

平成28年3月17日

東京土地家屋調査士会

企画研修「土地家屋調査士特別研修考査・過去問題の研究」の 研修資料の公開について（お知らせ）

さて、当会では、これまで、「土地家屋調査士特別研修[※]」の考査の過去問題を題材に、企画研修を開催してきたところでありますが、この度、この企画研修で使用した資料（第4回～第9回特別研修）を別紙のとおり公開することと致したので、お知らせ致します。

なお、当該資料等に関するご質問には回答いたしかねますので、ご了承ください。

また、過去の土地家屋調査士特別研修の考査で出題された問題内容等は、日本土地家屋調査士会連合会のホームページ（<http://www.chosashi.or.jp/activity/training.html>）において公開されております。

※ 土地家屋調査士特別研修とは、第162回国会における土地家屋調査士法の一部改正・公布（平成17年4月13日法律第29号）により、一定の条件を満たした土地家屋調査士は、弁護士と協働して、民間紛争解決手続機関（ADR）における代理人となることができることとされ、その権能を付与するために実施される研修です。

企画研修
「土地家屋調査士特別研修考査・
過去問題の研究」

研修資料

※ 本資料に記述する解答内容は、東京土地家屋調査士が主催する企画研修
において作成した解答の一例です。

第4回（平成21年）
土地家屋調査士特別研修考査

記述式問題

第1問

別紙のA及びBの言い分に基づいて、以下の各小問に答えなさい。

なお、別紙[概略図]はAの言い分に基づく概略図である。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、平成21年4月時点において、民間紛争解決手段としての調停を申し立てようとする場合(弁護士との共同受任を前提とする。)、申立の趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に記載しなさい。

相手方は申立人に対し、別紙概略図表示のイ・ウ・エ・オ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の部分約10平方メートルの土地を明け渡せ。

[小問2]

小問1で解答した申立の趣旨は、Bに対するどのような法的請求か、簡潔に記載しなさい。

所有権に基づく返還請求権としての土地明け渡し請求権。

[小問3]

Aが主張するように、別紙概略図のウ・エを結ぶ線が甲地と乙1地の境界であることを推認させる具体的事実はどのようなものがあるか、箇条書きで簡潔に記載しなさい。

- ・イ・ウ・エ・オ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地は、Mが平成元年4月1日からNに駐車場として無償で貸していたこと。
- ・ア・イ・ウ・エ・オ・キ・カ・アの各点を順次直線で結んだ範囲の実測面積が登記面積の150㎡にほぼ合致すること。
- ・エに古い境界石があること。
- ・ウ・エを結ぶ直線を境界とすると、甲地、乙地がそれぞれ150㎡になり昭和39年4月25日のL相続時の実測面積(甲地、乙地ともにほぼ150㎡)と合致すること。

[小問4]

Bが別紙概略図のイ・ウ・エ・オ・イの各点を結んだ範囲の土地の時効取得を主張する場合、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか。また、Bは取得時効の起算点としてどの時点を主張すべきか。その結論と理由を簡潔に記載しなさい。

要件

- ・時効取得の主張（意思表示）
- ・10年以上所有の意思をもって平穩かつ公然と占有していること。
- ・所有者であると信じることにについて過失のないこと。

結論

昭和39年4月25日を起算点とする。

理由

Nは昭和39年4月25日の相続時から所有の意思を持って平穩かつ公然と本件土地を占有してきた。また、Pも平成8年3月10日の相続時から所有の意思を持って平穩かつ公然と本件土地を占有してきた。PはNを、BはPの占有を承継し、Nの占有開始から10年以上経過しているから。

[Aの言い分]

本件土地(甲地)は、平成12年6月15日に私の父Mから相続したものです。さらにその前は、祖父Lが甲地を所有していました。祖父Lは甲地の他に隣地である乙1地及び乙2地を併せた土地(乙地)を所有していました。父には弟Nがいて、祖父が昭和39年4月25日に亡くなったときに、「居住地(甲地・乙地)をM及びNに2分の1宛相続させる。」という遺言に基づいて平等に半分宛相続し、父が甲地を、叔父Nが乙地を相続した、と聞いています。不動産登記上は、甲地が約150㎡、乙地が約160㎡となっていますが、往年実測したときには両方の面積はほぼ同一(約150㎡宛)だったようです。そもそも祖父は甲地に居住しており、その後昭和24年ころ隣地の乙地を購入したのですが、父は生前、昭和39年4月の相続のときに実測してみたら甲地と乙地の面積がほぼ同じだったので、父がもともと家の建っていた甲地を相続したのだ、と話しておりました。なお、現在の甲地と乙1地および乙2地の境界(ア・イ・ウ・エを結んだ線)は当時から変わっていないと聞いておりますが、なにしろ古いことなので昭和39年当時の測量図面は残っておりませんが、エ点付近には古い境界石が存在しています。

他方、叔父Nは平成8年3月10日に亡くなっており、私のいところにあたるPとQが乙地を乙1地と乙2地に分割して、Pが乙1地に、Qが乙2地に、それぞれ居住しておりましたが、乙2地と甲地との境界については現在にいたるまで争いはありません。また、乙1地との境界付近については、つい最近までPが駐車場として自動車をおいておりましたが、これは、平成元年4月1日のことだと聞いておりますが、父Mの代に叔父Nから自動車を置かせて欲しい、という話があつて、それ以来ただで使わせております。

ところが、昨年乙地を所有していたPが事業に失敗して、Bが乙1地を購入してから、イ・オを結んだ線が甲地と乙1地の境界ではないか、Pからそういう話として乙1地を譲り受けた、と言い出したのです。問題のイ・ウ・エ・オ・イの範囲の土地は、現在でもBが駐車場として使っておりますが、私としては長年ただで使わせてやっていたのに、これを口実にでたらめを言い出したPもBも許せません。甲地と乙地の境界がア・イ・ウ・エを結んだ線であることは、エ点に境界石があることでも明らかですし、仮にBの言うとおりに、甲地がア・オ・キ・カ・アの範囲だとすると、約140㎡になってしまいます。ですから、イ・ウ・エ・オ・イの範囲の土地をBから取り戻して境界をはっきりさせたい、と思っております。

[Bの言い分]

私は昨年(平成20年)の12月10日に友人であるPから頼まれて、Pの借金の整理のために乙1地を購入しました。その際、甲地と乙1地の境界がはっきりしませんでしたので、Pに境界はどうなっているのか、と尋ねたところ、Pの父であるNが亡くなったときに、PとQとの間で旧乙地を半分宛に分割して、Pが乙1地をQが乙2地を相続した、ということでした。この経緯は登記事項証明書上もはっきりしておりましたし、Pの弟であるQの所有する乙2地は境界が明確であり、きっかり80㎡ありましたので、なるほどア・イ・オを結んだ線が甲地と乙地の境界で、乙1地も80㎡あるのだな、と納得しました。隣地の所有者であるAはP及びQのいとこである、とのことでしたが、Qの話によると、共通の祖父Lが亡くなったときに、Aの父Mが甲地を、P及びQの父Nが乙地を相続することになって、遺産分割協議書もできていた、とのことでした。Qからは、「甲地をMが、乙地をNが相続する。」旨の古い遺産分割協議書も見せてもらいました。これを受けて、購入前に現地を見に行きましたが、丁度Aは留守でした。現状は、甲地と乙1地との境界付近はPが使っている駐車場になっており、駐車場の縁石、つまりイ・オの線はほぼ甲地と乙2地の境界の延長線上にもありましたし、甲地と乙1地との間に境界の争いがあるとは夢にも思わずに乙1地を購入したのです。

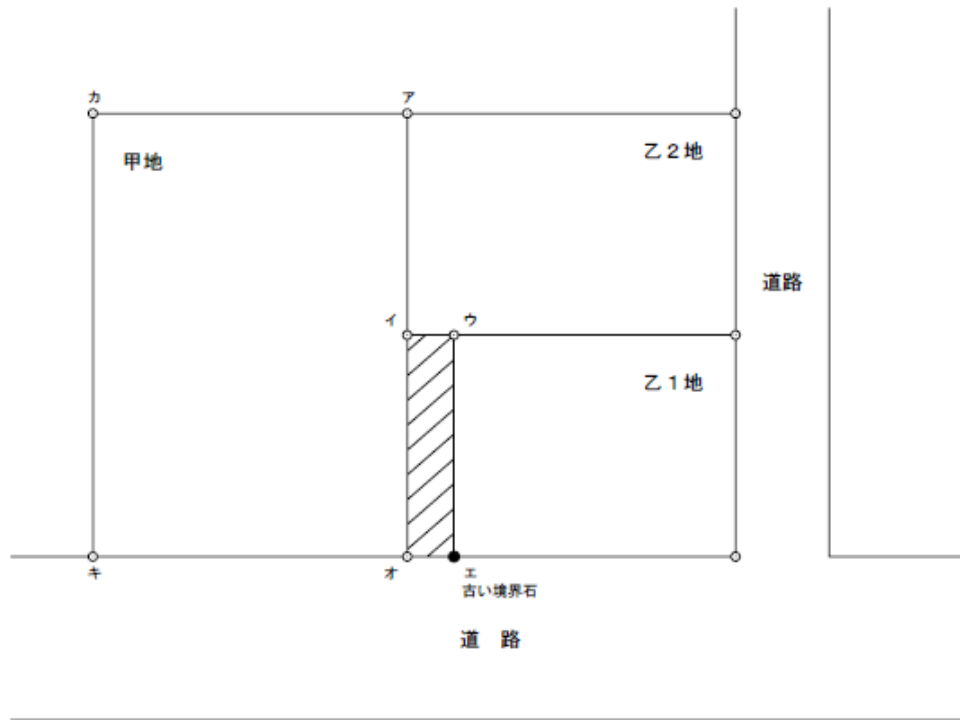
購入後、今年の1月に初めてAのところに挨拶に行き、「この度乙1地を購入させていただいたBです。」と挨拶しました。その際に、Aに対し、「甲地と乙1地の境界は駐車場になっているイ・オを結んだ線ですよ。」と確認したところ、Aは「いえいえ。ウ・エを結んだ線ですよ。イ・ウ・エ・オ・イの範囲は父の代から駐車場としてPに貸しているのですよ。」というのでびっくりしてしまいました。私としては、昭和39年の相続の時点でMが甲地をNが乙地を相続する旨の遺産分割協議がなされていること、平成8年4月にNの相続に伴って旧乙地が乙1地と乙2地の半分に分割されたこと、乙1地は登記事項証明書上80㎡あるのに、ウ・エを結んだ線を境界とすると乙1地が70㎡しかなくなってしまうこと、をAに説明しましたが、Aは「それは登記簿の面積が間違っているのだ。」と言って取り合ってくれません。

また、駐車場として貸している、という話についてもPに確認したところ、「いや、あの駐車場はAから借りているわけではない。第一、駐車場としての料金を払っていない。」という回答でした。私としては、乙地を乙1地と乙2地に分筆した経緯からしても、乙1地が80㎡となるイ・オを結んだ線が甲地境界であることは明らかだと確信しております。

