

未処理用地における民事訴訟法第 35 条に基づく 特別代理人制度を活用した新たな解決手法について

○浦川裕次郎¹

概要：

取得した土地の登記手続きが未了（抵当権登記抹消を含む。）のまま管理業務に引き継がれている機構用地について、管理開始から数十年経過しているものもあり、相手方の生死及び所在の特定が困難になり、登記の同意が得られなくなるため、解決へのハードルが更に上がっていることが機構内の各事業所における共通の課題となっている。

このような中、池田総合管理所において、生死及び所在の特定が困難な相手方に対して、平成 29 年度に裁判手続き上の特別代理人制度を活用して、取得した土地の仮差押登記抹消手続きを完了させた、機構内でも前例のない新たな解決手法を報告する。

この手法は、機構内の各事業所において類似する事例への適用が期待できるものと考え、現在特別代理人制度を活用した取得時効を援用する所有権移転登記手続請求事件を提訴し、登記手続を命ずる確定判決を取得のうえ機構単独で登記するモデルケースを構築し、ノウハウの蓄積を行っているところであり、今後の課題や展開についても併せて報告する。

キーワード：特別代理人制度

1. はじめに

本稿では、平成 29 年度に裁判手続き上の特別代理人制度を活用して、取得した土地の仮差押登記抹消手続きを完了させた、新たな解決手法を報告する。

債権について、強制執行をすることができなくなるおそれがあるとき、債権者は裁判所へ申立をして、基本的に債務者の意見を聞かず、一方的に財産を仮に差し押さえてしまう制度である。後に差し押えられ競売となり不動産を失うことがある。

2. 未処理用地事例の概要

2.1 土地の詳細

対象地は、富郷ダム事業用地 1 筆である。
土地の所在 四国中央市富郷町津根山乙 129 番 3
仮差押登記 大正 14 年 4 月 2 日仮差押決定
債権者 A 氏（登記簿上の住所 伊予三島市）
土地所有者 独立行政法人水資源機構

2.3 仮差押登記抹消方法

当該仮差押登記は、大正 14 年命令執行後、本案訴訟の提訴をされずに長期間にわたって仮差押登記が放置された状態が続いており、A 氏の保全意志の放棄又は喪失が認められるため、民事保全法第 38 条に基づく事情変更による保全取消を所管裁判所へ申立てを行い、仮差押決定を取り消す確定判決を得て仮差押登記抹消する。

2.2 仮差押登記とは

民事保全法第 20 条に基づき、金銭の支払を目的とする

2.4 債権者調査

平成 29 年 8 月 21 日から、訴えの相手方である A 氏の登記簿上住所がある市役所にて住民登録等の調査、郵便

連絡及び登記簿上住所の現地調査を行ったが、住民登録等該当がなく、郵便は宛て書尋ね当たらずと返送され、現地は空き地であったことから、A氏の生死及び所在について特定できなかった。相手方の特定なしには裁判手続きは成立しないことから民事保全法第 38 条に基づく保全取消を所管裁判所へ申立てできないこととなった。

民事保全法（抜粋）

（仮差押命令の必要性）

第 20 条 仮差押命令は、金銭の支払を目的とする債権について、強制執行することができなくなるおそれがあるとき、又は強制執行をするのに著しい困難を生ずるおそれがあるときに発することができる。

（事情の変更による保全取消し）

第 38 条 保全すべき権利若しくは権利関係又は保全の必要性の消滅その他の事情の変更があるときは、保全命令を発した裁判所又は本案の裁判所は、債務者の申立により、保全命令を取り消すことができる。

