

# 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

独立行政法人水資源機構 香川用水管理所 浦川 裕次郎

建設事業において、土地等の取得又は使用に伴う登記の手続きが未了（抵当権登記等抹消を含む。）のまま管理事業に引き継がれている機構用地（未処理用地）については、管理開始から数十年経過しているものもあり、相手方（相続人含む）の生死及び所在の特定が困難なため、登記の同意が得られず、早期の解決が難しいことが各事業所における共通課題となっている。

今回、仮差押登記されている土地について、生死及び所在の特定が困難な相手方である債権者に対して、裁判手続き上の特別代理人制度を活用し、仮差押登記抹消手続きを機構が直接実施することで、合理的かつ経済的に短期間で完了させた新たな課題解決手法を報告する。

キーワード 特別代理人制度

## 1. はじめに

建設事業において、土地等の取得又は使用に伴う登記の手続きが未了（抵当権登記等抹消を含む。）のまま管理事業に引き継がれている機構用地を未処理用地として定義しており、潜在的なリスクがあるため、優先順位をもって解決を図っている。

## 2. 未処理用地事例の概要

### (1) 土地の詳細

対象地は、池田総合管理所Xダム用地である。未処理用地の内容として、仮差押登記抹消の登記手続きが未了である。

仮差押登記 大正14年4月2日仮差押決定

登記年月日 大正14年4月4日登記

債権者 A氏（登記簿上住所 Y市）

土地所有者 独立行政法人水資源機構

### (2) 仮差押登記制度とは

民事保全法第20条に基づき、金銭の支払を目的とする債権について、債務者が財産を処分する可能性がある場合には、強制執行により金銭の回収ができなくなるため、債権者は裁判所へ申立てをして、債務者の意見を聞かず、一方的に裁判所によって財産を仮に差し押さえておく制度である。仮差押登記を放置すると、後に差押に移行し、不動産競売物件となり不動産を失うことがある。

### (3) 仮差押登記抹消方法

当該登記は、大正14年命令執行後、差押に移行するための本案訴訟の提訴をされずに長期間にわたって放置された状態が続いている。債権者A氏の保全意志の放棄又は喪失が認められる可能性が高いため、機構が土地所有者として、所管裁判所へ民事保全法第38条に基づく事情変更による保全取消申立てを行い、仮差押決定を取り消す確定判決を得て仮差押登記抹消の登記申請をした。

### (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Y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、登記簿住所は空き地であったことから、A氏（相続人含む）の生死及び所在について特定できなかった。

裁判手続きは、相手方の特定なしに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の申立てができなかった。

#### 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. 特別代理人制度の活用

民事訴訟法第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立てることができる」と規定されている。

今回の事例においては、債権者調査を尽くしてもA氏（相続人含む）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」に該当するため、特別代理人制度を活用した。

特別代理人選任にあたり、顧問弁護士に相談したところ、「裁判手続きにおいて、申立書類が相手方へ届かなければ、裁判手続きは成立しないため、今回の事例では、特別代理人制度を活用し事情変更による保全取消を申立てすれば、仮差押決定を取り消す確定判決を得る可能性が高い。」との見解を受けた。併せて、顧問弁護士から所管裁判所管内のB弁護士を紹介を受け、A氏の特別代理人就任を依頼し承諾頂き、裁判所へA氏の特別代理人とする選任申立てを行い、特別代理人として選任された。

#### 特別代理人制度とは(関係者相関図)

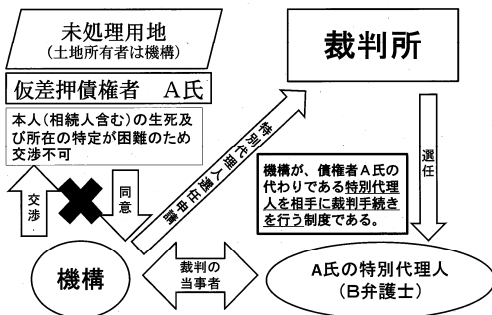


図-1 特別代理人制度

### 4. 特別代理人制度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

顧問弁護士相談の結果、「裁判所への申立手続きは顧問弁護士に依頼せずとも機構自ら行うことで、費用及び期間において優位に進めることができる。」との助言もあり直接手続きを実施することとした。

