

茨城青年司法書士協議会

民事事件処理研修

令和8年6月13日実施

ご存知ですか？

「絶対にやってはならないことは？」

「やらなくてもよいことは？」

仕組みの理解が超重要！ 一件落着までの**未来予想**って？
法務局さんとの付き合い方との決定的な違いって何なのか？
～元裁判所書記官が語る**現場の状況と案件処理のスタイル**～

2時間で**マスター登録抹消訴訟** 各種書面作成をご一緒に！
ブロックダイアグラムって何者？

国民の裁判を受ける憲法上の権利を代理行使する訴訟代理人の法的地位

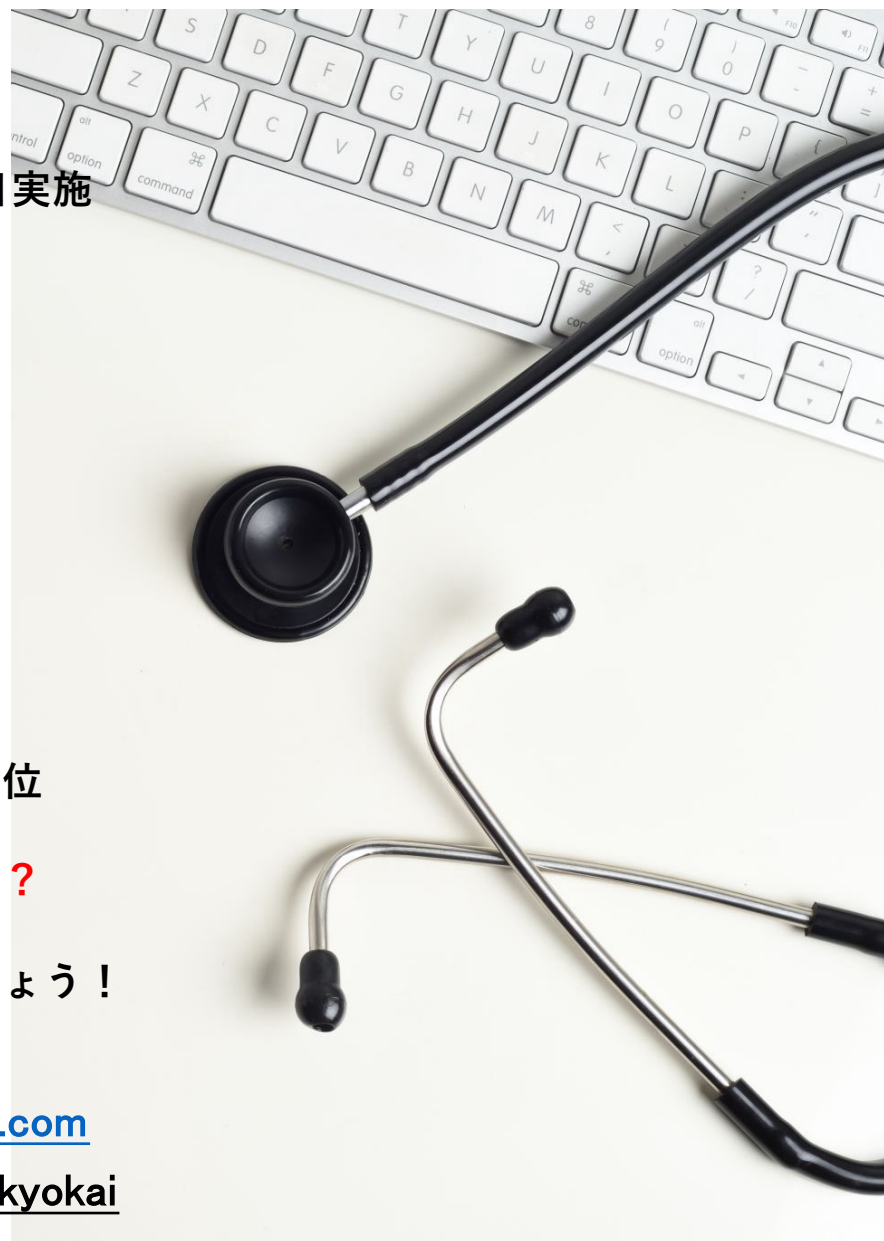
二重起訴禁止・裁判管轄・訴訟事件と非訟事件の区別等の活用法って？

主張責任・立証責任の分配を登録抹消訴訟で具体的にイメージしましょう！

講師・レジュメ作成
裁判手続利用促進協会
伊藤 桂司

[メールアドレス 2016keiji.ito@gmail.com](mailto:2016keiji.ito@gmail.com)

[ホームページ http://r.goope.jp/kyokai](http://r.goope.jp/kyokai)



I 裁判所の手続を利用する場合の実務家の皆様が押さえるポイントって？

- 1 実務家の皆様の法的地位の違いって？ 対裁判所と対法務局さんとは大違い？
- 2 裁判所の実務処理のカルチャーって？ 未完成品からスタートして、ご一緒に完成品へ？
- 3 法的知識を事務処理の知恵に転化って？ 登記抹消訴訟で戦略的に権利実現を図る手法って？
- 4 皆様の仕事と裁判所の仕事の違いって？ 皆様の不安材料のほとんどが裁判所がやる仕事って？

II 登記抹消手続の全体像

P10

- 1 共同申請： 法務局宛 （不動産登記法60条）
- 2 単独申請or申立て
 - (1)簡易裁判所宛or地方裁判所宛
 - ①登記抹消の民事訴訟手続：本日のテーマ
 - ②公示催告・除権決定
 - (2)法務局宛
 - ①被担保債権消滅を証する情報の提供
 - ②弁済期から20年経過&債権額等の供託
 - ③解散法人の清算人が所在不明&弁済期及び解散時から各30年経過
- 3 手続選択のポイント 登記抹消への複数の手続の柔軟な検討が必要！
 - (1)登記名義人が**自然人の場合**の処理イメージ 多数相続人の存在 **費用等の高額化リスク**の事前説明
認知症、外国在住者、相続人不詳・不存在、所在不明、台湾在住者、戦争・災害地域など
 - (2)登記名義人が**法人の場合**の処理イメージ 解散、破産、法人登記簿不存在、代表者死亡等

III	抵当権の登記抹消事案	知識じゃなくって 仕組み&手順を押さえましょう!	P11
	被告の状況で 手続が激変! 3種類 = 通常送達・特別代理人選任・公示送達事案のイメージ		
1	自然人：訴状及び書証のサンプル		P12
2	抵当権登記抹消事案での ブロックダイヤグラム って何者?		P19
3	法人の場合はどうなるの?		P24
	(1) 法人登記簿に記載がない場合	特別代理人選任事案	P26
	(2) 法人登記簿に記載があるも所在不明な場合	公示送達事案	P35
	(3) 登記名義人が金融機関の場合		P43
	(4) 登記簿の登記名義の記載が意味不明な場合		P44
4	自然人 色んなバリエーションを想定しましょう 🍷		P47
	相続・認知症・相続人不存在・外国在住者の所在不明・外国在住者等		
	Q1:運悪く多数の相続人が判明した場合には?	報酬&費用説明必須?	P51
	Q2:被告が老人福祉施設に入所していたら?	法定後見人選任事案?	P54
	Q3:被告が死亡しているが相続人がいないor存否不明なら?	相続財産清算人選任事案?	P55
	Q4:被告が台湾在住者だと判明した場合は?	外国送達事案?	P56
	Q5:被告がカナダ在住者だと判明した場合は?	面倒臭さそう?	P57
5	知識を知恵に転化 = 事務処理の武器 = 戦略的に活用するイメージトレーニング		P59
	勝訴判決までの未来予想図を描いてみましょう		
IV	不動産の管理・処分の適正化が社会・経済的な課題 = 最終ゴール		P61
V	講師紹介		P63
	補充説明		P64

I 裁判所の手続を利用する場合の実務家の皆様が押さえるポイントって？

1 実務家の皆様の法的地位の違いって？ 対裁判所と対法務局さんとは大違い？

憲法 3 2 条 市民・法人の**裁判を受ける権利** 何人も、裁判所において裁判を受ける権利を奪はれない。

憲法 7 6 条 具体的な争訟において法を適用・解決する国家機関が裁判所の役割

第3項：すべて**裁判官**は、その良心に従ひ**独立してその職権**を行ひ、この憲法及び法律にのみ拘束される。

じゃあ、民事事件の世界ではどうなるの？

憲法 2 2 条、2 9 条 契約自由の原則 私的自治

22条第1項 何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

29条第1項 財産権は、これを侵してはならない。

当事者で争いになったら？ 諦めても良いし、裁判所に救済を求めてもよい 私権処分の自由
裁判所に訴訟を提起できる権利＝憲法上の裁判を受ける権利 もちろん訴訟するかどうかは自由
判決等により強制的に内容の実現を図ったり、話し合いにより調和的な解決を図ったりできる。

