

過去6年分の口述試験を総整理

調査士口述試験データベース

不動産登記法

I. 不動産の表示に関する登記（総論）

[テーマ1 不動産登記制度]

- ・ 不動産の表示に関する登記と権利に関する登記の違いを述べて下さい。(H6)
- ・ 一筆の土地の一部について分筆の登記をする前に売買の契約を締結した場合には、所有権移転の効力は生じますか。(H7)

[テーマ2 登記申請手続]

1. 登記の管轄

- ・ 主たる建物の所在する土地と、附属建物の所在する土地の管轄する登記所が異なる場合には建物の表示の登記はどちらの登記所に申請しますか。(H8)
- ・ 主たる建物の所在する土地と、附属建物の所在する土地の管轄する登記所が異なる場合には附属建物の新築による建物の表示変更の登記はどちらの登記所に申請しますか。(H8) ⇒準則9条

2. 申請義務

- ・ 不動産の表示に関する登記のうち、申請義務のある登記を挙げて下さい。(H6)
- ・ 申請義務のない登記を挙げて下さい。(H6)
- ・ 申請義務のある登記の申請義務を怠ったときはどうなりますか。(H6)

⇒法159条の2

- ・ なぜ申請義務のある登記とない登記があるのですか。その違いを述べて下さい。(H6)

3. 登記簿等

- ・ 建物の再築の場合、建物の形状、床面積等が同一であるときは、前の登記用紙を流用することはできませんか。(H6)
- ・ 登記所に備えられている土地に関する図面にはどのようなものがありますか。(H10)

[テーマ3 申請人]

1. 不動産の表示に関する登記の申請人

- ・ 分筆の登記を申請できるのは誰ですか。(H6) ⇒法81条の2第1項
- ・ Aが所有する土地があります。この土地の一部をBに売却した場合に、その土地の分筆の登記は誰が申請しますか。(H8) ⇒法81条の2第1項
- ・ Aは、自己が所有する土地の上にBを請負人として建物を建築しました。AがBから引き渡しを受けた後に表示の登記をしないまま第三者Cにその建物を売買した場合には、表示の登記は誰が行いますか。(H7)
- ・ 合体前の所有者等が異なる場合に、合体による建物の登記は一人から申請することができますか。(H10)
- ・ 区分建物の分譲業者（原始取得者）Aか

らBにその建物が売り渡された場合に、建物の表示登記の申請人は誰になりますか。(H7. H6) ⇒法93条3項

2. 相続人からの申請

- 甲地はA, B共有の土地です。A, BとCとの間で売買契約が締結されたのですが、分筆の登記をする前にAが死亡してしまいました。この場合に、誰が分筆の登記を申請するのですか。(H10. H7)
- 甲地と乙地はAが所有権の登記名義人です。Aが死亡し、その相続人としてB及びCがいた場合、Bが単独で甲地と乙地の合筆の登記をすることができますか。(H9)
- それはなぜですか。(H9) ⇒民法252条
- 所有権の登記名義人が死亡した場合に、一部地目変更による分筆の登記は誰が申請しますか。(H8)
- その場合に、相続人が複数のときは、そのうちの1人から申請することができますか。(H8)
- 既に登記されている主たる建物と附属建物の中間を増築して1棟の建物とした場合の登記の申請は、相続人から相続による登記をする前にすることができますか。(H8)
- その場合に、相続人が数人あるときは、そのうちの1人から申請することができますか。(H8)

3. 共有不動産に関する登記の申請人

- 甲地はA, B共有の土地です。甲地を分割し、その一部を乙地とする分筆の登記は、Aが単独で申請することができますか。(H11. H10. H6)
- Aが単独で申請することができないのはなぜですか。(H10. H6)
- 共有である土地について、そのうちの一人から一部地目変更による分筆の登記を申請することができますか。(H8. H6)
- それはなぜですか。(H6)

