

工場財団について

1. はじめに

「工場財団」と聞いて何を思い浮かべるでしょうか。あまり聞きなれない言葉ではないでしょうか。公益財団の1つと思うかもしれません。

工場財団は工場抵当法により不動産とみなされるものであり、工場財団の鑑定評価を依頼されることもあります。今回の豆知識では、この「工場財団」について整理してみたいと思います。

2. 工場財団とは

工場財団は工場抵当法という法律に基づき、工場財団登記簿にその所有権保存の登記をすることによって設定されます(工場抵当法第9条)。つまり、土地や建物といった不動産は、所有権保存の登記の有無にかかわらず、それ自体不動産として存在しているのに対し、工場財団はその所有権保存の登記によって始めて創設されるものといえます。そして設定された工場財団については一個の不動産とみなされます(同法第14条1項)。

工場財団は工場建物やその敷地である土地、工場の設備等から構成されますが、この工場財団を構成する物や権利については同法第11条により次のものに規定されています。

- ① 工場に属する土地及び工作物
- ② 機械、器具、電柱、電線、配置諸管、軌条その他の附属物
- ③ 地上権
- ④ 賃貸人の承諾あるときは物の賃借権
- ⑤ 工業所有権
- ⑥ ダム使用权

また、工場抵当法では、工場財団について次のようにも定めています。

「工場の所有者は抵当権の目的とするために1個又は数個の工場につき、工場財団を設定することができ、数個の工場が別の所有者に属する場合においても工場財団を設定することができる(同法第8条1項)。また、所有権保存の登記後6ヶ月以内に抵当権設定登記を受けなければ、所有権保存登記はその効力を失う(同法第10条)」こととなります。

つまり、工場財団とは、上記①～⑥により構成されている工場について、抵当権の設定のために、工場財団登記簿に登録することで一つの不動産とみなされるもの、といえます。

3. 工場抵当法の意義

工場財団は工場抵当法に基づき設定されるものですが、この工場抵当法とは明治38年3

月に制定された古い法律であり、工場抵当法成立の背景には資本主義の発達に伴う企業規模の拡大と資金調達の一必要性にあります。

企業が出資以外の資金調達を行うためには、土地建物や機械設備を担保に入れる必要がりますが、そのために民法の認める担保制度としては質権と抵当権があります。

質権は主に動産をその目的とするものであり、目的物の占有を債権者に移す必要があるので、企業を構成する機械器具等の動産については事実上質権設定をすることができず、仮に譲渡担保の形式によっても担保権が薄弱となってしまいます。

抵当権については、主に不動産を目的とし、質権のように目的物の占有を債権者に移すことなく債務者が自由に使用収益できますが、個々の不動産について抵当権設定契約を行い、その設定登記を一つ一つの不動産についてしなければならぬため、手続きが著しく煩雑となり、不動産を多く抱える大企業においては大きな負担となります。

また、一つの企業を構成する土地建物機械器具等は互いに有機的に結合して不可分の一体物となつてこそその機能を發揮し、担保価値を有するものであり、これを個々に分離してしまつては、その価値は大きく低下してしまふこととなります。したがつて、企業を構成する土地建物機械器具等を担保として事業資金を調達するには、企業設備を単一体として担保化することが合理的であり、資金調達の円滑化が図られ、その信用を増大することができることから、企業組織を破壊することなく単一体として捉えることが望ましいこととなります。このような背景から、企業に関する土地建物機械器具等を一括し、単一体として担保化するために、民法の特別法として工場抵当法等の法律が制定されました。

4. 工場財団の登記簿の構成と記載事項

前述のように工場財団は工場財団の登記を行うことにより設定されますので、工場財団を確認するためには、工場財団の登記簿を確認することになります。そこで、ここでは、工場財団の登記簿の構成と記載事項を見ていきます。

まず、登記簿の構成は下のようになっています。

工場財団の登記簿

表題部（財団表示）

権利部（甲区）

権利部（乙区）

財団目録

表紙

土地の部

建物の部

工作物（建物を除く）の部

機械器具等の部

工場財団の登記簿と財団目録はもともと別綴りのものですが、工場財団の登記簿に記載の項目だけでは、工場財団を構成する個々の物件が明らかでないため、登記簿と財団目録とはセットで扱われることが多くなります。

次にそれぞれの記載事項と登記簿の記載例を見ていきます。

(1) 工場財団の登記簿

i. 表題部

土地建物等の個々の不動産の所在地番等ではなく、工場財団の表示が行われており、どこの工場のものか、工場財団を所有している会社の主たる営業所の場所等が記載されている。

× ×	番 号	登 記
(示 表 団 財)		
部 題 表		
	営 業 の 種 類 <input type="checkbox"/> 製造	主 た る 営 業 所 京 都 府 京 都 市 ・ ・ ・ 町 ・ 番 地 株 式 会 社 ※ <input type="checkbox"/> 工場 京 都 府 京 都 市 ・ ・ ・ 町 ・ 番 地 工 場 の 名 称 及 び 位 置 平 成 〇 〇 年 × 月 △ △ 日 受 付
		番 号
		表 示 欄

ii. 権利部 (甲区)

