

を知らされないでなされた署名押印等は全く無意味だからである。

ガイドブック(乙9)には、

「(・・・)次のような内容について確認するための調書が必要となる。

- 各筆・各棟毎の土地・建物についての権利の内容
- 各敷地・建物の規模・用途・構造

これらの事項について、施行区域内に存するすべての土地・建物について調査を実施しなければならない。」

とある(乙9p57)。

「すべての」土地・建物についての調査が必須である。

3.3 さらに従前の決議無効事由

さらに、原告事業組合設立よりはるか古い前にしか土地調査がされず、権利変換手続後においても、土地調査がされていないということは、権利変換決議を含む事業組合成立後の全ての総会決議事項において、成立・決議について疑義があるということになる。

つまり、組合設立認可後は、組合の活動は、総会によって決せられるが、総会の構成員は、上記のとおり、指定区域内の土地所有者または借地権者の「全て」である。平成26年5月19日に認可成立した原告事業組合においても、当然ながら、権利変換前においても権利変換計画の決議においても、総会によって運営される。そのため、組合員名簿の作成が要求されている(密集法146条、施行規則56条)のである。ちなみに、構成組合員の事業組合成立後から権利変換までの変動は、法は予定しており、ガイドブック(乙9)においても、

「このように組合員に変更が生じるので、組合員の現況を常時明らかにするため、事業組合後組合名簿を作成し、必要に応じて変更を行うことにしている。」

「しかし、事業組合設立後権利変換手続開始の登記までの間の権利の移動については、実質上規制できないため、組合員の変更について留意する必要がある。」

(以上、乙9p49)

とある。

多数の権利関係、複雑な権利関係を整理効率化するための権利変換手続は、個々の権利者において極めて重大な不利益を被る可能性がある(密集法222条等)ため、密集法では厳格な手続が規定されている。この土地調書、物件調書は、単に作ってあればよいというものではない。権利変換処分により不利益を被る者を十分に把握する意味があるのである。そして、権利変換処分の前においても、土地調査・物件調

査は必須なはずである。なぜなら、組合員名簿を作成するには、所有者・借地権者を把握していなければならない、そうでなければ、総会の成立、決議にも大きな疑義が出るからである。

上記経緯を考えると、本件原告事業組合での総会の組合員は、設立のはるか以前からの古い調査に基づく組合員の決議により運営されていたことが明らかとなっており、数としても、平成22、23年に把握された百件程度に比較し、「その他の千件以上の物件調書、土地調書については2ページの文書で「余りに膨大なので省く」とされた者は、何ら総会決議に組合員として関与していないということになる。

無視された数を考えても、もはや単なる取消し的な決議とならない、重大な無効を含むことは明らかである。

3.4 事後承認の違法(準備書面3(被告)p2参照)

平成27年9月18日には臨時総会が開かれ、定款変更と特定業務代行者の決定がなされている。定款変更には知事の認可が必要であるが、これは平成27年11月10日の権利変更計画の知事認可後の平成28年4月になされている。これは事後承認である。特定業務執行者という密集法にない用語を使って、地元の大企業Aに全権を譲渡し、その後、防災施設建築物の建設許可を那覇市建築指導課に「施行者」として提出し、BコンサルタントとCコンサルタントの二社は開発計画の当初から指導してきた会社であり、整備事業(準備)組合の全ての業務を牛耳り、組合は名目上の存在でしかなかったが、その裏には常にA社が君臨してきた。実際、今、全ての事業の工事は、A社の看板の下に進められている。本件整備事業は、A社ら大企業が利益を貪るために、法を捩じ曲げて進められていったものである。

そして、これに加えて、ここでも、上記と同じく、総会成立・決議について重大な疑義が生じている。特に重大な定款変更と本件に該当する「事業代行開始の申請に関する事項」は、特別決議事項であり(密集法152条)、

「総組合員の2/3以上が出席し、出席者の議決権の2/3以上で、かつ、出席宅地所有者の議決権及び出席借地権者の議決権のそれぞれ2/3以上によって議決する。この場合、宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ2/3以上の同意には、密集法138条により、同意した者の所有面積及び借地権面積の合計がそれぞれの総地積の2/3以上でなければならない。」(Z9p52, p53)

のであり、上記以上に、総会成立・決議に重大な疑義が存するのである。

3.5 総会の決議の無効(準備書面3(被告)p3参照)

ここで、総会の決議の無効についてまとめておく。

3.5.1 ① 秘密裏、かつ、数ごまかしの総会

平成26年5月30日の設立認可公告の前も後も何度も総会が開かれているが、総会は非公開として少数の組合員だけが参加していた。平成22年度作成の組合員名簿によれば組合員数は130名だが常に30名、40名ほどの者が出席している。密集法151条、152条、153条によれば通常総会は組合員の半数の出席、特別議決の場合は2/3の出席が規定されている。例えば、権利変換計画認可以前の総会（9月18日）では組合員数57名中出席者数40名、書面議決数38名、委任3名となっており、組合員数130名が組合員数57名となったかの理由は「権利変換計画認可後に組合員数が56名に減る見込みだから」ということだが、このような子供だましの数合わせで全ての総会が秘密裏に開かれてきたのである。

平成27年8月11日の総会では権利変換計画の認可申請が議案として提出され、「組合員数130名、出席38名+委任11名+書面議決34名=76名で総会成立」（原文どおり）したことになっているが、そもそも「書面議決」などあり得ない。平成27年には5回の総会が開催されたが、全て子供だましの数合わせであり、違法であり、全ての決議は無効であると思料する。

3.5.2 ② 総組合員が参加しない総会の無効

これに加えて、上記と同じく、そもそも、総会の構成員たる組合員は、何ら調査もされることなく、平成22年度という古い組合員名簿に基づいており、総会の成立・決議に疑義が生じる。この点からも、全ての決議は無効である。

3.5.3 ③ 招集手続の不備による総会の無効

さらに、また、総会の構成員たる総組合員の把握に疑義が生じる以上、招集手続にも不備があることになる。つまり、密集法151条は、

第五十一条 都市再開発法第三十一条の規定は事業組合の総会の招集について、**同法第三十二条** の規定は事業組合の総会の議事について準用する。この場合において、**同法第三十一条第五項中「第十一条第一項又は第二項」とあるのは、「密集市街地整備法第三十六条第一項又は第二項」と読み替えるものとする。**

と規定し、同法が準用する都市再開発法31条6項は、

6 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を組合員に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を組合員に通知して、総会を招集することができる。

としており、会議5日前までに組合員まで招集通知する必要がある。そもそも権利関係の変動が全くに考慮されず、通知も受けていない組合員の数が多すぎるものと予想される事態である。やはり、従前の総会決議は全て無効である。