



2019年 第134号 (令和元年12月発行)

◆ Contents

案件処理奮闘記	1
登記リスペクト	3
法務局周辺探訪	5
新入社員紹介	8
編集後記	8



案件処理奮闘記

1. はじめに～公嘱訴訟チーム～

そういえば、何号か前のハロハロにも掲載されていましたが、公嘱協会では、奥多摩町の山林に設定されていた地上権を存続期間満了によって抹消するという業務を数年前に受託していました。

その地上権の存続期間は99年で、登記簿上の地上権者は大体（全員？）亡くなっていたため、相続人を調査して、判明した相続人にその抹消登記に協力してもらうということが必要でした。

現在の地上権者から地上権抹消登記の同意書が取得できれば、土地所有者（奥多摩町）から抹消登記の嘱託が出来るのですが、地上権者の同意書がもらえない場合は訴訟を提起し判決を得る必要があって、その裁判のために公嘱協会の奥多摩作業の中で訴訟チームを作って、私もそこに参加して訴訟等の対応をしていました。

2. 思い出深い現地調査

その作業の中では、訴状が送達できなかった場合の付郵便送達とか、公示送達のための現地調査が一番思い出があります。

被告住所に赴いて、家の呼び鈴を鳴らすのですが、元来ビビリなワタクシは、押す前にはどのような人が出てくるか想像してしまっていてね。ただ、こちらには基本的には年齢と名前情報しかないので、年齢的に襲い掛かって来られないかなとか、名前に力強さがあるから頑固な方かな、人の話を聞いてくれるかなとか。そんなことを考えて、勝手にドキドキしてしまうのですが、結局不在だとかえってホッとしたりもしました。。

なぜなら、ふつうの人間（の心）が一番怖いからです。

大体は、不在の場合が多いので、自分の想像の正誤を確かめられずに終わってしまいます。そういう場合は、近隣に聞き込みをするのですが、だいたい事情を説明すると、●●さんどうしたんですか？と聞かれます。その場合は、裁判所から調査依頼が・・と説明するのですが、世間では裁判に対してあまりいいイメージがないのか●●さんが犯罪行為をしたと勘違いする方も多いように思います。

さて、現地調査の具体的な様子がどんな感じだったかと言うと、基本的には、被告が不在であれば、

事情説明した手紙を集合ポストへ投函して、翌日手紙の有無を確認しに行きます。手紙が残っていればもう少し詳しい調査をして、公示送達にするかを検討します。手紙を見てもらえていれば、ほとんど奥多摩町に連絡があったと思います。

3. 被告不在時の対処…

そもそも、赴いた住居がその被告の住所地かどうか確証が得られない時は、アパートであれば管理会社に、被告の事情を何か知らないか問い合わせしてみます。

例えば、そもそも●●さんと言う人がいるかとか、長期不在にする話はなかったかとかですね。

意外と最初は油断しているせいもあり、ある程度話をしてくれますが、2回目に確認しようとする、個人情報に盾に警戒されてしまい、話を聞くことができない場合もありました。

アパートではなくて、マンションの場合は、管理人さんに色々聞いてみるのですが、ただ、最近のマンションはセキュリティが厳しいので、そもそも管理人の元にもたどり着けず、ポストも見られず、外からどの部屋がそうなのか分かりにくいので、ペランダも確認できず、とマンションでの調査は非常に難しい場合があります。

一軒家では、空き家もありました。外から中をのぞくと、しばらく使用されたことのなさそうな家具が、夕方でオレンジ色に染まってまして、ただでさえ寂し気な空き家が、より一層寂しく思えましたね。図書館とか本屋でトイレに行きたくなる感じとでも言いましょうか。また、被告が高齢な方だった場合は、良くないことを想像してしまうこともありました。結局、隣家の方に話を聞いたら入院中だとかで、親族の連絡先を教えてもらえたりしたのですが。

