

清算人不明の解散法人を含む共有地の使用裁決事例について

東京外かく環状国道事務所 用地調整課 木村浩和

1. はじめに

東京外かく環状道路（関越～東名）は沿線地域の環境に与える影響を最小限に抑えるべく大深度地下方式を採用している。よって、事業用地の大部分は「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」の適用区域だが、IC・JCTや本線に接続するトンネル等の一部区間は、土地の所有権の取得又は土地の地下使用に伴う区分地上権の設定を行っている。

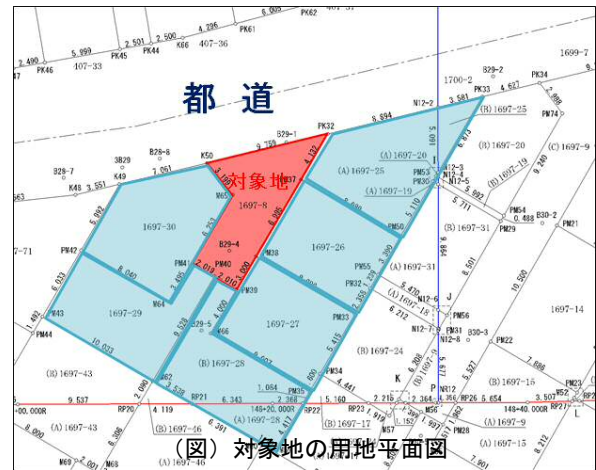
本件は、土地の地下使用に伴う区分地上権の設定を行っている区間に存する共有私道敷地について、共有者のうちの二者が所在及び清算人が不明な解散法人であり、任意による区分地上権設定契約が不可能であるため、土地収用法に基づく使用裁決申請により解決を図った事例である。

2. 案件概要

本件対象地は都道に接続し6区画の宅地に囲まれた55.03㎡（実測）の行止り私道である。土地所有者は11者おり、うち10者は隣接する宅地の所有者と同一であるが、残り1者が隣接宅地の所有者ではない法人（以下「A」）名義となっていた。

Aについて、土地登記簿の記載に基づき管轄法務局に照会したところ、商号変更（年月日不詳）の後、昭和54年に本店移転していることが判明した。また、移転先の本店所在地を管轄する法務局において、商業登記簿を確認したところ、Aは平成8年6月1日に解散したものとみなされ（※）、平成27年1月21日に登記用紙が閉鎖されていた。

また、本件対象地の固定資産税については、公衆用道路と認定され非課税となっていた。



※「みなし解散」について

平成2年の商法改正により最低資本金制度が導入され、株式会社については資本金1000万円以上と規定された。改正法施行後5年以内に資本金の変更の登記申請等を行わない場合は官報に公告され、その後2ヶ月以内に変更の登記申請等を行わない場合は解散したものとみなされる。なお、平成18年5月に施行された会社法では、最低資本金制度は廃止された。

3. 清算人選任申立の検討

Aがみなし解散された法人（株式会社）であることから、まずは清算人との契約による任意解決手法について検討した。

株式会社が解散した場合は法律に基づき清算しなければならず（会社法第475条）、清算会社の清算人は「取締役」「定款で定める者」「株主総会の決議によって選任された者」のいずれかとされている（同法第478条第1項）。また、清算人となる者がいないときは、利害関係人の申立により裁判所が清算人を選任すると規定されている（同法第478条第2項）。そこで、Aの所在及び清算人の存否について追跡調査を行ったが、Aの所在及び清算人を確認することはできなかった。（主な調査内容は以下のとおり）

<主な調査内容>

- ・過去の住宅地図調査
- ・土地登記簿上の本店所在地周辺での聞き込み
- ・移転後の本店所在地周辺での聞き込み
- ・代表取締役住所地周辺での聞き込み
- ・移転後の本店所在地及び代表取締役住所地への簡易書留による郵便物送付

よって、次の策として会社法第478条第2項に基づき国が利害関係人となり、清算人の選任申立を行い、裁判所に選任してもらうことを検討した。

国が訴訟等の当事者となる場合は法務大臣が国を代表するとされていることから（※）、法務省東京法務局の訴訟担当者と協議を行い、本件の解決策として清算人選任申立依頼を検討している旨の相談を行った。しかし、後日、東京法務局から連絡があり、「区分地上権の設定は、会社法第481条に規定される清算人の職務である『現務の結了』に該当しない、すなわち区分地上権設定では土地の処分がされず清算が完了しないことから、区分地上権設定を目的とする清算人選任申立はできず、よって本件申立依頼は受理できない」との回答がされ、清算人選任申立は断念せざるを得なくなった。

