

## 第1問

# 民法／権利能力及意思能力

チェック欄

次の対話は、権利能力又は意思能力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、権利能力について説明してください。

学生：ア 権利能力とは、権利の主体となることができる地位又は資格をいいます。

教授： では、自然人は、いつ権利能力を取得することになりますか。

学生：イ 民法では、「私権の享有は、出生に始まる。」と規定していますので、自然人は、出生した時に、権利能力を取得します。出生とは、胎児が母胎から全部露出した時点をいうと解されています。

教授： では、出生する前の自然人、つまり胎児は、権利能力を全く有しないわけですか。

学生：ウ 例外的に、胎児は、不法行為による損害賠償の請求権、相続、遺贈については、既に生まれたものとみなされるため、権利能力を有します。ただし、胎児は、父親を代襲して相続することは認められていません。

教授： 次に、意思能力について説明してください。

学生：エ 意思能力とは、行為の結果を判断するに足るだけの精神能力をいい、2、3歳の幼児は、この意思能力を有しないと解されています。

教授： では、法律行為をした成年者が、意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、どうなりますか。

学生：オ この場合、法律行為をしたのは、成年者ですので、その法律行為は一応有効であって、取り消すことができる行為となります。

- 1 アイ    2 アエ    3 イオ    4 ウエ    5 ウオ

次の対話は、代理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、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：これから、第三者のした意思表示の効果が本人について生じる代理制度について学習しましょう。まず、代理人の要件について何かありますか。

学生：ア はい。代理において意思表示をするのは代理人です。したがって、代理人には行為能力が要求されます。

教授：では、未成年者が代理人としてした代理行為の効果はどうなりますか。

学生：イ 本人は、代理人の制限行為能力を理由として、代理人が行った代理行為を取り消すことができます。

教授：代理行為を行う際に注意しなければならないことは、何かありますか。

学生：ウ はい。代理人は、今から行う意思表示は本人のためにするのだということを示さなければなりません。このことを顕名といいます。この顕名をしなかった場合には、その代理行為は無効となります。

教授：都合によって、代理人自らが本人から依頼された法律行為を行うことができなくなったような場合に、その代理人は、誰かに代わってやってもらうことができますか。

学生：エ 代理人は本人に信頼されて、代理権を授与されたわけですから、本来、自らが代理行為をしなければなりません。ただ、本人の許諾を得た場合とやむを得ない事情がある場合に限って、復代理人を選任することができます。

教授：この復代理人の地位は、どのようなものですか。

学生：オ 復代理人は、直接本人を代理して代理行為を行います。代理人の代理人となるわけではありません。ただ、復代理人の代理権は、代理人の代理権を前提としていますので、代理人の代理権が消滅すると、復代理人の代理権も当然消滅してしまいます。

教授：今日学習した代理は、大変重要な分野ですから、表見代理などの制度も含めてしっかり学習して下さい。

- 1 アウ    2 アオ    3 イウ    4 イエ    5 エオ

### 第3問

## 民法／取り消し得べき行為の追認

チェック欄

次の対話は、「Aが、Bの詐欺により錯誤に陥り、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、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： この事例で、Bの詐欺が発覚し、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 売買契約を締結した時から5年以内に取消権を行使しなければなりません。

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。Aが、Bの詐欺にもかかわらず、売買契約を追認しようとする場合、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、もっとも利害関係を有しているCに対してすべきです。

教授： 続いて、ではAが、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は取消権を行使できなくなりますか。

学生：ウ 法定追認にあたるかどうかですね。取消権者であるAが履行の請求を受けただけでは、法定追認にあたりません。したがって、Aは、売買契約を取り消すことができます。

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： では、Aが、売買代金を弁済する前に、詐欺の事実気づいた上で、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ものとして、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 アイ    2 アオ    3 イエ    4 ウエ    5 ウオ

