

解散法人（農業会）が有する抵当権抹消のための清算人選任手続きについて

下館河川事務所 用地課 用地第二係長 田村 伸之

1. はじめに

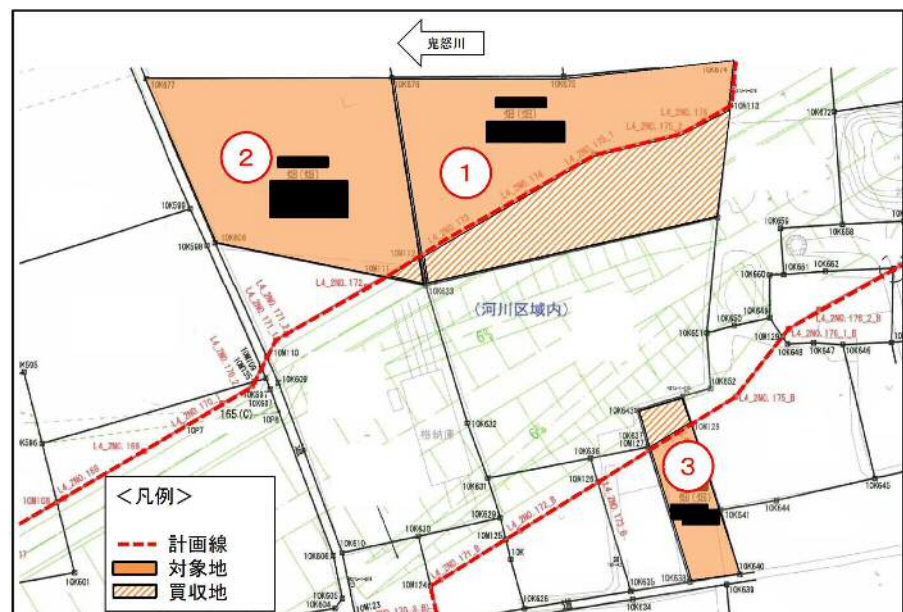
平成27年9月関東・東北豪雨が発生し、下館河川事務所管内の茨城県常総市の鬼怒川の堤防が決壊するという甚大な被害が生じた。これを受けて、現在、下館河川事務所ではハード対策とソフト対策が一体となった治水対策である鬼怒川緊急対策プロジェクト（以下、鬼怒プロ）を実施している。プロジェクトの対象区間は左右岸合計で約90kmと広範囲に及んでいる。

鬼怒プロのうち築堤工事などを行うハード対策においては、河川激甚災害対策特別緊急事業（以下、激特事業）を活用し、平成32年度（2020年度）末の事業完了に向けて緊急的・集中的な整備を進めており、用地課においては、事業の進捗に影響が出ないよう速やかな事業用地取得を目指して鋭意取り組んでいるところである。

今回は、事業用地取得を進めるなかで見つかった希有な事例に対して、早期解決のために行った取り組みを紹介する。

2. 事案の概要

今回紹介する事案の対象地は、鬼怒プロ区間の上流域にあたる茨城県の県西地域に位置しており、激特事業のなかでも優先的に整備が必要な区間に存する土地である。（図-1）中の①～③の3筆が対象地であり、いずれも所有者は個人である。



(図-1)

この対象地について登記簿を確認したところ、①～③いずれも「抵当権」が設定されていることが判明した。（図-2）は、対象地③の登記簿を例示したものである。

なお、「抵当権」とは、債権者が債務者から優先的に弁済を受けるため、債務者の占有を継続させたまま、これを担保とする権利である。抵当権が設定されたままの土地を取得しても、競売などによって抵当権を実行されると所有権を失うことになる。そのため、事業用地取得において抵当権の抹消は必ず行うべき手続きであり、今回の買収においても、まずこの抵当権の抹消を行う必要があった。

3. 今回の事案における課題

この抵当権を抹消するため、抵当権の権利者に関する調査を進めたところ、様々な課題が確認された。

まず、抵当権は「〇〇組合」が登記していたが、当組合は昭和19年（1944年）にすでに解散しており、その抵当権は承継法人である「××町農業会（以下、A農業会という）」に引き継がれていた。

そこでA農業会について調べたところ、こちらも昭和23年（1948年）に解散していることが判明した。なお、A農業会は現在の農業協同組合（JA）の前身にあたる団体である。

通常、抵当権の抹消は、土地所有者と抵当権者による抹消手続きが行われるが、今回、抵当権者であるA農業会はすでに解散しているため、

抵当権を抹消するためには、現在の土地所有者とA農業会の「清算人」による協議が必要となる。そこで、A農業会の清算人と抵当権抹消協議を試みようとしたところ、すでにA農業会の清算人は全員死亡していることがわかった（図-3）。