4. 家主と遭遇…

あとは、調査中に、家主が帰ってきて鉢合わせしたこともありました。

鉢合わせした瞬間は、顔だけは笑顔にして、怪しいものじゃないよ、敵意はないよアピールをしたのはいいけれど、焦ってて、何を説明すればいいかすぐには出てこず、現地調査の時には必ず首からぶら下げていたはずの身分証を見せようとするも、こういう時に限ってカバンにしまっていて咄嗟には出てこないなんてこともありました。この時は、結局、あわてて説明をしたらずくにわかってもらえたので何事もなかったのですけどね。ちなみに、奥多摩町からの通知や訴状に関しては覚えがないとのことで、近いうちに、再度裁判所から訴状が送られてくるので、受け取り及び対応についての協力をお願いして、その家を後にしました。

実際、裁判所からの通知を受け取っても中を見ていなかったり、対応を放置している場合が結構ありますね。特にその裁判が時効で解決できる場合なのに、対応をしていなかったために時効が使えないというのはもったいない気がします。

5. 終わりに

以上、いくつかの実例を紹介しましたが、結局、裁判所に提出する書類作成業務でも、書類作成それ自体よりはそれ以外のところで苦勞をすることが多いような気がします。

公嘱協会でも裁判所を利用する場合があると思いますので、その時多くの方が関わってくれるとうれしく思います。今回本当は、裁判手続きを一通り紹介しようかなと思っていたのですが違う内容になりましたので、また別の機会にご紹介できればいいなと思います。

(文 江戸川地区 山田修司)



登記リスペクト

1. 執筆にあたって

私は、昭和62年司法書士試験に合格し、昭和63年9月に司法書士登録すると同時に司法書士業務を開始した。そう考えてみると32年の業務歴ということになりあたかもベテランである。しかし実際には中身は薄く年期のみ長いというのが現実で今回本誌より「登記リスペクト」などというタイトルの原稿依頼を受け、何を書けばいいのか途方に暮れた。確かに自らの業務や会務における書類は日常的にかなりの分量を作っており、これに関しては一向に苦労しないのであるが、今回のように自分で内容を決め自由に文章を書けと言われた途端、私如きに東京公嘱協会の機関誌に載せるような格調高くアカデミックな文章が書けるはずがないと胸はドキドキ困惑してしまったのが本当のところである。

なお、これは一昔前の話で、当時の関係者は他界又は一線から退かれており、守秘義務等を問われることがないことを予め確認しておくことにする。近頃、巷では地面師なるものが暗躍しマスコミを騒がせているが、司法書士にとってなんとも恐ろしくお近づきになりたくない存在であるが、今回はそんな話をさせていただく。

2. 三連件の依頼

この件は大分昔、そうバブル景気の崩壊に伴う不動産価格の著しい下落がほんの一時だけ一段落し、一部の不動産業界が何とか息を吹き返さんと苦心していた平成初頭の話である。

私のところに日頃から懇意にしていたでいた、大手不動産開発業者やゼネコンから不動産開発のための土地仕入れを任されていた小規模ではあるが歴

史と信用のある不動産業者の社長から電話があり、「今回は〇〇（関東のリゾート地）で土地を仕入れるので抹消・売買・設定登記を頼む。決済は〇〇の近くの駅前で。」という依頼をいただいた。このところ依頼が減って暇なところでありがたいと、まずはいつも通り関係書類の徴求から始めた。入手した謄本を見ると抹消抵当権の担保権者は金融機関ではなく一般の株式会社であり微かな違和感を感じる。

その後関係書類の準備を進めるのと同時に、関係者に対し事前の確認と必要書類の用意をするよう連絡を始めた。当然ながら買主は知己なのでそれも円滑に進み、融資を行う金融機関も買主とのつながりで担当者も知っているので問題なく進行した。続いて売主Aと抹消抵当権者Bへ連絡を行う。売主Aは初老の男性だとのことであるが、関係者と名乗る人物Xが中に入りなかなか直接コンタクトが取れずに苦心をする。抹消担保権者も同様だ。それでも何とか当日までに両者に直接連絡を取ることはでき、本人Aが現地に来ることと関係書類等の持参については確認できた。しかし、どうにも釈然としない。というのも、どちらの当事者も、電話口での話の反応が明確でなく、これに加え当日のAとB本人の出席についても何度も念を押しようやく確約を得られるなどという状況だったからである。