[概略図]

〈別紙〉

[概 略 図]



第2問

認定土地家屋調査士甲は、過去3年にわたり株式会社A不動産から1か月に1度は土地の分筆登記手続業務等を依頼され、継続的に株式会社A不動産の業務を行っていた。

(1) 甲は、BからBの所有地を分筆するため、これに隣接する株式会社A不動産の所有する土地との筆界を明らかにするための調査及び測量を依頼された。甲はこの依頼を受けることはできるか。結論を解答用紙の結論欄に、理由を理由欄に200字以内で記載しなさい。

結論 甲はBからの依頼を受けることができる。

理由 甲は(株)A不動産より継続的に業務を受託しているものの、これは(株)A不動産とBの間での筆界特定手続代理関係業務、または民間紛争解決手続代理関係業務ではないため、土地家屋調査士法第22条の2には該当しない。同法第22条により依頼に応ずる義務がある。

(2) 甲は、前記(1)の業務を行ったが、境界に関する両者の意見が異なり、両土地の筆界を確認することができなかった。その後、甲は、Bよりその両土地の筆界を明らかでないことを原因とする紛争を解決するために、弁護士とともに代理人となって株式会社A不動産を被申立人として、民間紛争解決機関に調停を申し立ててほしいとの依頼を受けた。甲は、この依頼を受けることはできるか。結論を解答用紙の結論欄に、理由を理由欄に200字以内で記載しなさい。

結論 甲はBからの依頼を受けることは法的には問題ないが、控えるべきである。

理由 甲はBから受託した本件土地の分筆登記のため(株)A及びBの所有地の筆界確認に関与した。この業務は筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決手続代理関係業務にはあたらないため、土地家屋調査士法第22条の2第3項には該当しない。しかし甲は(株)A不動産より継続的に業務を受託している事実があり、民間紛争解決手続代理関係業務に対しBから不信任を持たれる要因となる。従って受託するべきではない。

第5回（平成22年）
土地家屋調査士特別研修考査

記述式問題

第1問

別紙記載のA及びBの言い分に基づき、以下の各小問に答えなさい。

[小問1]

認定土地家屋調査士XがAの代理人として、平成22年4月時点において、民間紛争解決手段として調停を申し立てようとする場合(弁護士との共同受任を前提とする。)、申立ての趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に答えなさい。

相手方は、申立人に対し、別紙概略図表示のイ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の部分2.5平方メートルの土地を明け渡せ。

[小問2]

小問1で回答した申立ての趣旨は、Bに対するどのような法的請求か、簡潔に記載しなさい。

所有権に基づく返還請求権としての土地明け渡し請求権。

[小問3]

Aが主張するように、別紙概略図のウ・クを結ぶ直線が甲土地と乙土地の所有権の境界であることを推認させる具体的事実はどのようなものがあるか、箇条書で簡潔に記載しなさい。

- ・ ウ及びクには境界石が設置されていること
- ・ 甲土地及び乙土地の登記簿上の面積と実測面積はほぼ合致しており、それに基づく境界線であるエ・キを結ぶ直線は、甲土地と乙土地の筆界と推認できること。すなわち、ウ・クを結ぶ直線は、筆界ではないと推認できること。
- ・ 甲土地を購入したときの値は1平方メートルあたり20万円であったところ、ウ・エ・キ・ク・ウの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の面積は2.5平方メートルであり、これはBの父Nが買い増しのための代金として持っていた50万円で買える面積と合致すること。
- ・ ガス管及び水道管が、ほぼウ・クを結ぶ直線上に敷設されていること。

[小問4]

別紙概略図のイ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の取得について、Bがする主張に関して(1)、(2)、(3)の問いに答えなさい。

(1) Bが時効取得を主張する場合、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか、箇条書で簡潔に記載しなさい（民法上の推定規定があるものも記載すること。

- ・ 占有の開始から所有の意思を持っていること。
- ・ 占有が平穩かつ公然とされていること。
- ・ 占有の開始時に所有者であると信じ、またそのことについて過失のないこと。
- ・ 占有が10年以上継続していること。
- ・ 中断がないこと。

(2) (1)において、Bが占有の継続を主張する場合、具体的にはどのような事実を主張すればよいか、箇条書で簡潔に記載しなさい。

土地の買い増し後の平成12年3月31日頃からイ・ケを結ぶ直線上に生垣を植え、そこまでの範囲を自宅の敷地として利用を開始したこと。

- ・ 平成19年5月31日に死亡した前所有者Nの占有を承継すること。
- ・ Nの占有を承継した後、現在まで占有していること。
- ・ 占有開始から現在まで時効中断はないこと。
- ・ 暴行強迫による占有でないこと。

(3) Bがする主張として時効取得以外にどのようなものがあるか、具体的に記載しなさい。

Nが平成12年2月末日にMから購入した土地は、イ・エ・キ・ケ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地であるとする、売買による取得の主張。

〔Aの言い分〕

- 1 私Aは、現在23歳であり、甲土地の所有者です。甲土地は、平成11年12月1日、もともとア・エ・キ・コ・アの各点を直線で結ぶ土地（100平方メートル）であり、大工職人であった父Mが、前主であるCから、2000万円で購入したものです。全くの同時期に、Bの父Nが、同一所有者Cから、甲土地の隣地であるエ・オ・カ・キ・エの各点を直線で結ぶ土地（90平方メートル）を購入しております。私とBとは、同じ学校に通う同級生で、幼なじみでした。
- 2 平成12年1月頃、Bの父Nから、私の父Mに対して、甲土地の一部を売却してほしい、と申し入れがありました。私の父Mは、その申し入れを承諾し、ウ・エ・キ・ク・ウの各点を直線で結ぶ土地（2.5平方メートル）を、Bの父Nに売却しました。私が父から、その時の事情を聞いたところ、Bの父は、土地の買い増しのための購入代金として50万円しか持っておらず、その当時、甲土地は少し値上がりしていたのですが、仕入れた値段でBの父に売却したということでした。また、売却の際、Bの父Nと立ち会って、売却する部分を確認した上で、ウ、クの各点に境界石を入れた、ということです。Bは、「父Nは、イ・エ・キ・ケ・イの各点を直線で結ぶ土地（5平方メートル）を購入した。両土地の境界線は、イ・ケを結ぶ直線である。」と主張していますが、間違っています。なお、甲土地の一部の売却については、分筆、移転登記はされておられません。
- 3 購入当初から両土地の整地がされ、平成12年2月初旬にはガス管、水道管の敷設工事がされました。ガス管、水道管は、ほぼウ・クを結んだ直線上に敷設されています。これらの工事費用は、私の父Mが全額を支払い、その後、費用の半分をBの父Nからもらっているとのこと。Bは、私の父Mが発行した領収証があると言っているようですが、土地の購入代金ではなく、工事費用の半分の領収証であると思います。
- 4 私とBの家の間には、平成12年3月31日頃から、イ・ケを結ぶ直線上に背丈1メートルほどの高さの生垣があります。生垣は、イ・ケを結ぶ直線上に植えてあるということですが、私の父Mは、ずっと、ウ・クを結ぶ直線上に植えてあるものと思っていました。境にある生垣は、最初にBの父Nが植えたと聞いておりますが、境界線を越境しているのを知って植えたのだと思います。
- 5 私とBは、勉強もよくでき、難関私立大学を目指して一緒に受験勉強をしていたのですが、私が合格し、Bが不合格になった頃（平成17年頃）から、親同士、子供同士の仲があまりよくなり、行き来もなくなりました。その頃、私の父は、ガス管、水道管の補修工事をした際、生垣が境界線を越境して植えられていることに気が付きました。そこで、私の父は、ウ・クを結ぶ直線が正しい境界線だと主張していたようですが、Bの父はがんとして否定していたようです。私の父は、法律的知識もなく、また、隣人との揉め事を、裁判などをやって大きくしたくなかったため、不満を持ちながらもそのままにしておりました。また、平成19年に、Bの父Nが死亡し、息子であるBが相続したので、私の父も氣勢をそがれてしまったところがあるのです。
- 6 その争いが本格化したのは2年前の平成20年のことです。私は、4月のゴールデ

第5回（平成22年）特別研修記述式問題

ンウィークを利用して父を連れて海外旅行に2週間ほど行っていました。その頃、父の苦勞を慰勞するために、親子2人でヨーロッパを周遊したのです（母は既に他界しておりました）。その旅行から帰国して庭を見ると、生垣ぎりぎりのところに、倉庫（サ・シ・ス・セ・ソ・タ・サの各点を結ぶ建物）が建築されているのです。その倉庫は、私の父が境界線だと主張しているウ・クを結ぶ直線を超えて、建築されていました。私の父は激怒し、Bに文句を言いに行きましたが、Bは、「お宅との境界線は生垣のところだから、自分の土地の上に倉庫を建ててどこが悪いのだ。自分の荷物が一杯になったし、自分の軒下に自転車やオートバイを置いておくと雨に濡れるので、倉庫を建てたのだ。」と言って、全く聞く耳を持たなかったということです。

7 このことがきっかけで、私の父は体調を崩し、Bを恨みながら1年前にこの世を去り、私が甲土地を相続しました。今般、土地家屋調査士の先生に、父が残した資料等を提出し、現地の調査、測量をしたところ、次のことが分かりました。

① 甲土地の登記簿上の面積は100平方メートル、乙土地の登記簿上の面積は90平方メートルとなっており、実測面積もほぼそれに合致しており、それに基づく境界線エ、キを結ぶ直線となること。

② イ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結ぶ範囲の土地の実測面積は2.5平方メートルであること。

8 私とすると、亡き父の恨みを晴らして墓前に報告するために、Bに対して法的手段をとることも辞さない覚悟しております。私は、Bが建築した倉庫を取り壊し、イ・ウ・ク・ケ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を取り戻して境界をはっきりさせたい、と思っております。

