

国営造成土地改良施設整備事業に伴う 用地取得について —清算未了の合資会社が所有する土地を取得した事例—

旭川開発建設部 用地課 ○田口 洋
木龍 直人

国営造成土地改良施設整備事業に伴い合資会社の所有する土地が事業用地として必要となったものであるが、当該法人は解散しているものの清算手続きが行われておらず、また会社の代表者も死亡していることから用地取得が困難と思われたものである。

関係機関との協議により解決方法を探った結果、国が利害関係人となり裁判所に対して清算人選任の申し立てを行い、選任された清算人と土地売買契約を締結することで解決を図った事例である。

キーワード：合資会社、清算未了、清算人選任

1. はじめに

本事例は、旭川開発建設部が国営造成土地改良施設整備事業に伴う事業用地を取得するにあたり、当該取得対象地の土地所有者が不確定である場合の土地売買契約の方法を探った事例である。

土地売買契約は、当事者間の申し込みと承諾という二つの意思表示の合致によって成立するものであるが、売主の存在が不確定であり意思表示ができない場合、買主（国）としてどのような対処を行えば、適正で円滑な用地処理を行うことができるのかを考察したものである。

本事例の土地所有者は合資会社という稀な法人であり、大正時代に設立されたものの昭和初期には清算登記をせずに解散しており、現在は登記官の職権により登記簿も閉鎖されている状態であった。また、当時の会社の代表者もすでに死亡していることから、土地売買契約が困難と思われたが、司法書士、法務局及び裁判所と協議し、最終的に国が利害関係人となり裁判所に対して清算人選任の申し立てを行い、選任された清算人（売主）からの意思表示を確認し、土地売買契約を締結することができたものである。

2. 事業の概要

本事例が発生した士別市は、北海道の中央に位置する上川管内北部にあり、豊富な水と平坦な平野部を生かした稲作・畑作を中心とする1次産業が大部分を占め、農

業の集散地として発展してきた街である。駅周辺には、多数のレンガ造りの農業倉庫があり、現在も使用されている。また、羊のまちとしても有名で郊外の観光施設では、めん羊の放牧や飼育風景を見ることができる。

本事業の地域は、昭和50年頃から圃場整備事業によるかんがい用水の安定供給を目的に整備されてきたものであるが、施設整備後30年以上が経過し主要施設の機能低下による維持管理費の増大、用水施設の老朽化による漏水被害が見られることから、既存施設の改修を図ることによりかんがい用水の安定した取水及び送水を目的として事業を実施し、農業経営の安定を図り地域農業の持続的発展の確保に寄与するものである。

当該事業は、平成18年2月に計画決定され平成21年までに計画区域内の農業施設整備が行われている。



図-1 位置図

3. 土地所有者の調査

土地売買契約を行うためには、土地所有者（売主）を確定させる必要があることから、下記の資料収集及び関係機関への聞き取りを行い、事実関係を把握した。

(1) 全部事項証明書（不動産）

当該取得対象地は、「大正15年4月3日売買」を原因とし、「所有者 士別市〇〇町〇〇番地 M合資会社」として所有権登記がなされている。

(2) 閉鎖登記簿謄本（商業）

M合資会社は、大正15年4月3日に「土地の売買、耕作並びに農産物の売買業」を目的に設立されており、その後、昭和14年9月1日に総社員の同意により解散している。清算人の登記及び清算終了の登記はなされていない。現在は、登記用紙も閉鎖されており、その効力は失われている。

(3) 関係市町村からの住民票等

閉鎖登記簿謄本に記載されている無限責任社員1名及び有限責任社員5名の所在について、関係市町村から住民票等の書類を交付してもらい調査した結果、全員死亡していることが判明した。

無限責任社員であるH氏は、昭和32年4月に死亡しており、相続人の1人である孫が地元に住していることも判明した。

(4) 地元の土地改良区や金融機関等からの聞き取り

M合資会社は、昭和初期に家族経営で農産物の生産や麻加工製品の販売等を行っていたことがわかったが、現

在は土地も原野状になっており、維持管理を行っている人物は不明であった。

(5) 固定資産税評価証明書

土地所有者はM合資会社になっており、固定資産税評価額が課税標準額に達していないことから課税されていない。

以上の調査結果から、土地所有者のM合資会社は会社としての活動を行っておらず、会社所有地を管理するものもないことが判明した。

4. 処理方針の検討

土地所有者の調査結果を踏まえ、土地所有者を確定させるための処理方法を探った。

(1) 合資会社について

現在の会社の種類には4種類あり、97%が株式会社、合同会社で、残りの3%が合名会社、合資会社となっている。

合資会社は、無限責任社員と有限責任社員各1名以上で構成することとされており、最低資本金の規定はない。戦前には比較的簡単に設立できたことから多数あったようである。

また、会社が倒産した場合、株式会社、合同会社は出資者が出資金以上の責任（有限責任）を問われないのに対し、合資会社は出資者が出資金を放棄するだけでなく、自己の財産を弁済に充てる（無限責任）場合もある。

