

第1問 詐欺又は強迫による意思表示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の代理人Bが相手方Cを欺罔して、Cが所有する土地をAに売り渡す旨の売買契約を締結させた場合には、AがBによる詐欺の事実について知らないときであっても、Cは、詐欺を理由としてその意思表示を取り消すことができる。

イ AがBに欺罔された結果、法律行為の要素に錯誤を生じて意思表示をした場合には、Aは、詐欺による意思表示の取消しを主張することはできるが、錯誤による意思表示の無効を主張することはできない。

ウ AのBに対する意思表示が第三者Cの強迫によりされた場合には、Bがその事実を知らないときであっても、Aは、強迫を理由としてその意思表示を取り消すことができる。

エ AがBの強迫によりその所有する土地をBに売却し、AからBへの所有権の移転の登記がされた場合において、その後、BがCに当該土地を転売した後に、Aが強迫を理由としてA B間の売買の意思表示を取り消したときは、Aは、Bへの所有権の移転の登記を抹消しない限り、Cに対して所有権を主張することができない。

オ Aが、Bの詐欺により、Bからその所有する土地を買い受け、BからAへの所有権の移転の登記がされた後、Aが、Bに欺罔されていることを知らないまま、当該土地にCを抵当権者とする抵当権を設定し、その旨の登記がされた場合において、Cが当該抵当権の設定時にBによる詐欺の事実を知らなかったときは、Aは、詐欺を理由としてA B間の売買の意思表示を取り消すことができない。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第2問 共有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、B及びCが共有し、所有権の登記名義人となっている土地（持分は各3分の1）について、AがB及びCに無断で自己の単独名義への所有権の移転の登記をした場合には、Bは、Aに対して、Cの持分については所有権の移転の登記の抹消登記手続を請求することができない。

イ A及びBが共有し、所有権の登記名義人となっている土地（持分はAが3分の2、Bが3分の1）について、CがBのみの承諾を得て占有している場合には、Aは、Cに対して、当該土地の全部の明渡しを請求することができる。

ウ A及びBが共有し、所有権の登記名義人となっている土地（持分は各2分の1）がCにより不法に占有されたことを理由として、Aが、Cに対して、その損害賠償を求める場合には、Aは、Bの持分の割合に応じた部分も含めた損害全部につきこれを請求することができる。

エ A及びBが共有し、所有権の登記名義人となっている土地（持分はAが3分の2、Bが3分の1）について、AがBに無断で宅地造成工事をして当該土地に変更を加えたときは、当該土地の原状の回復が可能であったとしても、Bは、Aに対して、当該土地の原状回復を請求することができない。

オ A及びBが共有し、所有権の登記名義人となっている土地（持分はAが3分の2、Bが3分の1）について、A及びBが共同してCに賃貸している場合において、Cの債務不履行を理由とする賃貸借契約の解除は、Aが単独ですることができる。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第21問 土地家屋調査士法務太郎は、株式会社山川製菓の代表取締役である山川一郎から、次の〔造成工事前の見取図〕に示すA県B市C町一丁目100番1の土地（以下「甲土地」という。）及び無番地の土地（〔造成工事前の見取図〕のL、K、H、I、N、M及びLの各点を直線で結んだ範囲の部分。以下「乙土地」という。）の登記に関する相談を受け、（別紙1）の【土地家屋調査士法務太郎の聴取記録の概要】のとおり、事情を聴取し、必要となる全ての表示に関する登記の申請手続についての代理並びに当該登記について必要な調査及び測量の依頼を受け、（別紙2）の【土地家屋調査士法務太郎の調査及び測量の結果の概要】のとおり、調査及び測量を行った。