〔Bの言い分〕

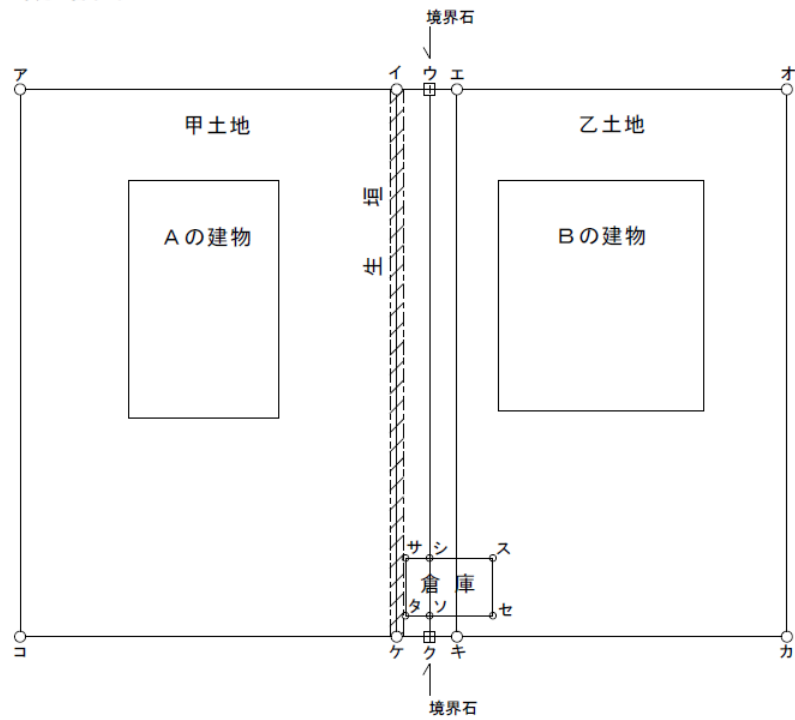
- 1 私は、現在23歳であり、乙土地の所有者です。乙土地は、平成11年12月1日、私の父Nが、エ・オ・カ・キ・エの各点を直線で結んだ範囲の土地（90平方メートル）を、前主であるCから、代金1800万円で購入したものです。私の父は、理系出身であり、不動産の知識はあまりありませんでした。
- 2 購入当初から両土地の造成、整地がされ、平成12年2月初旬にはガス管、水道管の敷設工事がされました。これらの工事費用は、Aの父、私の父の折半で直接工事業者に支払っているとのこと。なお、ガス管、水道管がほぼウ・クの直線に沿って敷設されているということですが、私の父は、工事のことは、Aの父に任せており、知らなかったと思います。

平成12年1月頃、私の父は、Aの父に、甲土地と乙土地を等面積にして欲しいと申し入れ、2月末日に、甲土地のイ・エ・キ・ケ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地5平方メートル分を120万円で買い取ったということです。平成12年2月頃の甲土地の価格は、購入当初から少し値上がりし、1平方メートル当たり24万円程度であったと聞いています。私の手元には、Aの父が発行した平成12年2月末付けの領収証があります。領収証には、内訳は書いてありませんが、工事代金は工事業者に直接支払っているはずであり、Aの父が私の父あてに発行したということは、工事代金ではなく、土地の購入代金の領収証であると思います。
- 3 私とAの自宅は、平成12年3月末頃に完成しました。私とAの家との間には、平成12年3月31日頃からは、イ・ケを結ぶ直線上に高さ1メートルほどの生垣が植えられていました。生垣は、最初に私の父が植えたものであり、土地を買い増したために、イ・ケの直線上に植えたものと思います。
- 4 私とAは仲が良かったのですが、高校を卒業した平成17年頃から、親同士、子供同士の仲があまりよくなり、行き来もなくなりました。その頃、Aの父が私の父に、「両土地の境界を明らかにしたい。境界線としてはウ・クを結ぶ直線が正しいはずだ。」と言ってきたということです。私の父は、「これまで長年、生垣が植えられているところを境界線として、お互いに何の文句もなく生活してきたのだから、今更そんなことを言われても困る。」と言ったところ、引き下がったということです。平成19年5月31日に、私の父が死亡し、私が乙土地を相続したのですが、Aの父から境界について文句を言われたことはありませんでした。その当時、私はまだ大学生であり、土地の境界等に関する知識も全くありませんでした。
- 5 今から2年ほど前に、私は、自宅建物の荷物が増えたのと、趣味のオートバイを入れるために、倉庫（サ・シ・ス・セ・ソ・タ・サの各点を直線で結ぶ建物）を建築しました。Aの父は私に、「どうして境界を越えて無断で倉庫を建てたのか。」と怒って言って来ました。私は、「お宅との境界線は生垣のところだから、自分の土地の上に倉庫を建てるのにお宅の了解は要らないはずです。」と言ったところ、納得できない様子でしたが帰って行きました。私は、境界は生垣のところだと思っており、既成事実を作るために、倉庫を建築したわけではありません。
- 6 私とすると、父が買い増しをしたのですから、甲土地との境界はイ・ケを結ぶ直線

第5回（平成22年）特別研修記述式問題

であると考えております。仮にそうでなくても時効が成立していると思います。Aは、私に対して法的手段を採ると息巻いているようですが、正義は勝つと思いますので、適正に対処してください。

概略図



第2問

認定土地家屋調査士Aは、土地家屋調査士法人B（民間紛争解決手続の代理業務を受任できる土地家屋調査士法人とする。）の使用人であるが、Bが依頼者Xから受任したXの所有する甲地と隣地の乙地との境界に関する乙地の所有者Y社との間の民間紛争解決手続の代理業務について、その申立てとその手続に関する一切をBの使用人として担当した（ただし、弁護士Cとの共同受任を前提とする。）。

- (1) XとY社との民間紛争解決手続終了前に、Aは、Yから乙地について筆界特定手続の代理を受任することは土地家屋調査士法上可能か。結論を結論欄に、理由を理由欄に150字以内で記載しなさい。

結論 Aは、Yから筆界特定手続の代理を受任することはできない。

理由 BはXから、甲地と乙地との境界について民間紛争解決手続の代理を受任している。Bの使用人Aは、Yから乙地と甲地の筆界について筆界特定手続の代理を受任することは、調査士法（第22条の2第2項第6号）上できない。

依頼が他の筆界に関する筆界特定手続の代理である場合にも、Xの同意がない限り受任できない。（同条第2項柱書）（133字）（括弧内除く）

- (2) AがY社との民間紛争解決手続中に、土地家屋調査士法人Bを退職して同手続の担当をしなくなった後、Yからの乙地についての筆界特定手続の代理を受任することは土地家屋調査士法上可能か。結論を結論欄に、理由を理由欄に150字以内で記載しなさい。

結論 Aは、Yから筆界特定手続の代理を受任することはできない。

理由 Bの使用人であったAは、甲地と乙地との民間紛争解決手続の代理業務を担当していたので、Yから乙地と甲地の筆界について筆界特定手続の代理を受任することは、調査士法（第22条の2第2項第4号）上できない。（85字）（括弧内除く）

第6回（平成23年）
土地家屋調査士特別研修考査

記述式問題

第1問

別紙記載のA、B及びCの言い分に基づき、以下の各小問に答えなさい。

[小問1]

認定土地家屋調査士XがAの代理人として平成23（2011）年4月時点において、B及びCに対して、民間紛争解決手続として調停を申し立てようとする場合、Cに対する申立ての趣旨をどのように記載すべきか（弁護士との共同受任を前提とする）。

相手方は申立人に対し、別紙概略図のキ・エを結ぶ直線より西に出ているC所有の丁建物のケ・コ・サ・セ・ケを結んだ範囲の建物の部分（及び自転車置場と家庭菜園）を撤去し、別紙概略図ク・ウ・エ・キ・クの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を明け渡せ。

[小問2]

小問1で記載した申立ての趣旨は、Cに対するどのような法的請求か、簡潔に記載しなさい。

所有権に基づく返還請求権としての土地明け渡し請求権。

[小問3]

別紙概略図のク・ウ・エ・キ・クの各点を順次直線で結ぶ範囲の土地の所有権又は賃借権の取得について、B又はCがする主張に関して、(1)から(3)までの間に答えなさい。

(1) Cの法的主張にはどのようなものがあるか。考えられる主張を具体的に記載しなさい。

別紙概略図のク・ウ・オ・カ・クの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を、平成10年4月1日に所有者Bより、借地として引渡しを受けたものである。

(2) Bが土地所有権の時効取得を主張する場合、民法上、時効取得の要件としてどのような要件が必要となるか。列挙して簡潔に示しなさい（民法上の推定規定があるものも記載すること。）。

- ・ 占有の開始から所有の意思を持っていること。
- ・ 占有が平穏かつ公然とされていること。
- ・ 占有の開始時に所有者であると信じ、またそのことについて過失のないこと。
- ・ 占有が10年以上継続していること。
- ・ 中断がないこと。

(3) Bが土地所有権の時効取得を主張するにあたり、以下の事項について答えなさい。

① 時効はいつ完成したと主張するか。

平成20年4月1日が経過した時点。

② ①の時点を時効完成時点として、Bが自己の所有地として占有していると考えられる事情について、具体的に列挙して記載しなさい。

- ・別紙概略図のク・ウ・オ・カ・クの範囲をCに賃貸していること。
- ・Cが丁建物のほか、家庭菜園、自転車置場として占有していること。

（別紙）

〔Aの言い分〕

私の父Qは、昭和52（1977）年ころ、別紙概略図のア・イ・オ・カ・アの各点を直線で結んだ土地について、所有者であるPから、甲土地側の半分を購入しました。Pは、2筆に分かれていたア・イ・オ・カ・アの土地を一体で利用し、甲地側に自宅を建て、乙地側の一部を貸駐車場及び自宅駐車場として利用していたとのことですが、Qが甲土地を購入することになったため、古くなったPの自宅は取り壊して生垣だけが残っていたとのことでした。

Qは、甲土地を購入してすぐに自宅建物（丙建物）を建てて、それ以来、ずっと住んでいました。私も子供の頃にここに引っ越してきて、平成2（1990）年にQが亡くなってからは、私がこの土地と建物を相続して住んでいましたが、管理が大変になったので、平成7（1995）年の5月からは、丙建物をRに賃貸して、自分は隣のマンションに住んでいます。

今回、土地と建物を売却しようと思い、測量をしてもらったら、隣の丁建物が、隣の境界のキ・エの線を越境して私の土地の上にかかって建てられていることがわかりました。ク・ウ・エ・キ・クの部分は、もともとPは通路にもしていたようですが、舗装もされていませんし、私たち家族が引っ越してきてからは、庭の一部として使っています。今回、測量をしてみて、キの地点に、境界石らしき古い石杭を発見しました。また、ア・イ・キの各地点を基準にして測量すると、ア・イ・エ・キ・アの各点を直線で結んで囲んだ土地の面積がちょうど320平方メートルになりました。

隣の所有者Bと借地権者Cに撤去を申し入れたところ、反対に、Bからは、生垣を含めたク・ウ・エ・キ・クで囲まれた範囲の土地はBがPから購入した土地に含まれ、ク・ウ・オ・カ・クで囲まれた土地がBの所有であると言われて唖然としました。また、Bが土地を賃貸していた借地権者Cからは、土地を借りて丁建物を建てた当初から、Bから生垣の部分までが敷地であると言われ、生垣の部分までを含めてずっと利用している、というのです。

私は、不動産の管理については不動産会社に任せているので、最近はあまり現地をみていませんが、私が小さい頃は、よく、庭の生垣をネット代わりにはさんでバトミントンをしたりしての生垣の外側のク・ウ・エ・キ・クの部分を使って遊んだものです。Qの話では、生垣は、私たちが引っ越してくる前に、Pが駐車場から自宅が見えにくいように自宅のそばに作ったということで、境界とは関係ないとのことでした。生垣は、庭が狭くなって不便なので、Qが自宅の丙建物の前の部分だけを残して撤去しました。私たち家族が引っ越してきてしばらくしてから、隣の駐車場のBが買ったということですが、私はいつも生垣の外側で遊んでいて、Bに会ったときも文句を言われたことなどありませんでした。

