

はじめに

本試験では土地家屋調査士法は、必ず1問出題されます（第20問目）。

この1問は必ず正解することが合格への必須条件です。

基本的には、難しい問題が出題されることはありませんので、きっちりと暗記してください。

そのために、本問題集は効率よく学習ができるように、過去の答練から良問を集めて、174問を制作いたしました。

また、法改正にも対応しております。

本問題集を有効的にご活用になり、合格の栄冠を手中に収めてください。

令和5年6月吉日
東京法経学院編集部

目次

問題番号	出題テーマ	問題	解答
第1問～第5問	調査士の業務	5	151
第6問～第18問	調査士の資格・欠格事由	10	157
第19問～第53問	調査士の登録	17	171
第54問～第57問	登録の取消し	48	208
第58問～第87問	業務関係の規律	52	212
第88問～第119問	土地家屋調査士法人	76	244
第120問～第142問	懲戒処分	98	277
第143問～第154問	調査士会	118	301
第155問～第165問	調査士会連合会	126	314
第166問～第168問	公共嘱託登記土地家屋調査士協会	134	325
第169問～第174問	罰則	137	328

土地家屋調査士／択一式

土地家屋調査士法

問題編

〈注〉土地家屋調査士を「調査士」、土地家屋調査士法人を「調査士法人」、土地家屋調査士会を「調査士会」、日本土地家屋調査士会連合会を「調査士会連合会」という。

出題テーマ

調査士の業務

第1問 調査士の業務又は資格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。なお、「認定調査士」とは、民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの課程を修了した者で、この者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した調査士会の会員をいうものとする。

ア Aの所有権の登記がある建物とBが表題部所有者である建物が合体した場合、調査士は、Aの依頼を受けても、合体による登記等と併せてBを合体後の建物の登記名義人とする所有権の登記を申請することはできない。

イ 調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測量の依頼を受けた土地と隣接地との境界が不明な場合において必要があるときは、関係者の承諾を得て境界を確認するための測量をすることができる。

ウ 認定調査士でない調査士は、筆界特定手続代理関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務を業として行うことができない。

エ 土地家屋調査士試験に合格した者が破産手続開始の決定を受けたときは、その後3年を経過しても、調査士となる資格を有しない。

オ 調査士は、依頼者の住所が当該調査士の事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域外にあるときは、その依頼を受けて業務を行うことはできない。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

□□□

第2問 調査士の業務に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものは、幾つあるか。なお、「認定調査士」とは、民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの課程を修了した者で、この者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した調査士会の会員をいうものとする。

ア 調査士は、不動産の表示に関する登記に必要な調査・測定の依頼を受けた土地と隣接地との境界が不明な場合において必要があるときは、関係者の承諾を得て境界を確認するための測量をすることができる。

イ 調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理を業とすることができるが、これに関する審査請求の手続についての代理を業とすることはできない。

ウ 調査士は、筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出する書類の作成については、依頼に応ずる義務はない。

エ 調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理及び筆界特定の手続についての代理を、正当な事由がある場合を除き、拒んではならない。

オ 認定調査士でない調査士は、筆界特定手続代理関係業務及び民間紛争解決手続代理関係業務を業として行うことができない。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

第3問 調査士又は調査士法人の業務に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものは、幾つあるか。

ア 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士であっても、当該業務のうちの代理業務については、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り行うことができる。

イ 調査士は、合体による登記等の申請手続についての代理の依頼を受けた場合において、当該合体による登記等の申請と併せて合体前の建物の所有者を合体後の建物の登記名義人とする所有権の登記をも申請しなければならないときは、当該所有権の登記の申請手続についての代理の依頼も受けることができる。

ウ 官庁や公署から依頼を受けて不動産の表示に関する登記の嘱託手続についての代理を業とすることができるのは、調査士会に入会している調査士又は調査士法人に限られる。

エ 調査士法人がその業務を行うためには、その成立後、主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に設立された調査士会に入会する手続をとらなければならない。

オ 調査士法人は、解散後に業務を行うことはないので、その解散の時に所属していた調査士会を退会する。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

□□□

第4問 調査士又は調査士法人の業務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 調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件について、その業務を行ってはならない。

イ 所有権の登記名義人より2個の建物を買って両者を合体させた者から、合体による登記等の申請手続の依頼を受けた場合において、いまだ双方の建物について依頼者の登記名義となっていないときは、調査士は、合体による登記等の前提として必要な所有権の移転の登記の申請手続を代理することができる。