としても、**誰でも訴訟提起できるわけではない**。これって、当事者適格・訴えの利益のお話？

以上のような**憲法上の裁判を受ける権利を代理行使するのが、訴訟代理人**のです。

裁判の迅速化に関する法律 毎年どれくらいで事件が終結したかの統計をとっています（司法統計）

民事訴訟規則第60条第1項 訴えが提起されたときは、裁判長は、速やかに、口頭弁論の期日を指定しなければならない。以下省略

第2項 前項の期日は、特別の事由がある場合を除き、**訴えが提起された日から三十日以内の日に指定**しなければならない。

2 裁判所の実務処理のカルチャーって？

未完成品からスタートしてもオーケ！**後出しジャンケンあり**の世界！取り敢えず提出するは正義？
法務局さんは完成品を求めますよね！なぜでしょう？

例えば時効完成直前の訴訟提起って、取り敢えず訴状を提出しておけばOK！完成品を求めない！
最悪でも口頭弁論終結時までに完成していればって感じです。

大雑把なイメージとしては、

法務局さんは**申立てがゴール**なのでしょうね。

裁判所では、**申立てがスタート**ということでしょう。

判決の基礎となる時点＝口頭弁論終結時までにすべての主張・立証をしてくださって感じです。

訴状の役割って？

原告の主張を明らかにする書面ですよ。

ここで「主張」とは法律用語なので、求める請求の法律的な要件に該当する具体的な事実のこと。
本日は、登記抹消手続請求事案では、具体的には何でしょう？

書証の役割って？

証拠の一種ですけど、主張を基礎付ける証明書類ですよ。

登記抹消訴訟での原告が提出する書証とは、具体的には何でしょう？

Q：裁判所から訴状&準備書面の記載や書証の提出について色々指示があるんですけど、これってなんか法律上の根拠があるんですか？

中立なアンパイアなのか？釈明しないと控訴された場合に、一審の判決が破棄される？

※**釈明権**ってご存知ですか？

裁判所には、主張や立証の**不備を指摘&主張・立証を促す義務**もある？

民事訴訟法149条1項

「**裁判長**は、口頭弁論の**期日又は期日外**において、訴訟関係を明確にするため、事実上及び法律上の事項に関し、当事者に対して**問いを発し、又は立証を促すことができる。**」

「できる。」とありますが、後述のように**義務化**しています！

民事訴訟規則63条

「裁判長…は、**口頭弁論の期日外**において、法149条…の規定による**釈明のための処置**をする場合には、**裁判所書記官に命じて行わせることができる。**」

「できる。」とありますが、**事前に包括的な指示**があるのが通常です😱

だから、裁判所書記官から「ああでもない、こうでもない。」

って電話やファックスがされるんですよ😡

民事訴訟規則56条

「裁判長は、**訴状の記載**について必要な補正を促す場合には、**裁判所書記官に命じて行わせることができる。**」

「できる。」とありますが、前述と同様な取扱いなので裁判所書記官がやっていますね

次に**裁判所が余計な世話をしなければ駄目だ**という判例**アングロサクソン系の当事者主義と違うの??** 裁判官は中立じゃない😡

賃貸人の賃料増額変更請求において、増額を相当とする額の**立証が不十分であるときはこれを促すべき**である。(最判昭和31年5月15日)

→裁判官がこのままだと原告の請求を棄却することになると考えたなら、「他の証拠も出さない！」とか「…というような証拠があるんじゃないですか？」などと釈明しろ！ってことです！

所有権に基づく土地明請求訴訟において、被告が土地買受けの抗弁のほかに土地賃借権の事実を陳述し原告も賃貸の事実を認める陳述をしているときは、被告が従前から賃借権の占有権原として**主張する趣旨であるか否かを釈明せず**に明渡請求を認容した**判決は破棄を免れない**。(最判昭和55年7月15日)

→「…のような主張をしたらどうか」って釈明(=アドバス)しろ！ってお話です。

=主張しない事実を裁判官は認定できない=当事者主義からの要請=各当事者に主張・立証責任だから、被告に具体的に言わせろってことなのです。

要するに**原告や被告の訴訟のやり方がまずければ**、「ああでもないこうでもない」と

色々とお節介?をする義務が裁判所にある!ってことみたいですよ😊

典型的な事案が**消滅時効での訴訟指揮や釈明**だと思います。裁判官は弱い者の味方??
口頭で説明しますね。

**Q: 債務者保護で裁判官は求釈明しているのでしょうか? 消滅時効の援用事案
利益を受ける側が一般市民か否か?**

3 法的知識を事務処理の知恵に転化って？ 登記抹消訴訟で戦略的に権利実現を図る手法って何？

法的知識を実際の訴訟において道具として使えるかが実務家の皆様に問われています！

複数管轄ってな～に？ 登記抹消訴訟での管轄は？

①被告住所地 民事訴訟法第四条

1項 訴えは、被告の普通裁判籍の所在地を管轄する裁判所の管轄に属する。

4項 法人その他の社団又は財団の普通裁判籍は、その主たる事務所又は営業所により、事務所又は営業所がないときは代表者その他の主たる業務担当者の住所により定まる。

②不動産所在地 民事訴訟法第五条

次の各号に掲げる訴えは、それぞれ当該各号に定める地を管轄する裁判所に提起することができる。

十二 不動産に関する訴え 不動産の所在地

③登記を管轄する法務局所在地

十三 登記又は登録に関する訴え 登記又は登録をすべき地

訴訟係属ってな～に？

当事者全員＝原告・裁判所・被告の三者が訴訟の存在を知る（≠知りうる状態になる）状態になること

二重起訴の禁止ってな～に？

訴訟が係属したら同一訴訟を別の管轄裁判所の提起できないこと。被告に二重応訴の負担があるから。訴訟係属前なら、別々の管轄裁判所に同時に訴訟提起しても大丈夫かしらん？

訴訟事件と非訟事件の区別ってな～に？

非訟事件では、訴訟事件での原則の適用がない。

登記抹消訴訟を提起し、同時に公示催告申立てをすることは？ 貸金請求訴訟&債務弁済調停の申立て？⁸

- 4 **皆様の仕事と裁判所の仕事の違い**って？ 皆様の不安材料のほとんどが裁判所がやる仕事なの？
弁論主義や当事者主義って、な～に？
純粋な当事者主義じゃなく、不十分な主張や証拠なら釈明したりしてフォローしてくれるって？

裁判手続の選択＝どのような送達手続にするか？とか被告の訴訟進行者を誰にするのか？
決めるって誰の仕事なの？

役割分担を意識して頂き、**裁判所のお仕事について悩んだり抱え込んだりしないことが大切！**
本日の内容である**被告側の事情**については、訴訟手続が激変する場合があります。
そして、その判断は？**訴訟提起後に事件を具体的に担当する裁判官等だけが決めます！**
担当しない裁判官、担当しない裁判所書記官、裁判所事務官は判断できないし、判断禁止！

例えば、Q1 被告の所在が不明 Q2 被告が老人福祉施設に入所 Q3 被告が外国在住者
Q4 被告が法人だけど、法人登記簿に記載がない Q5 代表者が不明であったり…。
原告代理人がどうしたらよいのか？どのような手続きになるのか？訴訟進行できるのか？…
これらの悩みごとして？

裁判所が解決・決定する事項＝職権事項です。

そして、その判断は、**訴訟を提起した後に、その事件を担当する裁判官等が決めます！**

つまり、**訴訟提起前には、誰も決めることが出来ません！ 司法とは、具体的な争訟において…。**
事前に、裁判所の窓口にお問い合わせをする方がいらっしゃいますが、窓口では具体的な事案について回答をすることは厳禁です！なぜでしょうか？

具体的な事案について見解を述べることは**越権行為**です。一般的な手続説明をすることだけ。
法務局さんのような事前問い合わせの制度はありません！

II 登記抹消手続の全体像

1 共同申請： 法務局宛 （不動産登記法60条）

2 単独申請or申立て

(1)簡易裁判所宛or地方裁判所宛

①登記抹消の民事訴訟手続： **抵当権登記抹消手続訴訟 本日のテーマ**

②公示催告・除権決定

(2)法務局宛

①被担保債権消滅を証する情報の提供

②弁済期から20年経過&債権額等の供託

③**解散法人の清算人が所在不明**&弁済期及び解散時から各30年経過

3 手続選択のポイント 登記抹消への複数の手続の柔軟な検討が必要！

(1)登記名義人が**自然人の場合**の処理イメージ **生身の人間：ボケたり、必ず亡くなります！**

複数相続人の存在 費用等のリスクの事前説明 ボランティア活動しないこと！

認知症、外国在住者、相続人不詳・不存在、所在不明、台湾在住者、戦争・災害地域など

(2)登記名義人が**法人の場合**の処理イメージ **意外と楽ちんかも！被告が多数にならない！**

解散決議＋清算終了or未了、破産決議＋終結等、法人登記簿不存在、所在不明、代表者死亡等 10

III 抵当権の登記抹消事案 知識じゃなくって**仕組み&手順を押さえましょう!**

被告の状況で手続が変化! 3 類型 = 通常送達・特別代理人選任・公示送達の事案のイメージを!