工場財団として所有権保存登記が行われている。

(権 有 所)		
区 甲		
	所 有 者 株 式 会 社 ※ 京 都 市 ・ ・ ・ 町 ・ 番 地 第 〇 〇 〇 号 京 都 市 ・ ・ ・ 町 ・ 番 地 平 成 〇 〇 年 × 月 △ △ 日 登 記	所 有 権 保 存 平 成 〇 〇 年 × 月 △ △ 日 受 付
		番 号
		順 位
		表 示 欄

iii.権利部（乙区）

工場財団に設定された(根)抵当権の表示が行われている。

(権 当 抵)		乙		番 号	順 位				
	根 抵 当 権 者	債 務 者	債 権 元 本 極 度 額	原 因	第 三 次 参 四 五 号	平 成 〇 〇 年 × 月 △ △ 日	受 付	根 抵 当 権 設 定	表 示 欄

(2) 財団目録

i.表紙

財団目録である旨、工場財団の所有者、受付印等が記載されます。

ii.土地の部

財団に組成されている土地の所在地番が記載されます。

iii.建物の部

財団に組成されている建物の所在と家屋番号が記載されます。

iv.工作物（建物を除く）の部

財団に組成されている建物以外の工作物の所在地・種類・構造・数量等が記載されます。

v.機械器具の部

財団に組成されている機械器具の種類・構造・数量・製作者・製造年月等が記載されます。

5. 工場財団の設定

工場財団は登記により設定されますが、その設定手続の概略は以下の通りとなります。

①財団の組成物件の選択

工場財団は抵当権を設定し、資金を調達するために設定するものであるから、調達資金に見合う価値の担保となる物件を選択します。この際、所有権保存登記のされていない土地又は建物については、工場財団の設定前に所有権保存登記をしておかなければな

りません（同法第 12 条）。

②財団目録の作成

工場財団の所有権保存登記を申請する場合には、工場財団目録に記録すべき情報を提供しなければなりません（同法第 22 条）。

③工場の図面の作成

工場財団の所有権保存登記の申請に当たっては、工場の図面も併せて提出しなければなりません。

④管轄登記所の決定

工場財団を組成する工場が異なる登記所の管轄地にまたがっていたり、存していたりする場合は、工場財団の所有者からの申請により、当該法務局が管轄登記所を指定することになっています（同法第 17 条 2 項）。

⑤所有権保存登記

以上の必要書類を添えて、工場財団の所有権保存登記の申請・登記が行われます。

工場財団の所有権保存登記の申請が行われたときは、土地建物の登記簿の甲区に「本物件は工場財団に属すべきものとしてその財団につき所有権保存の登記の申請があった」という記載が、また、所有権保存登記が完了した際には、「本物件は工場財団に属した」という記載がされます。

下の例は土地や建物の登記簿の権利部（甲区）部分だけを取り出したものですが、具体的にはこのように記載されます。

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成〇〇年〇月〇〇日 第11111号	原因 平成〇〇年〇月〇〇日売買 所有者 京都市…区…町…番地 株式会社※※
2	本物件は工場財団に属すべきものとしてその財団につき所有権保存の登記の申請があった	第12345号	余白
3	本物件は工場財団に属した	余白	平成〇〇年〇月〇〇日登記

また、登記、登録のない動産については、工場財団の所有権保存登記の申請があった際に公告がなされます（同法第 24 条 1 項）。

6. まとめ

以上のように、工場財団というのは、工場の土地建物だけではなく、機械設備をも一括して抵当権の対象とするために、工場全体を 1 つの不動産とみなしたものとイえます。工

工場財団の制度を用いることにより、土地や建物だけではなく機械設備も担保とすることによる担保価値の増大、抵当権や質権設定手続の簡素化が図れます。

ただし、工場財団の対象となっている工場の登記簿を調べる場合には少し注意が必要です。それは、工場財団に設定されている(根)抵当権は工場財団の「乙区」に記載されているだけで、個々の土地や建物の登記簿には記載されていないことです。

通常、抵当権の設定されている土地や建物の謄本を見ると、「乙区」にその(根)抵当権設定の旨が記載されています。しかし、工場財団に属している土地や建物の場合、個々の登記簿の「乙区」には何も記載がなく、上の図の通り「甲区」に工場財団に属している旨の記載があるだけなので、工場財団のことを知らなかったり、登記簿の「乙区」だけに注目していた場合には、(根)抵当権の設定を見逃してしまうこともあり得るのではないのでしょうか。

また、工場財団の財産目録は土地や建物について、その所在や家屋番号のみが記載されているだけであり、その土地や建物の地目や面積、構造等については、個々の登記簿を全て調べる必要があります。工場財団は多数の土地や建物から構成されていることも多く、(根)抵当権を設定する際の手間は簡略化されていても、工場財団の詳細を調べる場合には工場財団とされていない場合と同様の手間がかかります。

もし、工場財団について調べるようなことがあった場合には、このあたりに気をつける必要があるかと思います。

以 上

参考文献

- ・ (社)日本不動産鑑定協会「財団の鑑定評価」
- ・ 香川保一(改定増補)「工場及び鉱業抵当法」
- ・ 森泉章先生古希祝賀論集「現代判例民法学の理論と展望」
- ・ 日本評論社「現代法学全集 第五巻」