

---

## 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。

令和5年度の土地家屋調査士本試験は、10月15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5年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集 <sup>めぐる</sup> 運』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5年3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5年10月15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5年3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5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5年度 土地家屋調査士 完全予想錬成問題集 <sup>めぐる</sup> 運』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5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4年度（2022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	午後部	7
	答案用紙	37
第 2 回 問題編	午後部	45
	答案用紙	73

---

---

解 説 編		
第 1 回 解説編	択一式正解番号	82
	午後部	85
第 2 回 解説編	択一式正解番号	132
	午後部	134

---

令和5年度  
土地家屋調査士  
完全予想錬成問題集

めぐる  
運

第1回

問題編

**第1問** 次の対話は、法律行為の取消し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： Aは、Bに欺罔されてB所有の不動産を不当に高い価格で買い受けたため、この意思表示を取り消したいと考えています。この場合、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 Aは、Bと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： 同様の事例で、Bが、Cに売買代金債権を譲渡し、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ですか。

学生：イ Aは、Bと売買契約を締結していますので、Bに対して追認の意思表示をすればよいことになります。

教授： ではAが、Cから売買代金の支払い請求を受けた場合、これにより、Aは取消権を行使することができなくなるのですか。

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： 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、追認したものとみなされ、取消権を行使することができなくなります。

教授： 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不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 所有の意思をもたないで不動産を占有していたAが死亡し、Bが単独で相続した場合には、Bは、独自の占有に基づいて取得時効を主張するときであっても、当該不動産の事実に支配が外形的客観的に見て独自の所有の意思に基づくものと解される事情を証明することを要しない。

イ 善意の占有者は、占有物から生ずる果実を取得することができる。

ウ 占有者は、占有物を返還する場合には、回復者に対して必要費の償還請求をすることができるが、占有者が果実を取得しているときは、通常の必要費については、その償還請求をすることができない。

エ 占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、その妨害の停止及び損害の賠償を請求することができ、損害の賠償を請求するに当たっては、妨害者に故意又は過失があることを要しない。

オ Aが自宅の庭先に置いていた自転車をBが盗んで、窃取の事情を知らないCに譲渡した場合には、その後、窃取の事情を知っているDがCからその自転車を譲り受けたときであっても、Aは、占有回収の訴えにより、自転車の返還を請求することができない。

- 1 アウ    2 アエ    3 イエ    4 イオ    5 ウオ

**第3問** A、B及びCの3人の子がいる甲が死亡した場合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 Aが甲の債務の全部を承継する旨の遺産分割協議が調ったときは、甲の債権者は、B及びCに対して、債権を行使することができない。

イ Bが甲の相続につき廃除の審判を受けているとき、甲の死亡前にBの養子となったDは、その養子縁組が廃除の審判が確定された後になされていても、Bを代襲して甲の相続人となる。

ウ Cが、甲の死亡を知った後、相続財産である建物を取り壊したときは、Cだけでなく、A及びBも、単純承認をしたものとみなされる。

エ 甲が、遺言でAの相続分を2分の1、Bの相続分を2分の1と定めていたが、Cが相続財産である土地について共同相続の登記（登記名義は、各人3分の1ずつ）をした後、自己の3分の1の持分をEに譲渡し、その旨の登記がされたとき、Eは、当該持分の取得を、A及びBに対抗することができる。

オ Cは、Bの強迫により、相続の放棄をしたときは、家庭裁判所に申述することによってその放棄を取り消すことができる。

- 1 アウ    2 アオ    3 イウ    4 イエ    5 エオ

**第4問** 電子申請の方法により表示に関する登記を申請する場合において、登記所に提供する次のアからオまでの添付情報のうち、その情報が書面に記載されているときは、当該書面を電磁的記録に記録したもので、当該電磁的記録の作成者の電子署名が行われているものを添付情報とすることができないものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 法人が所有する土地の分筆の登記を代理人によって申請する場合に提供する当