4. 代位による申請

- Aが所有する土地があります。この土地の一部をBに売却した場合に、その土地の分筆の登記をBが申請する方法はありますか。(H8. H6) ⇒民法423条
- その場合の代位原因は、何と書きますか。(H8. H6)
- 甲地はA, B共有の土地です。A, BとCとの間で売買契約が締結されたのですが、分筆の登記をする前にAが死亡してしまいました。この場合に、Aの相続人とBが分筆の登記を申請しない場合にはCはどうすればよいのですか。(H10) ⇒民法423条
- その場合の代位原因を言って下さい。(H10)
- AがB名義の土地の一部について取得時効が成立しました。この場合に、Bが分筆の登記を申請しないときAはどうすればよいのですか。(H11) ⇒民法423条
- 区分建物の分譲業者(原始取得者)AからBにその建物が売り渡され、Aが表示の登記を申請しない場合、Bはどうしたらよいのですか。(H7) ⇒民法423条

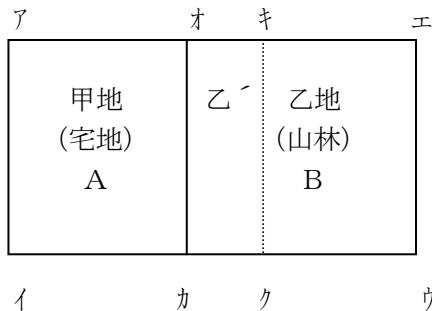
II. 不動産の表示に関する登記(各論)

[テーマ1 土地の表示に関する登記]

1. 申請すべき登記

- 土地の一部が別地目となったときは、どのような登記をしますか。(H6)
- Aが1000㎡の甲地を所有しています。甲地は工場の敷地として利用されています。この甲地のうち300㎡を区画して工場の従業員のための駐車場とした場合に、Aは何らかの登記を申請しなければなりませんか。(H8)
- では、区画した部分について貸駐車場とした場合には、この駐車場の地目は何になりますか。(H8)

- その場合にAはどのような登記を申請しなければなりませんか。(H8)
- 甲地はA、B共有の土地です。甲地の一部を分筆する前にCに売却したとします。その場合に、Cの所有権の登記がされるまでの手続を言って下さい。(H10)
- Aが所有する隣接する甲と乙の土地があり土地の面積は双方とも120㎡です。今回、80㎡づつ3筆に分割して分譲したいのですが、この場合の登記の手続としてはどのようにすればよいですか。(H7)
- 次の図を見て下さい。ア、イ、カ、オ、アで囲まれた土地を甲地、オ、カ、ウ、エ、オで囲まれた土地を乙地とし、甲地の所有者をA、乙地の所有者をBとします。また、甲地の地目は宅地、乙地の地目は山林とします。以下3問は図に基づいて解答すること。



(注) 図を提示されることなく、口頭のみで事例を説明された会場もある。

- Aが乙地に建物を建築していたために、今回オ、カ、ク、キ、オの部分、図では乙´の部分とします。この部分について取得時効が成立しました。この場合に、その部分をA所有名義とするための手続を言って下さい。(H11)
 - Aが乙´部分を時効取得したとして、甲地と乙地の境界をオとカを結ぶ線からキとクを結ぶ線とする地図訂正や、地積の更正の登記はできますか。(H11)
 - では、乙´地はA所有名義となったとします。今回Aは、甲地と乙´地をXとY
- に売買し、甲地と乙´地はX、Yの共有名義になったとします。XとYはこの土地をいったん一筆の土地とした上で、面積が同じになるように二筆の土地にしたいと考えています。どうすればよいのですか。(H11)
2. 地目
- 工場の地目は何になりますか。(H8)
⇒ 準則 117 条ハ
 - 駐車場の地目は何になりますか。(H8)
⇒ 準則 117 条ナ
 - 一筆の土地に2種類以上の地目は登記できますか。(H8)
 - 一筆の土地のわずかな部分が、他の部分とは異なる目的に利用されているようになった場合は、何らかの登記を申請しなければなりませんか。(H8)
⇒ 準則 117 条本文
3. 土地の分筆の登記
- 抵当権の設定登記がされている土地を分割する場合に、この抵当権が分割する土地については存続しないようにすることはできますか。(H8) ⇒ 法 83 条 3 項
4. 土地の合筆の禁止
- 合筆前の一方の土地所有者がAであり、他方の土地の所有者がBの場合は、合筆できますか。(H7)
 - 乙地が被相続人名義であり、甲地が相続人名義の場合には、そのままの状態で合筆できますか。(H7)
 - Aが、所有権の登記のある甲地と所有権の登記のない乙地を所有しています。この甲地と乙地の合筆の登記はすることができますか。(H9)
⇒ 法 81 条の3 第2項
 - それはなぜですか。(H9)
 - Aの持分が3分の1、Bの持分が3分の2の共有である土地と、Aの持分が2分の1、Bの持分が2分の1の共有である土地は、合筆の登記をすることはできま

