

令和3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

㊦ 〈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〉

# 本書の発刊にあたって

本書は、令和3年10月17日（日）に実施された「令和3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 2021年12月号」の誌上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3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、2022年度合格の栄冠を勝ち取って下さい。

東京法経学院 編集部

(注) 本書は、令和3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。

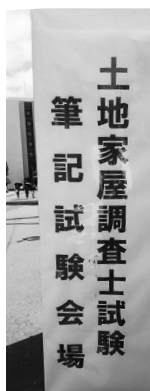
## 目次

### 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	41
解説編	43
出題傾向と分析	85

### 午前の部

問題編（問題末に記述式的答案用紙）	93
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	131





令和3年度 土地家屋調査士試験

午後の部

問題編







# 試 験 問 題 (午後部)

## 注 意

- (1) 別に配布した答案用紙の該当欄に、試験問題裏表紙の記入例に従って、受験地、受験番号及び氏名を必ず記入してください。多肢択一式答案用紙に受験地及び受験番号をマークするに当たっては、数字の位を間違えないようにしてください。
- (2) 試験時間は、2時間30分です。
- (3) 試験問題は、多肢択一式問題（第1問から第20問まで）と記述式問題（第21問及び第22問）から成り、配点は、多肢択一式が50点満点、記述式が50点満点です。
- (4) ① **多肢択一式問題の解答**は、所定の答案用紙の解答欄の正解と思われるものの番号の枠内をマーク記入例に従い濃く塗りつぶす方法でマークしてください。解答欄へのマークは、各問につき1箇所だけにしてください。二つ以上の箇所にマークがされている欄の解答は、無効とします。解答を訂正する場合には、プラスチック消しゴムで完全に消してから、マークし直してください。  
② 答案用紙への記入に当たっては、**鉛筆（B又はHB）**を使用してください。該当欄の枠内をマークしていない解答及び鉛筆を使用していない解答は、無効とします。
- (5) **記述式問題の解答**は、所定の答案用紙に記入してください。答案用紙への記入は、**黒インクのペン、万年筆又はボールペン（ただし、インクが消せるものを除きます。）**を使用してください。所定の答案用紙以外の用紙に記入した解答及び上記ペン、万年筆又はボールペン以外の筆記具（鉛筆等）によって記入した解答は、その部分を無効とします。答案用紙の受験地、受験番号及び氏名の欄以外の箇所に特定の氏名等を記入したものは、無効とします。  
また、答案用紙の筆記可能線（答案用紙の外枠の二重線）を越えて筆記した場合は、当該筆記可能線を越えた部分については、採点されません。
- (6) 答案用紙に受験地、受験番号及び氏名を記入しなかった場合は、採点されません（試験時間終了後、これらを記入することは、認められません）。
- (7) 答案用紙は、汚したり、折り曲げたりしないでください。また、書き損じをしても、補充しません。

(次ページに続く。)

(8) 試験問題のホチキスを外したり，試験問題のページを切り取る等の行為は，認められません。

(9) 受験携行品は，黒インクのペン，万年筆又はボールペン（ただし，インクが消せるものを除きます。），インク（黒色），三角定規（三角定規以外の定規の使用は不可。），製図用コンパス，三角スケール，分度器，鉛筆（B又はHB），プラスチック消しゴム，電卓（予備を含めて，2台までとします。）及びそろばんに限ります。

なお，下記の電卓は，使用することができません。

① プログラム機能があるもの

次に示すようなキーのあるものは，プログラム機能等を有していますので，使用することができません。

〈プログラム関連キー〉

RUN	EXE	PRO	PROG
COMP	ENTER		
P 1	P 2	P 3	P 4
PF 1	PF 2	PF 3	PF 4

② プリント機能があるもの

③ アルファベットやカナ文字を入力することができるもの

④ 電池式以外のもの

(10) 試験時間中，不正行為があったときは，その答案は，無効として扱われます。

(11) 試験問題に関する質問には，一切お答えしません。

(12) 試験問題は，試験時間終了後，持ち帰ることができます。

第1問 民法上の代理又は無権代理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からの委任により代理人となったBは、やむを得ない事由がある場合には、Aの許諾を得ることなく、復代理人を選任することができる。

イ Aが未成年者Bを代理人に選任し、BがAのためにすることを示してCに意思表示をした場合には、Aは、Bが未成年者であることを理由として、その意思表示を取り消すことはできない。