Q1: 被告が外国人の場合には、外国人の所属する国の法律が適用されるから解決が困難であると依頼人に説明した。

この対応って、○ or ✕ 🤔 法の適用に関する通則法 1 3 条 1 項

Q2: 休眠担保権の場合**被担保債権の時効期間経過・時効援用を訴状に記載する必要ある。**同様に、他の古い登記の場合も、**登記原因の消滅の事由を訴状に記載する必要ある。**

この対応って、○ or ✕ 🤔

Q3: 登記抹消訴訟は、訴状の書き方が分からないし、主張・立証責任や立証責任の分配とかが理解できていないので受任しない。

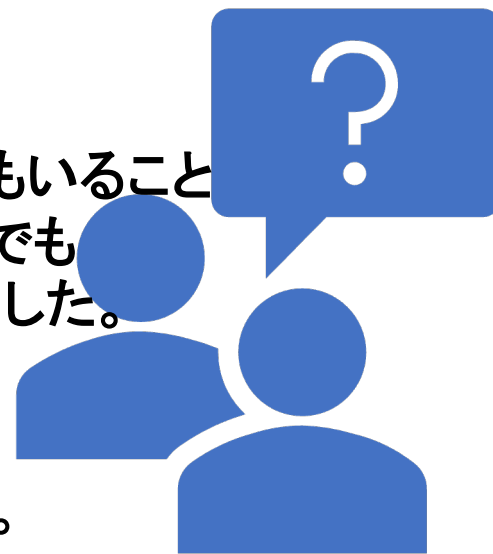
この対応って、○ or ✕ 🤔

Q4: 不動産の遺産分割協議書作成を依頼されたが、相続人が20人もいることが判明した。そこで、協議は困難だし、家庭裁判所の調停・審判でも最低でも3年くらいはかかる。他の早期解決の方法はないと説明した。

この対応って、○ or ✕ 🤔

Q5: 登記名義人の登記簿上の住所がイラン・イスラム共和国であったことから、住所調査は困難だから抹消は難しいと説明した。

この対応って、○ or ✕ 🤔



1 自然人：訴状及び書証のサンプル

海老名市〇△町…

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調整	平成△年 7 月 7 日	不動産番号	0503005555
地図番号	余白		筆界特定	余白	
所在	海老名市〇△町				
① 地番	②地目		③地積㎡	原因及びその日付 (登記の日付)	
1 1 番	宅地		111.00	余白	
権利の部 (甲区)	(所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権移転		昭和 40 年 12 月 1 日	原因昭和 40 年 11 月 20 日売買 所有者 川崎市△〇町… 鎌倉 太郎	
2	所有権移転		令和 2 年 1 月 10 日	原因 令和元年 10 年 10 日相続 所有者 川崎市〇□区… 鎌倉 春子	

権利の部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定		昭和 30 年 12 月 25 日 受付第 1111 号	原因 昭和 30 年 12 月 9 日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金 50 万円 … (以下省略) 抵当権者 横浜市中区〇△町… 相模川 太郎左衛門	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所)

取り敢えず、訴状を書いてみましょう！ 書けそうですか？

◇ 当事者欄は？

原 告

被 告

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、
せよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1
- 2
- 3 よって、

◇ 事件の経緯は？

◇ 当事者欄は？ 大丈夫！ 登記簿の記載をそのまま書きます！まず書きましょう！悩まない！

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

横浜市中区○×町…

被告 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ 事件の経緯は？ 依頼人のために、苦労話などをたくさん書いてあげて下さいませ！

別 紙

物 件 目 録

所 在

海老名市○△町

地 番

1 1 番

地 目

宅地

地 積

1 1 1 . 0 0 平方メートル

以上

海老名市〇△町…

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)	調整	平成△年 7 月 7 日	不動産番号	0503005555
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	海老名市〇△町			
① 地番	②地目	③地積㎡	原因及びその日付 (登記の日付)	
1 1 番	宅地	111.00	余白	
権利の部 (甲区)	(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権移転	昭和 40 年 12 月 1 日	原因昭和 40 年 11 月 20 日売買 所有者 川崎市△〇町… 鎌倉 太郎	
2	所有権移転	令和 2 年 1 月 10 日	原因 令和元年 10 年 10 日相続 所有者 川崎市〇□区… 鎌倉 春子	

権利の部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定	昭和 30 年 12 月 25 日 受付第 1111 号	原因 昭和 30 年 12 月 9 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 50 万円 … (以下省略) 抵当権者 横浜市中区〇△町… 相模川 太郎左衛門	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所)

陳 述 書

横浜簡易裁判所民事係 御中

令和8年4月15日
原告 鎌倉春子 印

甲
第2号証

- 1 原告は、抵当権のついている土地の所有者であるが、この度、売却することにしました。
ところが、・・・
- 2 ・・・
- 3 ・・・
- 4 以上から、判決により、早急に抵当権の抹消の判決を賜りたい。

Q これって何を立証するの？ 役に立ちますか？

Q : 訴額計算って、簡裁代理権の範囲内か否かの点で重要ですが、担保権の抹消手続は、不動産価格の2分の1って書いてあったのですが、本当ですか？

Google検索AIの解答なんですけどね🙄

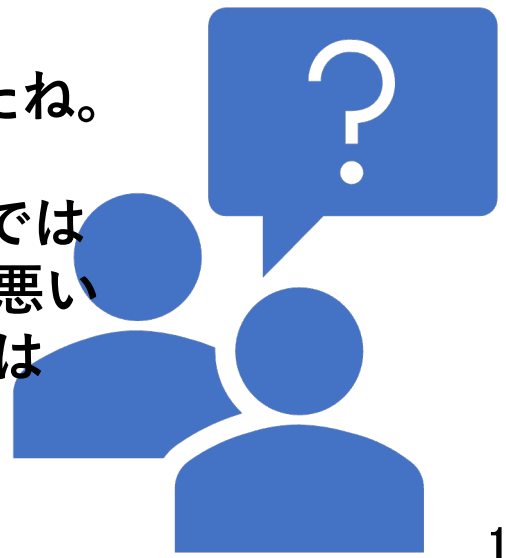
A : 建物の場合は、建物の固定資産評価額の2分の1としています。
しかし、裁判所の実務処理では、**土地の場合**については、土地の固定資産評価額を2分の1してからスタートします。

平6.3.28民=79民事局長通知「土地を目的とする訴訟の訴訟物の価格の算定基準について」
民事実務講義案I（四訂版）P42参照 司法協会

ですから、2分の1の価格をさらに2分の1 = 固定資産評価額の**4分の1**です。
もっとも、この4分の1の額と**被担保債権額**とを比較して
少ない方を訴額とします。根抵当権では**極度額**との比較でしたね。

Q : 訴額計算って、不動産の訴額計算においては、裁判所の実務では固定資産評価額を基準とすると聞いていますが、使い勝手の悪い不動産の場合に、市場価格が不動産評価額より小さい場合には訴額計算はどうしているのですか？

A : **不動産業者の方に評価額**を記載してもらった書面を付けて、訴額計算をした価格で訴状提出しても構わないかも🐧



2 抵当権登記抹消事案での**ブロックダイアグラム**って何者？

当事者の攻撃・防御活動が存在していることを前提とした図

Kg = 訴状
(by 原告)

E = 答弁書記載：有効に成立
(by 被告)

R = 準備書面記載 = 後日消滅記載
(by 原告)

X現所有者

X or 債務者・Y被担保債権の発生
の原因事実

被担保債権の消滅
弁済or時効消滅

Y登記

X or原所有者・Y抵当権設定契約

登記は抵当権設定契約に基づく

抵当権自体の消滅
(Xが対象不動産の第三取得者)