- すか。(H9)
 - それはなぜですか。(H9)
 - 担保権の登記のある土地は合筆できますか。また、できるとすれば、それはどのような場合ですか。(H7)
⇒法81条の3第1項
 - 地目の異なる土地は、合筆できますか。(H7)
5. 所有権の登記済証
- 所有権の登記のある土地の合筆の登記が完了した場合に、登記済証が作成されますが、その受領に際して押印は必要ですか。(H9) ⇒準則74条1項
 - 所有権の登記のある土地の合筆の登記の登記済証と、所有権の登記のある土地の分筆の登記の登記済証とはどう違いますか。(H9) ⇒法35条1項3号

[テーマ2 建物の表示に関する登記]

1. 申請すべき登記

- Aは、自己が所有する土地の上に建物を建築しました。その建物を第三者Cに売買しましたが、Cが表示の登記を申請する前に、Aが自己の名義で表示の登記をしてしまいました。Cの名義にするためには、どのような手続きが必要ですか。(H7)
- 既に登記のされた甲建物に、その建物の新築年月日以前に建築された未登記の附属建物である乙建物がある場合は、どのような登記を申請しますか。(H9)
⇒法93条の5
- 土地区画整理事業によって建物を別の場所に移築した場合は、どのような手続きをしますか。(H6)
- 同一敷地内で建物を再築した場合には、どのような手続きをしますか。(H6)
- 建物の解体移転とはどのようなことをい

- うのですか。また、既に登記されている建物を解体移転した場合には、どのような登記を申請しますか。(H9)
⇒準則144条1項、法93条の11、93条
- なぜ滅失及び新築としてとりあつかうのですか。(H9)
- 建物の曳行移転とはどのようなことをいいますか。また、既に登記されている建物を曳行移転した場合には、どのような登記を申請しますか。(H9、H6)
⇒準則144条2項、法93条の5
- では、同一の敷地内で移動した場合はどうしますか。(H9)
⇒準則113条1項
- Aを所有者として登記された建物があります。Aの死亡後に相続人であるBがそのA所有名義の建物を解体し、同じ材料を用いて建物を建築しました。この場合には誰からどのような登記を申請しますか。(H9) ⇒準則142条
- 既に登記されている主たる建物と附属建物の中間を増築して1棟の建物とした場合にはどのような登記を申請しますか。(H8) ⇒準則162条
- この場合は、「合体による建物の表示の登記及び合体前の建物の表示の登記の抹消」ではありませんか。(H8)
- 建物の所有権をAが取得したとします。Aは表示の登記を申請する前にその建物をCに売買しました。ところが建築請負人Bが自己を所有者とする建物の表示の登記をしてしまった場合、Cとしてはどのような手続きをすればよいですか。(H11)
⇒法93条の10第1項、81条の7第1項
- その場合Bが自己の所有権を主張して承諾しなかった場合はどうすればよいですか。(H11) ⇒法100条1項2号
- 表題部に記載された所有者について質問します。Aの持分が2分の1、Bの持分が2分の1と登記されているところ、Aの持分を3分の2、Bの持分が3分の1と変更することはできますか。(H7)