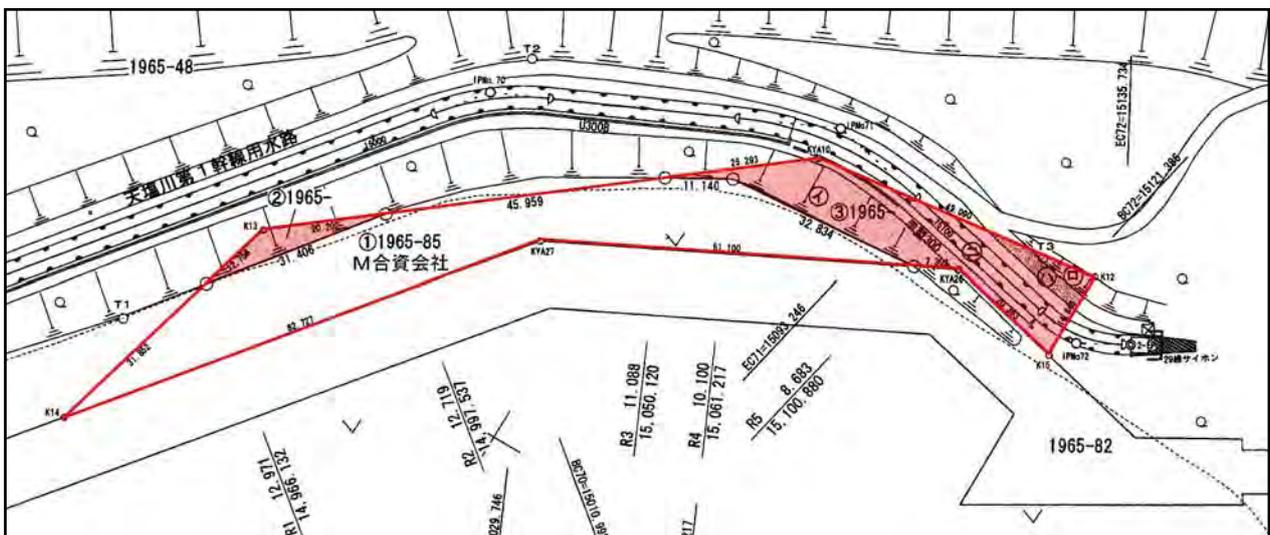


図-2 現況平面図（赤枠が当該取得対象地）

(2) 清算人登記及び清算終了の登記について

会社が解散し、その活動を終了する際には、それまでの債権債務を解消し、残余財産があった場合には処分することにより社員の出資割合に基づき分配することになる。それらの業務は、清算人が行うこととなるため清算人を登記し、その業務が完了すれば清算終了の登記を行うこととなる。

M合資会社は、昭和14年に解散されているものの、清算人の登記及び清算終了登記がなされていない。会社法施行（平成17年制定）に伴う改正前の商法（以下「旧商法」という。）には解散の規定はあるものの、清算人登記及び清算終了の登記に関する規定はなかったようである。また、合資会社においては、定款の定めや総社員の同意によって会社の財産を自由に処分できる任意清算の方法もある。それらの事項からM合資会社は、清算に関する登記をせずに任意清算を行った可能性はあるものの、現に土地を所有していることから、清算終了には至っておらず、清算人の登記は必要と考えられた。

(3) 清算人の選任について

旧商法第164条においては、合資会社の解散による清算は原則として業務執行役員である無限責任社員が行うこととされているが、M合資会社の無限責任社員であるH氏は、すでに亡くなっており、その相続人が後継の清算人と成り得るかについて、昭和29年4月12日民事甲第770号民事局長通達（以下「通達」という。）により検討を行った。

通達によれば、合資会社の唯一の無限責任社員であった清算人が死亡して、その相続人がある場合でも旧商法第147条同122条の規定に準じて利害関係人により裁判所に対して清算人の選任を申請すべきであるとの見解である。旧商法第147条は、合資会社は本章に別段の定めがある場合を除いて合名会社に関する規定を準用する、同第122条は、合名会社の社員が一人となったとき又は解散を命ずる裁判の事由により解散したときは、裁判所は利害関係人若しくは法務大臣の請求により又は職権を以て清算人を選任するという規定である。