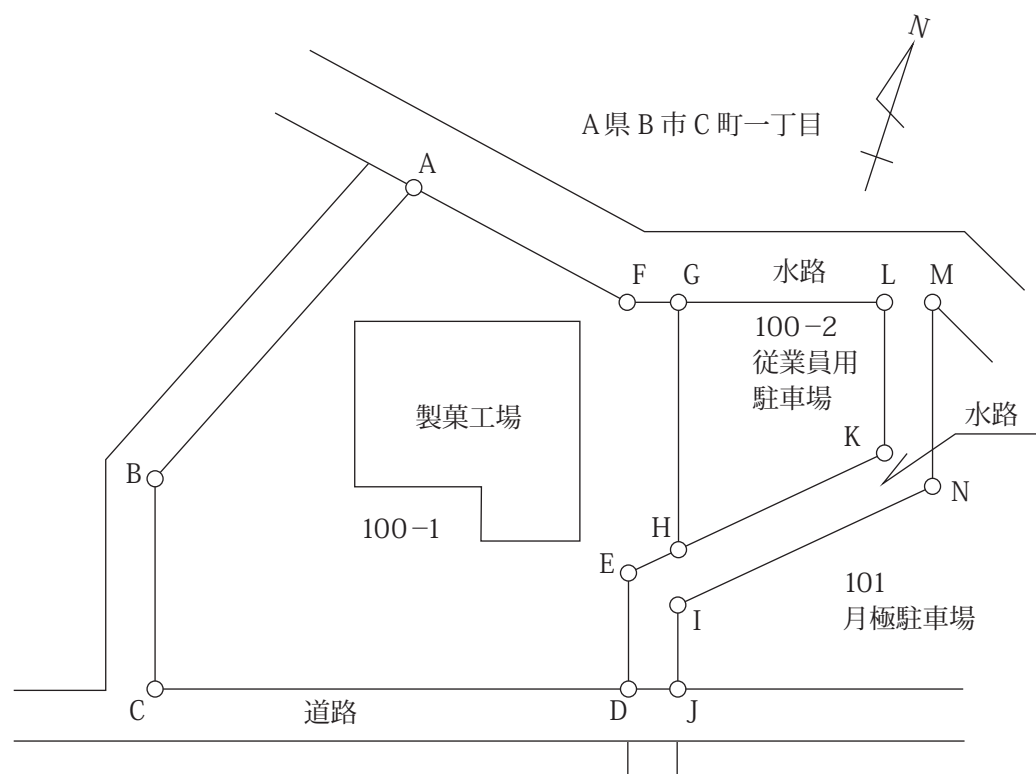
以上に基づき、次の問1から問4までに答えなさい。

問3 別紙第21問答案用紙の第3欄の登記申請書の空欄を埋めて、甲土地の登記の申請書を完成させなさい。ただし、申請は1件の申請で行い、地積は測量の結果である座標値を用いて座標法により求積するものとする。

なお、登録免許税の欄については、登録免許税の納付を要しない場合は不要と記載すること。

問4 別紙第21問答案用紙の第4欄を用いて、乙土地について申請すべき登記を先に申請することとして、乙土地の登記の申請書に添付する土地所在図兼地積測量図を、縮尺500分の1により完成させなさい。

〔造成工事前の見取図〕



- 問1 土地家屋調査士法務太郎の測量の結果からA点、H点及びK点の座標値を求め、別紙第21問答案用紙の第1欄に記載しなさい。
- 問2 土地家屋調査士法務太郎は、株式会社山川製菓の代表取締役である山川一郎から、甲土地の東側部分（〔造成工事前の見取図〕のF、E、H、G及びFの各点を直線で結んだ範囲の部分）の土地について、依然として登記の対象となる土地であるかどうかの質問を受けた。この場合において、土地家屋調査士法務太郎として回答すべき結論及びその理由を別紙第21問答案用紙の第2欄に記載しなさい。

※★★★：難易度 高, ★★☆☆：難易度 中, ★☆☆☆：難易度 低

第1問 難易度 ★☆☆

本問は、意思表示に関する判例の理解を問う問題である。

ア 正しい。詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民96条1項）。この点につき、民法第101条第1項は、代理行為において、意思表示の効力が詐欺によって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決するものとしている（民101条1項）。すなわち、代理人が詐欺を受けたことによりした意思表示は、本人がその詐欺を受けていなくても、取り消すことができる。これに関して、判例は、「代理人が詐欺を受けた場合に適用される民法第101条の規定が、代理人が自ら詐欺を行った場合にも適用されるとし、相手方は、本人が詐欺の事実を知っているのか、また知らないことについての過失の有無を問わず、当該行為を取り消すことができる。」としている（大判明39.3.31, 大判昭7.3.5）。したがって、Aの代理人Bが相手方Cを欺罔して、Cが所有する土地をAに売り渡す旨の売買契約を締結させた場合には、AがBによる詐欺の事実について知らないときであっても、Cは、詐欺を理由としてその意思表示を取り消すことができる。