- ⇒法 81 条の 6
- では、当初から A の持分が 3 分の 2、B の持分が 3 分の 1 であるのに、誤って A の持分は 2 分の 1、B の持分は 2 分の 1 と記載されている場合はどうですか。(H 11. H 7)

⇒法 81 条の 7 第 2 項

2. 合体による建物の登記

- 建物の合体とはどのようなことをいうのですか。(H10)

⇒H 5 民三 5320 号通達第 6・1

- A が所有する建物と B が所有する建物の間に増築工事をして接続させ、隔壁を除去し 1 個の建物としました。いずれの建物も未登記に場合にはどのような登記を申請しますか。(H10)

⇒法 93 条の 4 の 2 第 2 項

- いずれの建物も所有権の登記のある建物の場合にはどのような登記を申請しますか。(H10)

⇒法 93 条の 4 の 2 第 1 項

- その場合、なぜ同一の申請書で申請しなければならないのですか。(H10)
- A が所有する建物は所有権の登記がある建物であり、B が所有する建物は所有権の登記がない建物である場合にはどのような登記を申請しますか。(H10)

⇒法 93 条の 4 の 2 第 1 項後段

- その場合、なぜ所有権の登記を申請しなければならないのですか。(H10)
- その場合、登記所に出頭して申請しなければなりませんか。(H10)

3. 所有権の帰属

- A は、自己が所有する土地の上に B を請負人として建物を建築しました。完成した建物は、誰の所有になりますか。(H 7)
- 建物建築請負契約により完成した建物の所有権の帰属について説明して下さい。(H11)

4. その他

- 建物の滅失とは、どのようなことをいうのですか。(H 6)
- 甲建物を主たる建物、乙建物を附属建物として表示の登記を申請する場合の要件を述べて下さい。(H 8)

⇒準則 137 条 1 項

[テーマ 3 区分建物の表示に関する登記]

- 区分建物とは、どのようなものですか。(H 6) ⇒区分所有法 1 条
- 区分建物の表示の登記の申請は、その一棟の建物に属する他の区分建物の全部の表示の登記の申請とともにしなければならないとされている理由は、何ですか。(H 7)
- 区分建物の敷地権の要件を言って下さい。(H 6) ⇒法 91 条 2 項 4 号
- 敷地利用権について具体的に言って下さい。(H 6)
- 敷地権の目的となっている土地の一部を道路とするために市に所有権を移すためには、どのような手続きがひつようですか。(H 6)

[テーマ 4 添付書類]

1. 土地の合筆の登記の添付書類

- 所有権の登記ある土地の合筆の登記を申請する場合に必要な添付書類をあげて下さい。(H 9)
- なぜ登記済証と印鑑証明書が必要とされているのですか。(H 9)
- 申請人の印鑑証明書には期限の定めがありますか。(H 9) ⇒細則 44 条
- 登記済証が滅失している場合は、どうしますか。(H 9)

⇒法 81 条の 2 第 3 項、44 条

- 保証書に添付する印鑑証明書には、期限の定めがありますか。(H 9)

⇒細則 46 条 3 項、細則 44 条

2. 地積測量図
 - ・ 申請書に地積測量図を添付しなければならない登記にはどのようなものがありますか。(H10)
 - ・ 地積測量図には、土地の筆界に境界標がないときは、適宜の筆界点と近傍の恒久的地物との位置関係を記載することとされていますが、なぜそのようなことを記載するのですか。(H10)
 - ・ 地積測量図に記載する恒久的地物にはどのようなものがありますか。(H10)
3. 建物図面・各階平面図
 - ・ 附属建物の新築による表示の変更の登記の申請書に添付する図面はどのようなものを添付しますか。(H9. H8)
4. 所有権証明書
 - ・ 建物の表示の登記の申請書には、申請人の所有権証明書を添付することを要するとされていますが、それはなぜですか。(H11)
 - ・ では、その所有権証明書としてどのような書類を添付しますか。(H11)
⇒準則147条1項
 - ・ その請負人の証明書とは具体的にどのようなものを添付するのですか。(H11)
 - ・ Aは、自己が所有する土地の上にBを請負人として建物を建築しました。AがBから引き渡しを受けた後に表示の登記をしないまま第三者Cにその建物を売却しました。この場合にCからする表示の登記の申請書に添付する所有権証明書はどのようなものになりますか。(H7)
 - ・ 建物の所有権をAが取得したとします。Aは表示の登記を申請する前にその建物をCに売買しました。ところが建築請負人Bが自己を所有者とする建物の表示の登記をしてしまった場合、Cを所有者とする更正の登記の所有権証明書としてはどのようなものを添付しますか。(H11)