ウ 調査士は、筆界特定手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助した事件については、相手方の同意があっても、筆界特定手続代理関係業務を行うことができない。

エ 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、特定社員（土地家屋調査士法第3条第2項に規定する調査士である社員）が常駐していない事務所においては、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができない。

オ 調査士は、公共嘱託登記土地家屋調査士協会の社員でなければ、地方公共団体の依頼により不動産の表示に関する登記の嘱託手続を行うことができない。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

□□□

第5問 調査士の業務に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものは、幾つあるか。

ア 調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理を業とすることができるが、これに関する審査請求の手続についての代理を業とすることができない。

イ 調査士は、所有権の登記がされている建物と表題登記がない建物が合体したことによる登記の申請手続の代理を業とすることができない。

ウ 調査士は、筆界特定の手続についての代理及びこの手続について法務局又は地方法務局に提出する書類の作成並びにこれらの事務についての相談を業とすることができる。

エ 調査士会に入会している調査士であれば、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続の代理を業とすることができる。

オ 調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理及び筆界特定の手続についての代理を、正当な事由がある場合を除き、拒んではならない。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

□□□

土地家屋調査士／択一式

土地家屋調査士法

全174問

答案用紙

_____年 _____月 _____日解答

会員番号					
氏名					

得点
問正解 / 174問中

解答編

正しいと思われる番号をぬりつぶしてください。
 解答後は解説書で自己採点をしてください。
 本学院へ郵送する必要はございません。

第1問	①	②	③	④	⑤
第2問	①	②	③	④	⑤
第3問	①	②	③	④	⑤
第4問	①	②	③	④	⑤
第5問	①	②	③	④	⑤
第6問	①	②	③	④	⑤
第7問	①	②	③	④	⑤
第8問	①	②	③	④	⑤
第9問	①	②	③	④	⑤
第10問	①	②	③	④	⑤
第11問	①	②	③	④	⑤
第12問	①	②	③	④	⑤
第13問	①	②	③	④	⑤
第14問	①	②	③	④	⑤
第15問	①	②	③	④	⑤
第16問	①	②	③	④	⑤

第17問	①	②	③	④	⑤
第18問	①	②	③	④	⑤
第19問	①	②	③	④	⑤
第20問	①	②	③	④	⑤
第21問	①	②	③	④	⑤
第22問	①	②	③	④	⑤
第23問	①	②	③	④	⑤
第24問	①	②	③	④	⑤
第25問	①	②	③	④	⑤
第26問	①	②	③	④	⑤
第27問	①	②	③	④	⑤
第28問	①	②	③	④	⑤
第29問	①	②	③	④	⑤
第30問	①	②	③	④	⑤
第31問	①	②	③	④	⑤
第32問	①	②	③	④	⑤

第33問	①	②	③	④	⑤
第34問	①	②	③	④	⑤
第35問	①	②	③	④	⑤
第36問	①	②	③	④	⑤
第37問	①	②	③	④	⑤
第38問	①	②	③	④	⑤
第39問	①	②	③	④	⑤
第40問	①	②	③	④	⑤
第41問	①	②	③	④	⑤
第42問	①	②	③	④	⑤
第43問	①	②	③	④	⑤
第44問	①	②	③	④	⑤
第45問	①	②	③	④	⑤
第46問	①	②	③	④	⑤
第47問	①	②	③	④	⑤
第48問	①	②	③	④	⑤
第49問	①	②	③	④	⑤
第50問	①	②	③	④	⑤
第51問	①	②	③	④	⑤
第52問	①	②	③	④	⑤
第53問	①	②	③	④	⑤
第54問	①	②	③	④	⑤
第55問	①	②	③	④	⑤
第56問	①	②	③	④	⑤
第57問	①	②	③	④	⑤
第58問	①	②	③	④	⑤
第59問	①	②	③	④	⑤
第60問	①	②	③	④	⑤
第61問	①	②	③	④	⑤
第62問	①	②	③	④	⑤
第63問	①	②	③	④	⑤
第64問	①	②	③	④	⑤
第65問	①	②	③	④	⑤
第66問	①	②	③	④	⑤
第67問	①	②	③	④	⑤
第68問	①	②	③	④	⑤
第69問	①	②	③	④	⑤

