

令和5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5年10月15日（日）に実施された「令和5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 2023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5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、令和6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5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。

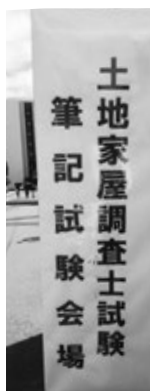
目次

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	47
解説編	49
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
正解番号及び出題テーマ一覧	110
解説編	111
出題傾向と分析	129



令和5年度 土地家屋調査士試験

午後の部

問題編



試 験 問 題 (午後の部)

注 意

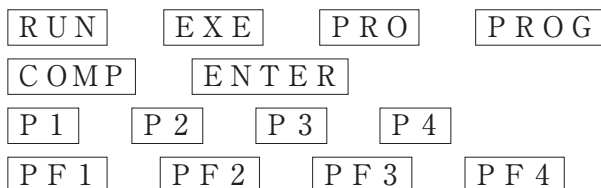
- (1) 別に配布した答案用紙の該当欄に、試験問題裏表紙の記入例に従って、受験地、受験番号及び氏名を必ず記入してください。多肢択一式答案用紙に受験地及び受験番号をマークするに当たっては、数字の位を間違えないようにしてください。
- (2) 試験時間は、2時間30分です。
- (3) 試験問題は、多肢択一式問題（第1問から第20問まで）と記述式問題（第21問及び第22問）から成り、配点は、多肢択一式問題が50点満点、記述式問題が50点満点です。
- (4) ① **多肢択一式問題の解答**は、所定の答案用紙の解答欄の正解と思われるものの番号の枠内をマーク記入例に従い、濃く塗りつぶす方法でマークしてください。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、プラスチック製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。なお、図面を記述式答案用紙に記入するに当たっては、万年筆はペン種（ペン先）が細字（F）以下のもの、ボールペンはボール径（ペン先）が0.5mm以下のものを使用してください。
また、答案用紙の筆記可能線（答案用紙の外枠の二重線）を越えて筆記をした場合は、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）。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。

- (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。
- (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）、プラスチック製消しゴム、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〉



- 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、無効なものとして扱われません。
- (11) 試験問題に関する質問には、一切お答えいたしません。
- (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 無効及び取消し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 買主が売買契約を締結したときに意思能力を有しなかったために当該契約が無効とされる場合には、売主は、買主に対し、当該契約に基づく目的物の引渡義務を負わない。
- イ 売買契約が虚偽表示により無効である場合において、売主及び買主がそれぞれ無効であることを知って追認したときは、当該契約は、初めから有効であったものとみなされる。
- ウ 買主が強迫を理由として売買契約を取り消したときは、当該契約は、初めから無効であったものとみなされる。
- エ 未成年者が法定代理人の同意を得なければすることができない契約をその同意を得ることなく締結した場合において、当該法定代理人が当該契約を追認したときであっても、当該未成年者本人は、法定の期間内に相手方に対して意思表示をすることにより、当該契約を取り消すことができる。
- オ 取消権は、取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権者が取消権を有することを知った後でなければ、時効によって消滅することはない。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第2問 物権的請求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 Aが甲土地の所有者Bから甲土地を買った場合において、AB間の売買契約上、甲土地の所有権の移転時期に関する特約がないときは、Aは、当該契約締結後直ちに、Bに対して所有権に基づき甲土地の引渡しを請求することができる。
- イ Aが甲土地の所有者Bから甲土地を買った場合において、甲土地について、BからAへの所有権の移転の登記がされていないときは、Aは、甲土地を占有する無権利者Cに対して甲土地の明渡しを請求することができない。
- ウ Aが甲土地を所有し、その旨の登記がされている場合において、無権利者Bが甲土地上に乙建物を建て、占有補助者であるCと共に居住しているときは、Cを建物から退去させるためには、Aは、Cに対し、乙建物から退去して甲土地を明け渡すことを請求しなければならない。
- エ A及びBが甲土地を共有している場合において、無権利者Cが甲土地に産業廃棄物を不法投棄したときは、Aは、単独で、Cに対して当該産業廃棄物を撤去するよう請求することができる。
- オ 所有権が時効によって消滅することはないが、所有権に基づく返還請求権は時効によって消滅する。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

第3問 遺言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 遺言の全文、日付及び氏名がカーボン紙を用いて複写の方法で記載された自筆証書遺言は、無効である。

イ 遺言者の推定相続人は、公正証書遺言の証人となることができない。

ウ 夫婦は、同一の証書により共同で遺言をすることができる。

エ 遺言執行者の指定は、第三者に委託することができない。

オ 遺言者が前の遺言と抵触する遺言をしたときは、前の遺言のうち抵触する部分は、後の遺言によって撤回されたものとみなされる。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第4問 不動産の表示に関する登記の申請があった場合の登記官による調査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 建物の表題登記の申請がされた場合には、登記官は、当該建物の所有者に関する事項について調査することができる。

イ 不動産の表示に関する登記の申請が申請人となるべき者以外の者によってされていると疑うに足りる相当な理由がある場合において、当該申請を却下すべきときであっても、登記官は、当該申請の申請人に対し、その申請の権限の有無を調査しなければならない。