該法人の代表者が作成した当該代理人の権限を証する情報

イ 建物の表題登記を申請する場合に提供する当該建物を建築した建築請負人が作成した工事完了引渡証明情報

ウ 土地の地積の更正の登記を申請する場合に提供する地積測量図

エ 敷地権の登記を抹消する区分建物の表題部の変更の登記を申請する場合に提供する特定登記に係る権利を消滅させることを承諾したことを証する情報

オ 他の登記所の管轄区域内にある土地を敷地権の目的とする区分建物の表題登記を申請する場合に提供する当該土地の登記事項証明書

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

**第5問** 登記所の管轄等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 公有水面（海面）の埋立地に建築された建物は、当該埋立地が編入されるべき行政区画が定められていない場合には、表題登記を申請することができない。

イ 甲登記所において登記されている建物について、乙登記所が管轄する土地に附属建物が新築された場合には、当該建物の所在の変更及び附属建物の新築による表題部の変更の登記の申請は、甲登記所に対してしなければならない。

ウ 甲登記所の管轄する土地と乙登記所の管轄する土地にまたがって建物が建築された場合には、当該建物の表題登記の申請は、甲登記所又は乙登記所のいずれに対してもすることができる。

エ 甲登記所において登記されている附属建物がある建物について、主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にえい行移転した場合でも、当該建物の管轄登記所には変更を生じないので、当該建物の所在の変更による表題部の変更の登記の申請は、甲登記所に対してしなければならない。

オ 法務大臣は、登記所においてその事務を停止しなければならない事由が生じたときは、その停止を命ずることができるが、この「事務を停止しなければならない事由」には、登記所におけるシステムのメンテナンスのためにその稼働を停止する場合は含まれない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

**第6問** 地図の訂正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 地図に表示されている土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が死亡している場合には、当該地図の訂正の申出は、共同相続人全員でなければならない。

イ 土地の分筆の登記がされた際に、当該土地の分筆後の地番が地図に誤って記録

令和5年度  
土地家屋調査士  
完全予想錬成問題集

めぐる  
運

第1回

解説編

## 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。

〈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. 記述式問題の〔解説〕について

〈答案作成のポイント〉により申請書、図面の記載事項の理解を深めてください。

## 3. 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」
- ・不動産登記事務取扱手続準則→「準則」
- ・不動産登記令→「令」
- ・建物の区分所有等に関する法律→「区分法」
- ・不動産登記規則→「規則」
- ・登録免許税法→「登税法」

### (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」

## 4. 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」
- ・令和2年3月30日付け法務省民二第318号法務省民事局長通達→「令和2・3・30民二318号通達」

※先例の日付・番号等は、「土地家屋調査士六法」(本学院刊)によるものとする。

## 5. 参考図書の紹介

- ① 「表示登記教材 地目認定 (改訂版)」(民事法務協会発行) 定価3,143円(税込)
- ② 「表示登記教材 建物認定 (3訂版)」(民事法務協会発行) 定価4,191円(税込)

〈上記図書購入先及びお問合せ先〉

〒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〈代表〉 FAX 03(3295)5058

※一般書店では販売しておりませんので、ご注意ください。

※送料はお問合せください。

## 第1問 正解 2

## ＜テーマ＞ 取り消すことができる行為の追認

## ＜各肢の解説＞

- ア 誤り。取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する。行為の時から20年を経過したときも、同様である（民法126条）。
- イ 正しい。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（大判大正14・3・3）。したがって、本肢の場合には、Aは、Bに対して追認の意思表示をなすべきである。
- 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、Bとの売買契約を取り消すことができる。
- 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ため、異議をとどめた場合に該当し、法定追認とはならない。
- 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（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不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。
- 以上により、誤っているものはア及びエであるため、正解は2となる。

<テーマ> 占有権

<各肢の解説>

ア 誤り。権原の性質上占有者に所有の意思がないものとされる場合には、その占有者が、自己に占有をさせた者に対して所有の意思があることを表示し、又は新たな権原により更に所有の意思をもって占有を始めるのでなければ、占有の性質は、変わらない（民法185条）。判例は、相続も「新たな権原」に該当するとする一方で（最判昭和46・11・30）、他主占有者の相続人が独自の占有に基づく取得時効の成立を主張する場合には、相続人が新たな事実的支配を開始したことによって、従来の占有の性質が変更されたものであるから、その占有が所有の意思に基づくものであるといい得るためには、取得時効の成立を争う相手方ではなく、占有者である当該相続人において、その事実的支配が外形的客観的にみて独自の所有の意思に基づくものと解される事情を、自ら証明しなければならないとする（最判平成8・11・12）。