3. 不安の決済日

それでも登記済証や印鑑証明書など必要書類の事前確認はできたし、全員の出席もかなうとのことと事前の準備を終えることもでき一安心となった。

その数日後に決済当日を迎えた。春先のどんよりした日中の午前中である。場所は物件最寄りの郊外

の駅前の会場を借受け実施となった。当時は勿論のことながらオンライン申請はできないので、決済終了後は管轄の法務局出張所へ書面申請である。

そして当日の出席者は、上記の売主Aと買主の会社社長、抹消抵当権者Bや設定銀行担当者、仲介業者と件の関係者Xを名乗る人物に私を加えて合計7名である。名刺交換などの挨拶を終えいよいよ決済開始だ。一応売主が本人であるとの自認を経て、私の関係書類の確認からスタートする。各当事者が提供した登記済証や印鑑証明書はその完備が確認でき、次いで書面への押印も済み、実印の照合も完了した。ただ、委任状等の内容確認の際や書類への署名捺印の際、特にAはほとんど口もきかず非常に消極的で、当初からの違和感がぬぐえないままだ。そこで本人確認はかなりしっかりやらなければと腹に力を込めた。Aに身分証明書の提示を求めたところ、あれほど事前に念を押したのにもかかわらず持ってくるのを忘れたという。決済場所は売主の自宅から遠く離れているのでこれから誰かにもってきてもらうことは無理で、それなら家族などに写しのFAXをと求めても、すぐに家族に連絡は取れない。いずれにしてもすぐには無理だという。このままでは司法書士としてゴーサインは出せない。

4. 助け舟と、決断の時

困り果て買主の社長の顔を見ると、この様子をうかがいながら対象物件の謄本を見ていた社長が口を開いた、「この物件に抹消済み抵当権があるけど、債務者はAさんあなたで、抵当権者は△△信用金庫だね。どこの支店で借りたの？この信金とは懇意にしている理事長もよく知っているんだ。支店長や融資担当者の名前を教えてください私が確認してみたいよ。これを知っているのなら本人だって証明できると思うけどどうだろう。」。この発言はヒットした。Aは大汗を掻きだし本格的にしどろもどろ

になった。こうなるとこの人物が本人であるとはとても言えない。しかし私は迷った。各関係者たちが時間と手間をかけ、融資銀行も実行を待っているところで決済中止を言い出すには私はまだ若かった。それでも司法書士はこの事態を迎え本日の決済不能の判断をし、当事者に決済中止を告げる義務がある。心を決した私は買主の社長を別室に誘いこう告げた。「社長、私は売主が本人だと認めることはできません。確かに登記申請のための書類は揃ってるので登記申請はできてしまいますが、この登記が完了したとしても、後日所有権移転自体が無効となる恐れがあるので決済の中止をするべきだと思います。」、すると社長は即座に「先生の言うとおりでと思う。中止しよう。」と言ってくれこれで事態は決した。全当事者は一言の異議もなく帰宅の途につき厳しい一日は終わりを迎えた。

結局、この売買がどうなったのか私が知ることはなかった。売主が手付金の倍返しをしたのか、この者たちへの責任追及が行われたのかはわからない。その場では決済中止を宣言することにためらいを感じた私ではあったが、その後の気分は司法書士としての使命が果たせたことで実に爽快であったことを今でもはっきりと覚えている。

