

令和6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://jrrc.or.jp/>／電話：03-6809-1281〉

# 本書の発刊にあたって

本書は、令和6年10月20日（日）に実施された「令和6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 2024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6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7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6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。

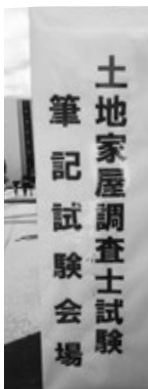
## 目次

### 午後の部

問題編（問題末に記述式の答案用紙）	7
多肢択一式問題の正解番号及び出題テーマ一覧	44
解説編	45
出題傾向と分析	77

### 午前の部

問題編（問題末に記述式の答案用紙）	87
正解番号及び出題テーマ一覧	105
解説編	107
出題傾向と分析	121



令和6年度 土地家屋調査士試験

午後の部

# 問題編



# 試 験 問 題 (午後部)

## 注 意

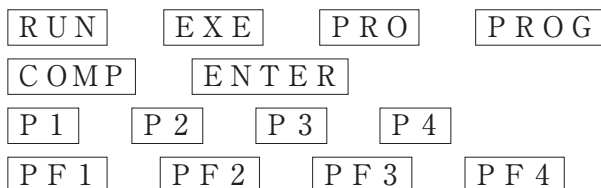
- (1) 別に配布した答案用紙の該当欄に、試験問題裏表紙の記入例に従って、受験地、受験番号及び氏名を必ず記入してください。多肢択一式答案用紙に受験地及び受験番号をマークするに当たっては、数字の位を間違えないようにしてください。
- (2) 試験時間は、2時間30分です。
- (3) 試験問題は、多肢択一式問題（第1問から第20問まで）と記述式問題（第21問及び第22問）から成り、配点は、多肢択一式問題が50点満点、記述式問題が50点満点です。
- (4) ① 多肢択一式問題の解答は、所定の答案用紙の解答欄の正解と思われるものの番号の枠内をマーク記入例に従い、濃く塗りつぶす方法でマークしてください。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** 行為能力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 成年後見人は、成年被後見人が後見開始の審判を受ける前に締結した契約について、その締結の時に既に後見開始の事由が存在していたことを証明して、取り消すことができる。

イ 未成年者が法定代理人の同意を得ずにしたことを理由として法律行為を取り消すことができる場合には、その取消権の行使は、未成年者が単独であることができる。

ウ 未成年者は、取り消すことができることを知って契約を締結した場合には、その契約を取り消すことができない。

エ 成年被後見人であるAがBから日用品を買った場合には、Aの成年後見人Cは、Aが成年被後見人であることをBが知っていたときに限り、当該日用品の売買契約を取り消すことができる。

オ 被保佐人が保佐人の同意を得ずにしたことを理由として法律行為を取り消すことができる場合には、その法律行為の相手方は、保佐人に対し、その法律行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。

1 アウ            2 アエ            3 イウ            4 イオ            5 エオ

**第2問** Aがその所有する甲土地をBに売却した場合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が甲土地をBに売却した後、その旨の登記がされない間に、更に甲土地をCに売却した場合において、AC間の売買の時点で、AB間の売買についてCが悪意であったときは、Bは、甲土地について所有権の移転の登記を備えなくても、Cに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。

イ Aが甲土地をBに売却した後、その旨の登記がされない間に、Cのために抵当権を設定した場合には、Bは、甲土地について所有権の移転の登記を備えなくても、Cの抵当権が実行されて買受人となったDに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。

ウ Bが甲土地を更にCに売却した場合には、Cは、甲土地について所有権の移転の登記を備えなくても、Aに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。

エ Aが甲土地をBに売却した後、その旨の登記がされない間に、Aが死亡し、Aの唯一の相続人である子Cが甲土地を相続した場合には、Bは、甲土地について所有権の移転の登記を備えなくても、Cに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。

オ Bは、甲土地について所有権の移転の登記を備えなければ、甲土地を無権原で占有するCに対し、甲土地の明渡しを請求することができない。

1 アエ            2 アオ            3 イウ            4 イオ            5 ウエ

第3問 Aを被相続人とする代襲相続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の死亡以前にAの実子Bが死亡していた場合であっても、Bの養子Cは、Aの代襲相続人とならない。

イ Aの死亡以前にAの実子Bが死亡していた場合には、Aの死亡時に胎児であり、その後生きて生まれたBの子Cは、Aの代襲相続人となる。

ウ Aの実子Bが廃除によってAの相続権を失った場合には、Bの実子Cは、Aの代襲相続人となる。

エ Aの死亡以前にAの配偶者Bが死亡していた場合であっても、Bとその元配偶者Cとの間の実子Dは、Aの代襲相続人とならない。

オ Aに子がなく、かつ、Aの死亡以前にAの父B及び母Cが死亡していた場合において、Bの父Dが生存しているときは、Dは、Aの代襲相続人となる。

1 アウ            2 アオ            3 イウ            4 イエ            5 エオ

第4問 表題登記の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 土地の表題登記を申請する場合において、申請人である当該土地の所有者が住民基本台帳法に規定する住民票コードを提供したときは、申請情報と併せて住所を証する情報を提供することを要しない。

イ 表題登記がない甲土地を所有するAが死亡し、その相続人がBである場合において、Bの住所が記載されている法定相続情報一覧図の写しを提供して、Bを表題部所有者とする甲土地の表題登記を申請するときであっても、Bの住所を証する情報を提供しなければならない。

ウ 複数の者が共有する土地を敷地とする建物の表題登記を申請する場合には、表題部所有者となる者の所有権を有することを証する情報として提供する当該建物の敷地所有者による証明情報は、当該敷地の持分の過半数を有する者によるものでなければならない。

