 次の対話は、「マンションの一室（以下「甲建物」という。）をA、B及びCが、それぞれ3分の1ずつの割合で共有している」場合に関する教授と学生の対話である。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、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。ただし、最後の教授の質問については、建物の区分所有等に関する法律第22条第1項本文（専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分禁止）の規定は、適用されていないものとする。

教授： 甲建物は、どのように管理されるのですか。

学生：ア 甲建物の管理については、各共有者の持分価格に従い、その過半数で決定するのが原則です。ただし、甲建物に変更を加えるにはA、B及びC全員の同意が必要ですし、また、保存行為については、各共有者が単独で行うことができます。

教授： そうすると、当該行為が、保存行為に当たるか、変更行為に当たるかが重要となってきますね。例えば、Dが、甲建物を不法占拠しているような場合はどうなりますか。

学生：イ Dに対しては、甲建物の明渡しや不法行為に基づく損害賠償請求をすることができますが、甲建物の明渡しは保存行為に該当しますから、各共有者が単独で行うことができますし、損害賠償請求についても各共有者が損害額全額についてDに対して請求することができます。

教授： では、甲建物の使用収益方法については、どのように決定されますか。

学生：ウ その点については、まず、各共有者の協議によって決定され、甲建物を処分するような行為でない限り、各共有者の持分価格に従い、その過半数で決定することになります。

教授： そのような使用収益方法に反対のCとしては、どのように対応すればよいのでしょうか。

学生：エ Cは、甲建物について共有物の分割を請求することができます。また、A及びBの同意が得られれば、自己の持分を他に譲渡することにより、共有関係から抜け出すことができます。

教授： 単純に、Cが持分を放棄することはできますか。

学生：オ はい、可能です。この場合、Cの持分は、他の共有者であるA及びBに帰属することとなります。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

択一  
第2問

民法／取消しと追認

チェック欄

第2問 次の対話は、「Aが、Bに騙されて、Bからある動産を買い受ける旨の売買契約を締結した」事例に関する教授と学生の対話である。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、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： この事例で、Aは、Bとの売買契約を取り消したいと考えていますが、Aは、いつまでに取消権を行使しなければなりませんか。

学生：ア 民法の条文では、追認をすることができる時から、5年以内に取消権を行使しなければならぬと規定されています。

教授： Bが、売買代金請求権をCに譲渡し、その旨をAに通知しました。この場合に、Aが、売買契約を追認しようとするとき、誰に対して追認の意思表示をすればよいのでしょうか。

学生：イ この場合でも、取り消すことができる法律行為の相手方であるBに対してすべきです。

教授： 続いて、ではAが、Bから売買代金債権を譲り受けたCから、売買代金の弁済の請求を受けた場合、これにより、Aは取消権を行使することができなくなりますか。

学生：ウ 「履行の請求」は法定追認事由とされているので、履行の請求を受けたAは、以降、売買契約を取り消すことができなくなります。

教授： では、AがCからの強制執行を免れるために、追認をする趣旨ではない旨を表示して売買代金を弁済した場合はどうですか。

学生：エ Aが債務者として任意に履行している以上、追認とみなされ、取消権を行使することができなくなります。

教授： さらに、Aが、売買代金を弁済する前にBから売買の目的物である動産の引渡しを受けた場合はどうですか。

学生：オ この場合は、取消権者が債権者として相手方の債務の履行を受領したのとして、法定追認事由に該当しますので、Aは、取消権を行使することができなくなります。

1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

択一  
第3問

民法／相続と物権変動

チェック欄

**第3問** 次の対話は、相続が関係する物権変動に関する教授と学生の対話である。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： 今日、相続が関係する物権変動についてうかがいます。甲土地を所有していたAが死亡し、その子B及びCが相続人となる場合に、Aの相続が開始した時点での甲土地の法律関係はどのようなものですか。

学生：ア 民法では、相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属すると規定されていますので、甲土地は、B及びCの共有となっています。

教授： では、Aが、生前に、甲土地をDに売却していたが、移転登記は未了であった場合、Dは、B及びCに対して、甲土地の所有権を対抗することができますか。

学生：イ この場合、甲土地は、Aを起点として、DとB及びCに二重に譲渡された場合と同視できます。したがって、登記を備えていないDは、B及びCに対して、甲土地の所有権を対抗することができません。