5. 終わりに

最近見聞きする地面師事件は、公の内容のみに基づくなら、その内容はこの私が体験したことのように、雑な仕掛けと適当な仕込みではなく、精緻で念入りなものであるように見受けられるので、ここに記したことのほとんどは参考にならないのであろうが、それでもこの話に接した皆さんへの何らかの警鐘や心構えの礎になるのであれば、私も駄文を苦心して記した価値もあらうと願いキーボードを打つ手を止めようと思う。最後に貴重な時間を割いてのご拝読感謝いたします。（文 副理事長 高木宏）



法務局周辺探訪

東京で3,000人くらいの法務局周辺探訪ファンの皆様、お待たせしました。実は、私は、探訪自体はほぼ全出席なのですが、探訪記を書くのは初めてなので、少しドキドキしております。

今回探訪するのは、都営新宿線森下駅から歩いてすぐのところに桜なべの「みの家」です。

「み」は変体仮名ですが、いわゆる「戸籍での解読のために例示されている変体仮名」ではないので、「いろは三體帖」には載っています。）戸籍では、どこかで平仮名に引き直されます。（司法大臣依命改製のときに引き直している戸籍を見たことがあります。）商業登記は無理でしょうね。



さて、いつもどおり、三々五々と広報委員も集まり、いよいよ入店です。（1時間前から門前仲町で飲んで準備万端の方もいらっしゃいましたけど）このネオンサインは、いつ誰が、何を思って付けたのでしょうか。普段、馬刺しは色々なところで食べるのですが、桜鍋は食べる機会がないので、期待が高



まります。東京だと新宿御苑前にあるよねと新井広報委員長と珍しく意見が一致。

何はともあれ、桜なべを注文します。飲み物は、あれ、焼酎はないん

ですか。まあいいや、じゃあビールをお願いします。

脂身を投入するタイミングを何か聞いたような気もするけど、勿論聞いた瞬間忘れるので、いきなり全部入れてみる。

味噌仕立てで、見た目はかなりドロツとしています。結構脂っこい濃厚な味付けなのではないかな。割と甘辛い味付けは苦手なので、ビール飲もう。

ところで、今回は法務局探訪記には珍しく、本当に法務局の近くのお店に行ったので、何となく墨田出張所の思い出など。

ちょっと昔、墨田出張所の窓口にえらいお洒落なネクタイをした方がいた頃のことです。カウンターで合同会社の定款をフルスクラッチしたことがあります。一人合同会社の利益相反ですか勿論一人合同会社の利益相反です。合同会社は社員名簿がないからしょうがないですね。

肉も良い具合に煮え



てきました。いただきます。

いや、本当にうまいですよ。うまくなくても、そうは書かないけど、でも、本当にうまかったです。油が口の中で蒸発して消えていく感じ。ライターのオイルを使って似たような感触を味わう方法を今思いついたけど、ここでは書かない。

『八丁味噌と江戸甘味噌を合わせた「自家製味噌だれ」と醤油ベースの割下』だそうなので、相当しょっぱい筈だけど、こちらも蒸発して一緒に消える。

結構来たなと思った肉もあっという間になくなる。一緒に入っているネギ、麴、白滝も大変おいしいのですが、今回は肉だけ追加しました。（これがメニューにあるんだから、みんなこうするのでしょうかね。）

