

㊤ 〈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〉

はしがき

土地家屋調査士試験は、実質上、筆記試験の午後の部（平成20年度までは「午前の部」）の試験のみで合否が決定され、最近では、合格率が9%台という難関な試験になっています。土地家屋調査士試験は、「不動産の表示に関する登記につき必要と認められる事項であって、次に掲げられるもの」として、

- ① 「民法に関する知識」
- ② 「登記の申請手続（登記申請書の作成に関するものを含む。）及び審査請求の手続に関する知識」
- ③ 「土地及び家屋の調査及び測量に関する知識及び技能であって、次に掲げる事項
ア 平面測量（トランシット及び平板を用いる図根測量を含む。）
イ 作図（縮図及び伸図並びにこれに伴う地図の表現の変更に関する作業を含む。）」
- ④ 「その他土地家屋調査士法第3条第1項第1号から第6号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び能力」

に関する事項について行われ、このうち、午後の部の試験は、①②④の内容で、午前の部の試験は、③の内容で行われます。午後の部の試験は、最近是多肢択一式問題20問と記述式（書式）問題2問で、解答時間2時間30分で行われます。また、午前の部の試験は、多肢択一式問題10問と記述式問題1問で実施され、解答時間は2時間です。

この試験の最大の特徴は、「法令等の知識」と「計算・作図の技術」という異なる二つの要素が同時に問われることです。

さて、土地家屋調査士試験の午後の部の試験科目を学習する際に、重要なポイントは、第一に「不動産の表示に関する登記」において、「択一式の知識」と「記述式の知識」を別のものと考えてしまわないことです。言い換えますと、択一式の知識の延長上に記述式の知識があり、記述式の知識の延長上に択一式の知識があるということです。

したがって、常に両者を関連づけて学習することが大切です。このことは、合格への学習期間・労力の大幅な短縮につながっていきます。

第二に、この午後の部の試験は、一見すると出題範囲が他の試験に比較して狭いので、合格への学習期間が短いのではと思われがちですが、合格者の平均学習期間は2～3年くらいです。ただし、最近、午後の部の試験の学習期間が1年くらいの合格者が増えてきています。

また、同一年度に、「測量士補」と「土地家屋調査士」をそれぞれ1回の挑戦でダブル合格される方も少ないですがおられます。基礎学習期、実力養成期及び直前学習期の各学習段階で、“キッチリした学習”をしていくことが短期合格のためには極めて重要であるといえます。この“キッチリした学習”をするための最高の学習教材が、過去問です。平成17年度の本試験から、新不動産登記法に基づいて出題がなされましたが、今後においても、本書に収録している過去問の内容が表現を変えて出題されることは多分にあり得ます。つまり、「過去問が繰り返し出題される」ということが本試験においては今後とも言えるということです。この意味において、出題傾向がどのように変化しても、土地家屋調査士試験の合格への最高の学習資料（教材）は、「過去問」であるといっても過言ではありませんし、過去問こそが、受験生の方々にとっては最良の練習問題であり、最高の予想問題であるということです。

「過去問の研究・征服」なくして、合格は絶対にあり得ないと言えるでしょう。

本書に収録している過去問の内容は、次の「本書の活用法」を一読していただくとして、過去問という合格への最高の学習資料（教材）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をされることを期待しております。

令和7年3月

東京法経学院編集部

本書の活用法

- 1 本書で過去問の学習をする際には、必ず六法を手許に置き、解答を導き出す根拠となる条文、先例等を確認してください。その場合に、小社の「土地家屋調査士六法」をなるべく使用してください。
- 2 基本学習の過程では、項目ごとの問題演習により、基本知識の修得と出題傾向の把握に努めてください。
- 3 学習が進まれた方は、本試験直前まで繰り返し本書で問題演習をすることにより、知識の定着化と総整理に努めてください。
- 4 記述式問題では、問題文の末尾に答案用紙を具体的に示しています。解答に際しては、この「答案用紙」をコピー機でA3サイズに拡大のうえ使用されるか、又は市販の同様の答案用紙を使用されるかして、各自で答案を実際に作成してみてください。
- 5 巻末に、「年度別の択一式・記述式の出題内容等の一覧表」を取録しておりますので、択一式の特定の項目や記述式の特定の登記について検索し、問題演習することができますので、その「一覧表」を学習に大いに活用してください。
- 6 本書は、令和6年10月1日現在の法令、先例及び登記実務の取扱いに基づき記述されています。