Qが購入した土地は、別紙の概略図で示すとア・イ・エ・キ・アの範囲になるはずで

す。売却の支障にもなりますので、BとCには丁建物を撤去して早く土地を返してほしいです。

〔Bの言い分〕

私は、昭和55（1980）年の3月1日に、Pから、別紙概略図のア・イ・オ・カ・アの点を直線で結んだ土地の乙土地側のク・ウ・オ・カ・クの範囲の土地を購入して引渡しを受けました。この土地は、もともとPがア・イ・オ・カ・アの全体を所有していた時から2筆にわかれていたようで、2筆は、登記上も半分ずつ320平方メートルとなっていたので、境界について特に測量等をするのではなく、半分ずつ、2筆それぞれを、Qと私が順番に買ったものです。

購入時、Pからは、生垣のあたりまでが私の購入地だと示され、Pが経営していた貸駐車場の運営も私がそのまま引き継ぎました。ク・ウ・エ・キ・クの部分は駐車場から人が通れる通路として利用されていました。今は、生垣はク・ウを結ぶ線の半分しかありませんが、私が引渡しを受けた時には、ク・ウを直線で結ぶ線全体にかかって生垣がありました。

昭和55（1980）年3月1日の購入後しばらくは、そのまま貸駐車場として使用していましたが、その後、平成10（1998）年からは、Cに借地として賃貸しています。Cは賃借してすぐに自宅建物（丁建物）を建てて住んでいます。

私とPとの売買契約書を確認したところ、売買の目的となる土地の面積として320平方メートルとの記載があり、Aからの申入れを受けて、私のほうでも自分で実測してみましたが、キ・エ・オ・カ・キの範囲だけでは約300平方メートルしかありません。ク・ウ・エ・キ・クの範囲は、約30平方メートルでした。

今回、隣地のAから、丁建物が越境しているので越境部分を撤去してほしい、と言われて驚いていますが、私は、ク・ウ・エ・キ・クの土地を含めて、Pから購入し、自分の土地をCに貸してその上にCが建物を建てているだけです。

〔Cの言い分〕

私は、平成10（1998）年の4月1日に、Bからク・ウ・オ・カ・クの土地を借地として借りて引渡しを受け、自宅（丁建物）を建てて住んでいます。

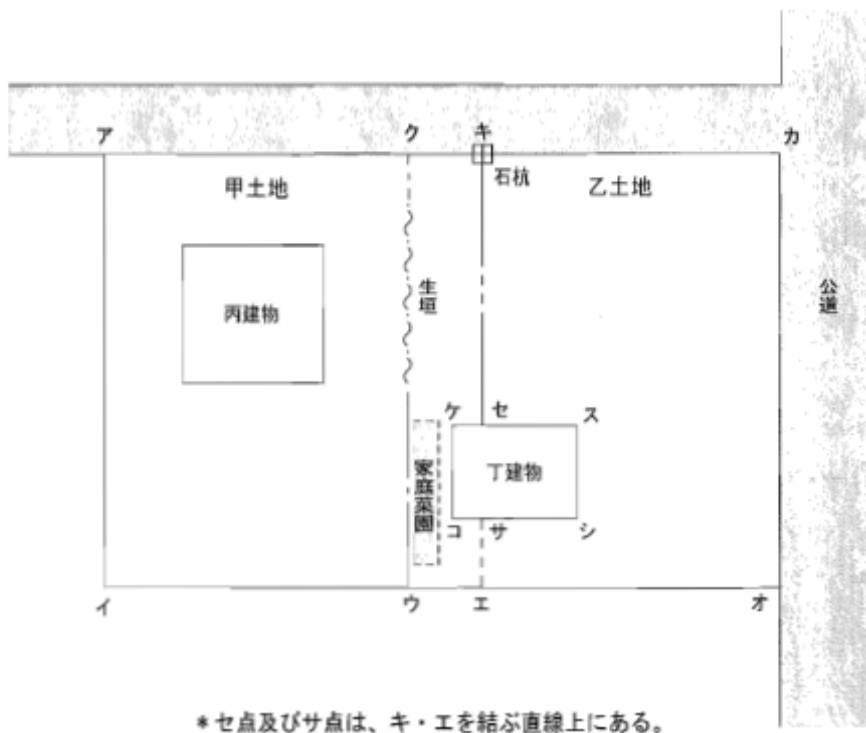
今回、隣地の地主Aから、丁建物が越境しているので越境部分を撤去して明け渡すように言われましたが、寝耳に水の話です。

土地の賃貸人のBに聞いたところ、Bは、昭和55（1980）年ころ、Pから、別紙概略図のア・イ・オ・カ・アの点を直線で結んだ土地の半分、乙土地側のク・ウ・オ・カ・クの範囲になる部分の土地を購入したとのことでした。

Bは、購入後、乙地を貸駐車場として使用していたとのことで、その後、平成10（1998）年から、私が借地として借りています。

平成10（1998）年の9月に自宅建物（丁建物）が完成しましたが，4月1日に引渡しを受けた当初に生垣の前を自転車置き場にする工事を行い，生垣のところまでを敷地として使用しています。自宅の丁建物についても，境界を越えないよう，生垣の延長線上から下がって建つように確認しました。丁建物と，ク・ウの点を直線で結んだ生垣のない側の境界線までとの間には，自宅を建てる前から，4月にすぐ土を入れ替えて家庭菜園にして野菜を植え，毎年収穫しています。今はちょうど何も植えていない時期ですが，私が家庭菜園で育てたものは隣地のRにも分けていますし，AやRから文句を言われことなどありません。ずっと住み続けてきた自宅を撤去しなければならない理由などないはずです。

概略図



第2問

(1) 認定土地家屋調査士Aは、土地家屋調査士会が協力して市役所で開催している無料相談会において、相談に訪れたXから、公図や登記事項証明書等の関連資料の提示を受けながら、自宅の敷地（甲地）と隣地（乙地）との境界が不明で、乙地所有者Yとの間に言い分の食い違いがあるなど、紛争の状況について具体的な説明を受けた。

この日、相談時間は30分間と限られていたため、Aは、一般的な解決方法として、任意交渉、筆界特定手続、民間紛争解決手続等があることを抽象的に説明するにとどめ、別途、相談日を設けてAの事務所で相談の続きを行うこととした。

ところが、その後、Xから連絡が入り、続きの相談はキャンセルとなった。

そして、その1か月後、Aは、知人に紹介されたYから、「甲地と乙地との境界に関し、Xから民間紛争解決手続の申立てがなされたので、私の知っている弁護士と共同で私の代理人になってほしい。」と依頼された。

Aは、この依頼を受けることはできるか。

結論を解答用紙の結論欄に、理由を理由欄に200字以内で記載しなさい。

（結論欄）

AはYからの依頼を受けることはできない。

（理由欄）

AはYの相手方であるXから無料相談会において、甲地と乙地についての境界紛争の状況について具体的な説明を受けた。

これに対し、Aは一般的な解決方法を抽象的に説明した。

従って、本件は協議を受けて賛助をしたとは言えないまでも、その協議の程度及び方法が、信頼関係に基づくものと認められ、調査士法第22条の2第2項第2号に抵触するため、依頼を受けることはできない。

第6回（平成23年）特別研修記述式問題

- (2) 上記事例において、Xが無料相談会に資料を一切持参せず、紛争内容の説明が抽象的・概略的なものにとどまっており、かつ、Yからの依頼がXの相談を受けてから1年後のことであった場合は、Aは、Yからの依頼を受けることができるか。
結論を解答用紙の結論欄に、理由を理由欄に150字以内で記載しなさい。

（結論欄）

AはYからの依頼を受けることができる。

（理由欄）

AはYの相手方であるXから、1年前に無料相談会において相談を受けたことがあるが、物件を特定する資料は無く、抽象的・概略的なものにとどまっており、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくものとは認められず、依頼を受けることができる。

第7回（平成24年）
土地家屋調査士特別研修考査

記述式問題

第1問

別紙記載のA及びBの言い分に基づいて、以下の各小問に答えなさい。

なお、解答に当たり建物を特定して記載する必要があるときは、別紙概略図に記載したとおり、共同住宅を「丙」、駐輪用の建物を「丁」と記載すれば足りる。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、民間紛争解決手段としての調停を申し立てようとする場合に（弁護士との共同受任を前提とする。）、申立ての趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に記載しなさい。

相手方は申立人に対し、別紙概略図の建物丁を収去し、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を明け渡せ。

[小問2]

Bが、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地（以下「本件土地」という。）について、平成4年3月1日を起算点、平成24年3月1日を完成時とする所有権の時効取得を主張することができるか、結論と理由を簡潔に記載しなさい。

Bは、20年間の時効取得を主張することはできない。
Bは、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を、平成4年3月1日から父Mの相続が発生した平成12年2月2日まで、丙及び丁の敷地として占有していたが、父Mの承諾を得て無償使用していた他主占有である。所有の意思をもつての自主占有の期間は20年である必要があるが、この要件を満たさない。

[小問3]

Bが、本件土地について、平成12年2月2日を起算点、平成22年2月2日を完成時とする所有権の時効取得を主張する場合に、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか、箇条書で簡潔に記載しなさい（民法上の推定規定があるものについても記載すること。）

- ・占有開始から所有の意思を持っていること。
- ・占有が平穏かつ公然とされていること。
- ・占有の開始時に所有者であると信じ、またそのことについて過失のないこと。
- ・占有が10年以上継続していること。
- ・中断がないこと。

[小問4]

小問3において、時効取得の要件を満たすために、Bは、どのような事実を主張しなければならないか、具体的に記載しなさい。

Bは、甲地を平成12年2月2日に父Mから相続により取得し、所有の意思を持って占有を開始した。Bは、父Mの話から、ケヤキの切り株のあったイ点とキ点を直線で結んだ線を甲地と乙地との境界であると認識し、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を順次直線で結んだ範囲の土地は甲地の一部であると信じていたし、そう信じることに過失は無い。Bの所有の意思を持った自主占有は、平成12年2月2日から時効完成時である平成22年2月2日まで10年間継続している。

[小問5]

小問4におけるBの時効取得の主張を阻止するため時効取得の民法上の要件を充足しないことを主張する場合に、Aは、どのような事実を主張すべきか、具体的に記載しなさい。

Bは、乙地の地積測量図に基づき、十分に注意を払って調査をしていれば、乙地の地積測量図に記載されている石杭を別紙概略図のウ点とカ点で容易に発見できた。それにも関わらず、Bは、父Mの話をうのみにして、ケヤキの切り株のあった別紙概略図のイ点とキ点の箇所だけを探して、石杭がなかったと判断している。つまり、Bは、甲地と乙地との境界を間違えて認識しており、占有の開始時に悪意であったか、善意であったと信じることに過失があったと言わなければならない。よって、占有期間10年の取得時効は成立しない。

(別紙)