第70問	①	②	③	④	⑤
第71問	①	②	③	④	⑤
第72問	①	②	③	④	⑤
第73問	①	②	③	④	⑤
第74問	①	②	③	④	⑤
第75問	①	②	③	④	⑤
第76問	①	②	③	④	⑤
第77問	①	②	③	④	⑤
第78問	①	②	③	④	⑤
第79問	①	②	③	④	⑤
第80問	①	②	③	④	⑤
第81問	①	②	③	④	⑤
第82問	①	②	③	④	⑤
第83問	①	②	③	④	⑤
第84問	①	②	③	④	⑤
第85問	①	②	③	④	⑤
第86問	①	②	③	④	⑤
第87問	①	②	③	④	⑤
第88問	①	②	③	④	⑤
第89問	①	②	③	④	⑤
第90問	①	②	③	④	⑤
第91問	①	②	③	④	⑤
第92問	①	②	③	④	⑤
第93問	①	②	③	④	⑤
第94問	①	②	③	④	⑤
第95問	①	②	③	④	⑤
第96問	①	②	③	④	⑤
第97問	①	②	③	④	⑤
第98問	①	②	③	④	⑤
第99問	①	②	③	④	⑤
第100問	①	②	③	④	⑤
第101問	①	②	③	④	⑤
第102問	①	②	③	④	⑤
第103問	①	②	③	④	⑤
第104問	①	②	③	④	⑤
第105問	①	②	③	④	⑤
第106問	①	②	③	④	⑤

第107問	①	②	③	④	⑤
第108問	①	②	③	④	⑤
第109問	①	②	③	④	⑤
第110問	①	②	③	④	⑤
第111問	①	②	③	④	⑤
第112問	①	②	③	④	⑤
第113問	①	②	③	④	⑤
第114問	①	②	③	④	⑤
第115問	①	②	③	④	⑤
第116問	①	②	③	④	⑤
第117問	①	②	③	④	⑤
第118問	①	②	③	④	⑤
第119問	①	②	③	④	⑤
第120問	①	②	③	④	⑤
第121問	①	②	③	④	⑤
第122問	①	②	③	④	⑤
第123問	①	②	③	④	⑤
第124問	①	②	③	④	⑤
第125問	①	②	③	④	⑤
第126問	①	②	③	④	⑤
第127問	①	②	③	④	⑤
第128問	①	②	③	④	⑤
第129問	①	②	③	④	⑤
第130問	①	②	③	④	⑤
第131問	①	②	③	④	⑤
第132問	①	②	③	④	⑤
第133問	①	②	③	④	⑤
第134問	①	②	③	④	⑤
第135問	①	②	③	④	⑤
第136問	①	②	③	④	⑤
第137問	①	②	③	④	⑤
第138問	①	②	③	④	⑤
第139問	①	②	③	④	⑤
第140問	①	②	③	④	⑤

第141問	①	②	③	④	⑤
第142問	①	②	③	④	⑤
第143問	①	②	③	④	⑤
第144問	①	②	③	④	⑤
第145問	①	②	③	④	⑤
第146問	①	②	③	④	⑤
第147問	①	②	③	④	⑤
第148問	①	②	③	④	⑤
第149問	①	②	③	④	⑤
第150問	①	②	③	④	⑤
第151問	①	②	③	④	⑤
第152問	①	②	③	④	⑤
第153問	①	②	③	④	⑤
第154問	①	②	③	④	⑤
第155問	①	②	③	④	⑤
第156問	①	②	③	④	⑤
第157問	①	②	③	④	⑤
第158問	①	②	③	④	⑤
第159問	①	②	③	④	⑤
第160問	①	②	③	④	⑤
第161問	①	②	③	④	⑤
第162問	①	②	③	④	⑤
第163問	①	②	③	④	⑤
第164問	①	②	③	④	⑤
第165問	①	②	③	④	⑤
第166問	①	②	③	④	⑤
第167問	①	②	③	④	⑤
第168問	①	②	③	④	⑤
第169問	①	②	③	④	⑤
第170問	①	②	③	④	⑤
第171問	①	②	③	④	⑤
第172問	①	②	③	④	⑤
第173問	①	②	③	④	⑤
第174問	①	②	③	④	⑤