解説の法令等の略記について

1. 法令名等の略記について

(1) 不動産表示登記関係

- ・不動産登記法→「法」
- ・不動産登記事務取扱手続準則→「準則」
- ・不動産登記令→「令」
- ・建物の区分所有等に関する法律→「区分法」
- ・不動産登記規則→「規則」
- ・登録免許税法→「登免税法」

(2) 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」

2. 判例及び先例の略記について

- ・平成28年12月19日最高裁判所判決→「最判平成28・12・19」
- ・令和2年3月30日付け法務省民二第318号法務省民事局長通達
→「令和2・3・30民二318号通達」

※先例の日付・番号等は、「土地家屋調査士六法」(小社刊)によるものとする。

3. 参考図書等の紹介

- ① 「表示登記教材 地目認定(改訂版)」(民事法務協会発行)
定価3,143円(税込) ※送料実費
- ② 「表示登記教材 建物認定(4訂版)」(民事法務協会発行)
定価4,620円(税込) ※送料実費

〈上記図書購入先〉

〒101-0047

東京都千代田区内神田1-13-7 四国ビル7階

一般財団法人 民事法務協会 管理部

TEL 0570-011-810 FAX 03-3295-5058

※一般書店では販売しておりませんので、ご注意ください。

目 次

平成17年度	問題／解説	11 / 35
平成18年度	問題／解説	67 / 95
平成19年度	問題／解説	135 / 161
平成20年度	問題／解説	197 / 225
平成21年度	問題／解説	271 / 297
平成22年度	問題／解説	335 / 367
平成23年度	問題／解説	413 / 445
平成24年度	問題／解説	489 / 523
平成25年度	問題／解説	563 / 593
平成26年度	問題／解説	631 / 663
平成27年度	問題／解説	705 / 737
平成28年度	問題／解説	777 / 809
平成29年度	問題／解説	851 / 883
平成30年度	問題／解説	927 / 959
令和元年度	問題／解説	999 / 1035
令和2年度	問題／解説	1079 / 1117
令和3年度	問題／解説	1159 / 1193
令和4年度	問題／解説	1237 / 1273
令和5年度	問題／解説	1313 / 1349
令和6年度	問題／解説	1387 / 1423
(巻末)	年度別の択一式・記述式の出題内容等の一覧表	1457

土地家屋調査士
年度別過去問解説集 午後の部

平成17年度

問 題

■ H17 - 第1問

問 A、B及びCが甲建物の持分を3分の1ずつ共有している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 Dが甲建物を権原なく占有している場合には、Aは、Dに対し、単独で甲建物の明渡しを請求することができる。

イ AがB及びCの了解を得ることなく単独で甲建物を占有している場合には、B及びCは、Aに対し、直ちに甲建物の明渡しを請求することができる。

ウ A、B及びCがEに対して甲建物を賃貸した場合において、Eが賃料を長期にわたって支払わないときは、Aは、単独でEとの賃貸借契約を解除することができる。

エ Aは、Fに対する債務を担保するため、甲建物の自己の持分について抵当権を設定することができる。

オ AがB及びCの了解を得ることなくGに対して甲建物を賃貸している場合には、B及びCは、Gに対し、直ちに甲建物の明渡しを請求することができる。

1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

■ H17 - 第2問

問 意思表示に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

1 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aが真意では売り渡すつもりがなかった場合において、Bが、その意思表示がAの真意ではないことを知っていたときは、当該契約は、無効である。

2 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、当該契約がAとBとが通謀して行った虚偽のものであった場合において、Cが当該契約の有効性を過失なく信じてBから当該土地を買い受けたときは、Aは、Cに対し、当該契約が無効であることを主張することができない。

3 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aの意思表示について錯誤があった場合において、Aに重大な過失があったときは、Aはその意思表示を取り消すことができない。