〔Aの言い分〕

私は、平成12年2月2日、父Mから乙地を相続しました。

父Mは、もともと乙地に隣接する甲地を所有していたところ、昭和55年ころ、乙地を買い足し、甲地乙地をタクシー会社に駐車場として賃貸していました。甲地乙地は、タクシー会社が一体として使用していたため、当時、その境界が問題となることはありませんでした。

平成3年10月、タクシー会社との賃貸借契約が終了した際、不動産業を営んでいた弟Bは、父Mに取り入って、甲地上に賃貸用の共同住宅を建築したいと言い出しました。

父Mは、これを了解し、弟Bに無償で甲地を使用させることとしました。

弟Bは、早速、共同住宅の建築に着手し、平成4年3月1日、別紙概略図に記載したとおり、共同住宅と共同住宅の入居者のための駐輪用の建物が完成しました。以降、弟Bは、別紙概略図イ・エ・オ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地を共同住宅の敷地として管理してきました。

その後、平成12年2月2日、父Mが亡くなりました。当時、海外で生活していた私は、すぐに帰国したところ、弟Bから「Aに乙地を、Bに甲地をそれぞれ相続させる。」と記載された父Mの遺言書を見せられ、乙地の登記済証と地積測量図を渡されました。父Mが遺言書とともに甲地及び乙地についての関係書類を弟Bに託していたようです。

私は、父Mの死亡後も約11年間、海外での生活を続けた後、平成23年3月に帰国し、父Mから相続した乙地に家を建て、日本で生活することにしました。

今般、自宅の新築を依頼した建築業者に乙地の地積測量図を交付していたところ、地積測量図には甲地と乙地との境界に石杭が埋設されている旨記載されており、実際に別紙概略図のウ点とカ点から石杭が発見されたとの報告を受けました。

したがって、別紙概略図のウ点とカ点を直線で結んだ線が甲地と乙地の真の境界であり、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地は、私が相続した乙地の一部ということになります。

弟Bには、駐輪用の建物を撤去して、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地を返すよう申し入れようと思っています。

〔Bの言い分〕

私は、父Mの承諾を得て、平成4年3月1日、父Mが所有する甲地上に別紙概略図のとおり、共同住宅と駐輪用の建物を建築し、以降、別紙概略図のイ・エ・オ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地を共同住宅の敷地として管理してきました。

上記各建物を建築する際、父Mからは、乙地の前所有者との間で別紙概略図のア点とエ点を直線で結んだ線上に植えられていたケヤキを目印にお互い敷地を利用していたとの話を聞きました。そのため、私は、ケヤキの切り株があったイ点を起点とし、これ

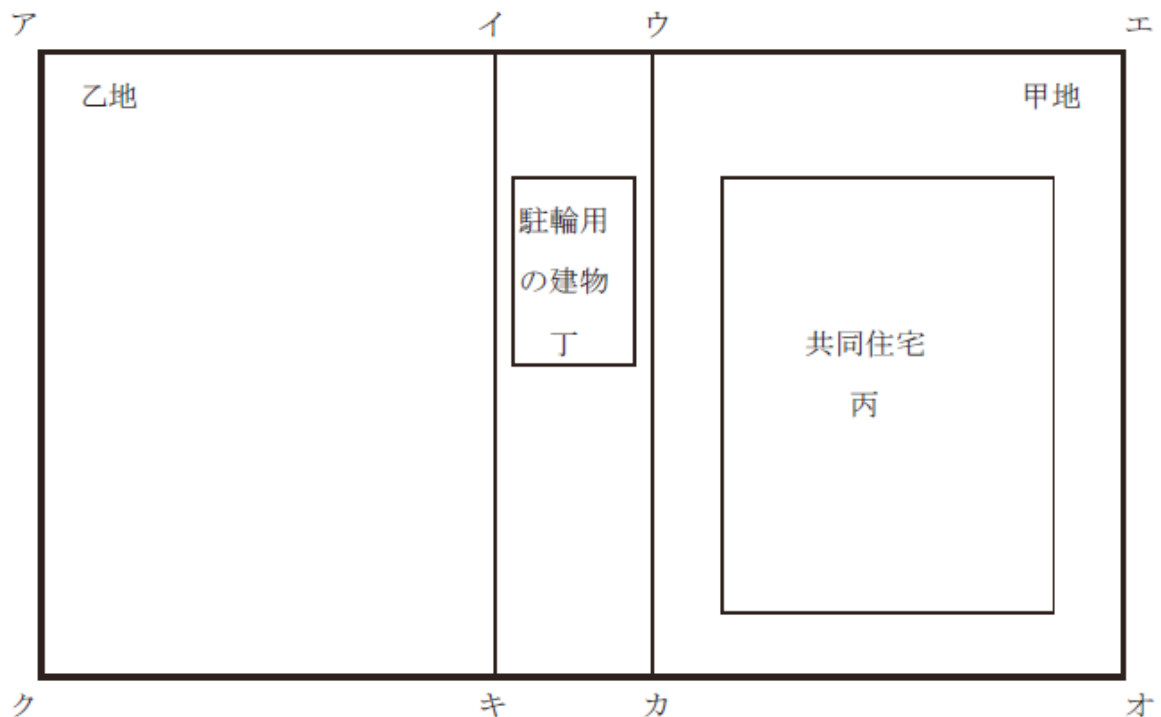
第7回（平成24年）特別研修記述式問題

とキ点を直線で結んだ線を甲地と乙地の境界として、この線上に板塀を設けました。なお、板塀は腐食がひどかったので数年前に撤去しています。

ところで、私は、平成12年2月2日、父Mから甲地を相続していますが、父Mが亡くなる半年前、父Mに呼ばれ、甲地を私に、乙地を兄Aにそれぞれ相続させる旨記載された遺言書とともに、甲地と乙地の各登記済証と地積測量図を渡されました。甲地と乙地の地積測量図には、両土地の境界に石杭がある旨記載されていたので、私は、別紙概略図のイ点とキ点到石杭が埋設されていないか探してみましたが見付かりませんでした。

しかし、私は、共同住宅と駐輪用の建物を建築する際、父Mから聞いた「ケヤキを目印として甲地と乙地を分けていた。」との話から、別紙概略図のイ・ウ・カ・キ・イの各点を直線で結んだ範囲の土地は甲地の一部であるとずっと信じてきました。

概略図



第2問

認定土地家屋調査士であるAは、Xからその所有する甲地とYの所有する隣地乙地との間の境界紛争について相談を受けた。以下の各場合において、Aは、Xの依頼を受けて、Yに対する民間紛争解決手続の申立てを受任（弁護士との共同受任を前提とする。）することができるか。結論と理由を分けて理由をそれぞれ150字以内で記載しなさい。

- 1 AがXから相談を受けた後に、Aと共同で土地家屋調査士事務所を経営する認定土地家屋調査士Bが、既にYから甲地と乙地との境界紛争について、具体的かつ詳細な相談を受けていたことが明らかになった場合。

（結論欄）

AはXからの依頼を受けることに法的な制限はないが、避けるのが妥当である。

（理由欄）

BがYから具体的かつ詳細な相談を受けていたとしても、土地家屋調査士法第22条の2の第3項第2項各号に抵触しない。しかし、AとBは共同で事務所を経営しており、民間紛争解決手続代理関係業務を受任することについてXから不信感を持たれる要因となる。従って、受任を避けるのが妥当である。

- 2 AがXから相談を受けた後に、Aと共同で土地家屋調査士事務所を経営する認定土地家屋調査士Bが、既にYから甲地及び乙地のいずれとも隣接しない丙地の分筆業務の依頼を受けていることが明らかになった場合。

（結論欄）

AがXからの依頼を受けることに、法的な問題ない。

（理由欄）

土地家屋調査士法22条の2は、民間紛争解決手続の代理業務に関して業務を行えない事件を定めたものである。AとBは土地家屋調査士法人社員ではないので法第22条の2の第2項第3項各号に抵触せず、またBが受任したのは分筆手続であるので、AがXの依頼を受けることは可能である。しかし、依頼者に不信感を抱かせる可能性があり、22条の2の第3項ただし書きの趣旨に鑑み、Yの同意を得るのが望ましい。

第8回（平成25年）
土地家屋調査士特別研修考査

記述式問題

第1問

別紙概略図の土地についての、別紙記載のAとBの言い分に基づいて、以下の各小問に答えなさい。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、民間紛争解決手続としての調停を申し立てようとする場合に（弁護士との共同受任を前提とする。）申し立ての趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に記載しなさい。

相手方は申立人に対し、別紙概略図のア・イ・ウ・エ・アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地を明け渡せ。

[小問2]

Bが、別紙概略図記載のア、オ、カ、エ、アの各点を順次直線で結んだ土地について、Aから所有権を取得したと主張する場合には、取得時効の主張以外にどのような具体的事実を主張することが考えられるか、また、その主張を推認させる事実として、どのような主張をすべきか。箇条書で簡潔に記載しなさい。

- ・ AとDとが昭和20年代に締結した土地賃貸借契約書には、乙地の面積は30坪と記載してあった。
- ・ 平成8年8月、BはAに「通路部分を通路として利用しないなら私に貸して欲しい」とお願いし、同年9月1日以降、乙地に加え、別紙概略図のア・イ・ウ・エ・アの各点を順次直線で結んだ範囲の土地の使用も開始した。
- ・ 上記「通路部分」の土地の使用開始に伴い、地代も2万4千円から3万2千円に増額された。したがって、「通路部分」は借地である。
- ・ 平成12年にAから借地している部分の購入要請があった。
- ・ Bは、借地として使用していたところを購入した。
- ・ 平成12年にAへ乙地と通路部分を含めた借地の売買代金として1,000万円支払った。
- ・ 平成12年にBがAから購入した土地の登記簿の地積が120㎡であり、乙地の土地賃貸借契約書記載面積30坪より増えているということは、「通路部分」も含めて分筆しているはず。
- ・ 平成12年3月末以降、Aに対し一切地代を支払っていないこと。

[小問3]

Bが、ア、イ、ウ、エ、アの各点を順次直線で結んだ土地について、平成12年9月1日を起算時とし、平成22年9月1日の経過により完成する所有権の取得時効を主張する場合に、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか、箇条書で簡潔に記載しなさい（民法上の推定規定があるものについても記載すること）。

- ・占有開始から所有の意思を持っていること。
- ・占有が平穩かつ公然とされていること。
- ・占有の開始時に所有者であると信じ、またそのことについて過失のないこと。
- ・占有が10年以上継続していること。
- ・中断がないこと。

[小問4]

小問3において、取得時効の要件を満たすためには、Bは、どのような事実を主張しなければならないか、箇条書で具体的に記載しなさい。

- ・別紙概略図のア・イ・ウ・エ・アの各点を順次直線で結んだ範囲の通路部分の土地を含めた乙地を平成12年3月に売買により取得し、所有の意思を持って占有を開始した。
- ・平成12年9月以降10年間、地代を支払っていない（平穩に占有している）
- ・平成12年にBがAから購入した土地の登記簿の地積が120㎡であり、乙地の土地賃貸借契約書記載面積30坪より増えていることから、「通路部分」も購入対象土地であったと信じることに過失がないこと。
- ・Bの所有の意思を持った占有は、平成12年9月1日から時効完成時である平成22年9月1日まで10年間継続していること。
- ・平成8年9月以降、庭として排他的に使用を継続している。

