



# 本書の構成と利用法

本書は、平成23年度～平成29年度の土地家屋調査士試験の多肢択一式問題で出題された問題を項目別にまとめて掲載しています（平成30年度については本試験形式となっています）。

左頁に「問題」、右頁に「解説」の見開きで構成されています（一部解説が2頁にわたる場合もあります）。問題を解く際は、ノートなどで右頁を隠してご利用ください。

## ひとめでわかる重要度

- S** ★★★★★ : 特に重要
- A** ★★★★★ : 重要
- B** ★★★★★ : 本試験までには押さえておきたい
- C** ★★★★★ : 余裕があったらチャレンジ

### 物権

★ ★ ★ ★ ★  
本試験 H24-3  
チェック

12 甲土地がAからBへ、BからCへと順次譲渡された場合に、次のA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**の組合せを1からオまでのうちから、

- ア 甲土地の所有権の登記名義人がまだAのままである場合であっても、Cは、Aに対し、甲土地の所有権を主張することができる。
- イ 甲土地の所有権の登記名義人がまだAのままである場合には、Bの相続人であるEに対し、甲土地の所有権を主張することができる。
- ウ 甲土地の所有権の登記名義人がまだAのままである場合に、A、B及びCの三者間で、AからCへ直接登記名義を移転する旨の合意をいし、Bの債権者であるEは、自己の債権を保全するため、Bに代位して、Bに対し、Bへの所有権の移転の登記手続を請求することができる。
- エ 甲土地の所有権の登記名義人がまだAのままである場合には、Cは、Bに対する登記請求権を保全するためであっても、Bに代位して、Aに対し、Aへの所有権の移転の登記手続を請求することができる。
- オ AとBとの間の売買契約に基づいてAからBへ甲土地の所有権の移転の登記がされた場合において、AがBによる詐欺を理由としてその売買契約を無効を主張し取り消した後、Bへの所有権の移転の登記を抹消する前に、BからCへ甲土地の譲渡が行われていたときは、Cは、自己への所有権の移転の登記を主張し、Aに対し、甲土地の所有権を主張することができる。

- 1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エ

### 解説

ア 正しい。判例は、「土地がY(国)からAに払い下げられ、その後AからB、BからXに贈与された場合、Yはその土地の前所有者にすぎず、Aに払い下げ後はその土地について何らの権利を主張するものではないから、民法177条にいわゆる第三者に該当せず、その土地につきXの登記の欠缺を理由としてその所有権取得を否認する正当な利益を有しない。」としている(最判昭39.2.13)。したがって、本肢の場合、Cは、Aに対し、甲土地の所有権を主張することができる。よって、本肢の記述は正しい。

なお、不動産に関する物権の得喪及び変更は、その登記をしなければ、第三者に対抗することができない(民177条)。ここでいう第三者とは、当事者若しくはその包括承継人以外の者であって、不動産に関する物権の得喪及び変更の登記欠缺を主張する正当な利益を有する者とされている(大判明41.12.15)。

イ 誤り。判例は、「不動産が転売され不動産の登記名義が依然として最初の売主にとどまっている場合であっても、転得者は、中間者である売主に対して所有権移転登記を請求することができる。」としている(大判明37.3.2)。また、相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する(民896条本文)。したがって、本肢のCは、Bの相続人であるDに対し、甲土地の所有権移転登記を請求することができる。つまり、所有権を主張することができる。よって、本肢の記述は誤りである。

ウ 誤り。判例は、「甲乙丙と順次所有権が移転したが登記名義は依然として甲にある場合には、現に所有権を有する丙が甲に対し直接自己に移転登記すべき旨を請求することは当然には許されないが、登記名義人及び中間者の同意があるときは、中間者略登記請求も可能である。」としている(最判昭40.9.21)。しかしながら、「不動産の買主は、その不動産をさらに第三者に譲渡してその所有権を喪失した場合でも、売主に対する登記請求権を失わない。」(大判大5.4.1)ので、本肢の場合、Bは、Aに対する所有権移転登記請求権を失わない。したがって、Bの債権者Eは、自己の債権を保全するため、Bに代位して、当該所有権移転登記請求権を行使することができる(民423条本文)。よって、本肢の記述は誤りである。