合資会社の解散による清算は、原則として無限責任社員が清算人になることになり、その社員が死亡した場合はその相続人が権利義務を有することとなるのが妥当な解釈である。ところが、清算人の相続人が必然的に清算人に就任するとすればその相続人に不当な負担となる場合が起こるのみならず、相続人が相続放棄、限定承認、外国滞在及び所在不明等の場合には清算のできない状態が発生することが考えられ、不合理な結果を招来する。このような不合理を救済する意味から通達では、利害関係人より裁判所に対し清算人の選任を申請すべきであると解されるものである。

(4) 閉鎖された登記簿の回復について

法人と土地売買契約を締結するには、登記簿が現に効力を有している必要があるが、M合資会社は解散し、昭和50年8月1日に登記用紙が閉鎖されている。解散から10年以上何らかの登記がされない場合は、既に清算が終了されている蓋然性が高いことから、商業登記規則第81条1項1号（現行法）では登記官が職権により登記簿を閉鎖できるとされている。この措置は、便宜的な規定であるため、現実に清算が終了していなければ清算人はその旨を登記官に申し出ることにより登記簿は回復する。

このことにより、M合資会社は現に未清算の土地を所有していることから清算人就任登記を行うことで、その申請を登記簿の回復の申し出とみなし、登記官が職権で回復することになる。

5. 処理方針の結果

上記の検討内容から、M合資会社は清算の範囲内において存続するものであり、社員の相続人も残余財産の帰属者たる地位に過ぎないことから相続人を社員として入社させる必要は無く、清算人も事業を行う国が利害関係人として裁判所に対して選任の申し立てを行うことが妥当と考えられた。また、清算人の選任決定後に清算人と土地売買に関する協議を行い、契約を締結することで土地の取得が完了できると判断した。

なお、清算人の候補については、裁判所で選任することとなるが、利害関係人からの推薦も可能であるため、処理方針の相談を行っていた司法書士に承諾をもらい推薦することとした。（推薦人が選任されれば、処理に要する時間の短縮となる。）



写真-1 てしおがわ地区（土別市）

6. 処理手続き

(1) 旭川地方法務局

国が裁判所に対し訴訟を起こす場合には、権限法第2条に基づき、法務局に依頼し、法務局を経由して行うこととなる。

当該地域を管轄する旭川地方法務局訟務部と事前に協議を行い、申し立てに必要な添付書類等を提出し、依頼を行った。その後、旭川地方法務局から旭川地方裁判所に対して清算人選任の申し立てが行われた。

(2) 旭川地方裁判所

旭川地方裁判所名寄支部において清算人選任の申し立てが受理され、M合資会社の清算人が選任されることとなった。その後、旭川地方法務局を経由して当部に清算人の決定告知が通知された。

(3) 清算人

清算人は、相続人等の利益相反関係がなく、財産を善良な管理者の注意義務をもって管理できる者とされており、裁判所において当部が推薦した司法書士が選任されることとなった。

選任後、清算人は、清算人就任の登記を行い、当部と土地売買契約を締結した。その後、当部において所有権移転登記等を行ない、土地取得の事務処理を完了した。

事務処理完了後、清算人から裁判所に対して、今回の清算事務に要した費用と当部との土地売買代金を比較し、会社として残る収益は無い（収益が発生した場合は、残額分を裁判所に預託金として納付する必要がある）旨の報告を行った。裁判所は、清算人に対して今回の事件にかかる報酬（法務局が裁判所に予納したもの）を決定し、この決定通知をもって事件終了となった。