イ 誤り。意思表示は、法律行為の要素（もしこの部分について錯誤がなければ、この意思表示をしなかったであろう重要な部分）に錯誤があったときは、無効とする（民95条本文）。一方、詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民96条1項）。これら錯誤と詐欺との関係について判例は、「錯誤が法律行為の要素に関するときは、意思表示は民法第95条により無効であるとした上で、錯誤が意思表示の内容に関せず意思決定の原因にのみ存する場合には、その錯誤が詐欺に基づくものであるときに限り、意思表示は民法第96条により取り消され得る。」としている（大判大5.7.5）。すなわち、意思表示に係る錯誤が詐欺に基づくものであっても、その錯誤が法律行為の要素についてのものであるときは、当該意思表示は無効である。したがって、AがBに欺罔された結果、法律行為の要素に錯誤を生じて意思表示をした場合には、Aは、錯誤による意思表示の無効を主張することができる。よって、「詐欺による意思表示の取消しを主張することはできるが、錯誤による意思表示の無効を主張することはできない」とする本肢の記述は誤りである。

ウ 正しい。詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる（民96条1項）。このうち、詐欺に関しては、相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる旨の規定があるが（民96条2項）、強迫に関しては、同様の規定はない。すなわち、第三者が強迫を行った場合であっても、相手方がその事実を知っているか否かにかかわらず、その意思表示を取り消すことができる。したがって、AのBに対する意思表示が第三者Cの強迫によりさ

れた場合には、Bがその事実を知らないときであっても、Aは、強迫を理由としてその意思表示を取り消すことができる。

エ 誤り。強迫による意思表示は、取り消すことができる（民96条1項）。また、強迫による意思表示の取消しは、善意の第三者にも対抗することができる（民96条3項の適用外）。したがって、本肢の場合、Aは、AB間の売買契約を強迫を理由として取り消すことができ、その取消しを善意のCに対しても対抗することができることとなる。この場合において、当該土地につきA名義の所有権登記の回復が要件となるか否かが問題となるが、類似の事例につき、判例は、「強迫によって抵当権を放棄しその登記を抹消した者が後日その放棄行為を取り消したときは、回復登記をする前であっても、当該抹消登記後に抵当権を取得した第三者に対し、その善意・悪意を問わず対抗することができる。」としている（大判昭4.2.20）。つまり、取消しを対抗するにあたり、自己名義の所有権登記の回復は要件とならない。したがって、AがBの強迫によりその所有する土地をBに売却し、AからBへの所有権の移転の登記がされた場合において、その後、BがCに当該土地を転売した後に、Aが強迫を理由としてAB間の売買の意思表示を取り消したときは、Aは、Bへの所有権の移転の登記を抹消することなく、Cに対して所有権を主張することができる。よって、「抹消しない限り、主張することができない」とする本肢の記述は誤りである。

オ 誤り。詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民96条1項）。したがって、本肢の場合、Aは、AB間の売買契約を詐欺を理由として取り消すことができることとなる。この点に関し、第三者との関係については、詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない旨の規定がある（民96条3項）。しかし、これはすなわち利害関係を有する善意の第三者が存在する場合には当該第三者との対抗関係が問題となるものの、当事者間における取消しの効果そのものが制限されるわけではないということである。よって、Aが、Bの詐欺により、Bからその所有する土地を買い受け、BからAへの所有権の移転の登記がされた後、Aが、Bに欺罔されていることを知らないまま、当該土地にCを抵当権者とする抵当権を設定し、その旨の登記がされた場合において、Cが当該抵当権の設定時にBによる詐欺の事実を知らなかったときであっても、Aは、詐欺を理由としてAB間の売買の意思表示を取り消すことができる。以上から、本肢の記述は誤りである。

なお、Aが取消しの効果をCに主張することができるか否かについては、民法第96条3項の適用を受ける。したがって、Aは、当然には、Cに対して抵当権設定登記の抹消の請求をすることができない。

以上により、正しいものはア、ウであるから、正解は1となる。

正解 1

第2問 難易度 ★★★

本問は、共有に関する判例の理解を問う問題である。

ア 正しい。物権は、特定の物を直接・排他的に支配して利益を享受することができる権利で

記述式
第21問

模範解答

第1欄 A, H及びKの各点の座標値

点名	X座標 (m)	Y座標 (m)
A	520.40	465.80
H	451.00	500.00
K	473.50	530.00

第2欄

結論	甲土地の東側部分（〔造成工事前の見取図〕のF, E, H, G及びFの各点を直線で結んだ範囲の部分）の土地は、依然として登記の対象となる。
理由	なぜなら、当該部分は悪水はいせつの機能を果たす水路として、依然私権の対象となる土地であるから。