清算人が存在しない場合、新たな清算人をたてる必要がある。この手続きは清算人選任申立と呼ばれ、国が利害関係人として申立を行う場合には、管轄の法務局を通じて裁判所に清算人選任申立てを依頼することになる。その後は、裁判所が選んだ清算人（通常は弁護士等）と清算に向けた協議を行っていくことになる。

なお、清算人の就任には根拠法が必要となる。株式会社の場合には会社法を根拠として清算人が就任するが、今回のA農業会は会社法適用外の組織であったため、清算人選任のための根拠法令が不明だった。そのため、申立依頼に先立ち、根拠法を調べる必要も生じた。

以上のとおり、今回の事案においては、まず抵当権の抹消、そのための清算人選任手続き、さらには選任に伴う根拠法令の調査と、契約締結までに解決すべき課題が複数存在することがわかった（図-4）。そして、これらの課題をクリアし、契約に至るまでには、書類の手続きや関係機関との協議など相当の時間を要することが想定された。「用地取得マネジメント実施マニュアル」によると、権利者不明による清算人選任および抵当権抹消の用地リスクを処理するには、標準でそれぞれ約1年を要するとされており、両方が存在

公用				登記簿		不動産登記簿		（土地）	
議題部		（土地の権利）		編成		平成18年3月13日		不動産番号	
地籍番号		E13-1		事務特定		[画.区]		1609	
所在地		[画.区]		[画.区]		[画.区]		[画.区]	
①地番	②区画	③地積	㎡	原因及びその旨付（登記の目的）					
[画.区]	[画.区]	[画.区]	419	昭和41年12月28日西川田による河川区域内の土地 [昭和45年2月24日]					
[画.区]	[画.区]	[画.区]	421	信濃県 国土調査による成実 [昭和49年3月27日]					
[画.区]	[画.区]	[画.区]		平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により抹消 平成18年3月13日					
権利部（甲区）（所有権に関する事項）									
順位番号	登記の目的	発行年月日・発行番号	権利者その他の事項						
1	所有権移転	平成4年2月20日 第[画.区]号	原因 平成11年5月1日信託 成実 明治5番の登記簿移転						
[画.区]	[画.区]	[画.区]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により抹消 平成18年3月13日						
権利部（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	発行年月日・発行番号	権利者その他の事項						
1	仮当権設定	昭和14年3月20日 第[画.区]号	原因 昭和14年3月20日設定 債権額 金2000円 担保 目的2棟 [画.区] [画.区] 共同担保 登記簿 [画.区] [画.区] [画.区] [画.区] 明治5番の登記簿移転						
[画.区]	[画.区]	[画.区]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により抹消 平成18年3月13日						

（図-2）

抵当権とA農業会

大正15年(1926年)	〇〇組合 設立
昭和12年(1937年)	①、②抵当権設定
昭和14年(1939年)	③抵当権設定
昭和19年(1944年)	〇〇組合解散 → A農業会 設立
昭和23年(1948年)	A農業会 解散
昭和25年(1950年)	A農業会 清算終了
	その後、清算人死亡

（図-3）

する今回のケースでは少なくとも2年を要する見込みであった。

しかし、冒頭で述べたように下館河川事務所は激特事業の最中であり、事業進捗に影響を及ぼさないためには当該事案の早急な解決が求められた。

4. 取り組んだこと

計画的な事業用地取得を実現するために、今回の事案を課内の最優先事案と位置づけ、早期解決に向けて以下の取り組みを行った。

4. 1 関係機関との早期段階での協議

まず、清算人選任の根拠法を確認するために、専門的な知識を有する法務局と早期に協議を行った。

課内で過去の清算人選任事例や関係法令などによる根拠法の調査を行うだけでなく、多くの取引事例を扱っている法務局と早い段階で協議することで、今回の根拠法につながる手がかりの早期発見を試みた。

また、根拠法に関する協議と並行して申請書類の作成方法などについても相談することで、その後の手続きに要する時間の短縮を図るなど、法務局との協議を最大限に活用した。法務局とは継続的に、また綿密に連絡を取り合ったことで確かな協力体制を構築することができ、その後もその時々に応じた速やかな協議を行うことができた。

