

(27) 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、試験問題用紙裏面の記入例に従って、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、多肢択一式が50点満点、記述式が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(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。答案用紙への解答の記入は、**黒インクのペン(万年筆又はボールペンでも可。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。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。
- (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)。
- (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でも可。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、プラスチック消しゴム、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)

RUN	EXE	PRO	PROG
COMP	ENTER		
P1	P2	P3	P4
PF1	PF2	PF3	PF4

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、無効として扱われます。
- (11) 試験問題に関する質問には、一切お答えしません。
- (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 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AB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 負担付遺贈を受けた者は、遺贈の目的の価額を超えない限度においてのみ、負担した義務を履行する責任を負う。

イ 被相続人は、遺言で、共同相続人中の一人又は数人の相続分のみを定めることはできない。

ウ 遺言は要式行為であるから、遺言の解釈に当たっては、遺言者の真意を探求すべきではなく、遺言書の文言のみを形式的に判断しなければならない。

エ 遺言者は、遺言で、遺言執行者を指定することができる。

オ 未成年者に対して最後に親権を行う者であって管理権を有するものは、遺言で、未成年後見人を指定することができる。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第4問 申請情報の内容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 所有権の登記名義人が合体による登記等を書面により申請する場合において、申請書に申請人の署名があるときは、申請人は申請書に押印することを要しない。

イ 未成年者が所有権の登記名義人である土地についてその親権者が当該未成年者を代理して分筆の登記を申請するときは、当該未成年者は申請書に押印することを要しない。

ウ 成年被後見人が所有権の登記名義人である建物についてその成年後見人が当該成年被後見人を代理して建物の表題部の変更の登記を申請するときは、当該成年被後見人の氏名及び住所を申請情報の内容とすることを要しない。

エ 株式会社が所有する建物について建物の表題登記を申請するときは、その代表取締役の氏名及び住所を申請情報の内容としなければならない。

オ 株式会社が所有する建物について建物の表題登記を申請する場合において、その代表取締役としてA及びBが選定されているときは、代表者としてはA又はBのいずれかを申請情報の内容とすれば足りる。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

第5問 表題部所有者の登記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 表題部所有者として誤ってAが登記されているが、真実の所有者はBである場合には、Aは、表題部所有者の更正の登記を申請することができる。

イ 表題部所有者としてAが登記されている土地をAがBに対して売却したときは、Bは、AからBへの表題部所有者についての変更の登記を申請することができない。

ウ 表題部所有者のA及びBの持分が誤ってAは5分の3、Bは5分の2と登記されているが、真実の持分はAが5分の2、Bが5分の3である場合において、Aがこれを是正するための表題部所有者についての持分の更正の登記を申請するときは、Bが所有権を有することを証する情報を提供しなければならない。

エ 表題部所有者として誤ってA及びBが登記されているが、真実の所有者はA及びCである場合において、これを是正するための表題部所有者の更正の登記をCが申請するときは、Bの承諾を証する情報又はBに対抗することができる裁判があったことを証する情報のほか、Cが所有権を有することを証する情報及びCの住所を証する情報を併せて提供しなければならない。

オ 表題部所有者として登記されている者が婚姻により氏を改めたときは、その者は、表題部所有者についての更正の登記を申請することができる。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

第6問 土地の表示に関する登記の申請情報又は添付情報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 同一の登記所に対して同時に二以上の申請をする場合において、各申請に共通する添付情報があるときであっても、当該添付情報は申請情報ごとに提供しなければならない。

イ 地積の変更の登記と分筆の登記とを一の申請情報により申請する場合には、地積の変更の登記についてのみ登記原因及びその日付を申請情報の内容としなければならない。

ウ 委任による代理人が土地の合筆の登記の申請をその土地の所有権の登記名義人から受任した後に当該登記名義人が死亡した場合において、当該代理人が当該合筆の登記の申請をするときは、被相続人から代理人への委任に関する代理人の権限を証する情報、相続があったことを証する情報及び相続人から代理人への委任に関する代理人の権限を証する情報を添付情報として提供しなければならない。

エ 所有権が敷地権である旨の登記がされている規約敷地を分筆する場合において、当該規約敷地が区分建物と異なる登記所の管轄区域内にあるときは、当該規約を設定したことを証する情報を添付情報として提供しなければならない。

オ 甲土地を要役地とする地役権の設定の登記がされている乙土地と、地役権の設定の登記がされていない丙土地との合筆の登記を申請する場合には、当該地役権設定の範囲を証する地役権者が作成した情報又は当該地役権者に対抗することができる裁判があったことを証する情報及び地役権図面を添付情報として提供しなければならない。

1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

第7問 土地の表題登記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 隣接する2筆の土地について同時に土地の表題登記を申請する場合において提供する地積測量図は、当該2筆の土地分をまとめて1枚の図面により作成することができる。

イ 電子申請により土地の表題登記を申請する場合において、申請人が、電子署名に係る地方公共団体の認証業務に関する法律の規定に基づき作成された電子証明書を提供したときは、当該電子証明書の提供をもって、当該申請人の現在の住所を証する情報の提供に代えることができる。

ウ AがBから表題登記がない土地を買い受けた場合には、Aは、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。

エ 二人以上の者が表題部所有者となる表題登記を申請する場合において、その持分が相等しいものと推定されるときは、それぞれの持分を申請情報の内容とすることを要しない。

オ 電子申請により土地の表題登記を申請する場合において提供する地積測量図は、土地所在図を兼ねることができる。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