ウ Bが、Aから与えられていた代理権限を越えて、Aの代理人としてCとの間で契約を締結した場合において、CがBに権限があると信ずべき正当な理由があるが、Cがそのように信ずるに至ったことについてAに過失がないときは、Aは、Bの行為について、表見代理による責任を負わない。

エ 代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、相手方において代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときを除き、代理人自身のためにしたものと同みなされる。

オ Aから何らの代理権を与えられていないBが、Aの代理人と称してCとの間で契約を締結した場合には、Cは、AがCに対して追認をした後であっても、その契約を取り消すことができる。

1 アイ                      2 アエ                      3 イウ                      4 ウオ                      5 エオ

第2問 占有権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 他人のために占有をする者であっても、その占有を奪われたときは、占有回収の訴えを提起することができる。

イ 甲土地の占有者であるAから占有の訴えを提起されたBは、その訴えに対する防御方法として、甲土地の所有権が自らにあることを主張することができる。

ウ 占有者が占有物の所持を失った場合には、その占有者は、占有回収の訴えを提起して勝訴し、現実にその占有物の占有を回復したとしても、その占有物の所持を失っていた間の占有の継続を主張することはできない。

エ 甲土地を占有していたAからその占有を承継したBは、自己の占有にAの占有を併せて主張することはできるが、自己の占有のみを主張することはできない。

オ 代理人が自己の占有物について以後本人のために占有する意思を表示したときは、本人は、これにより占有権を取得する。

1 アウ                      2 アオ                      3 イウ                      4 イエ                      5 エオ

第3問 次の対話は、相続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、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： まず、法定相続分の算定について考えてみましょう。被相続人Xの相続人が配偶者Aと兄Bのみであるときは、Bの法定相続分はどうなりますか。

学生：ア Bの法定相続分は4分の1となります。

教授： 次に、被相続人Yには配偶者Cとの婚姻中の子D及びEがおり、Dの子FがYの養子でもある場合において、Yの相続開始時にはCとDが既に死亡していたためにYの相続人がEとFのみとなるときは、Fの法定相続分はどうなりますか。

学生：イ Fは、Dの代襲者の資格とYの子の資格の双方で相続人となりますので、Fの法定相続分は3分の2となります。

教授： これからは、被相続人Zの相続人が子G及びHのみであり、甲不動産がZの遺産に属するという事例について検討しましょう。Gは、甲不動産について、遺産の分割の方法によらずに民法第256条第1項に規定する共有物の分割の請求をすることはできますか。

学生：ウ はい。Gは、甲不動産について法定相続分に相当する共有持分を有しているので、民法第256条第1項に規定する共有物の分割の請求をすることができます。

教授： それでは、GとHとの間で甲不動産をGが単独で取得する旨の遺産分割協議が成立したにもかかわらず、Hが、その旨の登記がされる前に、甲不動産について法定相続分に相当する2分の1の共有持分を有しているとして、これをIに譲渡し、その旨の登記がされたとします。この場合において、Gは、Iに対して、甲不動産について自らの法定相続分を超える部分の所有権を承継したことを主張することができますか。

学生：エ いいえ。当該遺産分割協議に基づく所有権の移転の登記がされていないので、Gは、Iに対して、自らの法定相続分を超える部分の所有権を承継したことを主張することができません。

教授： では、Zが「遺産である甲不動産を相続人Gに相続させる。」との遺言をし、これがGに甲不動産を単独で相続させる旨の遺産分割の方法の指定と認められる場合には、甲不動産の所有権は、遺産分割の協議又は審判を経ることなく、Zの死亡の時に直ちに相続によりGに承継されますか。

学生：オ いいえ。遺産分割の協議又は審判を経ることなく、甲不動産の所有権がGに承継されることはありません。

(参考)

民法

第256条 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、五年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

2 (略)