「改訂 新問題研究 要件事実」 司法研修所編 法曹會 ￥2,000 (税別) P119参照

「4訂 紛争類型別の要件事実」 司法研修所編 法曹會 ￥3,000 (税別) P85参照

裏技ですけど🤔

Google検索AIで「**要件事実 民事裁判官室コーナー**」！「**裁判官の勤務評定**」も？

「**登記抹消手続請求訴訟 要件事実**」ならAIはどう解答するかな？

訴状の記載って？

Kg = **訴状記載** 請求の原因を記載する必要があります。

Q:具体的には何を記載するのでしょうか？ 書面作成が何よりも大切！

X現所有者
Y登記

依頼案件における妨害排除請求という法律要件に該当する具体的な事実 = 要件事実

1 **原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。**

2 **被告は、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。**

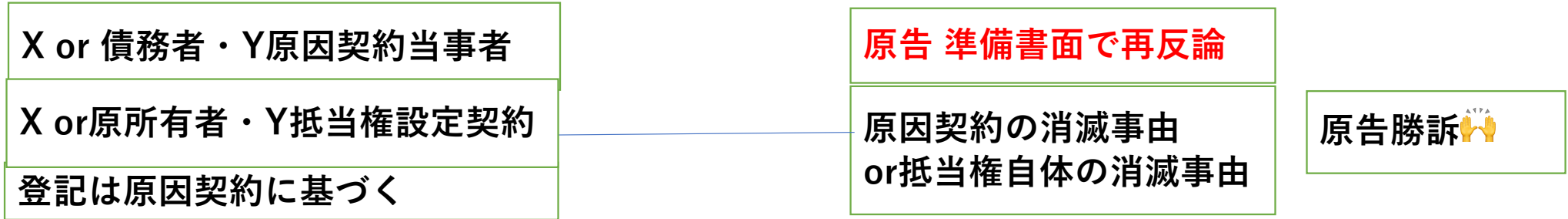
さらに、法的効果としての具体的な請求内容を記載します。

3 **よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続請求をする。**

実際に何を書くのかがイメージできればオーケーです！ 慣れると意外と簡単👉

被告の対応毎の主張・立証責任のイメージ 敵を知ること心も心の平穩にとって大切？

1 被告がE=答弁書で反論 = 自らの登記が有効と主張した場合は？ = 主張・立証責任



2 被告がE = 反論しない場合

(1) 要件事実を知らない場合

被告が事情を知らない場合や特別代理人事案

E = 答弁書記載： 不知

原告には立証責任が発生
甲号証 = 登記簿謄本提出

原告勝訴👏

(2) 要件事実を争う or 争ったとみなされる場合

E = 答弁書記載： 争う (通常送達後)
E = 不出頭 & 答弁書未提出 (公示送達事案)

原告には立証責任が発生
甲号証 = 登記簿謄本提出

原告勝訴👏

(3) 被告が訴状記載の要件事実を認めた or 答弁しなかった場合は？

E = 答弁書記載： 認
or = 不出頭 & 答弁書未提出

原告には立証責任なし
甲号証提出せず

原告勝訴👏

被告の答弁書の記載内容って？

E = 答弁書記載：有効に成立

X等 or 第三者・Y被担保債権の発生
の原因事実

X or 原所有者・Y 抵当権設定契約

登記は抵当権設定契約に基づく

答弁書への記載は、訴状の請求原因を否認したり、知らない=不知としたりする場合があります。ですが、

反論としては、**抗弁** (= **登記保持権限**) を記載します。抗弁って何者？

答弁書には、法律的に**抵当権という権利の成立の要件に該当する事実を記載**します。訴状に記載されている 1原告は、所有者である。2被告は、登記名義人である。という**要件事実**は認めます。

でも、3原告は、被告に対して、登記を抹消請求する。という**請求は認められません**。

理由は？

抵当権の

- ①被担保債権の原因契約等が有効に成立し
- ②抵当権設定契約も有効に成立し
- ③抵当権設定登記も有効だから。

被担保債権の成立及び登記の有効性等は、被告が主張・立証しなさいって話です。

※否認や不知と違うのは？ 訴状記載の**要件事実を認めている点**です。

原告の再反論としての準備書面の記載内容って？

R = 準備書面記載 = 後日消滅

被担保債権の消滅
弁済or時効消滅

抵当権自体の消滅 (Xが対象不動産の第三取得者)

弁済期日は？ 閉鎖登記簿謄本の記載の有無の確認

Q：閉鎖登記簿謄本に弁済期日の記載がない場合は？

弁済期日の定め無しとして処理します。

= 一般債権なら契約時から消滅時効が進行

Q:被告が答弁書に抵当権が有効に成立したという記載って？

例えば 昭和30年12月9日金銭消費貸借同日設定債権額 金50万円

弁済期日昭和35年12月9日等の記載があり、書証等で立証した場合には？

Q:裁判所は、原告から提出された準備書面の何をチェックしているのか？

原告は、再反論として、①被担保債権の消滅時効期間の完成 & ②消滅時効の援用という主張・立証！
具体的には？準備書面に、

①被担保債権の弁済期である和35年12月9日から昭和45年12月9日の経過により時効が完成した。

②本準備書面の送達をもって時効を援用する。

と記載してあるかどうかを裁判所はチェックします。

Q:訴状に再抗弁事実 (= 本来再反論として準備書面に記載する要件事実) 書くのは？

「仮に被告が答弁書で抵当権の成立の有効性を主張・立証した場合には、…」

= 枕詞が必要！ ※多数の被告がいる場合 被告が反論する恐れが高い場合 時間短縮が可能かも？

3 法人の場合はどうなるの？

Q6：登記名義人が法人であったが、法人登記簿がなかったため、依頼人には難しい案件なので、弁護士さんに相談するようにと説明した。

この対応って、○ or ✕ 🤔

「法人登記無し 抵当権登記抹消請求手続訴訟」ってGoogle検索AIの回答は？ 公示送達手続ということでしたけど？

Q7：登記名義人が宗教法人であったが、廃寺であって代表者は既に亡くなっていた。そこで、代表者を選任する必要があるから費用及び時間がかかると説明した。

この対応って、○ or ✕ 🤔

「法人登記無し 抵当権登記抹消請求手続訴訟」ってGoogle検索AIの回答は？ 清算人の選任or特別代理人選任ということでしたけど？

Q8：登記名義人が破産会社orの解散会社であった。そこで清算人等を選任する必要があるから、費用及び時間がかかると説明した。

この対応って、○ or ✕ 🤔

Google検索AIの回答は？ 清算人の選任or特別代理人選任ということでしたけど？



(1) 法人登記簿に記載がない場合

特別代理人選任事案

海老名市〇△町…

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)	調整	平成△年 7 月 7 日	不動産番号	0503005555
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	海老名市〇△町			
① 地番	②地目	③地積㎡	原因及びその日付 (登記の日付)	
1 1 番	宅地	111.00	余白	
権利の部 (甲区)	(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権移転	昭和 40 年 12 月 1 日	原因昭和 40 年 11 月 20 日売買 所有者 川崎市△〇町… 鎌倉太郎	
2	所有権移転	令和 2 年 1 月 10 日	原因 令和元年 10 月 10 日相続 所有者 川崎市〇□区… 鎌倉春子	

権利の部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	昭和 30 年 12 月 25 日 受付第 1111 号	原因 昭和 30 年 12 月 9 日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金 50 万円 … (以下省略) 抵当権者 横浜市中区〇△町… 相模川合名会社

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所)

相模川合名会社の法人登記簿が**無かった場合は？**
取り敢えず、訴状を書いてみましょう！ 書けそうですか？

◇ 当事者欄は？

原 告

被 告

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、
せよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

1

2

3 よって、

◇ 事件の経緯は？

◇ 当事者欄は？ 大丈夫！ 判明しない旨をそのまま書きます！ 悩まない！

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

横浜市中区○×町…

被告 相模川合名会社

代表者代表社員 **不詳（法人登記簿に掲載されていない）**

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ 事件の経緯は？ 依頼人のために、苦労話などをたくさん書いてあげて下さいませ！

別 紙

物 件 目 録

所 在

海老名市○△町

地 番

1 1 番

地 目

宅地

地 積

1 1 1 . 0 0 平方メートル

以上

法人登記簿がない場合って？ 悩まない！**訴訟手続及び進行は裁判所のお仕事！**

特別代理人選任申立書

指示があってからの作成でOK！

令和8年（ハ）第111号 抵当権設定登記抹消登記手続請求事件
横浜簡易裁判所 御中

令和8年5月1日

原 告 鎌 倉 春 子
上記訴訟代理人司法書士 厚 木 太 郎 印

1 申立ての趣旨

被告相模川合名会社の代表者が不詳であるから特別代理人の選任を申立てる。

2 申立ての理由

法人登記簿に被告会社の記載の記載がない。このため、遅滞なく訴訟を進行して事件解決を図る必要があることから特別代理人の選任を求めます。

3 尚、下記の者を特別代理人の候補者として記載します。

ダメ元で記載します🙏 裁判官がOKなら早期に手続が進行しますよ！

記

厚木市…町…

司法書士

箱 根 梅 子

以上

被告の答弁書には何が書かれているの？

答 弁 書

令和8年（ハ）第111号 抵当権設定登記抹消登記手続請求事件
横浜簡易裁判所 御中

令和8年○月△日

被 告
上記特別代理人

相模川合名会社
箱根 梅 子 印

- 一 請求の趣旨に対する答弁
 - 1 原告の請求を棄却する。
 - 2 訴訟費用は原告の負担とする。との判決を求める。
- 二 請求原因に対する認否
 - 1及び2につき、**不知**。3については争う