不動産が更に転売され、いずれも登記未了である売主に対し、買主に代位してその登記手続を請うる(大判明43.7.6)。また、「中間者略登記に留意がないときは、債権者代位権によらず中の後中間者から現所有者への移転登記をしなければ(判昭40.9.21)。したがって、本肢の場合、Cは、

## 弱点補強のためのチェックボックス

- ・ 正解なら○、不正解なら×など、学習の記録をつけてください。
- ・ 問題を解く際、たとえ正解したとしても5肢のうち瞬時に判断のつかないものが1肢でもあった場合は、△として、再度繰り返し復習をするようにしてください。
- ・ チェックボックスは5マスしか準備していませんが、5回演習したから終了するというのではなく、繰り返し何回でも演習を行い、最終合格のための糧としてください。

## サイキゼミ

10年超に及ぶ監修者の指導実績の中から開発された合格メソッドを厳選して、誌上公開しています。

また、問題に関連した補足情報や「つづやき」などもコラム形式で掲載しています。

理解の補完に、息抜きに、ご利用ください。

### Café Break ここだけ!! サイキゼミ

#### 第10講 【物権変動をマスターするためのポイント】

今みなさんが取り組んできた【物権変動】は、土地家屋調査士試験法において最重要テーマといえます。少ない出題数の中で既にこれだけのシェアを占めているわけですから、誰の目にも重要分野であることは明らかでしょう。

とすると、他の受験生も当然しっかりと対策をとってくるわけで、仮に【物権変動】の出題があった場合、その問題での尖点は合否に大きな影響を及ぼす可能性が高まります。

ですから、ここは必ずマスターしておかなければなりません。

物権変動をマスターするためのポイントを紹介しておきます。

- その1. 問題際に出てくる人間関係を必ず図で整理すること。
- その2. 民法第177条のいう【第三者】の意味をしっかりと理解すること。
- その3. なぜ、【登記】が対抗要件とされるのかを理解すること。

物権変動に関するテーマは、土地家屋調査士試験法における正念場です。

じっくりと腰を据えて取り組むようにしてください。



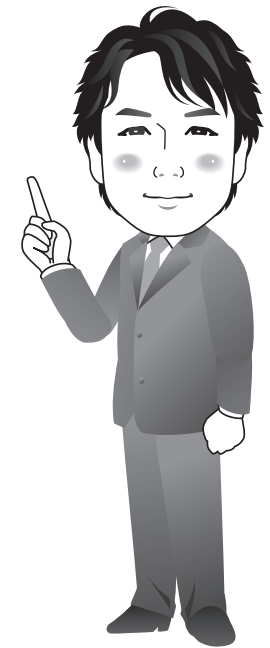
## 出題時の年度・問題番号

(例) H24-3 → 平成24年度 第3問

## 詳細かつシステムティックな解説で 着実な理解と論理的思考力の養成を

参照条文、判例、先例通達など根拠を明確にして肢ごとに詳しく解説しています。

また、システムティックな解説の実現により、読むだけで論理的な思考力が養われます。



地図等の訂正

本試験 H29-12

チェック

10 地図等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 地図に準ずる図面に表示された土地の地番に誤りがある場合において、その訂正の申出をするときは、地図訂正申出情報と併せて土地所在図又は地積測量図を提供しなければならない。
- イ 地図に準ずる図面に表示された土地の形状に誤りがある場合において、その訂正の申出をするときは、地図訂正申出情報と併せて土地所在図又は地積測量図を提供しなければならない。
- ウ 地図に表示された隣接する二筆の土地の区画の誤りの訂正の申出をする場合において、当該土地が同一の登記所の管轄区域内にあるときは、一の地図訂正申出情報により申出をすることができる。
- エ 地図に表示された土地の区画に誤りがある場合に、当該土地の所有権を売買により取得した者は、所有権の移転の登記を受ける前であっても、当該土地の区画の誤りの訂正の申出をすることができる。
- オ 地図に表示された土地の区画に誤りがある場合において、当該土地の登記記録の地積に錯誤があるときは、当該土地の区画の誤りの訂正の申出は、地積に関する更正の登記と併せてしなければならない。