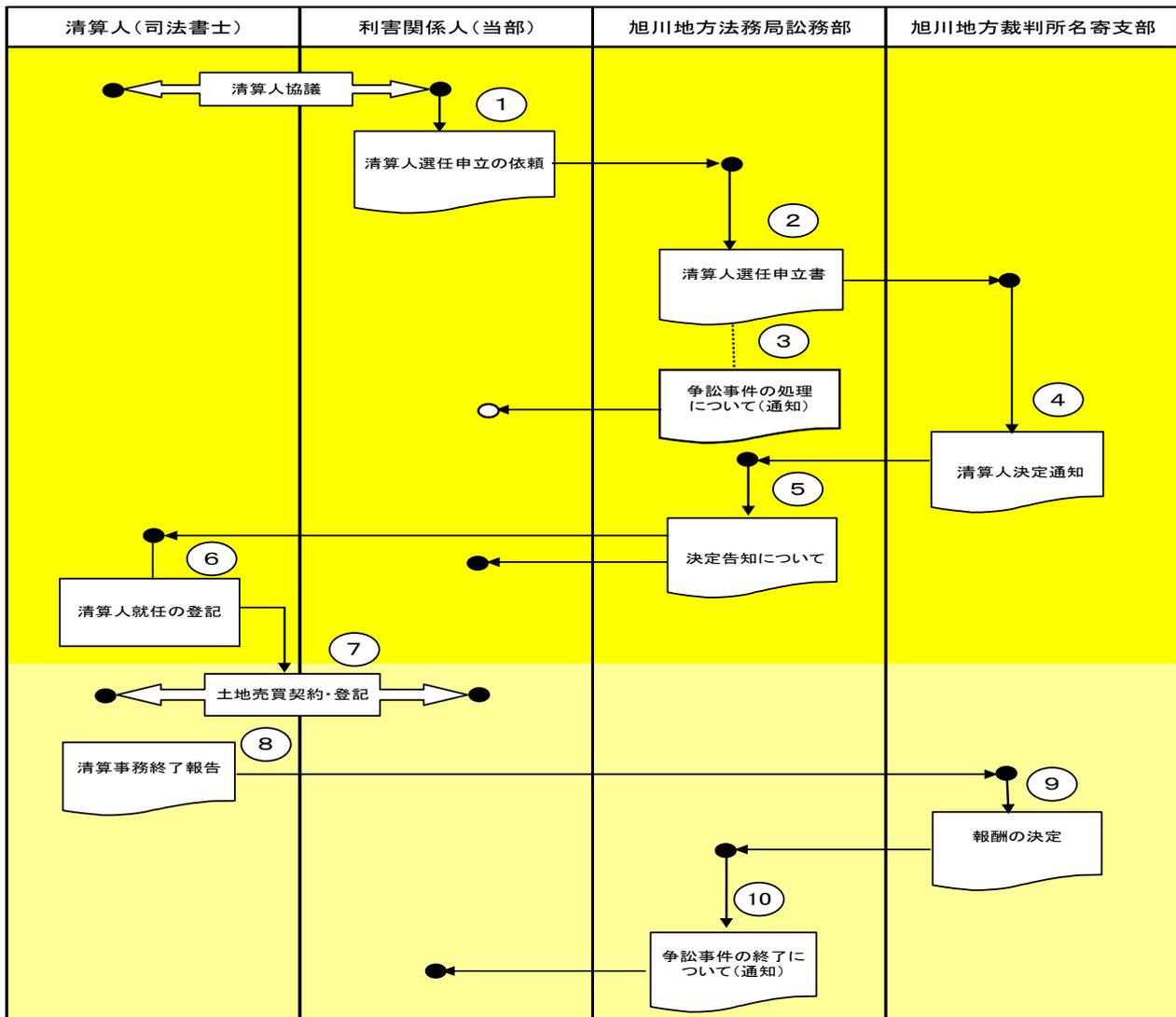


図-3 事務処理フロー（丸数字は処理順）

7. おわりに

今回の事例は、土地所有者が合資会社という稀な法人であり、かつ、会社は解散しており登記上も会社としての効力はなく、その存在が不確定な状況からの用地取得であったが、買主（国）として追跡調査、関係機関との協議、法令検討等を行い、清算人選任という最善の処理方法により売主（土地所有者）を確定させ、土地の取得を完了することができた事例であった。

事例を検討した当初は、会社の相続人によって再登記を行うことも考えられたが、当事者による申請及び費用も高額となることから処理の調整が困難と思われた。しかし、各関係機関との協議により今回行った処理に辿り着くことができ、当部のみでの処理で当事者への負担もかからず、また、司法書士を清算人に推薦することにより

時間的にも短縮できたことは非常に良い結果となった。さらに、裁判所も結果的に旧商法第147条及び第122条に基づき決定を下したところであり、当部の検討結果とも合致することとなった。

土地売買にかかる問題は、多種多様であり、一様に解決できるものではなく、時間を要するものが多いが、より最善の解決方法を模索する努力をする必要があるのではないかと思う。

また、近年の情勢により、事業効果の早期発現が求められ、用地取得のスピードアップが必要となっていることから、このような事例に対応するための効率的な用地処理体制の構築化を図る必要性があることも今後の用地課における課題の一つと考える。