Q：どうして被告特別代理人は「**不知**」って記載するの？反論はしないの？

A：被告の特別代理人は、裁判所から選任されているのですから、事情を知りません。

「**不知**」は反論なし＝抗弁記載なしで処理します。法的効果は訴状の請求原因を争ったことになる。

だから、原告に**請求原因につき立証責任**が発生！ でも超簡単👏

※ 特別代理人選任事案では、**被告の住居所調査は厳禁！**

訴状等は、特別代理人の**事務所宛に通常送達**されますから送達宛の調査は無駄ですよ🙄

訴訟上の特別代理人選任事案（通常送達 ※特別代理人の事務所宛に送達されるから）
登記名義人等が法律行為ができない場合の実体法と民事訴訟法の処理手続の違いって？

実体法の処理手続
裁判外で抹消する
場合です。

- 1 認知症等の場合
後見人選任は？
- 2 法人の解散清算終了
代表者選任は？
- 3 破産終結の場合
代表者選任は？
- 4 相続人がいない場合
相続財産清算人は？

- 1 代理人・代表者選任手続、清算人や
会社法上の特別代理人選任など
- 2 手間、費用、時間がかかる

民事訴訟上の処理手続
裁判の手続で抹消する
場合です。
民事訴訟法 35条
37条

訴訟上の特別代理人選任

- 1 担当裁判官宛に特別代理人選任
申立てをする。
- 2 特別代理人選任手続と決まった後に
10万円程度の納付を求められます。
但し、神奈川県内は5万円

Q 1: **法人が解散**している場合は？ 清算人の所在不明 & 弁済期 & 成立から30年で**単独申請抹消**
不動産登記法70条の2に該当すれば超ラッキー！

Q 2: **休眠会社の場合**は？ みなし解散で、不動産登記法70条の2に該当すれば超ラッキー！ 31

条文を絡めながら特別代理人選任手続の具体的な場面をイメージしましょうね🤔

1 認知症等の場合 35条の適用？

1項 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**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。以下省略

具体的には、被告が施設に入所していたり、精神病や知的障がい者の場合など原告代理人が**意思能力の程度を必ずしも把握できない場合** 特に悩まれますよね。

でも、**事案を抱え込むのは絶対禁止！** 依頼人のためにも皆様のためにもなりません。訴訟手続をどのようにするかは**裁判所が判断しなければならない職権事項**＝お仕事です。皆様のお仕事ではありません！ **まず、訴訟提起して裁判所の判断を待ちましょう**

2 相続人がいない場合or相続人がいるかどうか分からない場合 37条の適用？

この法律中法定代理及び法定代理人に関する規定は、**法人の代表者**及び法人でない社団又は**財団**でその名において訴え、又は訴えられることができるものの代表者又は管理人について**準用**する。

具体的には、被告の死亡が明らかになったが戸籍によると相続人がいなかったりor死亡していることは明らかになったが戸籍等が取得できず相続人がいるかどうか分からない場合、結婚して外国籍を取得した相続人が死亡しているような場合などが考えられますよね。これも悩まれますよね。

でも、**事案を抱え込むのは絶対禁止！** 依頼人のためにも皆様のためにもなりません。訴訟手続をどのようにするかは**裁判所が判断しなければならない職権事項**＝お仕事です。

Q:被告死亡で相続人に不存在的な場合は？

相続財産という**財団法人が主体**となります。

～訴訟上の特別代理人選任事案処理のまとめ的なイメージ～

原告側の主張責任 = 所有権に基づく妨害排除請求

- 1 原告は、所有権者
- 2 被告は、抵当権登記名義人

被告の特別代理人は訴訟の事案については知らない。

- 1 原告が所有権者については、**不知**。
- 2 被告が登記名義人であることも**不知**

※特別代理人は。裁判所により選任されたから事案について何も知らない。

Q: 「**不知**」の訴訟上の取り扱いは？

159条2項

相手方の主張した事実を**知らない旨の陳述**をした者は、その事実を争ったものと推定する。

原告側の立証責任が発生！

- 1 原告は所有権者及び2 被告は抵当権登記名義人という**主張 = 要件事実**について立証責任が生じる。

Q: **具体的には何をするの？** 超簡単！ 立証責任 = **不動産登記簿謄本を甲第1号証**として提出

裁判官は口頭弁論を終結して、次回判決と宣言する。もちろん原告勝訴判決👏👏

但し、ごく稀に裁判官の訴訟指揮が🤪 具体的には、被告代理人に反論するように釈明！

Q: この場合は、原告側はどうしましょうか？

第1回口頭弁論期日ってどのような様子なんでしょうか？

原告（訴訟代理人）及び被告特別代理人は傍聴席で待機してます（特別代理人が不出頭もあり）。同日の同時刻に複数の事件がありますので、原告及び被告双方がそろった事件から訴訟を開始します。原告席と被告席に座ったら、事件の読み上げがされます。「令和8年（ハ）第111号抵当権登記抹消手続請求事件」など。 **If席が分からなければ、遠慮なく書記官に聞いて下さいませ！**

まず、裁判官が原告代理人に対して、「**訴状**陳述ですね。」って言います。これに対して、「はい、**陳述**します。」と答えます。 **※これが原告の主張責任の履行です！**

次に、裁判官が被告の特別代理人に対して、「**答弁書**陳述ですね。」って言います。これに対して「はい、**陳述**します。」と答えます。 **※答弁書の記載は不知だから原告に立証責任！**

そこで、裁判官が原告代理人に対して、「**甲第1号証**提出ですね。」って言います。これに応じて、「はい、**提出**します。」と答えます。 **※原告の立証責任を果たしたことになります！**

その際、裁判官が、「原本を照合するので、確認させてください。」などと言うことがあります。言われたら、登記簿謄本の原本を裁判所書記官に渡して下さい（原本を書証提出してたら不要）。さらに、「双方とも他に主張・立証することはありませんね。」って言います。それに対して、原告側・被告側双方が「ありません。」と答えます。

最後に裁判官が「これで**弁論**を終結し次回は令和8年○月△日午 時 分に判決言渡す」と言います。これで、当日の第1回口頭弁論期日は終了します。」というようなイメージです。

登記抹消訴訟って、**裁判所的には簡単処理事案**かも🙄

迅速処理のために、受付後に1回で終結できるような訴状記載&書証の提出が求められます！

(2) 法人登記簿に記載があるも所在不明な場合 **公示送達事案**
相模川合名会社の法人登記簿に記載があるも、本店及び代表者住所地が不明
取り敢えず、訴状を書いてみましょう！

◇ 当事者欄は？

原 告

被 告

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、
せよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1
- 2
- 3 よって、

◇ 事件の経緯は？

◇ 当事者欄は？ 登記簿の記載をそのまま書けますが、迷う場合って？

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

横浜市中区○×町…

被告 相模川合名会社

代表者代表社員 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居書調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ 事件の経緯は？ 依頼人のために、苦労話などをたくさん書いてあげて下さいませ！

Q1: 訴訟提起後に第1回口頭弁論期日が指定されて呼出状・訴状副本等を本店所在地に特別送達にしたが、戻ってきた。そこで、代表者住所地に送達したが、これも送達されなかった。
そこで、被告住所地調査の指示あったことから、調査したら、**所在が不明であった場合は？**
※指示があってから作成するのが一般です。だから悩まない！ 手順を決めるのは誰？

公 示 送 達 の 申 立 書

横浜簡易裁判所 御中

御庁令和8年（ハ）第111号事件について、被告の住所その他送達すべき場所
が不明であることから通常の手続きでは訴訟上の書類の送達ができない。
そこで、公示送達の方法による送達をお願い致します。

令和8年5月15日

原 告 鎌 倉 春 子
上記訴訟代理人司法書士 厚 木 太 郎 印

添付書類
所在調査報告書

以上

古い現地調査（特に 1 年くらい前）は再調査指示のリスク大！

直ぐに調査は厳禁！ 調査不要な場合もあるので、必ず方針を決めてから住居所調査の要否を検討して！

所在調査報告書

令和8年3月×日

調査者氏名 司法書士 厚木太郎 印

下記のとおり、申立書記載の住居所について調査した結果、所在の事実を確認することはできませんでした。

記

調査人
調査日時
調査場所

氏名 厚木 太郎

令和8年5月10日 午後12時00分頃

本店所在地：横浜市中区○×町…

上記住所は、更地となっていた。近隣の…に確認したところ、10年くらい前に建物は取り壊されており、被告の相模川合名会社という会社は知らないと述べた。

代表者住所地：横浜市中区○△町…

上記住所地も、更地となっていた。近隣の…に確認したところ、昔から何も建っていないし、代表者の氏名は知らないと述べた。³⁸
以上³⁸

公示送達事案

登記名義人等の所在が不明な場合の**実体法と民事訴訟法の処理手続の違い**って？

実体法の処理手順

裁判外で抹消する
場合です。

不在者財産管理人選任
法務局さんへ共同申請
して登記抹消手続

- 1 家庭裁判所宛に不在者財産選任申立て
- 2 40万円前後の納付必要
東京地裁管内では、100万円の納付
- 3 選任手続きに時間がかかる
特に家庭裁判所の事件の急増により
拍車がかかっている

