

解散又は活動実態がない会社名義の土地を取得する方法についての考察

石丸 墨¹・荒川 奈央²

¹奈良国道事務所 用地第二課 (〒630-8115奈良県奈良市大宮町3-5-11)

²奈良国道事務所 用地第二課 (〒630-8115奈良県奈良市大宮町3-5-11)

国道改築事業に伴う用地取得に際して、代表取締役が不在である法人と清算終了の済んだ法人の両方と契約する必要が生じた。任意での契約が困難となり、収用裁決による取得の方針に至った。一方で、同事業では法人登記が閉鎖された別法人と契約に至った事例が存在した。本研究は、これら事例を比較することで、法人が所有する土地を取得する際の課題について焦点を当てたものである。

キーワード 用地取得, 取締役, 清算人, 会社法

1. はじめに

用地取得においては、基本的に登記名義人を相手方として売買契約を締結する。登記名義人が個人あるいは法人の場合においては、登記と実態の両面を把握する必要がある。中でも法人の場合は、法人の実態に応じた対応を取る必要がある。

今回の事案は、土地登記名義人である法人2社がそれぞれ活動実態がない又は清算終了済みであり、任意交渉で相当の時間を費やしていることから、土地収用法に基づく収用裁決による取得の方針に至る経緯を述べる。

次いで、同事業において、別法人が土地名義人であった契約事例を併せて比較検討し、用地取得における課題に焦点を当てることとする。

当該事業の対象となる土地の概要は以下のとおりである。

- ・公簿地目：宅地
- ・取得対象土地の所有形態：A社とB社による共有

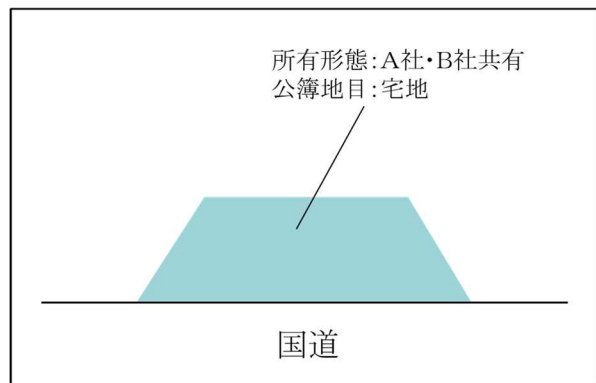


図-1 対象地イメージ図

2. 本事業について

(1) 事業概要

本事業は渋滞緩和と交通事故削減及び地域活性化のために必要な国道改築事業であり、事業に伴い必要となる土地の取得を行っている。市街地に位置するがゆえ、土地の権利関係が複雑な状況である。

また、事業進捗上の状況から、令和元年度に土地収用法に基づく事業認定の申請を行っている。

(2) 買収地の概要

A社は代表取締役が死亡しており、取締役Xが1名存命である。一方のB社は既に清算終了済みであるが、当時の清算人Yが存命である。

3. 問題点の整理

(1) 問題点 1

当該土地を取得するには、土地所有者であるA社とB

社両方と契約する必要がある。

A社は代表取締役が不在のため、同社と契約するためには、同社において株主総会による取締役の選任、代表取締役の決定等が必要である。取締役Xは株主総会を招集する権限を有する役員（会社法第346条第1項）であることから、取締役Xに株主総会参集手続の協力を求めた。ところが、取締役XはA社の取締役に名を連ねているだけで一度も経営に関与しておらず、今後も関与するつもりは一切ないとして、協力に応じない状況が続いていた。

○会社法第346条（抜粋）

役員（監査等委員会設置会社にあつては、監査等委員である取締役若しくはそれ以外の取締役又は会計参与。以下この条において同じ。）が欠けた場合又はこの法律若しくは定款で定めた役員の数に欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した役員は、新たに選任された役員（次項の一時役員の仕事を行うべき者を含む。）が就任するまで、なお役員としての権利義務を有する。