第8問 土地の地番又は地番区域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 地番に数字でない符号がある土地について地積の更正の登記を申請するときであっても、当該符号を含む土地の地番を申請情報の内容としなければならない。

イ 土地の地番区域である字に登記記録上の誤りがあるときであっても、当該土地の所有権の登記名義人は、当該土地の表題部の更正の登記を申請することができない。

ウ 地積測量図に記録された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、訂正後の地積測量図を提供しなければならない。

エ 土地の分筆の登記を申請する場合には、当該土地の不動産番号を提供したときであっても、分筆前の土地の地番を申請情報の内容としなければならない。

オ 地番区域が相互に異なる土地であっても、相互に接続していれば土地の合筆の登記をすることができる。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第9問 合筆の登記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、Bに対して、Aを所有権の登記名義人とする甲土地及び乙土地をいずれも売却したときは、Bは、甲土地及び乙土地の所有権の移転の登記を受けなければ、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記を申請することはできない。

イ 委任による代理人によって所有権の登記のある土地の合筆の登記を申請した場合において、当該代理人が登記識別情報の通知を受けることができる旨の特別の委任を受けていないときは、当該代理人は、登記識別情報の通知を受けることができない。

ウ 土地の所有権の登記名義人が合筆の登記を申請する場合において、登記識別情報を提供することができない理由を申請情報の内容とするときは、その理由を証する情報を提供しなければならない。

エ 同一の登記所の管轄区域内にあって所有者が同一である甲土地、乙土地、丙土地及び丁土地について、甲土地を丙土地に、乙土地を丁土地に、それぞれ合筆する合筆の登記を申請するときは、一の申請情報によってすることができる。

オ 委任による代理人によって所有権の登記のある土地の合筆の登記を書面により申請したときは、申請人は、委任状に押印した申請人の印鑑に関する証明書の原本の還付の請求をすることができる。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第10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 土地の所有権の登記名義人から相続によってその所有権を取得した者は、所有権の移転の登記を受けなければ、当該土地が表示された地図の訂正の申出をすることができない。

イ 土地の所有権の登記名義人は、その住所が登記記録上の住所と異なる場合であっても、地図訂正申出情報と併せて当該登記名義人の住所について変更又は錯誤若しくは遺漏があったことを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報を提供したときは、地図の訂正の申出をすることができる。

ウ 地図に表示された土地の区画に誤りがあるとして、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。

エ 一筆の土地についてする地図に表示された土地の区画の訂正の申出及び地番の訂正の申出は、一の申出情報によってすることができる。

オ 書面による地図の訂正の申出をするときは、その申出書に記名押印した申出者の印鑑に関する証明書を添付しなければならない。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第11問 登記の代位申請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 Bが、Aが所有権の登記名義人となっている土地をAから賃借し、Aの承諾を得てその一部をCに転貸した場合には、Cは、Aに代位して、転貸に係る土地部分を分筆する分筆の登記を申請することができる。
- イ 一筆の土地の一部について地役権の設定を受けた地役権者は、代位による分筆の登記を申請することができる。
- ウ A及びBを所有権の登記名義人とする土地について、AがBに対して共有物分割の訴えを提起し、確定判決を得た場合には、Aは、その正本を代位原因を証する情報として提供して、Bに代位して分筆の登記を申請することができる。
- エ 一筆の土地の一部について処分禁止の仮処分の決定を得た債権者は、仮処分の登記の前提として、当該決定の正本を代位原因を証する情報として提供して、当該土地の所有権の登記名義人に代位して分筆の登記を申請することができる。
- オ 農地法第5条の規定による都道府県知事の許可の前に農地の一部を買い受けた者は、条件付所有権移転の仮登記をする前提として、代位による分筆の登記を申請することはできない。

(参考)

農地法

第5条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第4項において同じ。）にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため4ヘクタールを超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合（地域整備法の定めるところに従つてこれらの権利を取得する場合で政令で定める要件に該当するものを除く。第4項において同じ。）には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一～五 （略）

2～5 （略）

- | | | | | |
|------|------|------|------|------|
| 1 アイ | 2 アオ | 3 イウ | 4 ウエ | 5 エオ |
|------|------|------|------|------|

第12問 建物の管轄登記所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 新築された建物が甲登記所と乙登記所の管轄区域にまたがる場合において、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局長が当該建物に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定するまでの間、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かの登記所にすることができる。

イ 甲登記所において登記されている建物について、増築により乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合であっても、当該建物の不動産所在事項の変更の登記の申請は、甲登記所にしなければならない。

ウ 甲登記所において登記されている建物について、乙登記所の管轄に属する建物を附属建物として合併する場合には、建物の合併の登記の申請は、乙登記所にしなければならない。

エ 甲登記所において登記されている建物について、市町村の合併により管轄登記所が甲登記所から乙登記所に転属した場合には、当該建物に係る不動産所在事項の変更の登記の申請は、乙登記所にしなければならない。

オ 甲登記所において登記されている建物について、えい行移転により乙登記所の管轄区域に移動した場合には、当該建物の不動産所在事項の変更の登記の申請は、乙登記所にすることはできない。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