イ 正しい。善意の占有者は、占有物から生ずる果実を取得する（民法189条1項）。

ウ 正しい。占有者が占有物を返還する場合には、その物の保存のために支出した金額その他の必要費を回復者から償還させることができる。ただし、占有者が果実を取得したときは、通常必要費は、占有者の負担に帰する（民法196条1項）。

エ 誤り。占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、その妨害の停止及び損害の賠償を請求することができる（民法198条）。この限りで、本肢は正しいが、損害賠償の責任は、実質的には不法行為の責任であるから、判例は、損害賠償を請求するには、妨害者（相手方）に故意又は過失がなければならないとする（大判昭和9・10・19）。

オ 正しい。占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の善意の特定承継人に対しては、提起することができない（民法200条2項）判例は、占有侵害者からその事情を知らないで占有を取得した善意の特定承継人から、その後、悪意の特定承継人に移転しても、もはや占有回収の訴えを提起することはできないと解すべきであるとしている（大判昭和13・12・26）。つまり、ひとたび、善意の特定承継人が現れた以上、その後の承継人がたとえ侵奪の事情を知っているときであっても、占有者は、占有回収の訴えを提起することができないことになる。本肢では、Cが善意である以上、Dが悪意であっても、Aは、占有回収の訴えを提起することができない。

以上により、誤っているものはア及びエであるので、正解は2となる。

## 第3問 正解 1

## ＜テーマ＞ 相続全般

## ＜各肢の解説＞

ア 誤り。被相続人の債務が数人の相続人によって共同相続された場合は、その債務の給付が可分であるときには民法427条が適用され、法定相続分に応じた割合による分割債務として各相続人が独立して債務を負う（最判昭和29・4・8）。これら分割債務を遺産分割協議により共同相続人の1人が全額単独で負担することを合意しても、その合意は相続人の内部的効果にとどまり、債権者の承諾を得なければ、免責的債務引受としての効果は債権者には及ばない（民法472条3項参照）。したがって、ABC間でAのみその債務を負うことに合意しても、債権者がこれを承諾しなければその効果は債権者に及ばず、債権者はB及びCに対して、なお法定相続分に応じた分割債務の履行を請求することができる。

イ 正しい。廃除は代襲相続原因である（民法887条2項）。そして、代襲相続人は、相続開始前に被相続人と血族関係が生じていれば、廃除との時間的前後に関係なく、代襲相続の資格を取得する。DがBの養子となったのは、甲の相続開始前であるから、代襲相続の資格が認められる。したがって、DはBを代襲することができる。

ウ 誤り。本肢の場合、Cの行為は、民法921条1号の「相続財産の処分」に該当するから、Cは、これによって単純承認したものとみなされることになる。ここでいう「相続財産の処分」とは、売買や抵当権設定などの法律行為はもちろんのこと、取壊しや廃棄といった事実行為を含む概念である。しかし、Cについて単純承認が擬制されたからといって、他の相続人であるA及びBにまで、その擬制の効果が及ぶものではない。

エ 正しい。A及びBは、甲の相続分の指定により、相続分2分の1ずつを取得する。この指定により、Cの相続分はゼロであることになるが、AとBは、自己の相続分を超える持分の取得については、登記をしなければ、第三者に対抗することができない（民法899条の2第1項）。本肢の場合、AとBは、自己の相続分を超える持分の取得については、登記を受けていないため、Cの法定相続分を取得して登記を経由したEに対抗することができない。

オ 正しい。相続の承認や放棄については、撤回は許されていないが、総則編、親族編の規定による取消しは許されている（民法919条1項・2項）。相続の放棄を強迫を理由に取り消すときは、家庭裁判所にその旨の申述をすることにより取消権を行使すべきこととされている（同条4項）。したがって、Cは申述により放棄を取り消すことができる。

以上により、誤っているものはア及びウであるので、正解は1となる。