(2) 問題点2

B社は清算結了登記済であるが、本件土地がB社の残余財産として分配未了の状態にあるため、法人格は消滅していないと判断されるのが相当である。（大判 1916年（大正5年）3月17日）したがって、同社については清算途中の会社であると判断し、会社法第483条の規定により清算途中の会社においては清算人がこれを代表することから、清算人Yによる清算結了登記の抹消が必要である。

したがって、B社と契約するために清算人Yに清算結了登記の抹消の協力を求めるも、相当以前の会社清算であるため定款等の書類をすべて破棄しており、協力に応じない状況が続いていた。

○判例 1916年（大正5年）3月17日大審院判決（民録22輯364頁、民抄録65巻14169頁原文は旧漢字でカタカナ表記）抜粋

株式会社の清算結了した旨の登記ある場合と雖も実際会社の財産に属する債権残存するときは清算結了の実なきを以て会社は未だ絶対に消滅したるものと謂うを得ず

○会社法第483条（抜粋）

清算人は、清算株式会社を代表する。ただし、他に代表清算人（清算株式会社を代表する清算人をいう。以下

同じ。）その他清算株式会社を代表する者を定めた場合は、この限りでない。

4. 対応方針

(1) 問題点1への対応

問題点1について、弁護士及び法務局に相談したところ、会社法第351条第2項に基づく一時代表取締役を選任することで契約が可能であると回答を得た。起業者が利害関係人として、A社の一時代表取締役の職務を行うべき者を選任するよう裁判所への申し立てを検討した。

○会社法第351条（抜粋）

代表取締役が欠けた場合又は定款で定めた代表取締役の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した代表取締役は、新たに選定された代表取締役（次項の一時代表取締役の仕事を行うべき者を含む。）が就任するまで、なお代表取締役としての権利義務を有する。

②前項に規定する場合において、裁判所は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時代表取締役の職務を行うべき者を選任することができる。

しかし、裁判所との協議では、あくまで一時代表取締役の選任は正式な代表取締役を見越した上での選任であり、一時代表取締役に所有財産の売買だけの権限を与えるものではないことから、本件における一時代表取締役の職務を行うべき者の選任については不相当であるとの回答を得た。

(2) 問題点2への対応

問題点1と同様に問題点2についても、起業者が利害関係人として、B社の清算人の選任するように裁判所への申し立てを検討した。

しかし、裁判所との協議では補償契約の締結だけを目的として清算人を一時的に選任することは難しく、会社法第478条第2項の規定から存命の清算人とは別の清算人を一時的に選任することは不相当であるとの回答を得た。

○会社法第478条（抜粋）

次に掲げる者は、清算株式会社の清算人となる。
一 取締役（次号又は第3号に掲げる者がある場合を除く。）

- 二 定款で定める者
- 三 株主総会の決議によって選任された者

②前項の規定により清算人となる者がいないときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、清算人を選任する。

以上より、A社並びにB社との契約が事実上困難であることから、収用裁決による取得の方針に至った。

5. 同事業における近似事例

(1) 買収地の概要

同事業の別区間において、2018年に契約締結に至った。近似する事例における土地の概要は以下のとおりである。

- ・公簿地目：公衆用道路
- ・取得対象土地の所有形態：C社による単独所有

(2) C社経緯

当該事業の対象地を所有するC社の経緯を整理すると以下の通りである。

- ・2006年：12月の株主総会の決議により解散
- ・2007年：1月に解散登記
- ・2010年：代表清算人のZ氏を登記
- ・2018年：1月に商業登記規則第81条第1項による登記記録閉鎖

(3) 契約に至るまでの経緯

C社とは10年以上前に用地交渉に着手し、境界が確定していたものの、以降の用地交渉に進捗が見られず、交渉が途切れた状態が続いていた。2018年4月に用地交渉再開に向けてC社法人格の再確認を行ったところ、2018年1月にC社の法人登記が閉鎖されている事実が判明した。したがって、C社との契約締結には、代表清算人であるZ氏より商業登記規則第81条に基づく「清算を結了していない旨の申出」を法務局へ提出してもらい、C社法人登記の復活が必要であることが判明した。