教授： では、Cが、勝手に登記をCの単独名義として、甲土地をDに売却し、移転登記を了した場合、Dは、Bに対して、甲土地の所有権を対抗することができますか。

学生：ウ 本来、相続開始時において、甲土地はB及びCの共有であり、Cの単独名義とする登記はBの持分に関する限り無権利の登記であり、Dは、甲土地の単独所有権を取得することはできません。

教授： B・C間で遺産分割の協議が成立し、甲土地はBが相続することとなりましたが、その登記をする前に、Cが持分をDに譲渡した場合、Bは、Dに対して、甲土地の単独の所有権を対抗することができますか。

学生：エ 遺産分割の効果は遡及します。つまり、甲土地をBの所有とする遺産の分割協議がなされれば、相続開始の時から、甲土地はBの所有であったこととなりますから、Bは、Dに対して、甲土地の単独の所有権を対抗することができます。

教授： なるほど。では、Bが相続放棄をした場合はどうでしょうか。例えば、Bの債権者Dが、甲土地についてのBの持分を差し押さえ、その登記をした後、Bが相続の放棄をした場合、CはDに対して、甲土地の単独の所有権を対抗することができるのでしょうか。

学生：オ 相続放棄にも遡及効があります。Bが相続を放棄すれば、初めから相続人で

[サンプル]令和3年版 土地家屋調査士(択一式) 過去の答練の良問から教授と学生の対話形式の問題編のみを全20問集めました!!

なかったことになりますから，CはDに対して，甲土地の単独の所有権を対抗することができます。

- 1 アウ    2 アオ    3 イウ    4 イエ    5 エオ

## 1. 択一式問題の〔解説〕について

〈テーマ〉 設問の出題事項を簡潔に示しています（問題の冒頭にも記載）。

〈各肢の解説〉 各肢ごと「正・誤」の判断を示し、コメントを加えています。

## 2. 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」

第1問

正解 3

テーマ 共有

■ 各肢の解説 ■

ア 正しい。共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決定するのが原則である（民法252条本文）。ただし、共有物に変更を加えるには、全共有者の同意が必要であるし（民法251条）、共有物の保存行為については、各共有者が単独で行うことができる（民法252条ただし書）。

イ 誤り。不法占拠者に対して明渡しを求めることは、共有物の保存行為に当たるので、各共有者が単独であることができる（民法252条ただし書）。

しかし、不法占拠者に対する損害賠償請求については、各共有者は、それぞれの共有持分の割合に応じて請求することができるにすぎず、その割合を超えて請求することは許されない（最判昭和51・9・7）。

したがって、各共有者が損害額全額についてDに対して請求することができるとする本肢は誤りである。

ウ 正しい。共有物の使用収益方法については、共有者間の協議に委ねられ、最終的には持分価格の過半数で決定されることになる（民法252条本文）。

エ 誤り。各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができる（民法256条1項本文）。ただし、共有者間の契約によって、5年を超えない期間内に限り分割を禁止することができるので、注意すること（民法256条1項ただし書）。

各共有者が共有物に対して有している権利（所有権）を持分権という。この持分権は、共有関係から一定の制約を受けるものの独立の所有権であることに変わりはないから、その持分を自由に譲渡することができるのは当然のことである（民法206条参照）。他の共有者の同意を得る必要はない。

したがって、A及びBの同意が得られれば、自己の持分を他に譲渡することにより、共有関係から抜け出すことができるとする本肢は誤りである。

オ 正しい。共有者の1人がその持分を放棄した場合、その持分は、他の共有者に、その持分の割合に応じて帰属することとなる（民法255条）。一般の不動産については、所有者のいない不動産は国庫に帰属するものとされているが（民法239条2項）、共有不動産については、この特則が置かれていることになる。

以上により、誤っているものはイ及びエであるので、正解は3となる。

[サンプル] 令和3年版 土地家屋調査士(択一式) 過去の答練の良問から教授と学生の対話形式の問題編のみを全20問集めました!!

---

令和3年版 土地家屋調査士／択一式

## 過去の答練の良問から教授と学生の対話形式の問題編のみを全20問集めました!!

令和3年5月19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(代表)

著作権所有  
不許複製

---

7304044-2105

THG7304044-2105