土地家屋調査士／択一式

土地家屋調査士法

解答編

1. 択一式問題の〔解説〕について

〈ガイド〉 最重要事項や間違え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

- ・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 4

〈がト〉 調査士の業務内容について、民間紛争解決手続代理関係業務は未出の部分であるが、今後問われることが予想される。

〈各肢の解説〉

- ア 誤り。調査士は、不動産の表示に関する登記以外の登記の申請手続を業として行うことはできないが（法3条）、例外として、不登法49条1項の規定により合体による登記等を申請する場合において、同項後段の規定による所有権の登記をも併せて申請すべきときは、同項後段の規定による登記の申請手続をもすることができる（平成5・9・29民三6361号通達）。なお、合体による登記等の申請は、共有物に関する保存行為と解されており、Bのための所有権の登記の申請は、Aからの依頼のみで（Bからの依頼がなくても）代理することが可能である。
- イ 正しい。調査士が、土地の所有者から土地の表示に関する登記に必要な調査、測量の依頼を受けた場合に、所有者の委託に基づいて、関係者の立会いの下、境界確認のための測量をすること及び確認された境界点につき、境界標識を設置する行為は、調査士の業務行為に含まれる（昭和53・3・20民三1677号回答）。
- ウ 誤り。民間紛争解決手続代理関係業務は、認定調査士でなければ業として行うことができない。しかし、筆界特定手続代理関係業務は、認定調査士でない調査士も業として行うことができる（法3条2項、22条の2第2項柱書参照）。
- エ 正しい。破産者で復権を得ないものは、調査士となる資格を有しない（法5条3号）。破産手続開始の決定後、3年を経過したからといって、破産者が当然に復権するものではない。
- オ 誤り。調査士の業務については、地理的な業務範囲が定められているものではない。したがって、事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域外に住所を有する者からの依頼を受けて、調査士業務を行うことができる。
- 以上により、正しいものはイ及びエであるので、正解は4となる。

〈ガイド〉 調査士の業務については、基本書を学習し、かつ、土地家屋調査士法3条の条文を丁寧に通読して確認しておかれない。また、民間紛争解決手続代理関係業務については、今後問われることが予想されるので、基本書で理解しておいてほしい。

〈各肢の解説〉

ア 正しい。調査士が、土地の所有者から土地の表示に関する登記に必要な調査、測量の依頼を受けた場合に、所有者の委託に基づいて、関係者の立会いの下、境界確認のための測量をすること及び確認された境界点につき、境界標識を設置する行為は、調査士の業務行為に含まれる（昭和53・3・20民三1677号回答）。

イ 誤り。調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理のほか、これに関する審査請求の手続についての代理を業とすることができる（法3条1項1号・2号）。

ウ 誤り。調査士は、筆界特定手続代理関係業務のうち、書類作成業務については、依頼に応ずる義務がある（法22条）。

エ 誤り。調査士は、筆界特定手続代理関係業務（法3条1項4号から6号（4号及び5号に関する部分に限る。）までに規定する業務をいう。）のうちの代理業務及びその相談業務（法3条1項4号・6号）並びに民間紛争解決手続代理関係業務については、依頼に応ずる義務がない（法22条）。

オ 誤り。民間紛争解決手続代理関係業務は、認定調査士でなければ業として行うことができない。しかし、筆界特定手続代理関係業務は、認定調査士でない調査士も業として行うことができる（法3条2項、22条の2第2項柱書参照）。

以上により、誤っているものはイ、ウ、エ及びオの4個であるので、正解は4となる。

〈ガド〉 調査士又は調査士法人の業務のうち、筆界特定手続代理関係業務については、代理業務と書類等作成業務に分けて覚えておかれたい。依頼に応ずる義務(法22条)等において違いがあるからである。

〈各肢の解説〉

ア 正しい。法3条1項7号及び8号に規定する業務を「民間紛争解決手続代理関係業務」というが(法3条2項)、当該業務のうち7号に規定する業務(代理業務)については、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができるとされている(同条同項)。これは、高度の法律問題に関して弁護士の助言等を期待するとともに、調査士は従来紛争の一方当事者を代理するという業務を行ってきたわけではないことにかんがみ、倫理や交渉技術等、代理業務に必要な技術に関して弁護士の助言等を期待する趣旨である(「一問一答 不動産登記法等一部改正法 筆界特定」(商事法務刊)132頁)。

イ 正しい。調査士は、合体による登記等の申請手続についての代理の依頼を受けた場合において、当該合体による登記等の申請と併せて合体前の建物の所有者又は表題部所有者を合体後の建物の登記名義人とする所有権の登記をも申請しなければならないときは(法49条1項後段参照)、当該所有権の登記の申請手続についての代理の依頼も受けることができる(平成5・9・29民三6361号通達)。