第13問 建物の認定に関する次のアからオまでの記述のうち、**登記することのできる建物として取り扱うことのできないものは、**幾つあるか。

ア 内部に祭壇や参拝者が着席することができる設備があり、寺院の本堂として利用されている観音像

イ 屋根のある駅のホーム内にあり、コンクリートで基礎工事が施されている売店

ウ 屋根及び外壁があって、内部に車を格納する回転式のパーキング機械が設置されているタワー状の立体式駐車場

エ 公衆用道路上に屋根覆いを施したアーケード付街路

オ 屋根及び周壁の部分がガラスで覆われている半永久的な建造物と認められる農耕用の温床施設

1 1個

2 2個

3 3個

4 4個

5 5個

第14問 建物の表題登記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 土地の賃借人が、当該土地上新築した建物の表題登記を申請するときは、添付情報として借地権を有することを証する情報を提供しなければならない。

イ 電子申請により建物の表題登記を申請する場合において、建物図面及び各階平面図が書面で作成されているときは、当該書面で作成された情報を電磁的記録に記録したものを添付情報とすることができる。

ウ 建物の表題登記を申請する場合において、表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報として、当該建物の工事を施工した会社が作成した工事完了引渡証明書に併せて当該会社の代表者の資格を証する書面が提供されたときは、当該資格を証する書面は作成後3月以内のものでなければならない。

エ 地方公共団体の所有する建物について、当該地方公共団体が建物の表題登記を囑託する場合には、表題部所有者となる者が所有権を有することを証する情報の提供を省略することができる。

オ 区分建物ではない建物について、二人以上の者を表題部所有者とする建物の表題登記の申請は、そのうちの一人が単独ですることができる。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第15問 区分建物の表示に関する登記について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 所有権の登記名義人が同一である甲区分建物と乙区分建物とが接続している場合であつても、これらの区分建物が主従の関係にないときは、建物の合併の登記をすることができない。

イ 一棟の建物の全部を取り壊したときは、その一棟の建物に属する区分建物の所有権の登記名義人は、自己が所有する区分建物の滅失の登記と一棟の建物の滅失の登記とを一の申請情報で申請しなければならない。

ウ いずれも敷地権付き区分建物である甲区分建物と乙区分建物とを合体し、合体後の建物も敷地権付き区分建物となる場合において、合体前の甲区分建物と乙区分建物のそれぞれの敷地権の割合を合算したものが、合体後の建物の敷地権の割合となるときは、敷地権の割合に係る規約を設定したことを証する情報を提供することを要しない。

エ AがB所有の土地に使用借権を敷地利用権として区分建物を新築した場合には、Aは、使用借権を敷地権として、区分建物の表題登記を申請することができる。

オ 甲区分建物が属する一棟の建物に属さない乙区分建物を甲区分建物の附属建物とする区分建物の合併の登記を申請する場合において、乙区分建物が属する一棟の建物の名称を申請情報の内容とするときは、乙区分建物が属する一棟の建物の構造及び床面積を申請情報の内容とすることを要しない。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第16問 敷地権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 区分建物の表題登記を申請する場合において、当該区分建物が属する一棟の建物の敷地について登記された所有権の登記名義人が当該区分建物の所有者であり、かつ、規約においてその専有部分と敷地利用権との分離処分を可能とする旨を定めたことにより当該所有権が当該区分建物の敷地権とならないときは、添付情報として、当該規約の定めを証する情報を提供しなければならない。

イ 甲土地及び乙土地を法定敷地として登記されている敷地権付き区分建物について、甲土地に建築されている建物部分を取り壊したことにより、甲土地の上に建物が存在しないことになった場合には、甲土地について敷地権であった権利が敷地権でない権利となったことによる建物の表題部に関する変更の登記を申請しなければならない。

ウ 規約により所有権が建物の敷地権である旨の登記がされている土地について、当該規約が廃止されたことにより当該所有権が敷地権でなくなった場合には、そのことによる表題部の変更の登記は、当該土地の所有権の登記名義人が申請することができる。

エ 甲区分建物の法定敷地として登記されている土地について、甲区分建物が属する一棟の建物に属さない乙区分建物の敷地とする規約を設定したときは、敷地権の発生を原因とする乙区分建物についての表題部の変更の登記を申請することができる。

オ 登記官は、敷地権についてされた登記としての効力を有する抵当権の設定の登記がある敷地権付き区分建物について、その専有部分と敷地利用権との分離処分を可能とする規約を設定したことにより敷地権の変更の登記をする場合において、当該変更の登記の申請情報と併せてその抵当権の登記名義人が当該敷地権の目的であった土地について当該抵当権を消滅させることを承諾したことを証する情報が提供されたときであっても、当該承諾に係る土地について当該抵当権が消滅した旨を登記することはできない。

1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

第17問 共用部分である旨の登記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 所有権の登記のある建物についてする共用部分である旨の登記は、当該建物の所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

イ 表題登記のある建物について、これを共用部分とする旨の規約を定めたときは、当該建物の表題部所有者は、当該規約を定めた日から1月以内に、共用部分である旨の登記を申請しなければならない。

ウ 抵当権の設定の登記がある建物について共用部分である旨の登記を申請するときは、その添付情報として、当該抵当権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報又は当該登記名義人に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。

エ 共用部分である旨の登記がある建物について一部を取り壊したことにより床面積の変更があったときは、当該建物の所有者は、表題部の変更の登記を申請することを要しない。

オ 共用部分である旨の登記がある建物について共用部分である旨を定めた規約を廃止したときは、当該建物の所有者は、当該規約の廃止の日から1月以内に、当該建物の表題登記を申請しなければならない。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第18問 登記所に保存される情報の保存期間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 職権表示登記等事件簿に記録された情報は、立件の日から5年間保存される。