- 4 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aの意思表示がBの詐欺によるものであった場合には、Aは、当該意思表示を取り消すことができる。
- 5 AB間でAがBに土地を売り渡す契約を締結したが、Aの意思表示がBの強迫によるものであった場合において、Cが、Bから当該土地を買い受け、かつ、強迫の事実について善意無過失であるときは、Aは、Cが買い受けた後、Bに対する意思表示を取り消しても、当該取消しをCに対抗することができない。

■ H17 - 第3問

問 次の対話は、甲建物の賃借人をA、所有者兼賃貸人をBとした場合の甲建物等の所有権の取得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、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。

教授： AがBの同意を得ないで甲建物の一室にエアコンを設置した場合には、エアコンの所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：ア AがBの同意を得ていないので、Bが所有権を取得します。

教授： では、AがBの同意を得ないで甲建物に改装をした結果、改装前に1,000万円であった甲建物の価値が改装後に3,000万円となった場合には、甲建物の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：イ AがBの同意を得ていなくても、改装によって甲建物の価値が倍以上に増加していますから、甲建物の所有権は、Aに帰属します。

教授： AがBの同意を得てAが提供した材料を用いて出窓を増築した場合において、AB間に所有権の取得について特約がないときは、出窓の所有権の帰属は、どうなりますか。

学生：ウ 出窓には独立性が認められないので、AがBの同意を得ていても、出窓の所有権は、Bに帰属します。

教授： AがBの同意を得て、平屋の甲建物の2階として、独立した玄関口があり、かつ、1階とは内部で通じていない居室を増築した場合において、AB間に所有権の取得について特約がないときは、甲建物の2階部分の所有権の帰属は、どうなりますか。

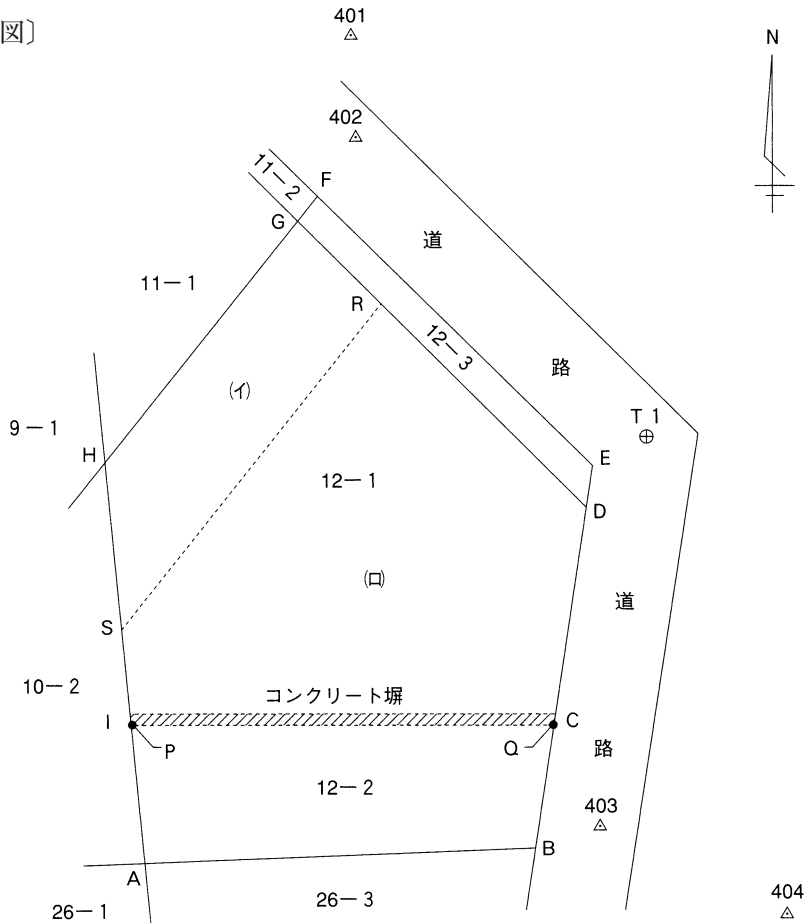
学生：エ 甲建物の2階部分が独立性を有し、区分所有権の対象となる場合には、Aがその所有権を取得します。