[小問5]

小問3において、Bが主張する取得時効の成立に対し、AがBの占有開始時点における過失を主張する場合には、Aは、どのような事実を主張しなければならないか、箇条書で具体的に記載しなさい。

- ・通路部分の所有権者は私であり、Bは借地人に過ぎない。
- ・売買契約書が作成されていない以上、購入対象土地の範囲が明確に特定、記載された書面等はなく、別紙概略図のア・イ・ウ・エ・アの各点を順次直線で結んだ範囲の通路部分の土地を含むとは、Bの思い込みに過ぎない。
- ・Bは、購入対象土地の範囲の現地確認を怠っている。
- ・丙地があるので通路は売れないが、乙地は売っても良いと回答した。
- ・境界標を設置した。（通路部分）

（別紙）

【Aの言い分】

- 1 私は甲地、乙地及び丙地を平成12年まで所有していましたが、元々は父から相続した一筆の土地で、父の代にア、イ、ウ、エ、アを順次直線で結んだ部分(以下「通路部分」といいます。)を通路にして、乙地と丙地とを借地にしました。その後、平成2年に乙地については相続が起きまして、遺贈を受けたBから承諾料をもらってBが借地権者になりました。その際、乙地の面積は、30坪以上あるように思われたので、私としては少し高めの承諾料を要求したのですが、Bは私の父が交わした契約書に30坪となっているのでこれを前提とすべきだ、と主張して譲らなかったため、私はやむなく30坪を前提として450万円の承諾料で了承して、Bとの借地契約もこれを前提として契約しました。

- 2 丙地については、私の父の代からCに賃貸していましたが、Cは平成6年頃から地代を延滞するようになり、平成7年以降一切地代の支払がなくなってしまいました。それで、私はCに対して丙地を明け渡してほしい、という話をして、平成8年3月末に明渡しを受けました。Cは、全くお金がないと言うので、Cの承諾を得て丙地に建っていた建物の解体は私が行いました。私としては、今後も丙地を可能であれば賃貸したいと思っておりまして、通路部分はそのままにして丙地は私が野菜を植えたりして使っております。ところが、平成8年8月頃にBが訪ねてきて通路部分を使わせてもらえないだろうか、というのです。それで、私としては、「長年の付き合いだから使わせてあげてもかまわないし地代も要らない。ただ、通路部分に構築物を設置するのは困るし、乙地は本当は30坪より広いので、乙地の地代を値上げさせてほしい。」とBに申し入れまして、同年9月から月額3万2000円の地代を頂いております。通路部分は、同月からBが庭として利用しています。

- 3 その後、平成12年になりまして、Bが私のところを訪ねてきて、乙地を購入したいので売って欲しい、というのです。それで、私としても今後丙地は賃貸する予定なので通路になる部分は売れないが、乙地だけであれば売っても良い、と回答しました。その後、金額についてはいろいろ交渉しましたが、税理士に相談したところ、30坪であれば大体900万円くらいが相場だろうと言うので、実際はそれより広いことを考慮して1000万円ということでBと折合いが付きまして。そこで、オ及びカの各点に境界標を設置してイ、オ、カ、ウ、イを順次直線で結んだ部分を分筆した上で代金と引き換えにBに所有権の移転の登記をしました。乙地の底地の売買代金として1000万円、という話はBも納得していた話ですし、売買に先立って私が分筆しましたので、売買の対象が乙地つまりイ、オ、カ、ウ、イを順次直線で結んだ部分だとい

うことは明らかです。それに、分筆した土地をB名義にする所有権の移転の登記をしたのですから、売買した土地の範囲はBも分かっているはずです。

なお、この時の分筆の際に明らかになったのですが、乙地の面積は、予想した通り120㎡程でした。分筆の時点では、私が平成2年以前に通路を明確にするために設置した境界標がイ及びウの各点に存在していたと思います。

- 4 私としては、平成12年以降、丙地も賃貸すべくいろいろ手を尽くしましたが、新規に借地権を設定するとなると、地代がどうしても10万円以上になってしまうので、借地希望者は現れませんでした。そこで、出入りの不動産業者のすすめもあって、丙地を売却することにしました。それが平成24年の10月頃だと思います。通路部分は今でも通路で、いつでも明け渡してもらえるようにBに無償で使わせてやっているわけですから、通路部分も含めて売却、ということになりまして、不動産業者もそれなら買い手が付くだろう、とのことでした。

そこで、私は、その年の年末にBのところ菓子折を持って行って、丙地を売却することになったので無償で貸している通路部分を明け渡してもらいたい、と申し入れしましたが、驚いたことにBは、平成12年に通路部分も含めて購入したのだから明け渡す理由は全くない、というのです。その証拠に平成12年からは全く地代を支払っていないではないか、というのです。私としては、Bがごねているのではないかと、思いまして、多少であればお金を払う用意もある、と言いましたがBは全く取り付く島がありません。そこで、私は、あわてて現地を確認してきましたが、いつの間にかイ及びウの各点に存在していた境界標が無くなっておりました。断定することはできませんが、Bが撤去したとしか思えません。

こんなことは、私にとっては全くの初耳の話で本当にびっくりしましたが、こんなことでもめるのであれば、平成8年の段階でいつでも丙地を明け渡す、という念書でも取っておけばよかった、と思っています。

- 5 乙地を分筆した土地家屋調査士さんに相談したら、土地家屋調査士会で調停をしている、ということですが、この件についてはそういう手続でもして、客観的な立場で私の言い分が正しいことを裏付けてもらわないとBも納得しないように思います。そういうことで、現在、弁護士さんも紹介してもらって、調停の申立てを準備しているところです。

以上

【Bの言い分】

- 1 私は、平成2年に亡くなった叔父Dから、DがAから賃借していた乙地上に築造してある建物の遺贈を受けました。私は次男でそろそろマイホームでも構えようかと思っていたので、乙地の借地権付建物の遺贈を受けることになり、乙地の所有者であるAと交渉して乙地の借地権を取得することになりました。その際承諾料は600万円だ、と言われたのですが、交渉した結果450万円の承諾料を支払いました。乙地の面積については、昭和20年代に契約された叔父Dの土地賃貸借契約書に約30坪と記載してあったので、特に気にしませんでした。この時点で、丙地にはCが居住していてア、イ、ウ、エ、アを順次直線で結んだ部分（以下「通路部分」といいます。）を通路として使用していましたが、間口は3メートルくらいで、やっと自動車が行き通れる程度でした。通路の四隅つまりア、イ、ウ及びエの各点には境界標が存在していましたが、後にCから聞いたところでは、Aと地代の増額でもめたことがあって、その時に通路の範囲を明確にするために、AとCとが任意に境界標を設置したとのことでした。また、地代は、叔父Dが存命中は月額2万1000円でしたが、私が借地権者となることをAが承諾した平成2年に値上げされて月額2万4000円となりました。
- 2 その後、隣のCとは上手く付き合っていました。平成8年にCが挨拶に来て、「実は、会社のリストラで地代も払えなくなってしまって契約を解除されてしまった。それで出て行くことになりました。」と言うのです。そのうちに丙地に建っていた建物は取り壊されてしまって、Aが家庭菜園にしていまいりました。それで、通路部分は誰も使うことはなくなってしまったのですが、私も、丁度乙地の一部を駐車場にして庭が無くなってしまって、敷地が手狭になっておりました。そこで、その年の8月のことだと記憶しておりますが、私はAを訪問して、通路部分を通路として利用しないのなら私に貸して欲しい、とお願いしたところ、Aは「地代の値上げをするなら貸してやる。」という回答で、同年9月1日以降庭として使うようになり、地代も乙地と合わせて月額3万2000円に増額されました。
- 3 Aは、平成10年頃からまた地代の値上げを要求してきましたが、私は、平成8年9月に値上げしたばかりなので応じられない、と断っていました。そうしたところ、平成12年の確か正月早々だと思いますが、Aが私を訪ねてきて、私が借地している部分を購入してほしい、と言うのです。それで私はいろいろ交渉した結果、最終的に平成12年の3月の末頃にAに1000万円支払って底地を購入しました。登記は、Aの知り合いの司法書士に頼みまして移転登記をしてもらいましたが、特に売買契約書は作成しませんでした。この時点では、私としては通路部分も借地部分に含まれて

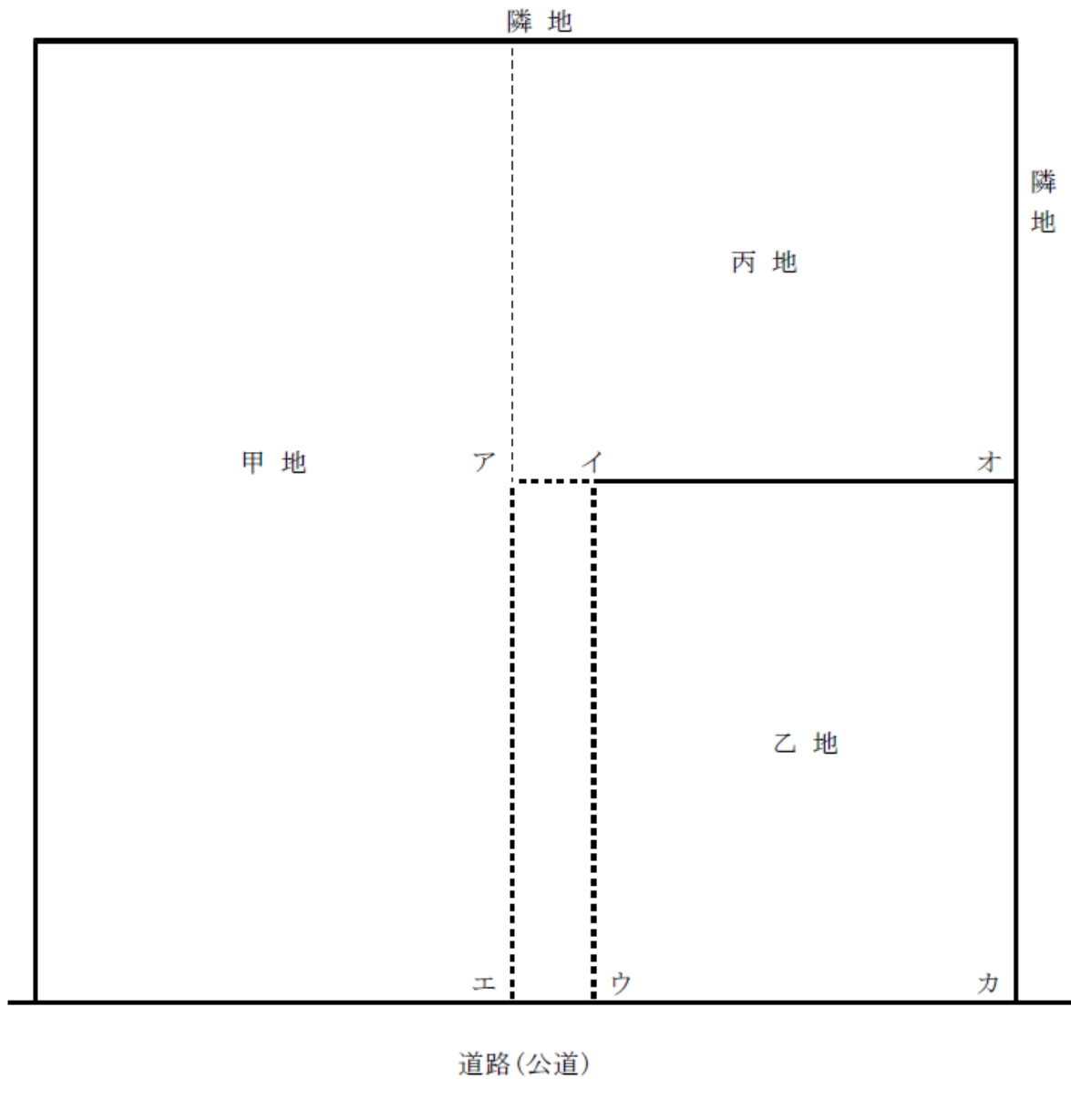
いる、という認識でしたので、アとエとを結ぶ線まで分筆してもらって購入したと考えていました。今回買い受けた土地を分筆する際に登記簿を見たところでは地積は120㎡とのことでしたので、通路部分も含まれていると思って境界の確認は行っておりません。なお、同年3月末以降、Aに対して一切地代は支払っておりません。