5. 代位原因証書
 - ・ 一筆の一部を買受けたものが、その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場合の代位原因証書は何ですか。(H8. H6)
 - ・ 債務者の無資力であることを証する書面は必要ないですか。(H6)
6. その他
 - ・ 抵当権設定の登記のある建物の滅失の登記の申請書には、抵当権者の承諾書の添付は必要ですか。(H9)

土地家屋調査士法

[テーマ1 調査士の業務]

- ・ 土地家屋調査士(以下「調査士」という)の業務は何か言って下さい。(H11. H9. H8. H6) ⇒法2条
- ・ 調査士として業務を行う上での心構えを言って下さい。(H10. H9. H8. H7. H6)

[テーマ2 調査士の欠格事由]

- ・ 調査士となる際の欠格事由を言って下さい。(H7) ⇒法4条
- ・ 懲役2年、執行猶予3年という判決が確定した場合、執行猶予期間中に登録はできませんか。(H7)
- ・ いつから登録できますか。(H7) ⇒刑法27条

[テーマ3 調査士の登録]

1. 登録の申請
 - ・ 調査士の試験合格後、業務を行うためにはどのような手続が必要ですか。(H10. H9. H8. H6) ⇒法7条、法8条1項

- どのような事項が登録されますか。(H 6) ⇒法 6 条 1 項、規則 9 条 2 項
 - 土地家屋調査士会(以下「調査士会」という。)への入会が強制されますか。(H 6) ⇒法 8 条 1 項、法 19 条
 - 調査士会への入会が強制されるのは、なぜですか。(H10. H 7. H 6)
 - 調査士となるための登録の申請を行った場合でも、登録が拒否されるのはどのような場合ですか。(H 7) ⇒法 8 条
2. 所属する調査士会の変更の登録
- 調査士が他の法務局又は地方法務局の管轄区域内に事務所を移転しようとするときは、どのような手続が必要ですか。(H 9) ⇒法 7 条 1 項
 - その場合に、変更の登録が拒否されることはありませんか。(H 9) ⇒法 8 条の 4 第 1 項
3. 登録事項の変更の届出
- 同一の法務局又は地方法務局の管轄区域内で事務所を移転したときは、どのような手続が必要ですか。(H 9) ⇒法 8 条の 5
- [テーマ 4 業務関係の規律]
1. 依頼に応ずる義務
- 調査士が他人の依頼を受けたとき、これを拒否することができますか。(H11. H 9. H 6) ⇒法 11 条
 - それはなぜですか。(H11)
 - 正当な理由がある場合とは、どのような場合ですか。(H 9. H 8)
 - なぜ正当な理由なく依頼を拒否できないとされているのですか。(H 8. H 6)
 - 依頼を拒否した場合はどうしますか。(H 9. H 8. H 6) ⇒規則 23 条
 - 病気で長期入院することになりました。その場合に依頼があったときはどうしますか。(H11)
2. 他人による業務の禁止
- 補助者を置いた場合に注意すべき事はありませんか。(H11. H10. H 9. H 8. H 7. H 6)
 - 補助者に調査士の業務を取り扱わせることはできますか。(H11)
 - 補助者に申請書の補正をさせることができますか。(H10)
 - Aという調査士が業務の依頼を受け、知り合いのBという調査士にその業務を取り扱わせることができますか。(H11. H 8)
 - 調査士が業務多忙のため、依頼を受けた仕事を処理しきれなかった場合に、知り合いの測量士に仕事を行わせる事ができますか。(H 7) ⇒規則 19 条
 - 調査士は、会社に雇われて調査士の業務を行うことができますか。(H 7)
3. 補助者
- 補助者を置いたときはどのような手続をしますか。(H11) ⇒規則 20 条 2 項
 - 月に 5、6 回補助をしてもらう者であれば届け出る必要はありませんか。(H11)
 - 試用期間を定めて補助者を雇用したとします。その場合は、試用期間が終了してから届け出ればよいのですか。(H11)
 - 数人の調査士で一人の補助者を雇用することはできますか。(H11)
 - その場合にどのようなことに注意しますか。(H11)
4. その他の規律
- 調査士が虚偽の調査・測量をした場合にはどのような処罰がありますか。(H11) ⇒法 22 条、法 13 条
 - 業務の停止処分を受けた場合には、調査士の事務所の表札はどうしますか。(H 9) ⇒規則 16 条 3 項
 - 調査士の法務局または地方法務局長に対する義務にはどのようなものがありますか。(H 6) ⇒規則 31 条 4 項