教授と学生の対話形式の問題編  
正解・出題テーマ

問題	正解	科目・分野	出題テーマ
第1問	5	民法	権利能力及び意思能力
第2問	5		代理
第3問	5		取り消し得べき行為の追認
第4問	3		不動産の物権変動
第5問	2		相続と物権変動
第6問	5		背信的悪意者
第7問	4		明認方法
第8問	2		背信的悪意者
第9問	4		公示方法
第10問	1		請負と所有権の帰属
第11問	3		即時取得
第12問	5		不動産質と抵当権
第13問	5		抵当権
第14問	1		抵当権と根抵当権の比較
第15問	1	表題登記 (総論)	地図又は地図に準ずる図面の訂正
第16問	2		地図の作成
第17問	5		地図の訂正
第18問	3		地図, 地図に準ずる図面, 地積測量図等
第19問	5		電子申請
第20問	3		申請情報, 添付情報
第21問	2		登記の申請方法
第22問	3		不動産登記制度・表題部所有者2
第23問	2		登記所の管轄
第24問	4		電子申請
第25問	1		登記識別情報
第26問	4		登記識別情報の通知
第27問	1		事前通知
第28問	3		本人確認情報
第29問	4		本人確認情報
第30問	5		筆界特定に関する総合問題

問題	正解	科目・分野	出題テーマ
第31問	4	表題登記 (総論)	筆界特定の申請手続
第32問	1		筆界特定
第33問	2		筆界特定制度
第34問	3		筆界特定手続記録
第35問	3		審査請求
第36問	3	表題登記 (土地)	地目
第37問	1		地役権図面
第38問	5		土地所在図・地役権図面
第39問	5	表題登記 (建物)	建物の表題部の更正の登記
第40問	2		建物の合体による登記等
第41問	1		建物の表題部の更正の登記
第42問			各階平面図
第43問	4	表題登記 (区分建物)	区分建物の要件
第44問	3		団地共用部分
第45問	1		区分建物の滅失の登記
第46問	2		区分建物の表題登記(一括申請)
第47問	2	調査士法	調査士の欠格事由, 登録の取消し
第48問	5		懲戒処分

## 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)。

〈ガイド〉 最重要事項や間違いやすいポイントを示しています。知識の整理や確認に役立ててください。

〈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」
- ・不動産登記法令→「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」

〈テーマ〉 権利能力及び意思能力

〈ポイント〉 権利能力及び意思能力の意味を確実に押さえておかねばならない。そのうえで、改正された3条の2の規定に目を通しておかねばならない。

### <各肢の解説>

ア 正しい。権利能力とは、権利の主体となることができる地位又は資格をいう。権利能力を認められるのは、自然人と法人である。

イ 正しい。民法3条1項は、「私権の享有は、出生に始まる。」と規定し、私権という表現を用いているが、これが権利能力にあたるもので、この規定は、自然人の権利能力の始期について定めただけではなく、すべての自然人が生まれながらにして平等に権利能力を有することを表現したものである。民法上、出生とは、胎児が母胎から全部露出した時点をいうと解されている。

ウ 誤り。胎児は、出生前であるから、権利能力を有しないことになる。例外として、不法行為による損害賠償の請求権については、既に生まれたものとみなされる（民法721条）。また、胎児は、相続については、既に生まれたものとみなされる（民法886条1項）。この場合の相続には、代襲相続が含まれる。代襲相続とは、相続人である子について、相続の開始以前に死亡しているなどの事由があるときに、その者の子（被相続人からみれば孫）が、その者に代わって（代襲して）相続するという制度である。胎児は、死亡した父の相続人となることができるし、死亡した父を代襲して相続することができる。ただし、これは、胎児が死体で生まれたときは、適用されない（同条2項）。更に民法886条の規定は、受遺者（遺贈を受ける者）に準用されるので（民法965条）、胎児は、遺贈については、既に生まれたものとみなされる。遺贈とは、遺言者が遺言によってある人に財産を無償で譲与することをいう。

エ 正しい。意思能力とは、行為の結果を判断するに足るだけの精神能力をいう。例えば、2、3歳の幼児や、認知症を患って行為の結果を判断することができない高齢者等は、意思能力を有しないことになる。

オ 誤り。法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とするものとされている（民法3条の2）。「一応有効であって、取り消すことができる」わけではない。

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5となる。

## 第2問 正解 5

〈テーマ〉 代理

〈ガイド〉 本問は、代理について、基本的事項を対話形式で問う出題である。

代理については、平成22年度に無権代理がなされた場合に、相続が発生したときの法律関係を問う難問が出題されている。今後は、復代理や顕名といった基本的事項についての出題がなされるのではないであろうか。本答練の第1回の復習も兼ねて、正確に理解しておきたい。