- 1 アウ    2 アオ    3 イエ    4 イオ    5 ウエ

解説

ア 誤り。地図に表示された土地の区画又は地番に誤りがあるときは、当該土地の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人は、その訂正の申出をすることができる（規16条1項）。地図に準ずる図面に表示された土地の位置、形状又は地番に誤りがあるときも、同様である（同）。これらの申出をする場合において、地図又は地図に準ずる図面に表示された土地の区画又は位置若しくは形状に誤りがあるときは、地図訂正申出情報と併せて、土地所在図又は地積測量図を提供しなければならない（規16条5項2号）。すなわち、地図に準ずる図面に表示された土地の地番に誤りがある場合において、その訂正の申出をするときは、地図訂正申出情報と併せて土地所在図又は地積測量図を提供することを要しない。よって、本肢の記述は誤りである。

イ 正しい。ア肢の解説参照。地図に準ずる図面に表示された土地の形状に誤りがある場合において、その訂正の申出をするときは、地図訂正申出情報と併せて土地所在図又は地積測量図を提供しなければならない。よって、本肢の記述は正しい。

ウ 誤り。登記の申請をする場合における不動産登記令第4条本文の規定は、地図等の訂正の申出をする場合について準用される（規16条6項）。一方、同条ただし書の規定は、準用されない。すなわち、登記の申請にあっては、申請情報は、登記の目的及び登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならないところ（令4条本文）、その例外として、同一の登記所の管轄区域内にある2以上の不動産について申請する登記の目的並びに登記原因及びその日付が同一であるときは、それらを一の申請情報によって申請することもできるが（令4条ただし書）、地図等の訂正の申出にあっては、このような例外を認めないということである。したがって、地図に表示された隣接する二筆の土地の区画の誤りの訂正の申出をする場合において、当該土地が同一の登記所の管轄区域内にあるときであっても、一の地図訂正申出情報により申出をすることはできない。よって、本肢の記述は誤りである。

エ 誤り。ア肢の解説参照。地図に表示された土地の区画に誤りがある場合に、当該土地の所有権を売買により取得した者は、所有権の移転の登記を受ける前にあっては、地図訂正申出の申出適格者でないため、当該土地の区画の誤りの訂正の申出をすることができない。よって、本肢の記述は誤りである。

なお、登記官は、申出適格者以外の者からの申出については、地図訂正申出の趣旨であるか否かを確認し、地図訂正申出の趣旨である場合は、これを却下するものとし、そうでない場合は、これを職権の発動を促す申出があったものとして取り扱って差し支えないとされている（平17.2.25民二457号）。

オ 正しい。地図に表示された土地の区画又は地番に誤りがあるために、地図の訂正の申出をする場合において、当該土地の登記記録の地積に錯誤があるときは、その申出は、地積に関する更正の登記の申請と併せてしなければならないとされている（規 16 条 2 項）。したがって、地図に表示された土地の区画に誤りがある場合において、当該土地の登記記録の地積に錯誤があるときは、当該土地の区画の誤りの訂正の申出は、地積に関する更正の登記の申請と併せてしなければならない。よって、本肢の記述は正しい。

以上により、正しいものはイ、オであるから、正解は 4 となる。

正解 4



Café Break

ここだけ！！ サイキゼミ

### 第 20 講 【裏】

平成 29 年度第 12 問ウ肢。

「地図に表示された隣接する二筆の土地の区画の誤りの訂正の申出をする場合において、当該土地が同一の登記所の管轄区域内にあるときは、一の地図訂正申出情報により申出をすることができる。」

学習が進んできているほど、この肢を読んだとき、「一の申出情報で申出できそうだな」と思ってしまいそうです。

ところが、この手続きは認められていません。

このような学習が進んだ人の裏をかくような知識については、意識して覚えておきたいですね。

Column