教授： ところで、Aが増築した部分の所有権をBが取得することとなる場合に、Aは、Bに対し、金銭の支払を請求することができますか。

■ H17 - 第21問

B市C町一丁目7番3号に事務所を有する土地家屋調査士甲野太郎が、下記見取図で示すA市E町三丁目12番1の土地（以下「本件土地」という。）について、A市E町三丁目2番3号に住所を有する乙山一郎及びA市E町三丁目2番3号に住所を有する株式会社乙山商事から、(イ)部分と(ロ)部分とに分筆するために必要な表示に関する登記を申請するよう依頼されたものとして、後記の調査結果に基づき、別紙第21問答案用紙を用いて、後記の問いに答えなさい。

〔見取図〕



(注) 見取図中、A点からI点までの各点は、筆界点を示し、数字は地番を、実線は筆界線を示す。P点及びQ点は、コンクリート塀の南側の角である。また、R点及びS点は分割点であり、R点とS点とを結ぶ直線はG点とH点とを結ぶ直線と平行である。401から404までの各点は、基準点を示し、T1点は、多角点を示す。

〔土地家屋調査士甲野太郎による調査の結果〕

1 資料調査の結果

- (1) 登記所における調査の結果，本件土地の登記記録の記録は，下記のとおりであった。(下記以外に，現に効力を有する登記はない。)

(表題部)

A市E町三丁目12番1

宅地 353.02m²

(権利部)

甲区

3番 所有権移転

共有者 A市E町三丁目2番3号

持分2分の1 株式会社乙山商事

A市E町三丁目2番3号

2分の1 乙山一郎

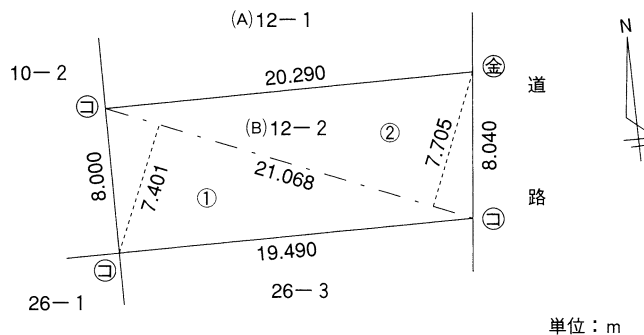
乙区

1番に根抵当権設定の登記がある。

なお，A市E町三丁目12番2の土地は，昭和57年3月に当時の12番の土地から分筆されており，所有者は，A市E町三丁目2番4号丙川花子である。また，12番3の土地は，昭和57年12月に当時の12番1の土地から分筆されており，所有者は，A市である。東側道路（無地番地）は，A市が所有者となっている。

- (2) 12番2の土地については，登記所に地積測量図が備え付けられていた。

〔登記所に備え付けられている地積測量図（抜粋）〕



※本図は任意の縮尺で写したものである。

- (3) 依頼人乙山一郎は，株式会社乙山商事の代表取締役である（代表権に関する制限はない。）。)

(4) 分筆後の(イ)部分の根抵当権が消滅することについての根抵当権者の承諾書一式を依頼人から受領した。

2 土地の利用状況、筆界点の状況並びに立会い及び測量の結果

(1) 土地の利用状況

本件土地は、昭和58年10月、売買により現所有者が取得したものである。その際に、南側隣接地12番2との間にコンクリート塀を築造、本件土地を自己の建物の敷地として利用している。12番2の土地は、昭和59年6月に丙川花子が取得し、駐車場として利用している。

(2) 筆界点の状況

東側道路との筆界については、12番2の土地を分筆する際、B点とE点とを結ぶ直線であると確認されている。

現地のA点、B点及びG点にはコンクリート杭が、D点及びH点には金属標が埋設されているが、C点、E点、F点及びI点には境界標は見当たらなかった。

(3) 立会い

土地家屋調査士甲野太郎は、依頼人乙山一郎及び丙川花子に現地立会いを求めたところ、その結果は、次のとおりであった。

依頼人乙山一郎は、「土地取得時、12番2の土地との境界には境界標が埋設されており、地積測量図と現況が一致していることを確認した。その後、境界に沿ってコンクリート塀を築造するよう工務店に依頼したものである。その工事の後、境界標は見当たらなくなったが、境界はP点とQ点とを結ぶ直線であると認識している。」と申述した。