訴訟上の処理手順

裁判上の手続

民事訴訟法110条

公示送達による送達をした
うえ、訴訟活動をして
判決により登記抹消する

- 1 担当の裁判所書記官宛に公示送達の申
立て（但し、職権もあり）
- 2 裁判所の掲示板に公示送達の書面及び
口頭弁論期日呼出状が貼られる。
- 3 掲示して2週間経過後に送達完了
但し、外国の場合は6週間

Q: **法人が解散or休眠会社の場合**は？ 前述の通り、不動産登記法70条の2に該当すれば超ラッキー！

Q: **所在不明の場合**には？
①弁済期から20年経過＋被担保債権等の供託による**抵当権登記抹消**
②**公示催告・除権決定による抵当権登記抹消**

～公示送達事案の法的なイメージ～

主張責任 = 所有権に基づく妨害排除請求

- 1 原告は、所有権者
- 2 被告は、抵当権登記名義人

被告が請求原因事実を争ったことになるから、原告に立証責任が生じる

159条1項 当事者が口頭弁論において相手方の主張した事実を争うことを明らかにしない場合には、その事実を**自白したもの**とみなす。以下省略

3項 1項の規定は、当事者が口頭弁論の期日に出頭しない場合について準用する。

ただし、その当事者が**公示送達による呼出しを受けたものであるときは、この限りでない。**

要するに、公示送達事案で被告不出頭の場合には、**争ったこと**になります

具体的には**何を**するの？ 超簡単！書証として甲第1号証＝**不動産登記簿謄本提出**

被告は実際に法廷にいないのだから

反論（＝抗弁）＝**抵当権は有効に成立している**と**反論することは不可能**

だから、**原告は再反論（＝再抗弁）の記載＝要件事実＝抵当権が消滅したとする法律要件に該当する**
具体的な事実を記載した**準備書面を準備する必要なし**👏👏

裁判官は口頭弁論を終結して、次回判決と宣言する。もちろん原告勝訴判決👏👏

Q:どのような場合に公示送達になるの？

- ①登記名義人の住所地の特定不可の場合 本事案 = Google検索すると分かったりしますけど。
- ②外交関係にない国. 台湾 朝鮮民主主義人民共和国 など
- ③紛争地・災害地に住んでいる場合. ウクライナ ガザ地区 イランイスラム共和国 など
- ④被告の住所を調べたけど不明 一般的に皆様がイメージされている場合

Q:被告が訴訟提起を知らないのに口頭弁論手続が許されるのはどうして？

「被告に知らせる」に固執すると？原告の憲法上の裁判を受ける権利が絵に描いた餅なりますね。
そこで、原告の裁判を受ける権利を実質的に保障するための「便法？」として法律上「送達手続完了した」として、権利実現を実効性のあるものにする工夫 = 仕組です！
知らせるという意味と異なる法律用語です！

公示送達事案での第1回口頭弁論期日ってどのような様子なんでしょうか？

原告（訴訟代理人）だけが開廷予定の法廷の傍聴席で待ちます。公示送達なので被告は不出頭のはず。同日の同時間に複数の事件がありますので、原告及び被告双方がそろった事件から訴訟を開始します。被告は来ないので、最後に回されます😓

呼び出されましたら原告席に座ります。念のために、裁判所書記官が被告を呼びます。

その後、事件の読上げをします。「令和8年（ハ）第111号抵当権登記抹消手続請求事件」など。

if 席が分からなければ、遠慮なく書記官に聞いて下さいませ！

まず、裁判官が原告に対して、「**訴状**陳述ですね。」って言います。

これに対して、「はい、**陳述**します。」と答えます。 **※これが原告の主張責任の履行です！**

次に、裁判官が「被告は不出頭ですね。それでは、原告は甲第1号証提出ですね。」と言います。

これに応じて、原告は「はい、**提出**します。」と答えます。 **※原告の立証責任を果たしました。**

その際、裁判官が、「原本を照合するので、確認させてください。」などと言うことがあります。

その場合、登記簿謄本の原本を裁判所書記官に渡して下さい（原本を書証として提出してたら不要）。

さらに、「他に主張・立証することはありませんね。」って言います。

それに対して、原告が「ありません。」と答えます。

最後に裁判官が「これで**弁論**を**終結**し次回は令和8年○月△日午 時 分に判決言渡す」と言います。

これで、当日の第1回口頭弁論期日は終了します。」というようなイメージです。

登記抹消訴訟って、**裁判所的には簡単処理事案**かも👉

迅速処理のために、受付後に1回で判決できるような訴状記載&書証の提出が求められるのです！ 42

(3) 登記名義人が金融機関の場合

海老名市〇△町…

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調整	平成△年 7 月 7 日	不動産番号	0503005555
地図番号	余白		筆界特定	余白	
所在	海老名市〇△町				
① 地番	②地目		③地積㎡	原因及びその日付 (登記の日付)	
1 1 番	宅地		111.00	余白	
権利の部 (甲区)	(所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権移転		昭和 40 年 12 月 1 日	原因昭和 40 年 11 月 20 日売買 所有者 川崎市△〇町… 鎌倉太郎	
2	所有権移転		令和 2 年 1 月 10 日	原因 令和元年 10 年 10 日相続 所有者 川崎市〇□区… 鎌倉春子	

権利の部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定		昭和 30 年 12 月 25 日 受付第 1111 号	原因 昭和 30 年 12 月 9 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 50 万円 … (以下省略) 抵当権者 鎌倉市〇△町… 鎌倉信用金庫	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所)

(4) 登記名義人がよく分からない場合

表題部（土地の表示）		調整	平成13年4月11日	不動産番号	00…
地図番号	余白		筆界特定	余白	
所 在	安房郡富山町・・・ 南房総市・・・・・・・・			所	
① 地番	②地目		③地積㎡	原因及びその日付（登記の日付）	
11番	宅地		111.00	余白	
権 利 の 部（甲区）（所有権に関する事項）					
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権移転		大正9年6月30日	原因 大正9年6月20日 所有者 安房郡岩井村… 千葉 清左衛門	
権 利 の 部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）					
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定			明治26年2月20日登記 明治26年2月25日付書入証により 債権額 金1年 利息 年1割 債務者 安房郡岩井村… 千葉 清左衛門 抵当権者 安房郡岩井村△区	
これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。					

(○X法務局) 以下省略

取り敢えず、登記簿記載のとおりに訴状を書いてみましょう！

◇ 当事者欄は？

原 告

被 告

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、
せよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1
- 2
- 3 よって、

◇ 事件の経緯は？

悩まないで、肅々と？

◇ **当事者欄は？** Q：裁判所から被告の調査指示があったら？ 逆に、調査囑託の依頼：186条🙄

千葉県南房総市・・・

原告 千葉 清左衛門

被告 不詳（登記簿の記載 安房郡岩井村△区）

取り敢えず、登記簿記載の情報だけで作成します。

◇ **請求の趣旨は？**

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の○×法務局明治26年2月20日登記の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ **請求の原因は？**

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、本件土地の○×法務局明治26年2月20日登記の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、上記抵当権設定登記の抹消登記手続を請求する。

尚、登記簿記載の被告については、その氏名及び住所が明らかではなく、訴訟手続及び送達について、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

尚書きは、必殺技かも🙄 皆様は決められないので、裁判所に丸投げします！

3 自然人の場合の色々なバリエーションを想定しましょう🤔

Q5：何はともあれ登記名義人の住所・居所の調査をしてから、どうするか検討する。
この対応って、○ or ✕🤔

Q6：真実の発見が優先するから、明治時代など古い登記名義人は明らかに死亡しているから、相続人が確定しない以上登記抹消できないと相談者に説明した。
この対応って、○ or ✕🤔

Q7：登記名義人が死亡し、相続人不存在であった。そのため相続財産清算人選任が必要なことから、費用及び時間負担が大きいと依頼者に説明した。
この対応って、○ or ✕🤔