第3欄 甲土地の登記申請書

登記の目的 土地一部地目変更・分筆登記

添付書類 地積測量図 資格証明書 代理権限証書

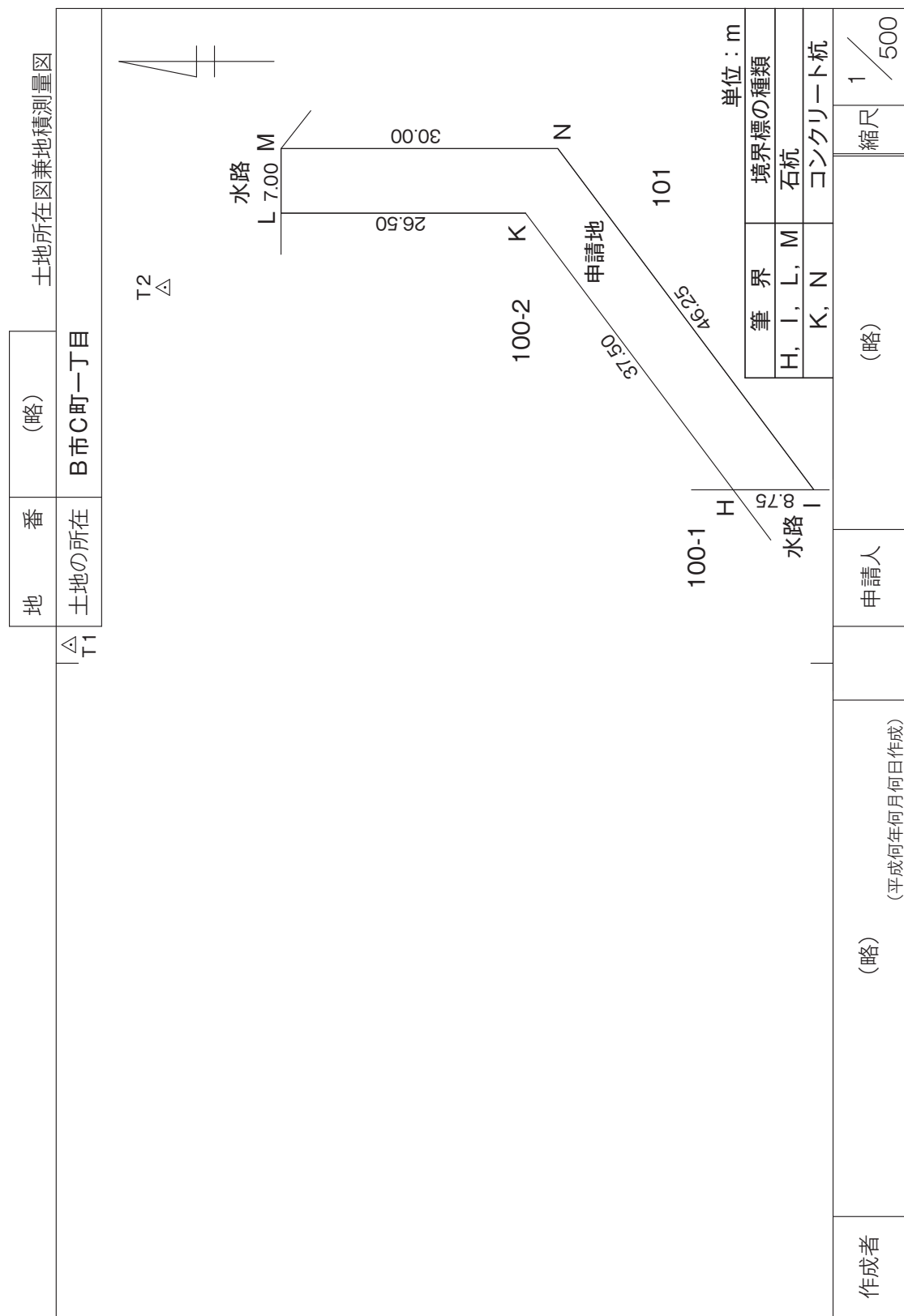
平成27年○月○日申請 ○○法務局

申請人 E県F市G町二丁目3番4号 株式会社山川製菓
代表取締役 山川一郎

代理人 (略)