また、丙川花子は、「土地取得時、既にコンクリート塀があり、当初から12番1の土地との境界はP点とQ点とを結ぶ直線であると認識しており、現在に至っている。」と申述した。

土地家屋調査士甲野太郎は、調査及び測量の結果から、筆界について依頼人乙山一郎及び丙川花子に説明を行い、双方の理解を得た。そして、筆界点に改めて境界標を設置することとなった。

また、土地家屋調査士甲野太郎は、本件土地に隣接するすべての土地の所有者に立会いを求め、前記見取図中の各筆界点に争いがない旨の確認をした。

(4) 測量の結果

実測により得られたデータは、次のとおりである。

ア 基本三角点等（既知点）

A 市基準点

点名 402 標識の種類 金属標

X 座標 100.00m Y 座標 100.00m

視準点 401の方向角 $13^{\circ} 20' 0''$
 点名 403 標識の種類 金属標
 X座標 68.06m Y座標 112.92m
 視準点 404の方向角 $120^{\circ} 40' 20''$

※各点の設置状況は良好である。

イ 多角測量観測結果（抜粋）

器械点	後視点	測点	観測角	距離
402	401	T1	$121^{\circ} 40' 15''$	18.30m
T1	402	403	$225^{\circ} 0' 15''$	19.02m
T1	402	D	$245^{\circ} 0' 0''$	4.65m
T1	402	R	$335^{\circ} 0' 0''$	9.97m
403	T1	404	$120^{\circ} 40' 35''$	—

ウ 測量成果 (単位：m)

点名	X座標	Y座標
A	64.70	90.05
B	64.70	109.54
G	94.97	99.07
H	85.95	90.05
P	72.50	90.05
Q	72.50	110.32

- (注) 1 測量は、基準点に基づくものである。
 2 観測角は、後視方向を $0'$ として右回りの角度を示す。
 3 A市基準点は国土調査法施行令第2条第1項第1号の平面直角座標系のⅡ系による平面直角座標値である。
 4 測量年月日は、令和6年8月12日である。

- 問1 多角測量の成果により、閉合誤差の調整を行い、T1点の座標値を求めて、答案用紙第1欄に記載しなさい。ただし、誤差の調整は均等法で行うこと（閉合差の制限は考慮しないものとする。）。
- 問2 調査及び測量の成果により、D点及びR点の座標値を求めて、答案用紙第2-1欄に記載しなさい。また、S点の座標値を求めて、答案用紙第2-2欄に記載しなさい。
- 問3 本件土地（見取図(□)部分）の実測面積を座標法により計算し、答案用紙第3欄に記載しなさい。ただし、計算値の端数処理は、登記の申請書に記載する場合の表示方法によるものとする。
- 問4 本件土地について申請すべき登記の目的及び添付情報のすべてを答案用紙第4欄に記載しなさい。
- 問5 問4の登記の申請人を答案用紙第5欄に記載しなさい。
- 問6 立会いの際、筆界について土地家屋調査士甲野太郎が説明したと考えられる内容を簡潔にまとめ、答案用紙第6欄に記載しなさい。
- 問7 問4の登記の申請書に添付する地積測量図を作成しなさい。

- (注) 1 本問における行為は、すべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適法に作成されているものとする。
- 2 必要な登記の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 3 株式会社乙山商事の会社法人等番号は、0100-〇〇-123456とする。
- 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、座標値から求めた境界の辺長を、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入して、すべて記載すること。基本三角点等の表示は、図中にその地点を明示し符号を付した上、用紙の適宜の箇所にその符号、基本三角点等の名称及び座標値を記載すること。また、国土調査法施行令2条第1項第1号に規定する平面直角座標系の番号又は記号及び測量年月日も記載すること。ただし、各境界点の座標値の表示、求積及びその方法並びに地積の表示の記載は、省略して差し支えない。
- 6 本件土地(353.02m²)の地積測定の公差は、以下のとおりである（ただし、本件土地は、市街地地域に属する。）。

精度区分	甲一	甲二	甲三	乙一	乙二	乙三
(m ²)	0.71	1.75	3.51	5.14	10.40	20.80

- 7 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、加入又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。ただし、押印や字数を記載することは要しない。