○商業登記規則第81条（抜粋）

次に掲げる場合には、登記官は、当該登記記録を閉鎖することができる。

- 一 解散の登記をした後十年を経過したとき。
- 二 次項又は第三項に規定する申出後五年を経過したとき。

②前項第一号又は第二号に掲げる期間が経過する二月前から当該登記記録を閉鎖するまでの間に、会社が本店の所在地を管轄する登記所に清算を結了していない旨の申出をしたときは、登記官は、前項の規定にかかわらず、当該登記記録を閉鎖することができない。

③第一項の規定により登記記録を閉鎖した後、会社が本店の所在地を管轄する登記所に清算を結了していない旨の申出をしたときは、登記官は、当該登記記録を復活しなければならない。

2018年8月に代表清算人であるZ氏に対し、同条に基づく「清算を結了していない旨の申出」を法務局に提出し、C社法人登記を復活してもらうよう依頼を行った。9月にZ氏よりC社法人登記の復活の了解が得られ、Z氏が同条に基づく「清算を結了していない旨の申出」を法務局へ提出した。10月にC社法人登記が復活したことから、代表清算人であるZ氏と契約締結に至った。

6. 用地取得における課題の考察

(1) A社、B社及びC社の相違点

当該事業においては、通常の法人とは異なる形態での買収となった事例を取り扱ってきた。本文で取り上げた法人A社、B社及びC社を整理すると以下の通りである。

- ・A社：代表取締役が不在であり、取締役が1名存命。2011年に重任登記されて以降活動の実態がない（所謂、休眠状態にある）。
- ・B社：1993年に清算結了登記。清算人が存命。
- ・C社：2007年に解散登記後、2010年に代表清算人を登記。2018年に登記記録閉鎖。

(2) 現存する法人であるか否か

今回事例では、A社とB社による共有地であったが、別事例であるC社も加えてそれぞれを比較すると、用地交渉時において現存する法人であるか否かの二通りに区分できる。すなわち、活動の実態はないもののA社は法人登記上では確かに現存している法人であった。一方のB社とC社は、活動の実態のみならず法人登記上においても現存しない法人であった。

いずれの場合においても、相手方による登記手続が必要となるが、代表権を確定させるまでの間その法人を代表し実質的な交渉相手となる者は、A社の場合は取締役

であり、B社とC社では当時の代表清算人若しくは清算人となる。

(3) 相手方に必要となる手続等

A社、B社及びC社と契約するために相手方に必要な手続等を整理すると以下の通りである。

- ・ A社：同社において株主総会による取締役の選任、代表取締役の登記。
- ・ B社：清算人による清算終了抹消登記（法人登記の復活）
- ・ C社：代表清算人による、清算終了していない旨の申出（法人登記の復活）

A社の場合は、本来権利義務役員である取締役が上記のような登記をすべきであるが、何らかの理由により所謂休眠状態であることから、相手方からの協力を得るのが難しい状況にあると言える。

一方のB社とC社の場合は、残余財産の処分ということで、清算未了状態の法人として一時的に登記を復活させる点で、A社の場合に比べ相手方の協力が得られやすい状況にあったと言える。ただし、清算人が判明したとしても、B社のように清算終了が相当以前に終わっている場合には、相手方に法人を復活させることへの了解が得られにくいことが考えられる。

7. 終わりに

今回の事案では、当初より任意交渉での契約のため交渉をすすめていたところ、解散又は会社名義がない等の課題が確認されたものとなる。用地取得にあつては、事業の全体スケジュールを鑑みた用地取得を行うこととなるが、本事案のように相手方の手続きを要し協力を得ることが困難な場合には、収用裁決等を見据えた工程管理上の調整が必要になるため、出来るだけ早期に任意交渉と併行した上での収用裁決等の検討が重要になると考える。本件が今後の用地取得の一助となることを願い、終わりとする。