イ 閉鎖した建物所在図は、閉鎖した日から50年間保存される。

ウ 共同担保目録は、当該共同担保目録に記録されている全ての事項を抹消した日から10年間保存される。

エ 閉鎖した土地所在図は、申請書類つづり込み帳につづり込まれたものを除き、閉鎖した日から30年間保存される。

オ 筆界特定書に記載され、又は記録された情報は、10年間保存される。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

第19問 次の対話は、A所有の甲土地とB所有の乙土地との間の境界について紛争が生じた事例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、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

教授： Aが甲土地を売却するために地積の更正の登記の申請を予定していたところ、隣接する乙土地との間で境界紛争が生じた事例について考えてみましょう。

まず、AとBは、和解契約によって甲土地と乙土地との間の筆界を確定することができますか。

学生：ア AとBは、甲土地と乙土地の所有権の範囲を和解契約によって確定することができるのと同様に、筆界についても、和解契約によって確定することができます。

教授： 次に、Aが筆界特定の申請をする場合について考えてみましょう。

筆界特定について必要な事実の調査は筆界調査委員が行いますが、どのような者が筆界調査委員に任命されますか。

学生：イ 筆界調査委員は、職務を行うのに必要な専門的知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命するものとされており、土地家屋調査士が任命されることもあります。

教授： Aからの筆界特定の申請に基づき筆界特定登記官が特定した筆界が、Aが意図していた筆界と異なっていた場合には、Aは、それを不服として審査請求をすることができますか。

学生：ウ 筆界特定登記官が行う筆界特定には行政処分としての法的効力は付与されておらず、登記官の処分ではありませんので、Aは、審査請求をすることはできません。

教授： では、甲土地と乙土地との間の筆界が特定された場合には、登記官は、その結果に基づき、職権で地積の更正の登記、地図の訂正等の措置をとることができますか。

学生：エ 筆界特定の結果に基づき、職権で地積の更正の登記、地図の訂正等の措置をとることができるのは、筆界特定登記官に限られますので、筆界特定登記官でない登記官はそれらの措置をとることができません。

教授： 最後に、AがBに対して、甲土地と乙土地との間の筆界について筆界確定訴訟を提起し、その確定判決を得た場合において、Bは、その判決内容を不服として、筆界特定の申請をすることができますか。

学生：オ 筆界確定訴訟は，登記所の手続とは別個のもので，Aが甲土地と乙土地との間の筆界について筆界確定訴訟の確定判決を得た場合であっても，Bは，甲土地と乙土地との間の筆界について，別途，筆界特定の申請をすることができます。

- 1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第20問 土地家屋調査士又は土地家屋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、誤っているものは、幾つあるか。

ア 業務の禁止の処分を受けた土地家屋調査士は、当該処分の日から3年を経過するまでの間、土地家屋調査士となる資格を失う。

イ 土地家屋調査士法人は、定款で定めるところにより、当事者その他関係人の依頼を受けて、鑑定人に就任し、土地の筆界に関する鑑定を行う業務をすることができる。

ウ 土地家屋調査士は、業務を受任しようとする場合には、あらかじめ、その依頼をしようとする者に対し、報酬の基準を示さなければならない。

エ 土地家屋調査士は、土地の表示に関する登記について必要な測量の業務の依頼を受けた場合において、自ら当該業務を行うことができない正当な事由があるときは、補助者に当該業務を取り扱わせることができる。

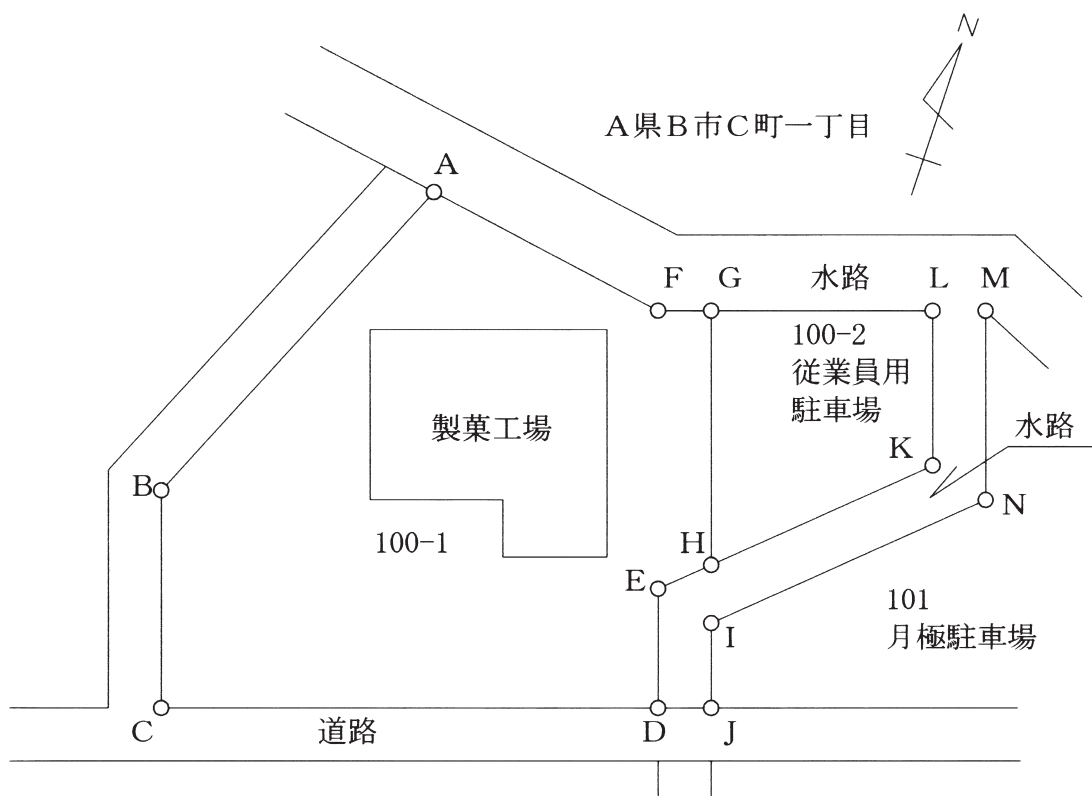
オ 土地家屋調査士は、補助者を置いたときは、遅滞なく、その旨を事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長に届け出なければならない。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