登録免許税 金 2,000 円

所在	B市C町一丁目			
	①地番	②地目	③地積 (㎡)	登記原因及びその日付
土地の表示	100番1	宅地	5144 50	
	(イ)		4783 92	平成27年7月20日一部地目変更 ③100番1, 100番3に分筆
	(ロ) 100番3	用悪水路	361	100番1から分筆



記述式 第21問

解 説



1 事件の概要

本問は、工場の敷地として利用されている甲土地の一部に用悪水路を新設したこと及び水路であった乙土地を公有水面埋立法の規定に基づいて埋め立てたことに伴い必要となる全ての表示に関する登記の申請手続についての代理並びに当該登記について必要な調査及び測量を、所有権の登記名義人から、土地家屋調査士法務太郎が依頼された事件である。

2 問1 A点、H点及びK点の座標値の算出

(1) A点の座標値の算出

A点の座標値はT1からの距離と方向角により求める。

① T1からA点への方向角の算出

イ T1からT2への方向角の算出

$$T1からT2の方向角 = \tan^{-1} \left(\frac{T2_y - T1_y}{T2_x - T1_x} \right) = \tan^{-1} \left(\frac{521.95 - 483.20}{512.57 - 527.57} \right)$$

$$= -68^\circ 50' 19.46''$$

Δx ：-、 Δy ：+であるから第2象限の角度にするため、 180° を加算する。

$$-68^\circ 50' 19.46'' + 180^\circ = 111^\circ 9' 40.54''$$

ロ T1からA点への方向角の算出

$$T1からA点の方向角 = T1からT2の方向角 + 観測角$$

$$= 111^\circ 9' 40.54'' + 136^\circ 26' 37''$$

$$= 247^\circ 36' 17.54''$$

② A点の座標値の算出

本問では(注)8により、関数の値は問題に与えられた【三角関数真数表】の値を用いなくてはならないが、表中には「 $247^\circ 36' 17.54''$ 」はない。そこで 180° 引いてみると「 $67^\circ 36' 17.54''$ 」となり、これに近い「 $67^\circ 36' 17''$ 」があるので、この真数の符号を反転して用いる。

$$A_x = T1_x + 18.82 \times (-\cos 67^\circ 36' 17'')$$

$$= 527.57 + 18.82 \times (-0.3809)$$

$$= 520.401462 \div 520.40$$

$$A_y = T1_y + 18.82 \times (-\sin 67^\circ 36' 17'')$$

$$= 483.20 + 18.82 \times (-0.9245)$$

$$= 465.80091 \div 465.80$$

Chapter ① 口述試験とは

口述試験は、筆記試験合格者が土地家屋調査士として業務をするのに必要な能力・見識・品位を備えているかを判定する「面接試験」です。従来、「口述試験は形式的なもので全員が必ず合格する」と言われていましたが、平成15年度の試験より、「不合格となり得る試験」と位置付けられ、口述で不合格となった場合、翌年に限って筆記試験を免除し、口述試験のみを受験できるようになりました。

このように、不合格となり得る試験である以上、その対策が必要になります。

試験範囲は筆記試験で問われた内容とされていますので、口述試験の学習にあたって特別な資料を用意する必要はありません。本書及び現在までの学習で使用してきた教材を活用し、基本事項を復習するようにしてください。

口述試験で出題される内容は、不動産登記法全般、筆界特定、土地家屋調査士法全般となります。この内、土地家屋調査士法に関する内容は出題の約半分を占めますので、しっかり復習するようにしましょう。

Chapter ② 服装の注意点

服装については、法務省から特に指定がされているわけではありません。しかし、口述試験が受験者の人物性を確認する試験である以上、社会人として良識ある服装を心がけましょう。

以下、服装に関する注意点を列挙します。

- ・ Tシャツやジーンズ等の軽装はやめましょう。
- ・ 男女ともスーツを着用しましょう。
- ・ 身だしなみを整えましょう。
- ・ 作業服での受験は控えましょう。

Chapter ③ 口述試験上の注意点

Scene 1 集合

- ・ 遅刻は、理由のいかんを問わず不合格となりますので、絶対に集合時間に遅れないようにしてください。
- ・ 事前に試験会場の所在地と交通経路の確認をしておきましょう。
- ・ 試験会場へは、交通機関の遅れなどを考慮し、早めに出発するようにしましょう。