### <各肢の解説>

ア 誤り。代理人には意思能力は要求されるが、行為能力は要求されない。すなわち、代理人は、行為能力者であることを要しないのである（民法102条）。したがって、確かに代理において意思表示をするのは代理人であるが、代理人には行為能力は要求されていないので、本肢は誤りである。

イ 誤り。代理人は行為能力を有しなくてもよいということは、その制限行為能力を理由として制限行為能力者が行った代理行為を取り消すことができないということを意味する。代理行為の効果は本人に帰属するので、制限能力者を害することはないし、本人は敢えて制限行為能力者を代理人に選任したのだから、本人を保護する必要もないからである。したがって、本人は、代理人の制限行為能力を理由として代理行為を取り消すことはできないので、本肢は誤りである。

ウ 誤り。顕名をしなかった場合、その意思表示は、代理人自身のためにしたもののみなされる（民法100条本文）。したがって、顕名をしなかった場合には、その代理行為が無効となるのではないので、本肢は誤りである。

エ 正しい。復代理人を選任することができるのは、①本人の許諾を得た場合、②やむを得ない事由のある場合、の二つの場合に限られる（民法104条）。したがって、代理人は本人に信頼されて、代理権を授与されたわけだから、本来、自らが代理行為を行わなければならないが、本人の許諾を得た場合とやむを得ない事情がある場合に限り、復代理人を選任することができるので、本肢は正しい。

オ 正しい。復代理人は、直接本人を代理する（民法106条1項）。そして、代理人の代理権が消滅すると、復代理人の代理権も当然に消滅する。したがって、復代理人は、直接本人を代理して代理行為を行い、代理人の代理人となるのではない。ただ、復代理人の代理権は、代理人の代理権を前提としているので、代理人の代理権が消滅すると、復代理人の代理権も当然消滅するので、本肢は正しい。

以上により、正しいものはエ及びオであるので、正解は5となる。

### 第3問 正解 5

#### 〈テーマ〉 取り消し得べき行為の追認

〈ガイド〉 本問は、取り消すことができる法律行為について、追認・法定追認事由を問う出題である。

無効の法律行為・取り消すことができる法律行為についての一般的な出題は、平成20年度になされている。追認や法定追認事由等についての出題も予想されるところであるから、しっかりと押さえておきたい。

#### 〈各肢の解説〉

ア 誤り。取消権の消滅時効期間は、「追認をすることができる時」から起算するのであって、売買契約を締結した時から起算するのではない(民法126条)。本事例の場合は、追認をすることができる時とは、取消原因たる状況(詐欺)が終了した時であり、その時から消滅時効を起算する。したがって、本肢は誤りである。

イ 誤り。追認とは、取り消すことができる法律行為の効力を有効なものに確定する旨の意思表示である。追認の意思表示をする相手方は、取り消すことができる行為の相手方である(民法123条)。取り消すことができる法律行為によって、相手方が取得した目的物等が第三者に譲渡されている場合でも、追認の意思表示は直接の相手方になされるべきである。したがって、本事案の場合には、Aは、Bに対して追認の意思表示をなすべきであるので、本肢は誤りである。

ウ 正しい。法定追認事由としての「履行の請求」(民法125条2号)とは、取消権者からの請求に限られる。相手方から、履行の請求を受けても法定追認にはならない。したがって、Aは、いまだBとの売買契約を取り消すことができるので、本肢は正しい。

エ 誤り。取消権者であるAが、売買代金を支払うことは、法定追認事由としての「全部の履行」(民法125条1号)に該当する。もっとも、異議をとどめた場合には法定追認とはならない(民法125条柱書ただし書)。本肢の場合、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、売買代金を支払っているので、異議をとどめた場合に該当し、法定追認とはならない。したがって、本肢は誤りである。

オ 正しい。法定追認事由としての「全部又は一部の履行」(民法125条1号)とは、取消権者が追認をすることができる時以後に(例えば、詐欺の場合であれば、詐欺があったことを知ったとき以後に)、取消権者が債務者として履行する場合と、取消権者が債権者として相手方の履行を受領する場合も含まれる。したがって、Aが、Bから売買の目的物である動産の引渡しを受けた場合も法定追認事由である「全部又は一部の履行」に該当する。したがって、Aは、取消権を行使することができなくなるので、本肢は正しい。

以上により、正しいものはウ及びオであるので、正解は5となる。



---

---

**令和5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48問集めました!! (解説付き)**

令和5年1月31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)

版權所有  
不許複製

---

---

7304044-2301