

## 1. 正解③

民法第86条では『土地及びその定着物は、不動産とする。』と規定している。電子基準点は土地に定着しているから明らかに不動産である。

公共測量作業規程の準則…地形測量の『数値地形図データ』のほとんどは民法に規定する不動産と考えられる。

ところで不動産登記法では第2条(定義)の第一号に『不動産 土地又は建物をいう。』となっている。電子基準点が土地でないことは明らかであるが建物かどうかについては、不動産登記規則第111条で規定されており、次の3要素を必要とする。

- (1) 定着性……… 土地に定着していること
- (2) 外気分断性… 屋根及び周壁を有すること
- (3) 用途性……… 人が建物に入ってその目的に供し得ること

電子基準点は、定着性と外気分断性は有するが、人が入ることはできないから、建物すなわち不動産登記法に規定する不動産ではない。

この問題は、どの法律で規定する不動産かを明示していない不完全質問であるから、『分からない』が正解である。

法律によって用語の意味が異なることに注意しなければならない。例えば道路法に規定する道路にはフェリーボートの航路も含まれている。

建築基準法では幅員4m以上を道路といい4m未満は『道:みち』である。不動産登記法には『公衆用道路』という地目はあるが、道路に関する規定はない。

測量法に規定する『測量』と不動産登記法の『測量』にも若干の違いがある。

## 2. 正解②

権利部の登記名義人には、抵当権、地役権、地上権などの権利者が記録されており『…所有者として…』は、『…権利者として…』と訂正しな

なければならない。

③の表題登記は改正前は『表示登記』となっていたが、『表示に関する登記』と間違い易いため表題となった。

## 3. 正解③

不動産登記規則第10条に地図の縮尺は、

市街地地域 1/250又は1/500

村落・農耕地域 1/500又は1/1000

山林・原野地域 1/1000又は1/2500

となっているが、ただし土地の状況その他の事情があるときは、この限りでない…となっているから①は正しい。

地図訂正は登記官の職権により行うもので、訂正の申出は登記官の職権発動を促す法律行為である。よって②も正しい。

地図に準ずる図面の写しは交付できる。資料調査において、閲覧して転写する代わりに写しの交付を受ける方法もある。

## 4. 正解②

代位とは、例えば債務者が契約を実行しないとき、債権者が債務者に代わって契約を実行できることである。官公署が用地を取得するに当たって、分筆・地積更正・地目変更・所有権移転などの登記を土地所有者に代わって登記所に嘱託する法律行為は代位である。

代位原因を証する書面として、地積測量図を添えた承諾書、契約書を必要とする。

代理は所有者の法律行為を代わって行うもので、官公署が土地所有者の法律行為を代理することはあり得ない。代執行は義務者が債務の履行、料金の納付など果たすべき義務を果たさないとき、行政庁や裁判所が代わって行い、要した費用を本人に請求する方法で、用地取得とは関係ない。

## 5. 正解③

不動産登記事務取扱手続準則第68条には、

田…農耕地で用水を利用して耕作する土地

池沼…かんがい用水でない水の貯留池

雑種地…以上のいずれにも該当しない土地

となっており、金魚養殖池は池沼に該当する。

ただし、一時的に水をためるだけで、夏にはもとに戻す場合は田のままとする。

#### 6. 地積は不動産登記規則第100条により

宅地・鉱泉地・10m<sup>2</sup>以下の土地…m<sup>2</sup>以下の2位

その他の土地…m<sup>2</sup>

となっているが、m<sup>2</sup>以下を切り捨てた公簿地積ではなく、地積測量図に記載されている地積を計算に使用する。したがって、

①A=11.36m<sup>2</sup>

②C=11.3629-5.84=5.5229 公簿地積5.52m<sup>2</sup>

③D=11.3629+5.84=17.2029 公簿地積17m<sup>2</sup>

#### 7. 民法第900条に法定相続分が次のように規定されている。

配偶者…2分の1

子 …(2分の1)÷(子の数)

孫 …相続が開始したとき子が死亡しているとき、子に代わって代襲相続が認められている

したがって、

① 妻 : 稲 6分の3(約分はしない)

② 長女 : 笹江 6分の1

③ 孫 : クリちゃん 0(代襲相続なし)

となる。

土地家屋調査士試験では、民法(3問)不動産登記法(16問)土地家屋調査士法(1問)書式(土地・建物1問づつ)が標準で、民法では、総則・物権・相続を主に勉強することが望ましい。

法定相続分による分筆は、書式の問題に出題されたことがあり、基本は必須である。

#### 8. 正解③

分筆の地積測量図を地積更正登記に援用できるのは、法令ではなく民事局長の通達による。又地積測量図に測量年月日を記録するように規定されたのは平成22年7月1日からで、古い参考書には載っていない。しかし土地家屋調査士事務所の補助者のように実務を行っている者には簡単な問題と言えよう。法律は

しばしば変更されるため、できるだけ新しい本を使用するべきである。

不動産登記法第39条において『分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は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。』となっているが、同法第2項、第3項において登記官が職権で行う場合が次のとおり定められている。

(2) 一筆の土地の一部が別地目となったとき、又は地番区域を異にするに至ったとき

(3) 法第14地図を作成するに当り、土地所有者の承諾があったとき

#### 9. 正解③

不動産登記法第41条において、合筆の登記ができない場合を挙げている。その中には

(1) 相互に接続していない土地

(5) 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地

とあるが、(5)には法務省令で定めるものは除く…というただし書があって、不動産登記規則第105条に、『承役地についてする地役権の登記』が合筆できることになっている。

法第14条地図に準ずる図面は精度が低く、しばしば接続しない土地が接続しているように描かれている場合が多い。しかし、直ちに申請することはできず、地図訂正をして当該土地を切り離す必要がある。

又接続する土地の間に里道や水路がある場合は、本来迂回していた道や水路が、勝手に近道をしているうちに里道らしくなったり、洪水のときに水路が直結したような例があるので、地図に準ずる図面に誤りがあると速断してはならない。現地調査や地域住民の証言を要する。

#### 10. 正解②

不動産登記事務取扱手続準則第69、第77条において、ガスタンクは建物ではないが、敷地は宅地とする…と定められている。

(注) 来年度の技術士第一次試験から共通科目が廃止されることになりました。詳しいことは「日本技術士会 近畿本部 TEL 06-6444-3722」に照会して下さい。