#### ③所管裁判所へ説明

平成29年12月5日

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てする旨説明した。

#### 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、A氏の特別代理人就任を依頼し承諾頂いた。

#### ⑤所管裁判所へ申立て

平成30年1月10日

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てを行った(図-2、図-3)。

**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1-1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4-2-35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 より本件不動産を売買した建設者から平成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継承し、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、 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-2 保全取消申立書

**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郷1-1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4-2-35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 を被申立人として、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、同人(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 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でしたと返却された。

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遅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。

図-3 特別代理人選任申立書

⑥特別代理人選任命令

平成30年1月12日

B弁護士を特別代理人に選任する命令（図-4）。

⑦特別代理人より答弁書提出

平成30年1月18日

保全取消申立てに対して、反対する主張の答弁書提出。

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。

審尋とは、当事者間で意見を主張する場である。

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所長はじめ3名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審尋期日出席

平成30年2月21日

機構の指定代理人は出席したが、特別代理人は答弁書以上の主張がないため欠席した。機構は、裁判官へ事情変更による保全取消の必要性を訴えた。結果として、機構の主張が認められ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。

調書決定とは判決と同様の効果がある（図-5、図-6）。

⑪不服申立期限

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、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（図-7）

裁判官認印

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おり

裁判官  
 1 審理終結  
 2 調書決定別紙のとおり言渡し

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-5 調書決定

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。 弁護士

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-4 特別代理人選任命令

(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長期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-6 調書決定（別紙）

部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 する 事 項 )		
登 記 の 目 的	受 付 年 月 日 ・ 受 付 番 号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
仮差押	大正14年4月4日 第1119号	原因 大正14年4月2日仮差押決定 債権者 A 順位2番の登記を移記
所有権移転	平成5年11月10日 第11568号	原因 平成4年7月1日水資源開発公団法第20条の2の規定により承継 所有者 東京都港区赤坂五丁目3番3号 水資源開発公団 順位7番の登記を移記
〔空白〕	〔空白〕	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年11月21日
所有権移転	平成27年8月10日 第4579号	原因 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項の規定により承継 所有者 さいたま市中央区新都心11番地2 独立行政法人水資源機構
2番仮差押登記抹消	平成30年3月16日 第1387号	原因 平成30年2月21日取消決定

図-7 仮差押登記抹消した登記簿

## 5. 結果

生死及び所在の特定が困難な相手方（相続人含む）に対して、特別代理人制度を活用し、裁判手続を進めるため、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、直接実施することにより、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5万円の合計5万6千円である。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（相続人含む）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難しいため、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を得て、機構単独で登記申請することが不可欠となる（原則、登記手続きは登記を必要とする当事者が共同申請する。）。

### 不動産登記法（抜粋）

（判決による登記等）

第63条 登記申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続きをすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。

## 6. 他の制度との比較

これまででも特別代理人制度や他の制度を用いた解決手法はあったものの、手続きの専門性、費用及び期間を考慮すると制度活用が困難であった（表-1）。

今回の事例を通じて、相手方（相続人含む）の生死及び所在の特定が困難な場合、機構が自ら裁判手続き上の特別代理人制度を活用し、登記手続きを命ずる確定判決を得て、機構単独で登記する解決モデルケースを構築すれば、これまで解決できなかった未処理用地を、より合理的かつ経済的に短期間で解決を図ることができる。

表-1 他の制度を用いた未処理用地解決手法との比較検討

不明裁決制度（土地収用法）	
適用	土地所有者の氏名又は住所を確知出来ない
費用	約1000万円
期間	約3年
不在者財産管理人制度（民法）	
適用	土地所有者の所在が不明である
費用	約100万円
期間	約1年
相続財産管理人制度（民法）	
適用	土地所有者の相続人がいることが不明である
費用	約100万円
期間	約1年

## 7. おわりに

近年、登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない所有者不明土地が増加し、公共事業を始めとする円滑な利用に支障が生じており、社会問題化しているが、機構としてもその課題に対応する必要がある。

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、相手方（相続人含む）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。

特別代理人制度は、仮差押登記抹消を始め、所有権保存登記、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、管理事業における未処理用地の解決に有効な手法である。

また、建設事業においても、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。様々な解決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り、結果として未処理用地発生の防止につながると考える。

今後は、本社及び顧問弁護士と協働して、解決モデルケースを複数構築し、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、各事業所に特別代理人制度を活用した手続きを展開し課題解決を図って行きたい。

最後に、他の制度と比較しても、期間、費用とも優位である特別代理人制度を解決に向けての選択肢の一つとして参考にして頂ければ幸いである。