1 アイ

2 アエ

3 イウ

4 ウオ

5 エオ

令和3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」

※試験問題は、令和3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▶ 4

出題テーマ	代理人
-------	-----

- ア 正しい。委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができないとされている（民法104条）。やむを得ない事由があるときは、本人の許諾を得ることなく、復代理人を選任することができる。
- イ 正しい。制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができないとされている（民法102条本文）。代理行為の効果は、直接本人に帰属するものであって代理人に帰属するものでないため、代理人に不利益を与えるものではなく、本人も承知の上で代理人にするのであるから、制限行為能力者保護制度及び代理制度の趣旨に反しないからである。
- ウ 誤り。代理人がその権限外の行為をした場合において、第三者が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときは、代理人が第三者との間でした行為について、本人は責任を負うこととされている（民法110条）。すなわち、権限外の行為の表見代理が成立する。また、この場合に、本人の過失の有無はその成立要件とはされていない。
- エ 正しい。代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものみなされる（民法100条本文）。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる（同条ただし書）。
- オ 誤り。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（民法115条本文）。つまり、本人が追認をした後は、相手方は契約を取り消すことができない。この場合には、追認によって有効に確定するからである。以上により、誤っているものはウ及びオであるので、正解は4となる。

### 第2問 正解▶ 2

出題テーマ	占有権
-------	-----

- ア 正しい。占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる（民法200条1項）、他人のために占有をする者も、この訴えを提起することができる（民法197条後段）。
- イ 誤り。占有の訴えについては、本権（所有権等、占有を正当化する権利）に関する理由に基づいて裁判をすることができないとされているので（民法202条2項）、本肢の場合の占有の

訴えに対する防御方法として、甲土地の所有権が自らにあることを主張することはできない。なお、「防御方法」とは、民事訴訟で被告が原告の請求を排斥し、あるいは訴訟要件の欠缺を主張するときにこれを理由づけるためにする陳述をいう。

ウ 誤り。占有権は、占有者が占有物の所持を失うことによって消滅するが、占有者が占有回収の訴えを提起したときは、消滅しなかったものとされる（民法203条）。また、この意味は、占有回収の訴えを提起しただけでは、占有権が消滅しないとされるわけではなく（大判大正15・10・24）、占有回収の訴えを提起して勝訴し、さらに、その物の占有を回復したときに、現実に占有しなかった間も占有が継続していたものと擬制されるということである（最判昭和44・12・2）。

エ 誤り。占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる（民法187条1項）。

オ 正しい。占有権は、代理人によって取得することができる（民法181条）。すなわち、他人の所持又は占有を介して占有権を取得することができる。これが代理占有である。例えば、賃貸人と賃借人との間や、質権設定者と質権者との間に代理占有が成立する。この代理占有は、①占有代理人が所持を有すること、②占有代理人が、本人のためにする意思を有すること（自己のためにする意思を併存してもよい。）、③本人と占有代理人との間に占有代理関係（代理人（所持者）が本人に対して返還義務を生ずる関係）が存在することによって成立する。

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3問 正解▶ 4

出題テーマ

相続

ア 正しい。配偶者及び兄弟姉妹が相続人であるときは、配偶者の相続分は、4分の3とし、兄弟姉妹の相続分は、4分の1とされている（民法900条3号）。

イ 正しい。子が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとされているが（民法900条4号本文）、被相続人Yの子Dが相続開始前に死亡し、Dの子F（被相続人Yの孫）が被相続人Yの養子となっている場合は、Fは、養子としての相続分と代襲相続分の双方を取得するとするのが登記実務上の取扱いである（昭和26・9・18民甲1881号回答）。したがって、Fの法定相続分は3分の2となる。

ウ 誤り。「遺産の分割は、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮してこれをする。」と規定されているが（民法906条）、これは、各相続人それぞれの実情に応じたきめの細かい配慮をして、各相続人にふさわしい配分がされるように分割すべきことを明確にする趣旨である。このように、遺産分割は、物権法上の共有物の分割とは異なる理念を有していることから、遺産について共有関係の解消のためにとるべき手続は、民法256条以下に規定する共有物の分割ではない。

エ 正しい。相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、民法900条及び901条の規定により算定した相続分（法定相続分）を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができないとされている（民法



899条の2第1項)。したがって、遺産分割協議に基づく所有権の移転の登記を受けていないGは、Iに対して、自らの法定相続分を超える部分の所有権を承継したことを主張することができない。