Q8：被告が認知症の場合、法定後見人選任手続を経ないと訴訟提起できないと依頼人に説明した。この対応って、○ or ✕🤔

Q9：事前照会したが受付では裁判の一般的なことしか説明できないと言われた。そこで訴訟手続以外の別の手続しかできないと話した。この対応って、○ or ✕🤔

Q10：登記名義人の登記簿上の住所が台湾だったことから、住所調査をする必要があるため費用と時間の負担が大きいと説明した。この対応って、○ or ✕🤔

海老名市〇△町…

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調整	平成△年 7 月 7 日	不動産番号	0503005555
地図番号	余白		筆界特定	余白	
所在	海老名市〇△町				
① 地番	②地目		③地積㎡	原因及びその日付 (登記の日付)	
1 1 番	宅地		111.00	余白	
権利の部 (甲区)	(所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権移転		昭和 40 年 12 月 1 日	原因昭和 40 年 11 月 20 日売買 所有者 川崎市△〇町… 鎌倉 太郎	
2	所有権移転		令和 2 年 1 月 10 日	原因 令和元年 10 年 10 日相続 所有者 川崎市〇□区… 鎌倉 春子	

権利の部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的		受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定		昭和 30 年 12 月 25 日 受付第 1111 号	原因 昭和 30 年 12 月 9 日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金 50 万円 … (以下省略) 抵当権者 横浜市中区〇△町… 相模川 太郎左衛門	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所)

取り敢えず、訴状を書いてみましょう！

◇ 当事者欄は？

原 告

被 告

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、
せよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

1

2

3 よって、

◇ 事件の経緯は？

- ①まず訴状を作成 ②次にGoogleの住所検索機能で所在地確認 ③さらに所在地の登記情報を取得
④並行して被告の住民票（除票）を請求⑤最後に書留郵便を住所地宛に発送 ※④⑤の省略もありかも

◇ 当事者欄は？

神奈川県川崎市○□区…
原告 鎌倉 春子
横浜市中区○×町…
被告 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ 事件の経緯は？ 依頼人の気持ちを含めてしっかり描いてあげて下さいませ！

Q1:運悪く多数の相続人が判明した場合には？ 被告が100名前後🤖

◇ 当事者欄は？

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

横浜市中区○×町…

被告 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ 事件の経緯は？ 依頼人の気持ちを含めてしっかり描いてあげて下さいませ！

必ず 事前に、料金表を使って依頼人に説明しましょう！

一番の大問題は？ 登記名義人が自然人の場合で相続が発生して、多くの被告が判明するケースです！

ビジネスとして成り立つような事前の説明が不可欠！ 安く請負ってボランティア 😞

料金表のサンプル案

報酬料金

50万円～（評価証明書、名寄帳、ネット公図取得が含まれる）極端に簡単に処理されたら減額する。自然人の場合は、20万程度の**着手金** 手続の途中で頓挫した場合に費用の回収ができないから。

※被告人調査、報告書各種作成、通常送達になった場合の被告への対応（お手紙等による事情説明）、裁判後の謄本取得等別途追加報酬を**別途頂戴致します**。

被告調査	1人につき5千円
所在調査報告書	1通につき5千円
相続関係説明図	1家族につき5千円
被告へのお手紙	1通につき5万円
登記抹消	同一管轄5万円（他管轄がある場合、1か所につき報酬3万円追加）
裁判後の謄本取得	1通につき千円

相談料 1時間 5千円（訴訟事件等を受任した場合にはご請求しません。）

実費 報酬ではないことを明確に伝える！ 相続により50人とか100人もあり！

収入印紙額 訴額が10万円まで1万円の収入印紙が必要、以下10万円毎に100万円までは1万円ずつ増加し、120万円までが1万1千円、140万円までが1万2千円です。

予納切手 6000円分の郵便切手が必要で、被告が1人増加する毎に2440円を加算（東京簡裁）

評価証明書（市役所により料金が異なる） 名寄帳（市役所により料金が異なる） ネット公図（361円） 通常送達の場合

・調査にかかる費用及び郵送料

戸籍・住民票（市役所により料金が異なる）

不在籍不在住証明書（市役所により料金が異なる）

所在調査報告書作成（お一人につき日当（他県の場合）＋交通費） 遠方の場合の業者依頼5万円

※特別代理人選任申立て 被告が認知症であって、法定後見人が選任されていないの方がいらっしゃる場合や相続人がいない場合

・申立手数料（収入印紙等） 収入印紙額500円

・予納金 一般的には10万円くらい（裁判所により異なる） Q:予納金の行方は？

公示送達申立の場合

・調査にかかる費用及び郵送料

戸籍・住民票（市役所により料金が異なる）

不在籍不在住証明書（市役所により料金が異なる）

所在調査報告書作成（お一人につき日当（他県の場合）＋交通費）

・抹消登記登録免許税 不動産の個数×千円

登記手続 報酬&実費

Q2:被告が老人福祉施設に入所していたら？ 悩まない！ 手続選択は誰の仕事？

◇ 当事者欄は？

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

横浜市中区○×町… あおぞら園内

被告 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ 事件の経緯は？ 依頼人の気持ちを含めてしっかり描いてあげて下さいませ！

Q3:被告が死亡しており相続人不存在・不詳な場合には？ 手続選択は誰の仕事？

◇ 当事者欄は？

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

横浜市中区○×町…

亡相模川太郎左衛門相続財産（平成・・年○月△日死亡） **悩まない！ 死亡が分かればOK! Why?**

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ **事件の経緯は？** 依頼人の気持ちを含めてしっかり描いてあげて下さいませ！

Q4:被告が**台湾在住者**であると判明した場合 細かい調査不要? Why?

◇ 当事者欄は?

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

台北市… (登記簿記載の住所地:横浜市中区○×町…)

被告 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は?

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は?

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ **事件の経緯は?** 依頼人の気持ちを含めてしっかり描いてあげて下さいませ!

Q5:被告がカナダに住んでいることが判明した場合 これって誰の仕事？

◇ 当事者欄は？

神奈川県川崎市○□区…

原告 鎌倉 春子

カナダ トロント メイプルアベニューウエスト 801-777

(801-777 Maple Avenue West Toronto ON M2N6P9 Canada)

被告 相模川 太郎左衛門

◇ 請求の趣旨は？

- 1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続をせよ。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決を求める。

◇ 請求の原因は？

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有者である。
- 2 被告は、横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記名義人である。
- 3 よって、原告は、被告に対して、本件土地の横浜地方法務局大和出張所昭和30年12月25日受付第1111号の抵当権設定登記の登記抹消手続を請求する。

尚、手続選択及び住居所調査等については、ご指示頂ければ速やかに対応いたします。

◇ **事件の経緯は？** 依頼人の気持ちを含めてしっかり描いてあげて下さいませ！

外国送達

Q：被告が外国在住者の場合、外交ルートでの送達が可能となるのは？

A：「民事裁判資料 225 号国際司法共助ハンドブック」という内部マニュアルに沿って、裁判所書記官は、慣れない手続を四苦八苦してこなしております。
民事訴訟関係書類の送達事務の研究 – 新版 – P272～参照 司法協会
送達事務は裁判所書記官の職権事項なので訴状を完成させたら「悩まず提出」という姿勢で対応されると良いと思います。とは言え最低でも 1 年くらいかかります。



Q：外国在住者で住所判明の場合でも、早期・簡単に送達をする方法はあるの？

A：外国送達手続の回避は、実務家の皆様にとっても、面倒な手続きを強いられる裁判所書記官にとっても助かりますよね。そこで、**実際の回避手段**をお伝えしますね🙏

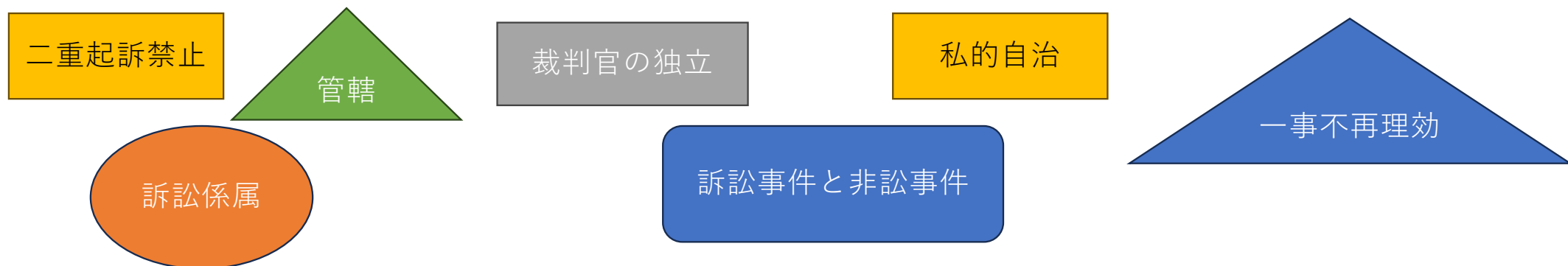
- ・以前に、青司協の九州ブロック大会で講義をさせて頂いたのですが、外国送達のお話をした際に、参加者の方から「**担当の裁判所書記官から送達場所の届出、送達受取人の届出を検討するように依頼された。**」って話されていました。