●第21問 答案用紙（その1）

<p>第1欄 T1の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X 座 標</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y 座 標</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>第2-1欄 D点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X 座 標</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y 座 標</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>R点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X 座 標</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y 座 標</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>第2-2欄 S点の座標値</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">X 座 標</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Y 座 標</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>第3欄 本件土地(□)部分の実測面積</p> <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>	X 座 標	Y 座 標			X 座 標	Y 座 標			X 座 標	Y 座 標			X 座 標	Y 座 標			<p>第4欄</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">登記の目的</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">添 付 情 報</td> </tr> <tr> <td style="height: 60px;"></td> <td style="height: 60px;"></td> </tr> </table> <p>第5欄 登記の申請人</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div> <p>第6欄 土地家屋調査士甲野太郎が説明したと 考えられる内容</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>	登記の目的	添 付 情 報		
X 座 標	Y 座 標																				
X 座 標	Y 座 標																				
X 座 標	Y 座 標																				
X 座 標	Y 座 標																				
登記の目的	添 付 情 報																				

●第21問 答案用紙（その2）

	地 番		地 積 測 量 図
	土地の所在		
作 成 者	(略) (令和6年○月○日作成)	申 請 人	(略)
		縮 尺	1 / 250

解 説：択一式問題

● 民法に関する事項

■ H17 - 第1問 正解 2

出題テーマ	共有の内部関係と外部関係
-------	--------------

- ア 正しい。共有物の占有が第三者によって奪われた場合は、各共有者は、その持分権に基づき、単独で、共有物の引渡し又は明渡しを請求することができる（大判大正10・6・13等）。これは、第三者に対して引渡し又は明渡しを請求する行為は、共有物の保存行為（民法252条5項）と考えられるからである。
- イ 誤り。他の共有者が共有物に対し侵害をする場合には、その侵害の排除を請求することができるが（大判大正8・9・27）、共有物を単独で占有する者に対し、当然には、共有物の引渡し又は明渡しを請求することはできない（最判昭和41・5・19）。他の共有者も、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるからである（民法249条1項）。
- ウ 誤り。共有物の管理行為、すなわち、共有物の変更に至らない程度の利用・改良行為は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する（民法252条1項）。賃貸借契約の解除も、共有物の現状を維持する行為とはいえ、各共有者が単独ですることができることは不合理であり、また、この場合も、利用方法に関するものといえる。したがって、本肢の場合は、持分が3分の1であるAは、単独で、Eとの賃貸借契約を解除することはできない（最判昭和39・2・25）。
- エ 正しい。各共有者の持分は、自由に処分することができる。持分を売買したり、持分について抵当権を設定することができる。
- オ 誤り。共有者の一部の者から共有者の協議に基づかないで共有物を占有・使用することを承認された第三者は、その物の占有・使用を承認しなかった共有者に対して、共有物を排他的に占有する権原を主張することはできないが、現に有する占有がこれを承継した共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有・使用する権原を有するので、第三者の占有・使用を承認しなかった共有者は、その第三者に対して当然には共有物の明渡しを請求することはできない（最判昭和63・5・20）。

以上により、正しいものはア及びエであるので、正解は2となる。

■ H17 - 第2問 正解 5

出題テーマ 意思表示

- 1 正しい。意思表示は、表意者がその真意ではないことを知っていたときであっても、そのためにその効力を妨げられない（民法93条1項本文）。つまり有効である。ただし、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り（悪意）、又は知ることができたとき（有過失）は、その意思表示は、無効となる（同条同項ただし書）。本肢の場合、Bが、その意思表示がAの真意ではないことを知っていた（悪意）ので、当該売買契約は無効である。
- 2 正しい。相手方と通じてした虚偽の意思表示（これを虚偽表示という。）は、無効である（民法94条1項）。したがって、当事者間では、何ら効力が生じない。しかし、虚偽表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない（同条2項）。ここにいう「対抗することができない」とは、表意者が、虚偽表示であることを理由として無効を主張することができないことを意味する。本肢の場合、Cは善意の第三者であるから、Aは、Cに対し、当該契約が無効であることを主張することができない。
- 3 正しい。意思表示に民法95条1項・2項に規定する所定の要件を満たす錯誤があるときは、表意者は、その意思表示を取り消すことができる。しかし、錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、原則として、表意者は、その意思表示を取り消すことができない（民法95条3項）。
- 4 正しい。詐欺による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。
- 5 誤り。強迫による意思表示は、取り消すことができる（民法96条1項）。また、詐欺による意思表示の場合と異なり、強迫による意思表示の場合には、善意無過失の第三者に対しても、その取消しをもって対抗することができる（民法96条3項の反対解釈）。本肢の場合、Cが強迫の事実について善意無過失であっても、Aは、Bに対する意思表示の取消しをCに対抗することができる。