オ 誤り。相続させる旨の遺言については、判例上、「遺言書の記載から、その趣旨が遺贈であることが明らかであるか又は遺贈と解すべき特段の事情がない限り、・・・遺産の分割の方法を定めた遺言であり、・・・当該遺言において相続による承継を当該相続人の受諾の意思表示にかからせたなどの特段の事情のない限り、何らの行為を要せずして、被相続人の死亡の時（遺言の効力が生じた時）に直ちに当該遺産が当該相続人に相続により承継されるものと解すべき」とされている（最判平成3・4・19）。したがって、相続させる旨の遺言については、厳密にいうと、遺産分割方法の指定がされたと解すべきものと遺贈と解すべきものの2つに分かれることになるが、改正された民法においては、前者について新たに定義規定を設けることとし、これを「特定財産承継遺言」と呼ぶことにしている（民法1014条2項）。本肢の遺言は、この特定財産承継遺言に当たるので、甲不動産の所有権は、遺産分割の協議又は審判を経ることなく、Zの死亡の時に直ちに相続によりGに承継されることになる。以上により、誤っているものはウ及びオであるので、正解は4となる。

令和3年度 土地家屋調査士試験

午後の部

# 出題傾向と分析



# 択一式問題

## 第1問～第20問

### 1 本年度の全体的な傾向

本年度の択一式問題の出題科目と出題数は、例年どおりである。民法については、第1問と第2問は基本的な問題であるが、第3問のイの記述とオの記述がハイレベルであった。イは相続人が二重に相続上の地位を有する場合の相続分の割合について問うものであるが、不動産登記実務の取扱いについての知識が必要である。オは特定財産承継遺言の法的な性質についての問題であるが、深い学習が必要であった。不動産登記法と土地家屋調査士法については表題部又は権利部の記録方法など未出の記述（アからオまでの肢）が多かったという印象が強い。また、単に既出の問題を参考にして作問をするのではなく、六法を使い、法令と先例を素材として自らの表現でオリジナリティーに富んだ作問をしており、試験委員のレベルの高さがうかがわれる。土地家屋調査士試験は難関試験であり、過去問の正誤を覚えてだけでは高得点は望めない。過去問題集は正誤を覚えるために使うものではなく、法令理解の一助とするものである。高得点を取るためには、過去問題集の解説（直接正解の根拠となることしか書かれていない。）を読んだ際に、六法を使用してその根拠法令とそれに関連する法令を精読することが効果的である。本年度は、条文の読みこなしと精読が重要であることを再認識させられる内容であった。やはり、六法の活用は不可欠である。また、短期間で土地家屋調査士試験に合格するためには、内容が充実したテキストと六法を使った講義を受けて法令を正確に理解した上で、答練による豊富な演習量をこなすことが必要であるし、そのように努力をした受験生が短期合格者の大半を占めているのが現実である。なお、難易度（A、B、C）は、記述内容に関するものであり、組合せ形式の問題における正解番号の選びやすさを表すものではない。本年度は、合格者の多くが18問以上の得点になり、記述式問題が高得点であれば、16問又は17問の得点でも合格ラインを超えてくると予想する。

### 2 本年度の各問題の分析

#### (1) 民法

第1問は条文を読みこなしでいけば正解できる問題である。第2問のウは民法203条ただし書の解釈について判例の知識が必要であり、他の肢は条文を読みこなしでいけば正解できる問題である。第3問は前述したイとオがハイレベルであり、ウは正解の根拠が判例から改正後の民法に移行したという問題である。

#### (2) 不動産登記法

第4問のウは問題文をしっかりと読むことが必要であり、ア、イ及びエは特例方式と調査士報告方式に関する先例の読みこなしが必要であった。第5問のイは先例の読みこなしが必要であり、エは質疑応答の知識が必要であった。第6問のアは一部却下について準則の読み

### 【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書籍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1階

東京法経学院

「令和3年度 土地家屋調査士 本試験問題と詳細解説」編集係 宛

FAX：03-3266-8018

## 令和3年度 土地家屋調査士 本試験問題と詳細解説

平成23年1月15日	初 版 発 行	編 者	東京法経学院 編集部
令和2年2月28日	令和元年度版発行	発行者	立 石 寿 純
令和3年1月24日	令和2年度版発行	発行所	東京法経学院
令和4年1月20日	令和3年度版発行	〒162-0845	東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル1F
			TEL 03-6228-1164（代表）
			FAX 03-3266-8018（営業）
			郵便振替口座 00120-6-22176

（著作権所有）  
不許複製

\* 本書に関する法改正等受験上の有益情報、誤植の訂正その他追加情報は、次のURLにてご確認下さい。「<https://www.thg.co.jp/support/book/>」

\* 落丁、乱丁の場合はお取り替え致します。 印刷・製本／株式会社ワコー

ISBN978-4-8089-2462-1