3. 特別代理人制度の概要

3.1 概要

民事訴訟法 35 条では、法定代理人がない場合又は法定代理人が代理権を行うことができない場合において、未成年者又は成年被後見人に対して訴訟行為をしようとする者は、遅滞のため損害を受けるおそれがあることを疎明して、受訴裁判所の裁判長に特別代理人の選任を申し立てることができることと規定されている。今回の事例においては、A氏の生死及び所在について特定できない状況は、同条の「法定代理人がない場合」に該当するものとして、この制度を活用し、申立人である機構から所管裁判所に対してA氏の特別代理人の選任の申立てを行い、所管裁判所の命令により機構が推薦した弁護士が特別代理人として選任されることとなった。

3.2 顧問弁護士相談

顧問弁護士からは、「裁判手続きにおいて、申立書類が相手方へ届かなければ、裁判手続きは打ち切られ、成立しない。また、事情変更による保全取消申立は、特別代理人制度を利用できる案件に該当する。」との見解を受けた。併せて、顧問弁護士から所管裁判所に熟知したB弁護士を紹介頂き、A氏の特別代理人就任を依頼して頂いた。

4. 特別代理人を活用した解決までの具体手続き

(1) 生死及び所在に関する調査

2. 4 債権者調査のとおり。

(2) 処理方針決定

平成 29 年 11 月 21 日

顧問弁護士へ事情変更による保全取消申立及び特別代理人制度適用の可否について相談した。「大正 14 年命令の執行後、本案訴訟の提訴をされずに長期間にわたって仮差押の登記が放置された状態が続いており、A氏の保全意志の放棄又は喪失が裁判所へ認められること。また申立書類が相手方へ届かなければ、裁判手続きは成立しないので、特別代理人制度を利用できる案件に該当する。」との見解を受けた。

(3) 所管裁判所へ説明

平成 29 年 12 月 5 日

所管裁判所へ、A氏の保全意志の放棄又は喪失が認められるため保全取消の必要性があり、またA氏の生死及び所在について特定できないため、特別代理人を選任したい旨説明を行った。所管裁判所から特別代理人に就任する弁護士から就任承諾書を取得するよう指示を受けた。

(4) 特別代理人就任依頼

平成 29 年 12 月 14 日

顧問弁護士から所管裁判所管内のB弁護士の紹介を受け、特別代理人の就任にあたり、事情変更による保全取消申立内容の説明を行い、就任承諾を頂いた。

(5) 所管裁判所へ申立

平成 30 年 1 月 10 日

所管裁判所あて事情変更による保全取消及びB弁護士をA氏の特別代理人とする選任申立を行った。

(図-1、図-2)

(6) 特別代理人選任命令

平成 30 年 1 月 12 日

所管裁判所よりB弁護士を特別代理人に選任する命令がされた。(図-3)

(7) 特別代理人より答弁書提出

平成 30 年 1 月 18 日

特別代理人より、保全取消申立に対する答弁書提出。

(8) 所管裁判所より審尋期日指定

平成 30 年 1 月 22 日

審尋期日を平成 30 年 2 月 21 日と指定される。

(9) 裁判上の行為を行う職員指定

平成 30 年 2 月 9 日

審尋期日に出席するため、理事長より池田総合管理所の職員を裁判上の行為を行う機構の指定代理人とした。

(10) 期日対応

平成 30 年 2 月 21 日

審尋期日について、機構の指定代理人は出席したが、特別代理人は欠席した。機構から裁判官へ保全取消の必要性を訴えた後、裁判官から審理終結及び仮差押決定を取り消す調書決定が言渡された。(図-4、図-5)

(11) 不服期間

平成 30 年 3 月 13 日

特別代理人は仮差押決定の取消決定を受取後 2 週間が経過しても控訴しないため、仮差押決定の取消が確定した。これを受けて、所管裁判所あて確定証明を申請した。

(12) 登記申請

平成 30 年 3 月 16 日

所管法務局へ仮差押登記抹消の登記申請

(13) 登記完了

平成 30 年 3 月 19 日

仮差押登記抹消の登記完了

5. 結果と考察

生死及び所在の特定が困難な相手方に対して、特別代理人制度を活用し、裁判手続を進めることはこれまで機構内にノウハウがなかったが、本社、顧問弁護士及び裁判所と十分調整を進めつつ、機構内で前例のない手続きを、機構が直接実施することによって、解決まで約 7 ヶ月足らずの短期間で実現できた。なお、手続きに掛かった費用については、申立印紙千円、切手 5 千円及び特別代理人への報酬 5 万円である。仮に顧問弁護士にすべて裁判手続を委託すると合計 70 万円が更に必要である。