- 4 ところが、昨年12月の年末に、Aが私のところにやってきて、「今度丙地を売却することになった。ついては無償で貸してある通路部分を明け渡してほしい。」というのです。私は、通路部分も含めて購入したでしょう、と言いましたが、Aは、「平成12年に売却したのはイ、オ、カ、ウ、イを順次直線で結んだ部分だけだ。その点はきちんと測量して分筆したので間違いはない。」と言うのです。しかし私としても、測量の立会いもしていないし、平成12年9月以降地代も一切払っていないし、通路部分も今回買い受けた土地として分筆したはずだ、と主張しまして物別れになりました。

なお、イ及びウの各点に存在していた境界標は、現在では無くなっていますが、いつ頃無くなったのかは分かりません。私が撤去したのではないので、Aが撤去したのだらうと思います。

以上

【別紙概略図】



第2問

認定土地家屋調査士甲は、土地家屋調査士会主催の無料相談会において、Xから申し立てられた民間紛争解決手続としての調停における対応について、Yから相談を受けた。甲は、Yに対し、民間紛争解決手続としての調停制度の概要を説明した上で、XとYとの間における境界紛争の経緯を詳細に事情聴取し、Yに有利と思われる点、不利と思われる点及びそれぞれの言い分を裏付ける資料を指摘し、Yが調停において自らの言い分を十分に述べられるよう、助言をした。

以下の各場合において、甲は、Xの求めに応じて民間紛争解決手続としての調停の申立てを受任（ただし、弁護士との共同受任を前提とする。）することができるか。結論とその理由とをそれぞれ150字以内で記載しなさい。

- (1) 甲は、知人から、隣地との境界に関する紛争で困っている人がいるので相談にのってやってほしいと頼まれた。甲は、本人（相談者）と面談したところ、本人は民間紛争解決手続としての調停を申し立てたが専門家を頼んだ方がよいと聞いたので、知り合いの弁護士と共同で調停の代理人をお願いしたい、とのことであった。以上の状況において、甲が事案を聴取するうちに、上記の無料相談会でYから相談を受けた事案と同一のものであり、相談者はXであることが分かった場合。

（結論欄）

甲はXからの依頼を受けることは出来ない。

（理由欄）

土地家屋調査士法第22条の2の第2項第2号の規定により、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決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た事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づくと認められるため。

- (2) (1)の2年後Xが再び甲を訪ねて来た。Xによると、上記の境界に関する紛争は、XY間において、「Y所有の建物がXの所有地に越境していることを確認し、将来Yが建物を改築するときに、越境部分の建物を取去してXに土地を明け渡す。」旨の和解が成立した後、現在Yの改築を待っている、とのことであった。以上の状況において、甲がXから、Xが別の場所に所有する土地とその隣地にZが所有する土地との間で新たに発生した境界に関する紛争について、民間紛争解決手続としての調停の申立てを依頼された場合。

（結論欄）

甲はXからの依頼を受けることは避けるべきである。ただし、受任している事件の依頼者が同意した場合は、この限りでない。

（理由欄）

和解契約履行前では、紛争が完全に解決したとは言えない。従って、認定土地家屋調査士の業務受託に制限を課している土地家屋調査士法第22条の2における利害関係が、なおXとYとの間に存続しているとも考えられ、同条第2項第3号の規定が適用されないとは言い切れないから。

第9回（平成26年）
土地家屋調査士特別研修考査

記述式問題

第1問

別紙概略図の土地について、別紙記載のA及びBの言い分に基づき、以下の各小問に答えなさい。なお、別紙概略図は、甲土地、乙土地及び丙土地の現況を表している。

[小問1]

認定土地家屋調査士Xが、Aの代理人として、平成26年4月時点において、Bを相手方とする民間紛争解決手段としての調停を申し立てようとする場合に（弁護士との共同受任を前提とする。）、申立の趣旨をどのように記載すべきか。簡潔に答えなさい。

相手方は申立人に対し、別紙概略図上の戊倉庫を収去し、別紙概略図オ、キ、ケ、エ、オの各点を順次直線で結んだ土地（丙土地）を明け渡せ。

[小問2]

小問1で回答した申立の趣旨は、Bに対するどのような法的請求か、簡潔に記載しなさい。

所有権に基づく返還請求権としての土地明渡請求権。

[小問3]

Bは、Aの民間紛争解決手段としての調停の申立てに対して、時効取得以外にどのような主張ができるか、具体的に記載しなさい。

別紙概略図オ、ク、ウ、エ、オの各点を順次直線で結んだ土地（乙土地及び丙土地）を購入するというAとの合意内容に基づき、平成15年12月25日の購入に関する覚書を締結し、平成16年1月31日に売買代金を支払った。

従って、BはAに対して、売買契約に基づき、乙土地及び丙土地の引渡義務の履行を請求する。

[小問4]

Bが、丙土地について、平成16年1月31日を起算点とし、平成26年1月31日の経過により完成する所有権の時効取得を主張する場合、民法上の要件としてどのような要件が必要となるか、箇条書きで簡潔に記載しなさい（民法上の推定規定があるものについても記載すること）。

- ・占有開始から所有の意思を持っていること。
- ・占有が平穏かつ公然とされていること。
- ・占有の開始時に所有者であると信じ、またそのことについて過失のないこと。
- ・占有が10年以上継続していること。
- ・中断がないこと。

[小問5]

小問4において、短期10年の時効取得の要件を満たすためには、Bは、どのような事実を主張しなければならないか、具体的に記載しなさい。

南側の土地全部を購入するというAとの合意内容に基づき、平成15年12月25日の購入に関する覚書を締結し、平成16年1月31日に売買代金を支払い、所有の意思を持って、別紙概略図オ、ク、ウ、エ、オの各点を順次直線で結んだ土地（乙土地及び丙土地）の占有を開始した。

別紙概略図キ、ケの線上に設置していたコンクリートブロックを撤去したこと、平成18年6月1日に倉庫を建築したことについて、Aから文句を言われたことがなかった。

別紙概略図オ、キ、ケ、エ、オの各点を順次直線で結んだ土地（丙土地）は、駐車場の通路として使用されていたので、覚書記載の「南側駐車場部分」とは、別紙概略図オ、ク、ウ、エ、オの各点を順次直線で結んだ土地（乙土地及び丙土地）を指し、両土地合計で約90平方メートルであると認識していた。

Bの所有の意思を持った占有は、平成16年1月31日から時効完成時である平成26年1月31日まで10年間継続していること。

[小問6]

小問4において、Bが主張する取得時効の成立に対し、Aが、Bの主張する取得時効を争う場合、どのような具体的事実を主張しなければならないか、箇条書きで記載しなさい。

- ・月極駐車場として使用していたのは、別紙概略図キ、ク、ウ、ケ、キの各点を順次直線で結んだ土地（乙土地）であり、別紙概略図キ、ケを結んだ線上には、高さ20センチメートルのコンクリートブロックが間隔を空けて設置してあり、駐車場の範囲が現況において明確であったこと。
- ・平成15年12月25日締結の覚書には、「全体土地の南側駐車場部分約90平方メートルを売却する」と記載されていて、面積が特定されていること。
- ・Bが購入する土地は90平方メートルでよいとBが言ったこと。
- ・AはBと一緒に、別紙概略図キ、ケの各点を結ぶ線上に並んでいるコンクリートブロックを確認し、分筆及び売却の範囲を話していること。
- ・別紙概略図キ、ク、ウ、ケ、キの各点を順次直線で結んだ土地（乙土地）の不動産登記簿上の面積はほぼ90平方メートルであり、覚書の記載と合致していること。
- ・別紙概略図オ、キの直線上に塀等はなく、また、別紙概略図ア、イ、ク、カ、アの各点を順次直線で結んだ土地（甲土地）に建っているアパートの住人が南側にある鉄道の最寄り駅に行く時などの通路として別紙概略図オ、キ、ケ、エ、オの各点を順次直線で結んだ土地（丙土地）を使用していたものであり、平成16年1月31日の占有開始から平成18年6月1日の倉庫の建築まで間は、Bの占有の範囲が明確ではなく、公然性を欠くものであり、平成16年1月31日を起算日とする占有

期間10年の取得時効は成立していない。

- ・別紙概略図オ，キ，ケ，エ，オの各点を順次直線で結んだ土地（丙土地）の登記名義が，Aのままであること。

[Aの言い分]

- 1 私は、昭和60年1月、ア、イ、ウ、エ、オ、カ、アの各点を順次直線で結んだ土地（以下「全体土地」といいます。）を購入し、昭和60年5月に、木造二階建のアパートを建築しました。購入土地は、北側、南側が公道に面しており、東側、西側には隣地があります。

また、私は、キ、ク、ウ、ケ、キの各点を順次直線で結んだ土地（以下「乙土地」といいます。）を月極め駐車場とし、キ、ケ、エ、オ、キの各点を順次直線で結んだ土地（以下甲土地の一部を「丙土地」といいます）は駐車場利用者の歩行者用通路となっていました。なお、木造二階建てのアパートが建っているア、イ、ク、カ、アの各点を順次直線で結んだ土地を「甲土地」と呼びます。

隣地との境界であるア、カ、オ、エの各点を結んだ線上及びイ、ウを結んだ線上には、私が塀を立てました。また、キ、クを結んだ線上には簡易フェンスを、キ、ケを結んだ線上には、高さ20センチメートル程度のコンクリートのブロックを間隔を空けて設置しました。全体土地は北側、南側ともに公道に接しているのですが、南側に鉄道の最寄駅があり、アパートの住人は、丙土地を、駅へ行く時などの通路として使用していたのです。