エ 土地家屋調査士が代理人として電子申請の方法により合同会社を所有者とする建物の表題登記を申請する場合において、当該合同会社による電子署名が付された代理権限を証する情報を提供したときであっても、添付情報として、当該合同会社の会社法人等番号を提供しなければならない。

オ 区分建物の表題登記を申請する場合において、規約により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地上権が当該区分建物の敷地権とならないときであっても、その敷地利用権が地上権であり、かつ、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地上権の登記名義人が当該区分建物の所有者であるときは、添付情報として、当該規約の定めを証する情報を提供することを要しない。

1 アウ            2 アエ            3 イウ            4 イオ            5 エオ

令和6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6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。

# 択一式問題解説

## 民法に関する事項

### 第1問 正解▶ 4

出題テーマ	制限行為能力者
-------	---------

- ア 誤り。後見開始の審判の効力は、その審判の確定によって発生し、遡及するものではない。したがって、成年被後見人が後見開始の審判を受ける前に締結した契約について、その締結の時に既に後見開始の事由が存在していたことを証明しても、民法9条本文を根拠として、取り消すことはできない。
- イ 正しい。行為能力の制限を理由とする取消しは、制限行為能力者が単独で有効にすることができる（民法120条1項）。未成年者が、取消権を行使するに当たり、法定代理人の同意が必要だとすれば、その同意を得ないでした取消しもまた、取り消すことができることとなり、法律関係をいたずらに錯綜させてしまうからである。
- ウ 誤り。未成年者は、取り消すことができることを知って契約を締結した場合にも、その契約を取り消すことができる。もし、取り消すことができることを知ってした契約は、取り消すことができないとすれば、制限行為能力者を保護するという制限行為能力者の制度趣旨を没却させてしまう結果となるからである。
- エ 誤り。成年被後見人がした日用品の購入その他日常生活に関する行為は、取り消すことができない（民法9条ただし書）。成年被後見人の相手方が、成年被後見人であることを知っていたときであっても、同様である。
- オ 正しい。被保佐人の相手方は、当該被保佐人が行為能力者とならない間（保佐開始の審判が取り消されない間）、保佐人に対し、1箇月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。なお、この場合、保佐人がその期間内に確答を発しないときは、その行為を追認したものとみなされる（民法20条2項）。
- 以上により、正しいものは、イ及びオであるから、正解は4となる。

### 第2問 正解▶ 5

出題テーマ	不動産の物権変動
-------	----------

- ア 誤り。不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従い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（民法177条）。甲土地の所有者Aが、BとCに2重に売買した場合、Bは、登記をしなければCに対抗することができず、Cが、AB間の売買につき悪意であっても同じである。民法177条は、第三者

の善意を要求していない（最判昭和32・9・19）。

イ 誤り。Bは、甲土地について所有権の移転の登記を備えなければ、Cの抵当権が実行されて買受人となったDに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができない。

ウ 正しい。甲土地が、順次、AからBへ、BからCへと売買された場合、現在の所有者であるCは、登記を備えなくても、元の所有者であるAに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができる（最判昭和43・11・19）。この場合、Aは、既に甲土地の所有権を喪失しており、登記の欠缺<sup>けんけつ</sup>を主張する正当な利益を有しない。

エ 正しい。Bは、登記を備えなくても、売主Aの相続人であるCに対し、甲土地の所有権の取得を対抗することができる。Cは、Aの相続人として売主としての地位を承継し（民法896条本文）、民法177条の第三者には該当しない。

オ 誤り。甲土地を無権原で占有するC（不法占有者）は、登記の欠缺を主張する正当な利益を有しない（最判昭和25・12・19）。Bは、登記を備えなくても、Cに対し、甲土地の明渡しを請求することができる。

以上により、正しいものは、ウ及びエであるから、正解は5となる。

### 第3問 正解▶2

出題テーマ

代襲相続

ア 誤り。被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない（民法887条2項）。本肢では、Bの子Cは、Bの実子ではなく養子とされているが、BとCが養子縁組をすることにより、Cと、養親Bの血族（Bの親であるA）との間においても、血族関係を生ずることとなる（民法727条）。よって、Bの養子Cは、Aの直系卑属となるから、Aの代襲相続人となる。

イ 正しい。胎児は、相続については、既に生まれたものとみなされる（民法886条1項）。ただし、この規定は、胎児が死体で生まれたときは、適用されない（同条2項）。よって、相続開始時（Aの死亡時）において胎児であったCは、その後、生きて生まれれば、Aの代襲相続人となる。

ウ 正しい。被相続人の子が、廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる（民法887条2項本文）。よって、Aの実子Bが廃除によってAの相続権を失った場合には、Bの実子Cは、Aの代襲相続人となる。

エ 正しい。代襲相続の制度は、相続人が子又は兄弟姉妹の場合にだけ設けられている（民法887条2項、889条2項）。相続人である配偶者が、被相続人の死亡以前に死亡しても、当該配偶者の子は、代襲相続人とならない。

オ 誤り。相続人が直系尊属の場合には、代襲相続は生じない。相続人である直系尊属が、被相続人の死亡以前に死亡しても、当該直系尊属の直系尊属は、代襲相続人とならない。なお、本肢のD（2親等）は、自己よりも親等の近い者がいないときは、固有の相続人となる（民法889条1項1号）。例えば、Aに養親がいれば、その養親（1親等）のみが相続人となるが、そ

のような者がいなければ、Dは、相続人となることができる。  
以上により、誤っているものは、ア及びオであるから、正解は2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6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6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）
令和7年1月23日	令和6年度版発行		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。

ISBN978-4-8089-2470-6