4. 2 課内の体制構築

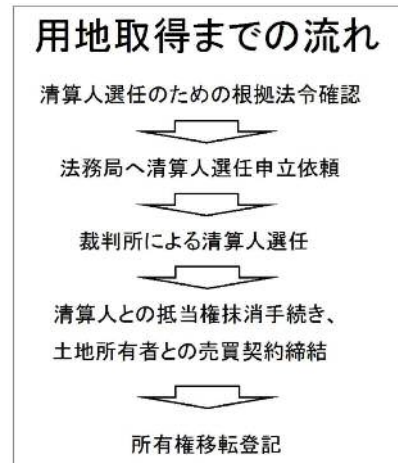
当事務所では用地買収の対象地区ごとに担当職員を決めており、用地交渉や外部との打ち合わせの際には地区担当職員等が2人1組で対応に当たっていたが、今回の案件については地区担当職員1名と用地課長のペアで対応することとした。これも時間的な短縮を図ったもので、豊富な知識や経験に基づく対処に加え、管理職である課長を含んだペアとすることで課としての方向性が速やかに決定でき、関係機関との打ち合わせがより効率的に進むことを狙った措置である。

さらに、担当職員が当該案件に優先的に対応できるよう、各職員の業務を再配分したり、課内の打ち合わせを行う際は法務局との協議日時を考慮して行うなど、できる限りのサポートを行った。また些細なことではあるが、配車の調整や、当該案件に関する問い合わせへの円滑な取り次ぎなど、課全体でバックアップ体制を構築した。

4. 3 情報共有

これらの体制を確保するには、課内の他職員の理解と協力が必要不可欠である。そのため、当該案件に関する情報共有を課内で徹底し、課全体で状況を把握することで、より確かな協力体制を確保しようと考えた。

そこでまず、電話対応も含め、当該案件に関する打ち合わせ内容は終了後、遅滞なく、



(図-4)

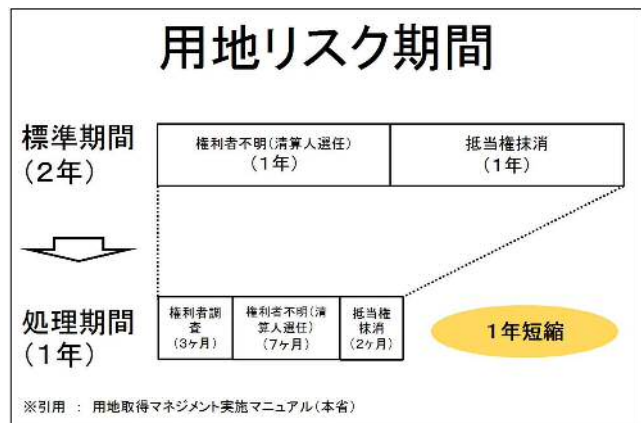
課長に口頭報告を行うことにした。これにより、課全体に最新の状況がリアルタイムで伝わるとともに、万が一、ネガティブな方向に向かってしまった場合であっても問題の早期解決につながると考えた。さらにその後は正確な情報を共有するために交渉記録（打ち合わせ記録簿）を作成し、一両日中には課内回覧を終えることをルールとした。

このように、担当職員以外の職員が、逐一、状況把握することで、当該事案に対する協力体制確保への理解促進を図った。その結果、大きな問題が発生することもなく、着実に当該事案の手続きをこなしていくことができた。なお、月の初めに前月分の交渉記録（打ち合わせ記録簿）をまとめて所内回覧し、所内全体における情報共有も図った。

5. 取り組みによる効果

以上の取り組みを行った結果、権利者調査を始めてから約1年で、抵当権消滅および売買契約締結にたどり着いた。おおよその内訳を示すと、権利者調査に約3ヶ月、清算人選任に関する手続きに約7ヶ月、抵当権消滅および売買契約締結に約2ヶ月であった。標準で約2年を要するとされているケースにおいて、結果的に1年で処理することができたことは、今回の取り組みによる効果と言える（図-5）。

加えて、本来、清算人の選任申立を行う際は依頼する側（今回は事務所側）が選任のための根拠法を明示する必要があることは前述したが、今回のケースにおいては、管轄の法務局より根拠法を提示していただくことができた。実際に採用した根拠法は「農業協同組合法の制定に伴う農業団体の整理等に関する法律」、および「農業団税法施行令」であったが、普段の用地業務においては馴染みの薄い



(図-5)

法令のため当方としては非常に助けられた。このような結果を得られたのも、日頃の法務局とのやりとりにおいて良好な関係を築けていたからこそその成果だと思われる。

6. おわりに（考察と今後の取り組み）

今回のケースは、複数の課題がひとつの事案に集中しており、さらに会社法適用外の団体に関係しているという希なケースであった。今回は激特事業の進捗に支障を来すことなく無事解決したが、一方で、同様のケースに備え、権利調査や登記簿調査など早い段階での用地リスクの確認と把握の必要性を再認識することができた。

なお、今回のケースで構築した情報共有体制は、当該案件に限らず通常業務においても活用し、業務改善につなげている。今後、今回のような特異事例が発生した場合であってもチームとして速やかな対応ができるよう、日常的な情報共有と体制確保を徹底していきたい。