- 2 私は、平成15年12月25日、乙土地をBに売却するために覚書を締結しました。その時は、まだ分筆登記ができていなかったもので、同日付け覚書には、「全体土地の南側駐車場部分約90平方メートルを売却する。分筆登記後に、売買代金と引き換えに、所有権の移転の登記をする。」と記載されています。こういう覚書を作成したのは、Bが購入する土地は90平方メートルでよい、と言ったからです。私は、覚書締結の際に、Bと一緒に、キ、ケの各点を結ぶ線上に並んでいるコンクリートのブロックを確認し、「ここまでが売却する土地です。分筆登記の際、キ、ケの各点には杭を入れます。」と話しました。

今年になって、土地家屋調査士の先生に、現地を確認してもらったところ、ケ地点に杭が見つかったとのことですが、その杭は平成16年1月頃に入れたものだと思います。キ地点には杭がなかったとのことですが、Bが塀を作る際に撤去してしまったのかも知れません。

- 3 私は、平成16年1月10日、乙土地の分筆登記をしました。分筆した乙土地の不動産登記簿上の面積はほぼ90平方メートルであり、覚書の記載と合致しています。そして、平成16年1月31日、売買代金と引き換えに、Bへの所有権の移転の登記をしました。Bは乙土地の所有権の移転の登記しか受けておらず、丙土地の登記名義はずっと私のままです。

Bは、平成16年6月1日に、丁建物を建築しているのですから、その建築確認申請の際にも、丙土地が自分の所有地ではないことが分かったはずです。

- 4 私は、平成18年4月頃から家族を連れて海外に赴任したため、木造二階建アパート建物の管理があまりできませんでした。そのため、平成18年6月、Bが、丙土地上に、戊倉庫（未登記）を建築したことには気付きませんでした。帰国後に戊倉庫があることに気がつきましたので、私はBに対し、平成26年4月、「丙土地は私の所有なので、戊倉庫を取り壊して、土地を明け渡してほしい。」と申し出ましたが、Bは全く聞き入れようとはしませんでした。
- 5 なお、今年になって、土地家屋調査士の先生に、二階建アパートの住人を確認してもらったところ、戊倉庫ができるまでは、丙土地を通って、駅に行くことができた、とのことでした。また、キ、ケ間に設置してあったコンクリートのブロックも、Bが戊倉庫を建築するまでは残っていた、ということでした。

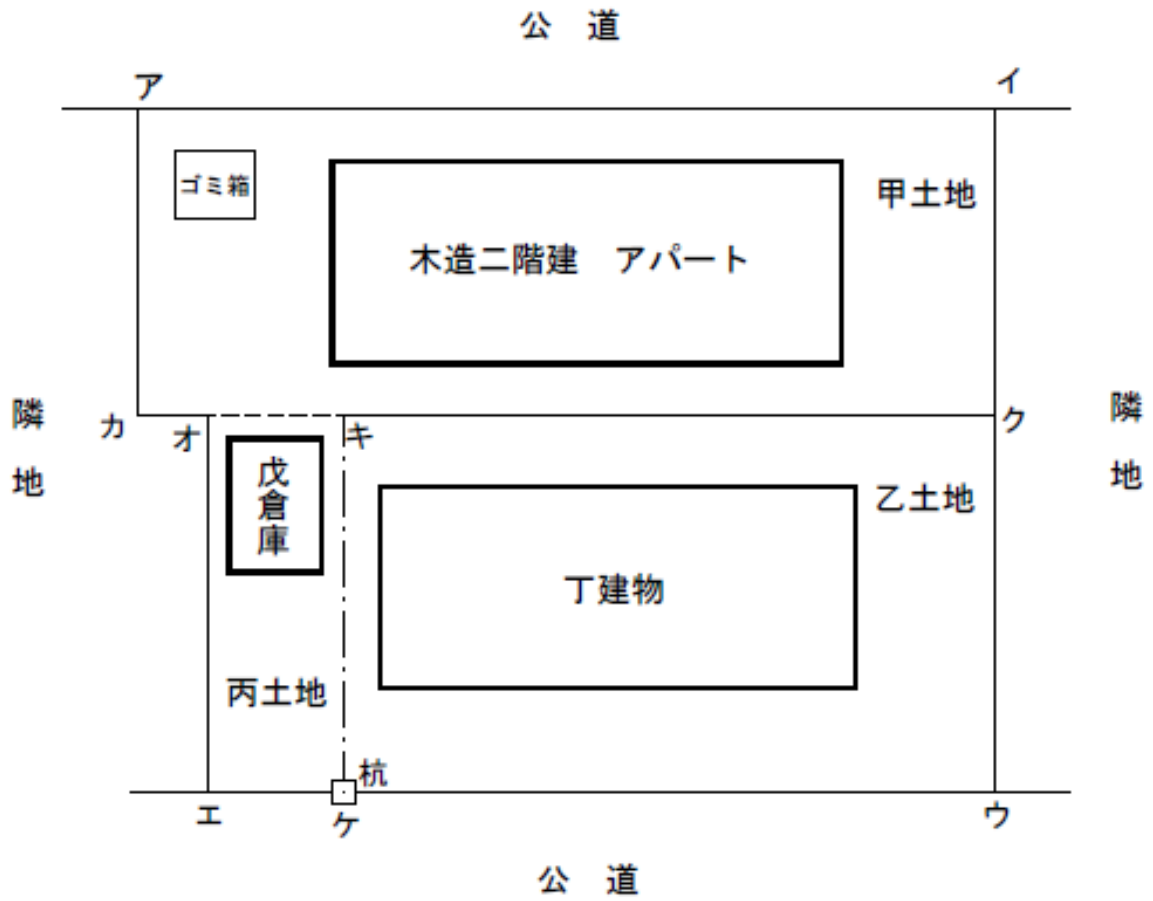
〔Bの言い分〕

- 1 私は、平成16年6月1日から丁建物に居住しております。もともと、全体土地はAが所有しておりました。私は、平成15年12月25日に覚書を締結して、Aから、乙土地及び丙土地を購入しました。私は、覚書締結の際に、Aと一緒に、ウ、エ、オの各点の境界石を確認しましたが、ク点には境界石はありませんでした。Aの話によれば、「簡易フェンスの東端のク点には、いずれ境界石を入れましょう。」とのことでしたが、Aが海外に赴任して不在になり、境界石は未だに入っておりません。
- Aは、「覚書締結の際に、私と一緒に、コンクリートのブロックがあったキ、ケの各点を確認した。」と主張しているようですが、そのような事実はありません。
- 私は、平成15年12月25日付けで、Aと覚書を締結しました。その覚書には、「南側駐車場部分約90平方メートル」との記載があります。丙土地は駐車場の通路として使用されていたのですから、私は、「南側駐車場部分」とは乙土地及び丙土地の両方を指していると認識していました。実際に、乙土地及び丙土地の測量をしたところ100平方メートルあるようですが、私とAとの間の合意内容は、ともあれ南側の土地全部を購入する、ということで、覚書締結の際にAが、「南側駐車場全体で大体90平方メートルあると思う。」と言っていたのでこういう覚書になったにすぎません。
- 2 私は、平成16年1月31日に売買代金を支払い、所有権の移転の登記を受けました。私とすると、あくまで乙土地及び丙土地の所有権の移転の登記がなされたと思っ

ていました。この間の登記手続は司法書士に任せていましたが、上がってきた登記事項証明書を見たところ、地積が90平方メートルとなっていました。この地積は覚書締結の際のAの話と合致しており、登記記録に表示された乙土地に丙土地も含んでいると思って疑いを持ちませんでした。ですから、私としては、当然乙地と丙地が一筆の土地として分筆されて移転登記されたものと思っていました。その後、私は、平成16年1月31日以降、Aから引き継いで駐車場をやっていたのですが、自宅を建築するために、順次駐車車両に明け渡してもらいました。

- 3 私は、すべての駐車車両の明渡完了後、丁建物の建築を開始し、平成16年6月1日に建物が完成し、それ以降、同建物に居住しています。また、私は、平成16年6月1日、キ、クの直線上にAが設置した簡易フェンスを取り壊して塀を設置しましたが、オ、キの直線上には塀を設置しませんでした。オ、キの直線上に塀を設置しなかったのは、Aから「A所有アパートのゴミ箱を利用してもいい。」と言われていたもので、そこに行くためだからです。A所有アパートの住人の通路として利用させるためではありません。
- 4 その後、私は、丁建物では手狭になったので、平成18年6月1日に、丙土地上に、戊倉庫（未登記）を建築しました。Aがキ、ケの直線上に設置していたコンクリートのブロックも、その際に撤去しました。その時まで、コンクリートのブロックを撤去しなかったのは、特に邪魔にならなかったためであり、通路を確保していたからではありません。私が、コンクリートブロックを撤去すること、倉庫を建築することについても、Aから文句を言われたことはありません。
- 5 ところが、平成26年4月になって、突然Aから、「丙土地の所有者は自分なので、戊倉庫を取り壊して、土地を明け渡してほしい。」という話がありました。しかし、私とすると、平成15年12月25日付け覚書により、乙土地及び丙土地を購入したので、丙土地も当然私のものです。私は、平成16年1月31日から、自分の土地と信じて、Aのやっていた駐車場を引き継ぎ占有しているのですから、Aの主張にはどうしても納得できません。

概略図



第2問

認定土地家屋調査士Xは、Aから、Aの所有する甲地とBの所有する乙地の筆界について筆界特定の手続についての代理を依頼されたが、Aから、Bとの話し合いで解決をする見通しとなったので依頼を解消したい、という申出を受けた。

その後しばらくして、Xは、Bから、「Aから私に対して甲地と乙地との筆界について民間紛争解決手続の申立を受けたので、Y弁護士と共同で、民間紛争解決手続についての代理をしてほしい。」との依頼を受けた。

以下の（1）及び（2）の場合に、XはBからの民間紛争解決手続代理関係業務を受任することができるか。結論と理由を分けて理由をそれぞれ150字以内で記載しなさい。

- (1) Xが業務を中止したのが、現地を調査する手筈を整えたが、関係者及びAから事情聴取していなかった段階であった場合。

（結論欄）

XはBからの依頼を受けることは出来るが、避けた方が良い。

（理由欄）

本件事案は、土地家屋調査士法第22条の2の第2項第2号に規定する、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決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た事件で、その協議の程度及び方法が信頼関係に基づく認められないため。

- (2) Xが業務を中止したのが、現地を調査し、Aから提供を受けた関係資料を精査し、Aから筆界に関する事情を聴取して、筆界特定の申請書を作成した段階であった場合。

（結論欄）

XはBからの依頼を受けることは出来ない。

（理由欄）

本件事案は、土地家屋調査士法第22条の2の第2項第1号の規定により、筆界特定手続代理関係業務又は民間紛争解決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、又はその依頼を承諾した事件に該当するため。