Scene 2 待機場所での振る舞い

会場に到着すると受験者の待機場所が指示されます。指示された待機場所に入室してください。待機場所での注意点を列挙します。

- ・ 度を越した会話は控えるようにしてください。
- ・ 飲食はしないようにしてください。
- ・ 本書等を確認しながら静かに待機しましょう。
- ・ トイレは待ち時間の間に済ませておきましょう。

Scene 3 待機場所から試験場所へ

待機場所に入室し、時間になると試験官から試験の注意点や順序などについて説明があります。その後、決定された試験の順序にしたがって、職員の方による試験場所への案内がされます。試験場所の部屋の前まで来たら、ノックをし、試験官の誘導を受けてから入室するようにしましょう。

Scene 4 試験場所への入室

- ・ 入室の際は、姿勢を正して一礼しましょう。
- ・ 用意されている椅子には勝手に着席せず、試験官の指示を待ってから着席するようにしましょう。
- ・ 着席時の姿勢に注意してください（姿勢を正す。足を必要以上に広げたりしない。）。

Scene 5 口述試験開始

試験官は通常2名です。

試験開始にあたっては、受験票の提示を求められることもありますので、受験票を取り出しやすいように準備しておくといでしょう。

Scene 6 口述試験中①

試験中は、質問をしていない試験官が採点をしています。その様子は気にせず質問に集中するようにしてください。

Scene 7 口述試験中②

試験官の質問に対する解答は、語尾を明瞭にするよう心掛けましょう。

Scene 8 口述試験中③

試験官の質問の意図が明確に分からなかった場合には、そのまま解答するのではなく、再度質問してもらおうようにしましょう。

Scene 9 口述試験中④

土地家屋調査士法第1条及び第2条は、頻出テーマです。条文をそのまま解答できるよう、練習しておきましょう。

Scene 10 口述試験中⑤

「あなたが土地家屋調査士として最も注意すべき点とは何か。」や「あなたはどのような土地家屋調査士になりたいですか。」といった質問がされることがあります。このような質問に対する自分なりの解答を用意しておくといよいでしょう。

Scene 11 試験終了～退出

試験終了にあたっては、試験官に御礼を述べた上、一礼してから退出するようにしましょう。

※ 以上の流れは、あくまで一例にすぎません。会場や試験官によって雰囲気は異なり、また、質問内容も異なりますが、社会人として品位ある立ち振る舞いを心掛ければ大きな失敗には至らないことを覚えておきましょう。

Chapter 4 不動産登記法の注意項目

ここでは、不動産登記法の体系に従って、既に出題された論点及びその周辺知識について確認しておきます。

項目	質問	解答
不動産登記制度	表示に関する登記と権利に関する登記の相違点を挙げてください。	以下の点が挙げられます。 ・表示に関する登記は単独申請ですが、権利に関する登記は原則として登記権利者と登記義務者の共同申請になります(法60条、令3条11号)。 ・表示に関する登記は原則として申請義務がありますが、権利に関する登記については、申請義務はありません。 ・表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができません(法28条)。 ・表示に関する登記は、登記官による実地調査権がありますが、権利に関する登記については、登記官に実地調査権はありません(法29条1項)。
	合体による登記等について、同時に所有権の登記も申請をする場合には、申請人は登記所に出頭する必要がありますか。	出頭の必要は、ありません。 旧法では、登記所への出頭が必要でしたが、現行法では、権利に関する登記を申請する場合の出頭主義の規定は削除されたため、表示に関する登記、権利に関する登記にかかわらず出頭は不要です。
	土地の一部を目的とした売買契約は有効ですか。また、この場合、表示に関する登記が必要となりますか。	有効です(契約自由の原則により)。 また、この場合、表示に関する登記が必要となります(所有権移転登記を行う前提として、土地の分筆の登記が必要)。
管轄	主である建物と附属建物の管轄登記所が異なる場合の表題登記の申請は、どちらの登記所になすべきですか。	主である建物を管轄する登記所に対して行います(準5条参照)。
	A登記所の管轄区域内にある建物にB登記所の管轄区域内にある建物を附属建物として合併する登記の申請は、どちらの登記所になすべきですか。	主である建物を管轄するA登記所に対して行います(準5条)。