ウ 誤り。不動産の表示に関する登記の申請(又は嘱託)手続についての代理は、法3条1項2号に掲げる事務であるが、官庁や公署から依頼を受けてこの事務を行うことを業とすることができるのは、調査士会に入会している調査士又は調査士法人のほか、公共嘱託登記土地家屋調査士協会がある(法64条1項参照)。

エ 誤り。調査士法人がその業務を行うためには、調査士会に入会していることが要件とされるが(法68条1項本文参照)、調査士法人は、その成立の時に、主たる事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の管轄区域内に設立された調査士会(法33条1項以降は、「主たる事務所の所在地の調査士会」と略称される。)の会員となるとされている(法53条1項)。つまり、調査士とは異なり調査士会に入会する手続をとることを要しない。

オ 誤り。調査士法人は、その解散の時ではなく、その清算の終了の時に調査士会を退会することとされている(法53条2項)。退会事由を「解散」とせずに「清算の終了」とするのは、調査士法人が解散しても、現務の終了(現在取り扱っている事務が終了すること。)として調査士の業務を行うことがあり、調査士会からの指導等を受ける必

要があるからである（「一問一答 新 司法書士法・土地家屋調査士法 平成14年改正法の要点」（テイハン刊）110頁）。

以上により，正しいものはア及びイの2個であるので，正解は2となる。

〈ガイド〉 法22条の2及び36条の3に規定する業務制限の趣旨は、依頼人の信頼を保護するところにあるといえる。

〈各肢の解説〉

ア 正しい。調査士は、公務員として職務上取り扱った事件及び仲裁手続により仲裁人として取り扱った事件については、その業務を行ってはならないとされている（法22条の2第1項）。例えば、登記に関する申請手続に公務員として関与した者が、退職後同一事件に関して審査請求手続の代理人となるようなことは禁止される。

イ 誤り。本肢の所有権の移転の登記は、合体による登記等と併せてする所有権の登記ではないから、調査士の業務範囲に含まれない。

ウ 正しい。調査士は、筆界特定手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助した事件については、筆界特定手続代理関係業務を行うことができない。これは、相手方の同意があっても、同様である（法22条の2第2項1号）。

エ 正しい。民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、特定社員が常駐していない事務所においては、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができない（法36条の2）。

オ 誤り。協会の社員でない調査士でも、地方公共団体（公署）の依頼により表示に関する登記の嘱託手続を行うことができる（法3条1項）。

以上により、誤っているものはイ及びオであるので、正解は4となる。

〈がト〉 調査士の業務については、基本書を学習し、かつ、土地家屋調査士法3条の条文を丁寧に通読して確認しておかれない。

〈各肢の解説〉

ア 誤り。調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理のほか、これに関する審査請求の手続についての代理を業とすることができる（法3条1項1号・2号）。

イ 誤り。調査士は、所有権の登記がされている建物と表題登記がない建物（又は表題登記のみがされている建物）が合体したことによる法49条1項後段の登記（合体による建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の登記の抹消と併せて申請すべき所有権の保存の登記）の申請手続の代理を業とすることができる（平成5・9・29民三6361号通達）。

ウ 正しい。調査士は、筆界特定の手続（不登法の規定による筆界特定の手続又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続をいう。）についての代理及びこの手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成並びにこれらの事務についての相談を業とすることができる（法3条1項4号～6号）。

エ 誤り。不登法123条1号に規定する土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続であって当該紛争の解決の業務を公正かつ確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものを行うものについての代理業務及びこの事務についての相談業務（以下「民間紛争解決手続代理関係業務」という。）を行うことができる調査士は、①民間紛争解決手続代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること、②①に規定する者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること、③調査士会の会員であること、のいずれにも該当する調査士でなければ、することができない（法3条2項・1項7号・8号）。

オ 誤り。調査士は、筆界特定手続代理関係業務（法3条1項4号から6号（4号及び5号に関する部分に限る。）までに規定する業務をいう。）のうちの代理業務及びその相談業務（法3条1項4号・6号）並びに民間紛争解決手続代理関係業務については、依頼に応ずる義務がない（法22条）。

以上により、誤っているものはア、イ、エ及びオの4個であるので、正解は4となる。