ウ 土地の表示に関する登記についての実地調査を行う場合には、登記官は、日出から日没までの間に限り、当該実地調査を行うことができる。

エ 不動産の表示に関する登記の申請があった場合には、登記官は、登記所の職員に当該不動産の実地調査を行わせることはできない。

オ 不動産の表示に関する登記についての実地調査を行う場合には、登記官は、当該不動産の所有者その他の関係者に対し、文書の提示を求めることができる。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

令和 5 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 5 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。

民法に関する事項

第1問 正解▶2

出題テーマ	無効及び取消し
-------	---------

- ア 正しい。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、無効となる（法3条の2）。したがって、売主は、買主に対し、売買契約に基づく目的物の引渡義務を負わない。なお、無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負うが（民法121条の2第1項）、行為の時に意思能力を有しなかった者は、その行為によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負うとされている（同条3項）。
- イ 誤り。相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効であり（民法94条1項）、無効な行為は、追認によっても、その効力を生じないとされている（民法119条本文）。ただし、当事者がその行為の無効であることを知って追認をしたときは、新たな行為をしたものとみなされる（同条ただし書）。この場合は、追認の時に有効になるのであって、行為の時から有効とはならない。例えば、虚偽表示の場合にこれを認めると、行為の時から追認の時までの間に、この虚偽表示の無効を主張することのできた第三者の権利を害するおそれがあるからである。
- ウ 正しい。強迫による意思表示は取り消すことができる（民法96条1項）。また、取り消された行為は、初めから無効であったものとみなされる（民法121条）。
- エ 誤り。未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならないとされ（民法5条1項）、同意を得ないでした法律行為は、取り消すことができるとされている（同条2項）。しかし、未成年者の法定代理人が追認をしたときは、以後取り消すことができないとされ（民法122条）、確定的に有効になる。その後は未成年者本人であっても取り消すことができない。
- オ 誤り。取り消すことのできる行為の追認は、取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権者が取消権を有することを知った後にしなければ、その効力を生じないとされている（民法124条1項）。また、取消権は、この追認をすることができる時から5年間行使しないと、時効によって消滅するほか、行為の時から20年を経過したときも、時効によって消滅する（民法126条）。この場合は、取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権者が取消権を有することを知らなくても消滅する。
- 以上により、正しいものはア及びウであるので、正解は2となる。

第2問 正解▶1

出題テーマ

物権的請求権

- ア 正しい。民法176条は、「物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。」と規定するが、所有権の移転の場合には、当事者の意思は容易には判明しない。例えば、特定物である動産の売買契約がされた場合に、契約と同時に目的物の引渡しや代金支払が行われたときは、この契約と同時に所有権を移転する意思があるものとみることができるが、不動産の売買契約では、通常、目的物の引渡し、登記手続、代金支払等が後日に留保されていることが多く、このような場合には、当事者がいつ所有権を移転させるつもりか容易には判明しない。そこで、判例及び通説は、所有権移転の時期について、①売買契約をしたときは、原則として、その時に所有権移転の効力を生じ、②もし、その時に所有権移転の効力を生ずるのに支障があるときは、その支障が無くなった時に所有権移転の効力を生ずるものとし、③ただ、当事者がこれと異なる意思表示をしたことが明らかな場合（例えば、買主が代金の全額を支払ったときに移転すると合意したような場合）は、その時に所有権移転の効力を生ずると解釈している。本肢の場合は、甲土地の所有権の移転時期に関する特約がないので、売買契約の時に所有権はBからAへ移転することになる。したがって、Aは、当該契約締結後直ちに、Bに対して所有権に基づき甲土地の引渡しを請求することができる。
- イ 誤り。物権的請求権は、物権の効力として認められるものだから、物権的請求権を行使するためには、原則として、対抗要件を備えることを要する。不動産物権であれば、原則として、登記を必要とする（民法177条）。しかし、不法占拠者等不行為者に対しては、登記をしなくても対抗することができる第三者であるため、このような者に対しては、登記をしなくても物権的請求権を行使することができる。
- ウ 誤り。物権的請求権のうち、返還請求権は、他人が目的物を占有することにより物権を妨害している場合に、その占有者に対して目的物を返還する（明け渡す）ことを請求することができる権利であり、占有者がその相手方となる。占有補助者（占有機関）とは、占有を補助する者のことをいい、独立した占有が認められていない。例えば、占有者と同居する家族や店の店員などが例として挙げられる。したがって、物権的請求権のうちの返還請求権の相手方とはならない。本肢の場合の相手方はBである。
- エ 正しい。共有物に対する妨害があるときは、各共有者は、単独で、共有物全部に対する第三者の妨害の除去を請求することができる（大判大正7・4・19）。これは、持分権が共有物全部に及ぶものであり、その円満な状態を回復するためには、共有物の全体に対する妨害を除去しなければならないからである。
- オ 誤り。判例は、物権的請求権は、物権の作用であって独立の権利ではないとして、そこから、所有権に基づく物権的請求権は、所有権と同じく、時効によって消滅することはないとしている（大判大正5・6・23）。
- 以上により、正しいものはア及びエであるので、正解は1となる。

【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5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5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
令和5年1月21日	令和4年度版発行		ナカバビル1F
令和6年1月22日	令和5年度版発行		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 ワコー／製本 根本製本

ISBN978-4-8089-2467-6