(着手金 30 万円、成功報酬 30 万円、経費 10 万円)

また未処理用地の登記手続きにおいて、相手方の生死及び所在の特定が困難な場合、登記の同意を得て解決を図ることは困難であるため、当該相手方の同意に代わり、不動産登記法第 63 条に基づく登記手続を命ずる確定判決による機構単独での登記が不可欠となる。当該相手方には、機構から特別代理人選任申立のうえ、裁判手続きにおいて登記手続きを命ずる確定判決を勝ち取り、機構単独で登記するモデルケースを構築できれば、未処理用地の解決がこれまでより合理的かつ経済的に図られる。

池田総合管理所において、取得した土地の登記手続きが未了の案件が複数残っており、今回の経験を活用すべく、平成 30 年 7 月 11 日に機構から生死及び所在の特定ができていない相手方の特別代理人選任申立を行い、特別代理人を被告として取得時効を援用する所有権移転登記手続請求事件を提訴し、平成 30 年 10 月 11 日に登記手

続きを命ずる確定判決を得て登記手続きを完了した。

所有権の取得時効について

民法第 162 条に基づき、20 年間、所有の意志をもって平穩かつ公然と土地を占有すると時効の完成により所有権を取得する。

6. 結論

機構における、用地的課題の一つである未処理用地について、その共通課題である相手方の生死及び所在の特定が困難になり登記の同意が得られなくなるという課題を解決するため、特別代理人制度の活用を図ったところ、期間、費用とも実施可能レベルであることが実証されたことから、この手法を選択肢の一つとすべきであると考えられる。

未処理用地においては、今回紹介した仮差押登記抹消を始め、所有権移転登記、抵当権登記抹消、地図訂正登記等の登記手続きに活用が見込まれる。

また、建設業務においても、登記手続きは地権者との処理を早期に了する必要があるため、機構としては、様々な手法を蓄積することにより、最も適した方法を相手に提示することが可能となる。

今後は、解決モデルケースを多数構築し、本社及び顧問弁護士と協同して各事業所でも出来るよう、用地の案件ごとにフローチャートやマニュアル作成を行いたい。

事情変更による保全取消申立書

平成 30 年 1 月 10 日

地方裁判所 支部 御中

埼玉県さいたま市中央区新郷(仮)第 2 号地
申立人 独立行政法人水資源機構 池田総合管理所
同代表者理事長

送達受取人 徳島県三好市池田町西山谷尻 4 2 3 5 番 1
独立行政法人水資源機構
池田総合管理所長

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

申立ての趣旨

地方裁判所 支部が、同裁判所仮差押命令申立事件について大正 14 年 4 月 2 日にした仮差押決定は、これを取り消す。申立費用は被申立人の負担とする。
との決定を求める。

申立ての理由

1 被申立人は、申立外を債務者として、別紙物件目録記載の不動産(本件不動産)について、地方裁判所 支部に仮差押命令申立てをし、大正 14 年 4 月 2 日その仮差押決定(本件仮差押決定)を得た。

2 申立人独立行政法人水資源機構は、昭和 60 年 8 月 9 日債務者相続人により本件不動産を売買した建設省から平成 4 年 7 月 1 日水資源開発公団法第 20 条の 2 の規定により水資源開発公団が権利承継し、平成 15 年 10 月 1 日独立行政法人水資源機構法附則第 2 条第 1 項の規定により水資源開発公団から承継を受けて所有権を取得した第三者である。本件不動産は、独立行政法人水資源機構が管理する一級河川吉野川水系銅山川富郷ダム貯水池用地として、河川法の適用される河川区域内の流水下に没しており、社会通念上財産的支配が不可能となり、保全すべき権利が消滅したものと認められる。