とはいえ、我々も取材で来ているので、遊びではないのですから、他のメニューも頼みました。

馬刺しも口の中でフワッと消える。芋の一番安いので水割り3つお湯割り3つ頼んでもらっていい？



宴たけなわとなりまして、誰かが言います。「これでおじやにするのはさすがに罪深いでしょうかね。」またまた御冗談を。

これから行かれる方は、桜なべ本体だけでお腹いっぱいになれませんように。ここだけあんまり良い写真がなかったのが残念です。

ようやく人心地がついて、周囲を見回す余裕が出



ました。天井高いですね。2階は貸し切りができる座敷があるとのこと。

広報委員一同大満足して、今回も良い取材ができましたね、次回もお楽しみにと言い合

って、無事帰宅の途につくはずもなく、そのまま2次会に流れていくのでした。

そう言えば、取材に来た人が全員2次会まで付き合ったのは初めてな気がします。

これも、取材の満足度が高かったからではないでしょうか。関係ないか。

といったように、広報委員会はゆるゆるとやっており、現在新委員を募集中です。もし興味がおありでしたら、お気軽に事務局までお問合せください。

森下 みの家 東京都江東区森下2丁目19番9号

（文 台東地区 大西誠）

皆様のお仕事をお手伝いいたします。

金融・保険事業

司法書士総合補償制度
業務用印紙・現金・小切手等補償制度
事業資金貸付制度
小規模企業共済制度
中小企業退職金共済制度
各種保険の紹介、ローンの斡旋

労働保険 事務組合事業

雇用保険・労災保険事務
事業主の特別加入
保険料の分割納付
労働保険研修会の開催

教育情報事業

司法書士手帳の発刊
組合ウェブサイトによる情報発信
実務書籍の編集・出版
登記先例検索サービスの提供
講習会の開催

東京司法書士 協同組合

福利厚生事業

福利厚生制度
(ホテル・レジャー施設等提携)
レクリエーションの企画
百貨店・特約店の提携
TDRとの提携・人間ドック補助

共同購買事業

業務関連必需品の斡旋販売
・登記関連用紙
・業務関連書籍
・司法書士向けソフト等
組合出版書籍の販売
ギフト・オフィス関連用品の斡旋販売
切手・印紙類等の販売

お手伝いします。
お気軽に
お問い合わせ
ください。



労働保険事務組合

東京司法書士協同組合

〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館2階

Tel 03-3359-0967 Fax 03-3353-8366

<https://www.tsknet.jp/>

新入社員紹介

杉並地区 奥本浩臣さん



- 出身地は？
京都府
- 趣味は？
散歩です。近くの公園を散歩しています。
- 好きな食べ物は？また、その理由は？

ビュッフェが好きです。ついつい食べ過ぎてしまいます。

●この分野ではナンバーワンだ。または将来ナンバーワンになる・なりたい分野は？

成年後見業務に積極的に関わっていきたいです。

●プライベートと仕事の両立の秘訣はありますか？
両立できてないです。

●入社前の公嘱のイメージ、入社後の公嘱のイメージ

ハロハロガーデンのイメージです。毎回楽しく拝見しています。

●人生でしくじったなあ~と思う事
もっと早く公嘱協会に入会すればよかったことです。

●人生でうまくやったなあ~と思う事
司法書士になって以来、よき先輩、よき仲間恵まれたことです。

府中地区 小早川朋子さん



- 出身地は？
東京都中野区
- 趣味は？
酒蔵巡り、野球観戦、陶芸
- 好きな食べ物は？また、その理由は？

辛いもの。特に担々麺と麻婆豆腐が好きで、外出先では美味しいお店を探索します。

●自分を動物に例えるとしたら？また、その理由は？

猫になりたいです。ごはんやおやつを食べて、自由気ままにゴロゴロしていたい。

●プライベートと仕事の両立の秘訣はありますか？
両立できているのかわかりませんが、遊びにいく予定をたててモチベーションをあげます。去年は国内1泊弾丸旅行を毎月のようにしていました。

●人生でうまくやったなあ~と思う事
今のところ、司法書士試験に合格したことでしょうか…

●その他、自由に自己紹介ください
嘱託登記や相続人調査、今までやったことのない案件の経験ができそうなので楽しみです。どうぞよろしくお願いいたします。広報委員になりましたので、広報の仕事も頑張ります！

編集後記

公嘱協会が異例の盛り上がりを見せる中、ハロハロ編集部もとい広報委員会のメンバーも次々と女性陣が増加し、当初のどんよりとした曇り空のような空気が嘘みたいに華やかになりました。そんな中で編集長を務めさせていただきありがとうございました。前回の私の編集後記でハロハロガーデンが変わる！？乞うご期待的な締めをしていたのですが、何をどう変えるんだったのか忘れしました。だって年に一回位しか集まらないんだもん。

(編集長 杉並地区 伊坂重郎)