[テーマ5 懲戒処分]

- ・ 懲戒処分にはどのようなものがありますか。(H11. H10. H9)
⇒法13条1項
- ・ 懲戒処分は、誰がするのですか。(H11. H9)
⇒法13条1項
- ・ 業務の禁止の処分を受けた場合は、業務を行うことができなくなりますが、その他にはどのようなことになりますか。(H8)
⇒法8条の6第1項

[テーマ6 調査士会]

- ・ 調査士会は、どのような目的で置かれているのですか。(H10)
⇒法14条2項
- ・ 調査士会の会則を教えてください。(H10)
⇒法15条
- ・ 調査士会の会則には調査士の義務がありますが、どのようなものがありますか。(H6)
⇒法15条の6、法15条4号、5号、8号
- ・ 調査士会の会則を守らなかった場合にはどのような処罰を受けますか。(H11. H6)
⇒法15条の6、法13条
- ・ 調査士会は公共嘱託登記土地家屋調査協会(以下「協会」という。)に対してどのような権限がありますか。(H10)

[テーマ7 公共嘱託登記土地家屋調査士協会]

- ・ 調査士以外に不動産の表示に関する登記に必要な調査、測量または申請(嘱託)手続をすることができる者はいますか。(H7)
⇒法17条の7第1項
- ・ 協会の業務を教えてください。(H10)
⇒法17条の7第1項
- ・ 協会の業務を取り扱う者はだれですか。

- (H10) ⇒法17条の7第2項
- ・ 協会の調査士以外の職員は、協会の業務を行うことはできますか。(H7)
⇒17条の7第2項
- ・ A法務局の管轄区域内に設立され協会が、他の法務局の管轄区域内で業務を行うことができますか。(H10)

おわりに

口述の試験は会社の面接試験などと異なりあくまでも調査士として必要な知識を試すものです。ですから説明が上手にできるとか相手の質問に速答するといったことは試験の結果には関係がないと思いますので口述試験を受験されるかたは次のように望めばよいと思います。

- ① 質問は完全に理解できるまで何度でも聞きなおしましょう。
- ② 解答はゆっくりと考えて頭のなかで整理してから答えるようにしましょう。
- ③ なるべく条文にそって答えるようにしましょう。

口述試験を受験されるかたはこれが人生最後の調査士試験となるのですからリラックスして十分に楽しんで下さい。

また、来年度の筆記試験の受験をされるかたにとっては、口述試験は調査士としてどのような知識が求めているのかを知る上でとても重要な資料になりますから本稿を検討するとともに今年度の口述試験問題(本誌1月号で掲載の予定)を検討して下さい。

(杉山賢司)