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。

〔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。

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。

- (注) 1 本問における行為は全て適法に行われており、法律上必要な書類は全て適法に作成されているものとする。
- 2 登記の申請は、書面申請の方法によってするものとする。
- 3 乙土地における近傍類似の地図の縮尺は500分の1である。
- 4 座標値は、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとすること。
- 5 地積測量図には、測量の結果から求めた筆界点間の辺長につき、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までを記載すること。
- 6 各筆界点の座標値、平面直角座標系の番号又は記号、地積及びその求積方法並びに測量年月日は、記載することを要しない。
- 7 B市基準点の各点は、地積測量図にその地点を明示して点名を付して記載するものとし、座標値を記載することを要しない。
- 8 解答に当たって関数の値が必要となる場合には、次の【三角関数真数表】の値を用いること。
- 9 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【三角関数真数表】

角度	sin	cos	tan
40° 27' 51"	0.6489	0.7608	0.8529
53° 07' 48"	0.7999	0.6000	1.3333
67° 36' 17"	0.9245	0.3809	2.4267
68° 50' 20"	0.9325	0.3609	2.5833
69° 29' 30"	0.9366	0.3503	2.6734
76° 28' 46"	0.9722	0.2337	4.1587

(別紙1)

【土地家屋調査士法務太郎の聴取記録の概要】

- 1 株式会社山川製菓は、甲土地において、製菓工場を経営している。
- 2 株式会社山川製菓は、甲土地のほか、B市C町一丁目100番2の土地及び101番の土地も所有しており、100番2の土地は従業員用の駐車場として、101番の土地は近隣住民の月極駐車場として、それぞれ利用している。
- 3 株式会社山川製菓は、100番2の土地及び101番の土地上に、製菓工場で作られている洋菓子の配送施設の建築を予定しており、101番の土地の月極駐車場の賃貸借契約を平成27年10月中旬に解約しようと考えている。
- 4 株式会社山川製菓は、上記3の配送施設の建築工事の前提として、A県知事の免許を受けて乙土地を埋め立て、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)を水路とする工事と橋梁を新設する工事を完成させている。

(別紙2)

【土地家屋調査士法務太郎の調査及び測量の結果の概要】

1 資料に関する調査の結果

(1) 甲土地の全部事項証明書

表 題 部(土地の表示)		調製	平成 11 年 3 月 11 日	不動産番号	【略】
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	B市C町字D			余白	
	B市C町一丁目			昭和 43 年 2 月 19 日変更 昭和 43 年 3 月 1 日登記	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
100 番	畑	6277		余白	
余白	雑種地	余白		②昭和 50 年 3 月 5 日地目変更 〔昭和 50 年 3 月 8 日〕	
100 番 1	余白	5144		①③ 100 番 1、100 番 2 に分筆 〔平成 3 年 2 月 28 日〕	
余白	宅地	5144 50		②③平成 20 年 11 月 8 日地目変更 〔平成 20 年 11 月 10 日〕	
余白	余白	余白		昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 11 年 3 月 11 日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成 3 年 3 月 8 日 第 7682 号	原因 平成 3 年 3 月 8 日売買 所有者 B市C町一丁目 1 番 2 号 株式会社山川製菓 順位 1 番の登記を移記
付記 1 号	1 番登記名義人住所 変更	平成 9 年 8 月 14 日 第 17934 号	原因 平成 9 年 8 月 1 日本店移転 本店 E県F市G町二丁目 3 番 4 号
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の 規定により移記 平成 11 年 3 月 11 日

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成何年何月何日

〇〇法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

(2) 甲土地、乙土地及び隣接地に係る図面等の調査結果

ア 甲土地及び 100 番 2 の土地については、地積測量図が備え付けられているが、今回測量した甲土地の地積及び筆界点間距離は、公差の範囲内にあることを確認し、100 番 2 の土地の地積及び筆界点間距離は、地積測量図と一致していることを確認した。

101 番の土地の地積測量図は、備え付けられていない。

イ 乙土地について、紙公図等により、地番の付番もれに関する調査をしたところ、元来水路であり無番地であることを確認した。

(3) B市道路管理課における道路境界の調査結果

B市道路管理課において、道路境界の調査を行った結果、甲土地については、道路境界の確定がされていた。

また、今回の測量の結果とB市備付道路境界図が一致していることを確認した。

(4) B市河川管理課における水路の調査結果

B市河川管理課において、水路の調査をした結果、乙土地は国有財産であり、公共用の悪水はいせつ用の水路として使用され、B市河川管理課が国からの委任により管理していることが確認された。