「届出可能な時期は、事前の届出も可能」と記載されています（送達事務の研究P54）。

ですから、訴状送達前に届出がなされると裁判所側も実務家の皆様にとってもハッピーですよ。

- ・また、現役の頃検討したのですが、外国送達すべき**被告が代理人を選任すれば代理人宛に送達**することが可能となり、外国送達を回避できるかなあって儂い思いを抱いていました。
- ・簡易裁判所案件なら**許可代理人選任手続**で時間&費用を著しく軽減できます（法54条1項）。

4 知識を知恵に転化 = 事務処理の戦略活用イメージトレーニング どう使うか？



Q1：昭和初期の抵当権登記抹消手続請求訴訟において、**被告法人**が登記名義人であり、本店所在地及び代表者住所地がともに不明だったので、訴訟代理人は公示送達事案と判断した。しかし、訴訟提起後に裁判所から明らかに代表者は死亡しているから特別代理人選任申立てを促され、予納金10万円を準備するように言われた。依頼人は費用負担に納得いかないと文句を言ったので、逆らえないと説明した。
この対応って、○ or ✕ 🤔

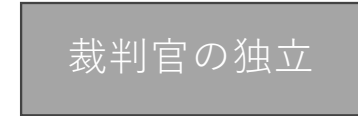
以下のような手続選択って違法なんでしょうか？

A1: 管轄がある別の簡易裁判所に重ねて訴訟提起するのは？

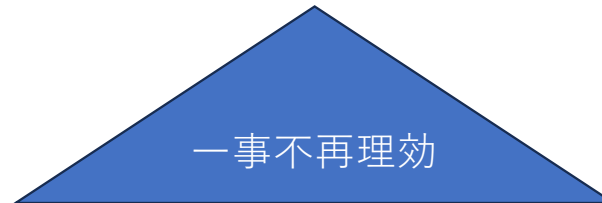
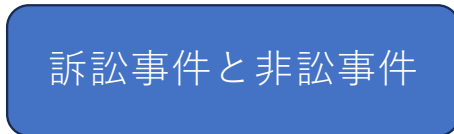
A2: 管轄のある簡易裁判所に公示催告の申立てをする？

A3: 法務局への登記抹消手続の申立てをする？

A 1 : 管轄がある別の簡易裁判所に重ねて訴訟提起するのは？



A 2 : 管轄のある簡易裁判所に公示催告の申立てをする？



A 3 : 法務局への登記抹消手続の申立てをする？

頂上 = 登記抹消への登山ルート = 手続は複数あるから選択自由 & 同時登山も可能？ 60

IV不動産の**管理・処分の適正化**が社会・経済的な課題＝最終的なゴール！

1 **単独所有のための登記手続** 遺産分割手続と共有物分割請求訴訟との利用法

乙区欄・乙区欄の登記抹消が出来たとしても、対象不動産が共有であれば管理・処分が難しくなる。
そこで、最終的には、単独所有にするための手続をする必要がある。

Q:じゃあ、共有状態が相続財産である場合の**単独所有へのプロセス**ってどうなるのでしょうか？

遺産分割手続による解決の場合

(1) **任意の合意 遺産分割協議**＝共同申請による単独所有へのプロセス

相続人の確定をしなければならない。 **Q:確定できない場合はどうしましょうか？**

①**所在不明の相続人がいる場合は？**

不在者財産管理人の選任 40万円前後の予納金

②**認知症の相続人がいる場合は？**

法定後見人の選任 費用及び時間がかかる

(2) **任意の合意ができない場合** 家庭裁判所への遺産分割**調停** or 遺産分割**審判**の申立て

まず、家庭裁判所は、**相続人の確定**をします。Why?

①**所在不明の相続人がいる場合は？**

不在者財産管理人の選任 40万円前後の予納金

②**認知症の相続人がいる場合は？ 後見法改正の流れと関係あるかも？**

従来の家庭裁判所本庁での処理 法定後見人選任手続を強要！

もっとも、支部では**家事事件手続法19条1項の特別代理人選任**によるものあり。

最近の地方の家庭裁判所でも特別代理人選任手続で対応している事案が散見される

軽度な認知症なら許可代理人でOKかもね（家事事件手続法22条1項但書）。

民事訴訟手続による解決の場合 不動産の場合には？

- (1) 遺産分割未了の共有不動産につき、相続開始から10年を経過している場合
共有物分割訴訟ができる 民法258条の2第2項 もっとも異議の申出あればダメ！
- (2) 最初から共有物分割訴訟にする手法
 - ①まず、法定相続分で共有登記する。共有持分買取業者がたくさん誕生していますね！
 - ②次に、共有者の一人が非相続人（法人を含む）に相続分を譲渡する。
 - ③その後、非相続人が、他の共有者に対して、共有物分割訴訟を提起する。
 - ④原告である非相続人の持分権者が、他の共有者に対して、代償金を支払うことを主張する。
 - ⑤判決or和解による代償金支払と持分移転登記の引換給付判決or和解により単独所有となる。

Q:共有物分割訴訟での判決の結末は？

共有持分が形を変えて各相続人に帰属するって感じです👉

- ① 現実分割 ②代償金支払いによる分割 ③競売決定 民法258条

Q:遺産共有部分と他の共有持分が共存した場合の法律関係ってどうなるのかしらん？

そもそも、遺産の共有持分について、遺産分割が完了してないにも関わらず、共有物分割請求をするのは許されないじゃないの😓

共有物分割訴訟はオーケー 最判H25.11.29

判決後に残りの財産を遺産分割するという流れ

例えば、代償金支払いによる場合には、金銭が相続分に依じて各相続人に支払われますが、その金銭は法的には相続財産として扱われるということなのです。

V 講師紹介. 伊藤 桂司(いとう けいじ) 自称 お節介好きな変爺さん

定年退職後に年金事務所の厚生年金徴収課で契約社員として5年勤務

現在、ふくし信託(株)で週3日アルバイト(セミナーも担当)&年金暮し🥰

元裁判所書記官 日本成年後見法学会理事 裁判手続利用促進協会代表

失敗学会会員等、障害者青年学級等のボランティア活動(約20年間)



産地: 広島の子山奥小学校は3級僻地校で複式教育 幼少の頃の電化製品は📺と💡

研修等: 東京司法書士会等、全国各地の司法書士団体主催の訴訟手続・相続関係の研修を担当

士業(司法書士、行政書士、税理士、社会福祉士)対象の相続関連等のZOOMゼミ実施

裁判傍聴・民事記録閲覧ツアーの実施(横浜地方裁判所、東京地方裁判所)

品川区成年後見センター職員研修、税理士会・行政書士会・NPO法人等で後見関係の研修を担当

さいたま市民大学講座及び公民館や社会福祉協議会での高齢者向けのセミナーを担当

品川区の「アワーズ」という福祉関係者のグループでセミナーを担当

「終活と介護の相談センターいわき」(福島県いわき市)にてセミナーの講師担当

趣味等: ベアフットランニング、マラソン&ウォーキング大会参加、街散歩、野菜作り、

追っかけ活動(BABYMATAL他)、縄文オタク、美術鑑賞(堀文子さん、岡本太郎さん、

TAMARA DELEMPICKAさんのfun)、YouTube視聴(BonsoirTV, HIMARIさんの🎻に夢中)

& YouTube番組制作(登記抹消訴訟、後見等の実務処理の仕方)

補充説明

Q1: 登記抹消判決後に、被告が既に死亡していた場合って、当然に判決が無効になるの？

A: そもそも判決の無効に関する訴訟を提起できる人って？
当事者適格及び訴えの利益が必要です！

当事者適格とは、

訴訟物たる特定の権利又は法律関係について、当事者として訴訟を進行し、本判決を求めうる資格 具体的には、訴訟物たる権利関係について法律上の利害が対立している者に認められる。訴訟物たる権利関係について法的な利益の帰属者である。



訴えの利益とは、

個々の請求内容について、本判決による紛争解決の必要性及び実効性を検討するための要件
いわば訴訟制度による紛争解決によって無益・不必要な訴えを排除して制度運営の効率化を図るとともに、被告の応訴の負担から解放する機能を営む

Q2: じゃあ、判決無効確認の訴えは可能なのか？

救済手続はどのようにするのか？

A: 判決無効確認の訴えは、法的安定性を害するので原則として認められない。
上訴・再審手続によることになる。

※外形状有効な判決に対する救済として、312条4号及び338条1項3号類推適用

P124、P136、P142、P571参照：民事訴訟法 [第8版] 伊藤眞著 有斐閣 ¥6,600税別