

照会・回答業務

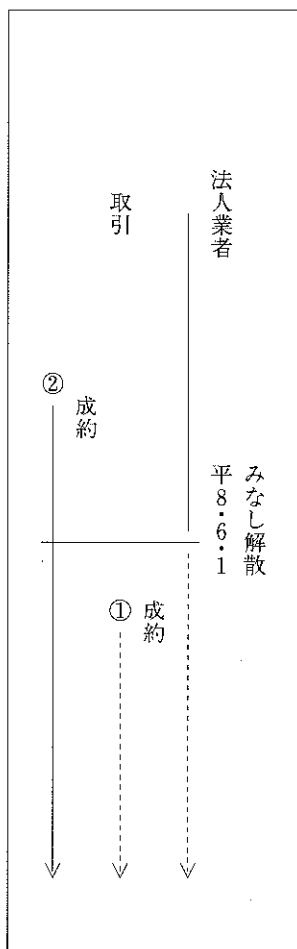
# みなし解散会社との間の不動産取引

三好 弘悦

## 照会

① 売主業者は、最低資本金の未達成な会社です。このようなみなし解散会社から建売住宅を購入してもよいのでしょうか。

② また、仮にこの売主業者のみなし解散前に手付金を打ち成約したが、残金支払い前の決済前途中でこの業者がみなし解散となつたとしたら、その取引はどうなるのでしょうか。



## 回答

一 みなし解散とは、資本金が最低資本金(株式会社一、〇〇〇万円、有限会社三〇〇万円)に達していない会社を、本年の平成八

年六月一日(ただし、大阪府および兵庫県内に登記された株式会社および有限会社については、来年の平成九年六月一日)に解散したものとみなすことをいいます(商法改正附則六条一項・一九条一項)。

会社は、合併する場合のほかは、解散によって直ちに消滅するわけではありません。解散した会社は、清算の手続に入り、その結了を始めて消滅するのです。清算中の会社も法人格としては、従前の会社と同一の人格を有します。

では、みなし解散となった会社の権利能力はどうなるのでしょうか。みなし解散会社は、清算のために存続しているのです、その権利能力の範囲は、「清算の目的の範囲」(商法一一六条・四三〇条一項、有限会社法七五条一項)に限られます。そこで、みなし解散会社においては、清算人の職務権限である①現務の結了、②債権の取立・債権の弁済および③残余財産の分配(商法一二四条一項・四三〇条一項、有限会社法七五条一項)の範囲しかないのです。

宅地建物の新たな売買やその媒介・代理といった宅建業者にとって通常の取引行為は「清算の目的の範囲」内とはいえないのです。それらの取引は、その効果がみなし解散会社には帰属せず、効力をもちえませんが(無効)。仮にあなたが、相手方会社のみなし解散の事実を知らなかったとしても、取引の効果をみなし解散会社に帰属させることはできないともいわれています。このような次第ですので、ご

照会①の購入はなさらないようにして下さい。

取引先の会社がみなし解散となっているか否かについては、解散とみなされると職権で解散の登記がされることになっています。登記所で商業登記簿を閲覧するなり、その謄抄本を請求するなりして確認して下さい。

建設省や各都道府県の宅建業法所管課は、解散したものとはみなされた宅建業者が解散の届出（届出により免許は失効）をしない場合には免許を取り消すこととしています。

二 ②のケースは、既にみなし解散前に宅建業者と売買契約が締結されている場合です。

この場合には、あなたによる残代金の支払いと引換えに、みなし解散会社から所有権移転登記や引渡等の債務を履行してもらうこともできると思います。

といいますのは、このことは、みなし解散会社が権利能力を有する「清算の目的の範囲内」の「現務の終了」にあたるからです。ただ、みなし解散会社への残代金の弁済などは、原則として「代表清算人」に対して行わなければならない解散会社に対する弁済の効果を主張しえないといわれております（商法一二九条二・三項、四三〇条一項）。解散前の代表取締役が代表清算人になる例が多いのですが、

実務上は代表清算人の登記のされた、その者の名で発行された領収証等を受け取るようにして下さい。

また、このような中途段階の取引の結了は、みなし解散会社である宅建業者の免許が、仮に取引の途中で解散の届出により失効したり取り消されたような場合でも、当該取引を結了する目的の範囲においては、その業者はなお宅建業者とみなされておりますので、なしうるところです（宅建業法七六条）。また、その限りにおいて、その業者に対し宅建業法の規制の適用も及んでいます。

（調査研究部研究課長）