そして、甲土地及び乙土地については、水路境界の確定がされており、今回の測量の結果とB市備付水路境界図が一致していることも確認した。

2 甲土地及び乙土地の利用状況、境界標の状況並びに立会い及び測量の結果

(1) 甲土地の利用状況

株式会社山川製菓は、平成 27 年 7 月 20 日に、悪水はいせつ用の機能を果たす水路の新設工事を甲土地の東側部分（〔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）に完成させている。

それ以外の甲土地の利用状況に変化は見られない。

(2) 乙土地の利用状況

株式会社山川製菓は、水路の埋立に関して公有水面埋立法の規定に基づいた免許を受けしており、埋立工事は平成 27 年 7 月 25 日に完了した。その後、同社は、同年 8 月 5 日に、A 県知事から竣工認可を告示され、乙土地の所有権を取得し、現在は 101 番の土地と一体的に月極駐車場として利用している。

(3) 立会い等

B市道路管理課職員及びB市河川管理課職員から、道路及び水路に関する境界について、それぞれ確認が得られた。

(4) 測量の結果

ア B市の基準点 T1 及び T2 を器械点として観測を行った結果により得られたデータは、以下のとおりである。

(ア) B市基準点成果表

点名	X座標(m)	Y座標(m)
T1	527.57	483.20
T2	512.57	521.95

(イ) 測量によって得られた座標

点名	X座標(m)	Y座標(m)
B	475.50	427.50
C	430.00	427.50
D	430.00	493.00
E	445.75	493.00
F	500.00	493.00
G	500.00	500.00
I	442.25	500.00
J	430.00	500.00
L	500.00	530.00
M	500.00	537.00
N	470.00	537.00

(ウ) A点の観測データ

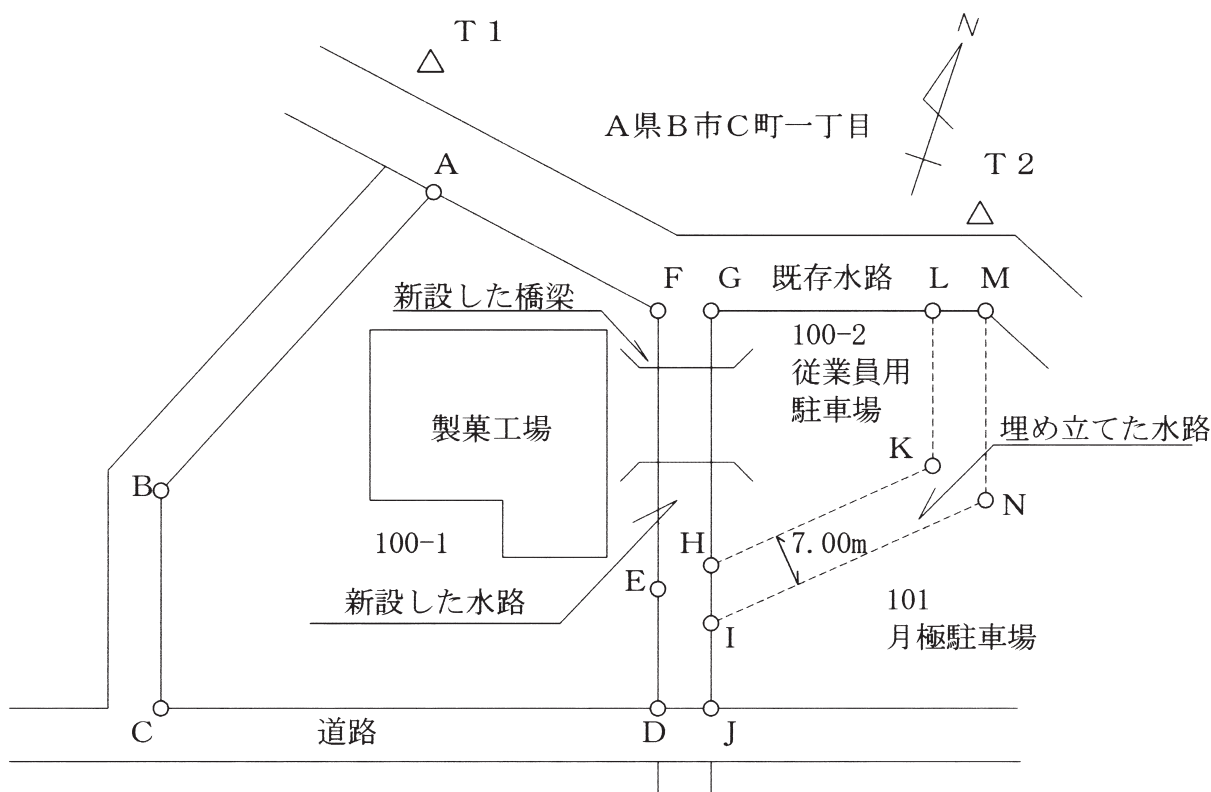
器械点	後視点	測 点	観測角	平面距離(m)
T1	T2	T2	0° 0′ 0″	省略
T1	T2	A	136° 26′ 37″	18.82