図-1 保全取消申立書

裁判官認印

特別代理人選任申立書

平成30年1月10日

地方裁判所 支部 御 中

埼玉県さいたま市中央区新都心11番地2
申立人 独立行政法人水資源機構
同代表者理事長
送達受取人 徳島県三好市池田町西山谷尻4235番1
独立行政法人水資源機構
池田総合管理所長

地方裁判所 支部が、大正14年4月2日にした仮差押決定について、
申立人が 被申立人として、貴庁に申立しようとする事情変更による保全
取消申立において、間人（住所 ）の特別代理
人の選任を求める。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、被申立人に対し、貴庁へ事情変更による保全取消申立しようとするため、平成29年8月21日四国中央市役所において、被申立人の登記簿住所に住民登録、削除された住民登録、戸籍、除籍のない旨調査したところ尋ね当たらない旨回答を得た。同日登記簿住所周辺を尋ねたところ、現地は空き地となっており被申立人の所在につながる情報を得ることができなかった。併せて、登記簿住所あて書留郵便を送達したところ、あて所に尋ねあたりませんと返却された。
- 2 被申立人は、所在不明であるため不在者財産管理人又は相続財産管理人が選任されるのを待つのでは、申立人が事情変更による保全取消の申立の選滞による損害を受けるおそれがある。
- 3 よって、申立人は、被申立人の特別代理人の選任を求める。

1

図-2 特別代理人選任申立書

平成30年(モ)第 号 特別代理人選任命令申立事件
(本案：平成30年(モ)第 号 事情変更による保全取消申立事件)

特 別 代 理 人 選 任 命 令

埼玉県さいたま市中央区新都心11番地2
申 立 人 独立行政法人水資源機構

(不動産登記記録上の住所)
被 申 立 人

上記当事者間の頭書事件について、申立人の申立てを相当と認め、次のとおり命令する。

主 文

を被申立人 の特別代理人に選任する。

平成30年1月12日
地方裁判所 支部
裁判官

これは謄本である。

平成30年1月12日
地方裁判所 支部
裁判所書記官

図-3 特別代理人選任命令

審 尋 調 書 (第1) (調書決定)

事 件 の 表 示 平成30年(モ)第 号
期 日 平成30年2月21日午後1時10分
場 所 地方裁判所 支部審尋室
裁 判 官
裁 判 所 書 記 官 末尾記名の裁判所書記官
出頭した当事者等 申立人代理人
申立人代理人

審 尋 の 要 領

申立人
主張及び証拠関係は、提出済みの申立書及び書証のとり
裁判官

- 1 審理終結
- 2 調書決定別紙のとり言渡し

裁判所書記官

これは正本である。

平成30年2月21日

地方裁判所 支部
裁判所書記官



図-4 調書決定

(別紙)

当 事 者 の 表 示

さいたま市中央区新都心11番地2
申 立 人 独立行政法人水資源機構
同代表者理事長
同指定代理人
同指定代理人
同指定代理人

(不動産登記記録上の住所)

被 申 立 人
同 特 別 代 理 人

主 文

- 1 裁判所が、別紙物件目録記載の不動産に係る同裁判所仮差押命令申立事件について、大正14年4月2日にした仮差押決定を取り消す。
- 2 申立費用は被申立人の負担とする。

理 由

取消申立書等の当事者が提出した書面によれば、仮差押え命令の執行後、本案訴訟が提起されずに長期間にわたって仮差押えの登記が放置された状態が続いており、被申立人において保全意思の放棄又は喪失が認められる。

以 上

図-5 調書決定 (別紙)