（※国の利害に関係のある訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律第1条、第9条）

4. 土地収用法に基づく使用裁決申請

上記のとおり、Aについては清算人が選任できないため、Aとは任意契約を結ぶことが不可能となってしまったが、他の共有者10名とは連絡が取れるので、A以外の共有者との任意契約の可否について検討を行った。対象地は共有地であるので、民法の共有について確認すると、第251条において「各共有者は他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない」と規定されている。同条における『変更』には、物の形質を変える物理的変更のほか、地上権設定等の法律的処分も含まれるとされており、従って区分地上権設定の任意契約を締結することは、Aを含む共有者全員の同意が必要となるため、A以外の共有者10名と任意契約を結ぶことも不可能となった。以上のことから、本件は土地収用法に基づく使用裁決申請により解決を図ることとなった。

なお、土地収用法においては、起業者が過失なく、十分な調査を行っても土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合は、そのことを疎明する資料を添付して、氏名及び住所不明のまま収用委員会に裁決を申請することができる（土地収用法第40条第2項、同法第47条の3第2項）。

A以外の10名については、土地収用手続きにより進めざるを得ない旨の事前説明を行ったところ、全員から了承が得られたので、本件は、Aについて住所不明、清算人不明と記載して平成28年10月6日に東京都収用委員会に対して使用裁決申請及び明渡裁決の申立てを行った。

5. 権利取得裁決及び明渡裁決後の手続き

本件は、平成29年9月5日の審理を経て（即日結審）、平成30年4月13日に権利取得裁決及び明渡裁決がなされた。

収用委員会は、補償金を受ける土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして裁決しなければならないが、氏名・住所が確知できないときはこの限りではなく、Aについては住所不明、清算人不明と裁決がされ、また権利取得の時期及び明渡の期限は、平成30年6月11日とされた。（土地収用法第48条第4項、同法第49条第2項）

起業者は当該期限までに補償金等の払渡をしなければならず、それまでに払渡が完了しないときは、裁決の効力を失う。本件Aのように、補償金を受ける者が確知できないときは、補償金を供託することができるが、やはり当該期限までに供託が完了しなければ裁決は失効する。A以外の10名からは振込による支払の了解が得られたので、振込依頼書を受領し、指定された口座に振り込んで支払を完了できたが、受取人不明のAについては、東京法務局に供託を行った。今回の供託金の支払は供託書を提出後、供託所から発行される供託受理決定通知書に基づき8日以内に納めなければならないというタイトな工程であったため、事前に東京法務局と供託書の記載内容及び供託金の支払い方法の確認等を行い、また事務所経理課を通して本局の支払スケジュールや書類持込のタイミング等の細かな点まで調整したこともあり、無事供託金の支払いを完了することができた。

6. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法との関係

昨今、不動産登記簿等の公募情報等では直ちに所有者が判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加し、所有者の探索及び特定に多大な時間、労力、費用を要する場合や、所有者不明土地の利用を可能とする現行制度の活用にあたり、手続きに時間を要する場合があり、公共事業等の円滑な事業実施の大きな支障となっていた。

このような課題に対応するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下、所有者不明土地法）が成立し、平成30年6月に公布された。

所有者不明土地法は、所有者不明土地を相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法によって探索を行ってもなお所有者の全部又は一部を確知することができない土地と定義しており、確知できない一定の場合には、所有者不明土地法の制度を利用して土地利用を可能にすることができるとされている。

所有者不明土地は、相続されないことが原因となって発生することが往々にしてあるため、複数の相続人の共有状態になっていることが多い。

本件のように共有者の中に法人がいる場合もあるので、政令では法人の場合の探索方法も規定している。今後、本件と同様な解散法人が含まれる案件の場合には、所有者不明土地法の適用の可否を検討し、適用可能であれば、その手続きによって速やかな対応が可能となるものと思料する。

7. まとめ

本件は所在及び清算人が不明な解散法人が共有者に含まれていたため、任意契約の道が閉ざされたが、土地収用法を適用することに他の共有者の方々のご理解とご協力を頂けたため、用地買収（権利設定）を進捗できたことに感謝したい。

また、特殊案件で類似事例等もない中で、結果として不発にはなったが、任意での解決に向けて清算人申立手続きや申立不能となった後の善後策について検討を重ねた前任者の努力や関係機関の協力に感謝し、報告を終えたい。