(注) 1 観測角は、後視方向を 0°として右回りの角度を示す。

2 北は、X軸正方向に一致する。

イ 測量年月日は平成 27 年 8 月 10 日であり、測量及び調査の結果は次の〔調査素図〕のとおりである。

〔調査素図〕



- (注) 1 T1 及び T2 は、許容誤差内にあることを確認することができた。
- 2 B市基準点成果を用いて行う測量においては、距離に関する補正計算は行わないものとする。
- 3 H点はE点及びK点を結ぶ直線上の点であり、I点及びG点を結ぶ直線上の点でもある。
- 4 埋め立てた水路の幅は7.00 mである。
- 5 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L及びMの各点には石杭が、K及びNの各点にはコンクリート杭が、埋設されている。

第22問 次の〔見取図〕のとおり、A市B町二丁目5番27の土地には、家屋番号5番27の建物（以下「本件建物」という。）が所在している。

土地家屋調査士民事花子は、（別紙1）の【**事実関係**】のとおり、本件建物の所有権の登記名義人である乙山一郎から、登記に関する相談を受けて事情を聴取し、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の必要な調査及び測量の依頼を受け、（別紙2）の【**登記記録等の内容**】のとおり、登記記録等を調査した上、必要となる登記を申請した。

以上にに基づき、次の問1から問3までに答えなさい。

問1 土地家屋調査士民事花子は、乙山一郎から、本件建物のうち、共同住宅部分の所有権のみを会社に譲渡して所有権の移転の登記をし、居宅部分及びその敷地である土地の所有権は全て自己名義のままにしておきたいという希望を受け、登記申請に際して必要な手続について、乙山一郎に教示した。その内容について、区分建物とその敷地に関する建物の区分所有等に関する法律上の原則を踏まえつつ、別紙第22問答案用紙の第1欄に簡潔に記載しなさい。

問2 土地家屋調査士民事花子が平成27年8月21日に申請した(イ)居宅部分及び(ロ)共同住宅部分に関する登記の申請書を、別紙第22問の答案用紙の第2欄の空欄を埋めて完成させなさい。

なお、敷地権の表示に関する登記の申請が不要である場合は、「原因及びその日付」の欄に、「記載不要」と記載すること。

問3 別紙第22問答案用紙の第3欄を用いて、土地家屋調査士民事花子が平成27年8月21日に申請した登記の申請書に添付する(イ)居宅部分に関する建物図面及び各階平面図を完成させなさい。

なお、各階平面図には、求積方法及び床面積の記載を要しない。

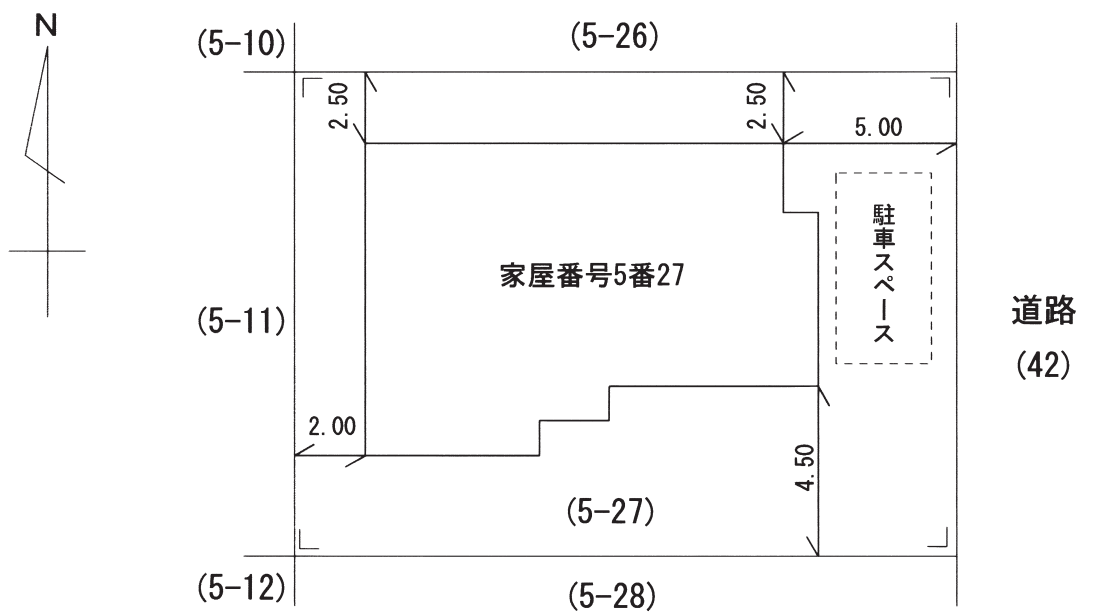
(注) 1 本問における行為は全て適法に行われており、法律上必要な書類は全て適法に作成されているものとする。

2 登記の申請は、書面申請の方法によってするものとする。

3 建物図面は500分の1の縮尺により、各階平面図は250分の1の縮尺により、それぞれ作成すること。

4 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

〔見取図〕



- (注) 1 距離の単位は、メートルである。
- 2 ()内の数字は、土地の地番である。
- 3 敷地と建物の距離は、土地の筆界線から建物の外壁までの距離である。
- 4 土地の形状及び建物の形状は、全て直交している。
- 5 北の方向は、道路の方向と一致している。

(別紙 1)