（注）2020年4月1日の改正により、錯誤の効果は「無効」から「取り消し」になりましたので、本問は改正後の問題に修正しております。

■ H17 - 第3問 正解 4

出題テーマ 賃借人による収去、費用の償還請求、不動産の付合

- ア 誤り。本肢の場合、建物に付加した物（エアコン）の収去権・収去義務（民法616条、

土地家屋調査士
年度別過去問解説集 午後の部

**平成17年度～令和6年度(20年分)
年度別の出題内容等の一覧表**

- 択一式問題の出題区分，出題テーマ，出題形式，難易度の一覧
- 記述式問題の「登記の目的」及び「出題の要旨」の一覧

平成17年度

〈択一式問題〉

問題	出題区分	出題テーマ	出題形式	難易度
第1問	民法	共有の内部関係と外部関係	組合せ	C
第2問		意思表示	正誤	B
第3問		賃借人による収去, 費用の償還請求, 不動産の付合	組合せ	B
第4問	不動産表示登記	建物の床面積	組合せ	A
第5問		土地及び建物の表題登記	組合せ	B
第6問		土地の分筆の登記	正誤	B
第7問		地図の訂正の申出	組合せ	B
第8問		附属建物	組合せ	B
第9問		登記識別情報の提供を要する登記の申請, 事前通知, 資格者代理人による本人確認情報の提供	組合せ	B
第10問		建物の表示に関する登記における申請情報又は添付情報	個数	B
第11問		土地区画整理事業施行区域内の建物, 土地の登記手続	個数	C
第12問		建物の合併の登記の制限	個数	B
第13問		登記記録等の保存期間	組合せ	B
第14問		建物の認定	正誤	A
第15問		地積に関する更正の登記	組合せ	B
第16問		地目	組合せ	B
第17問		土地所在図	組合せ	B
第18問		表示に関する登記の申請の却下・取下げ	個数	C
第19問		共有部分である旨の登記	個数	A
第20問		調士法	土地家屋調査士, 土地家屋調査士法人	正誤

難易度/A:やさしい B:普通 C:難しい

〈記述式問題〉

問題	登記の目的	出題の要旨
第21問	土地分筆登記	個人及び法人名義の土地の分筆の登記の申請に関する問題である。筆界の確認、申請人の把握、多角測量法による簡易水平網平均計算と境界点の位置を計算する方法等を問うものである。
第22問	建物表題部変更登記	建物の一部を取り壊して分棟し、附属建物とした建物に増築がされている場合の建物の表題部の変更の登記の申請に関する問題である。

【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教材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
「土地家屋調査士 年度別過去問解説集 午後の部 [平成17年度～令和6年度]」
編集係 宛
FAX：03-3266-8018

土地家屋調査士 年度別過去問解説集 午後の部 〔平成17年度～令和6年度〕

平成30年1月1日	初版	発行	編者	東京法経学院 編集部
令和2年2月1日	改訂版	発行	発行者	立石 寿 純
令和3年2月5日	三訂版	発行	発行所	東京法経学院
令和4年3月24日	四訂版	発行	〒162-0845	東京都新宿区市谷本村町3-22
令和5年2月1日	五訂版	発行		ナカバビル1F
令和6年7月23日	六訂版	発行		TEL 03-6228-1453 (代表)
令和7年3月21日	七訂版	発行		FAX 03-3266-8018 (営業)
				郵便振替口座 00120-6-22176

(版權所有)
(不許複製)

* 落丁、乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304035-2503