【事実関係】

- 1 本件建物は、乙山一郎が自ら所有する A 市 B 町二丁目 5 番 27 の土地に平成 26 年 5 月 1 日に建築した 3 階建ての建物であり、1 階に共同住宅部分(2 部屋)及び居宅部分専用玄関が、2 階及び 3 階に自身が居住する居宅部分が、それぞれ配置されている。
- 2 本件建物の所有権の登記名義人である乙山一郎は、本件建物以外にも、自身を所有権の登記名義人とする共同住宅を数棟所有している。乙山一郎は、今後も更に数棟の共同住宅の建築を検討しており、棟数も多くなってくることから、会社を設立して、その会社に全ての共同住宅の所有権を譲渡し、所有権の移転の登記をすることにした。
- 3 本件建物については、居宅部分と共同住宅部分とが一棟の建物として登記されていることから、共同住宅部分の所有権の移転の登記を申請する前提として、本件建物のうち、居宅部分と共同住宅部分とを別個の建物とするための登記をする必要がある。
- 4 また、乙山一郎は、本件建物のうち、共同住宅部分の所有権のみを会社に譲渡して所有権の移転の登記をし、居宅部分及びその敷地である土地の所有権は全て自己名義のままにしておくことを希望している。
- 5 乙山一郎は、土地家屋調査士民事花子に対し、本件建物の居宅部分と共同住宅部分とを別個の建物とするために必要な表示に関する登記の申請手続を依頼することにした。
- 6 土地家屋調査士民事花子は、本件建物に関する調査及び測量を実施し、本件建物の居宅部分と共同住宅部分とが、構造上及び利用上において明確に区分されていることを確認するとともに、必要な書類の提供を受け、平成 27 年 8 月 21 日、本件建物のうち、居宅部分と共同住宅部分とを別個の建物とするための表示に関する登記を申請した。

(別紙2)

【登記記録等の内容】

1 本件建物の敷地の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A市B町二丁目

地 番 5番27

地 目 宅地

地 積 239.59 m^2

(権利部)

甲区 2番 A市B町二丁目5番10号 乙山一郎

乙区 (登記事項なし)

2 本件建物の登記記録の抜粋

(表題部)

所 在 A市B町二丁目5番地27

家屋番号 5番27

種 類 居宅・共同住宅

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床面積 1階 83.63 m^2

2階 86.95 m^2

3階 55.48 m^2

原 因 平成26年5月1日新築

(権利部)

甲区 1番 A市B町二丁目5番10号 乙山一郎

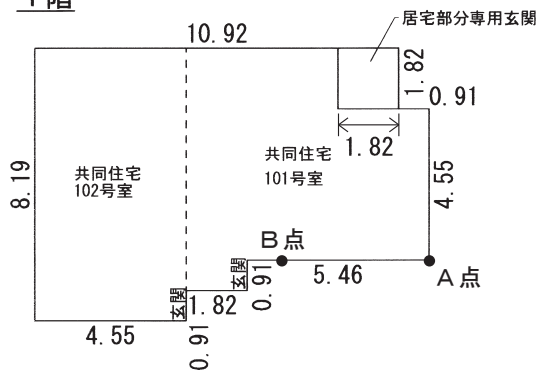
乙区 1番 記載省略

3 本件建物の調査の結果

- (1) 本件建物の測定値は、軽量鉄骨の柱の中心からの距離である。
- (2) 軽量鉄骨は両側が被覆されており、柱の中心から内壁までは、7.5 cmである。
- (3) 1階、2階、3階は、各階平面図中のA点及びB点で一致している。
- (4) 家屋番号は、A地方法務局の登記官と相談し、(イ)居宅部分を5番27の1、(ロ)共同住宅部分を5番27の2とすることとした。

4 本件建物の各階平面図(現況図)の抜粋

1階



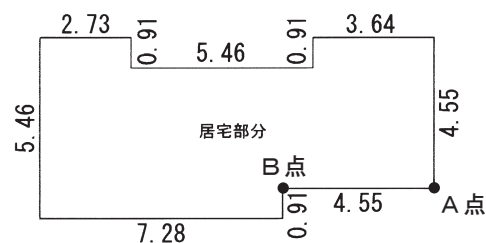
求 積 表			
$4.55 \times$	8.19	$=$	37.2645
$1.82 \times$	0.91	$=$	1.6562
$6.37 \times$	6.37	$=$	40.5769
$0.91 \times$	4.55	$=$	4.1405
合 計			83.6381
床面積			83.63 m^2

2階



求 積 表			
$5.46 \times$	8.19	$=$	44.7174
$1.82 \times$	0.91	$=$	1.6562
$6.37 \times$	6.37	$=$	40.5769
合 計			86.9505
床面積			86.95 m^2

3階



求 積 表			
$7.28 \times$	4.55	$=$	33.1240
$3.64 \times$	4.55	$=$	16.5620
$0.91 \times$	3.64	$=$	3.3124
$2.73 \times$	0.91	$=$	2.4843
合 計			55.4827
床面積			55.48 m^2

〔記入例〕

受 験 地 東 京
 受験番号 3 6
 氏 名 民事二子

左の者が受験者の場合の記入例は、
 下記のとおりとなります。

【多肢択一式答案用紙】

受 験 地		受 験 番 号				氏 名	
東 京		千の位	百の位	十の位	一の位	民事 二子	
十の位	一の位			3	6		
0	1						
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	(この欄記入不要)	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

試験区分	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
------	--

受験地コード番号表

01 東 京	02 大 阪	03 名古屋	04 広 島	05 福 岡	06 那 覇	07 仙 台	08 札 幌	09 高 松
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

【記述式答案用紙】

受 験 地
東京
受験番号
36
氏 名
民事 二子