

## 4 本件権利変換処分は無効

### 4.1 密集法の不備と悲劇、「借家権者の居住の安定の確保」(準備書面3(被告)・6、同9)

密集法は借家人の権利については、具体的に述べられていない。しかし、本件における事業は、「開発ありき」の姿勢から出発していると解せざるをえない。沖縄県と那覇市は借家人に対する補償は「組合」すなわち「コンサルタント2社」に丸投げしているのが実状である。コンサルタント2社は建物の所有者に従業員の補償の責任を押しつけ、「水上店舗」の一店舗の従業員3名は一銭の補償も得ず、追い出されたという事実がある。「水上店舗」の被告らの家主も再開発計画が浮上してから亡き父の残した莫大な遺産を巡り、家族の内紛が起こり、水上店舗を追い出された。今、食うや食わずの生活に押しやられている。密集法という防災街区整備事業に名を借りた本件における再開発はこうした悲劇を招いているのが実状である。

借家人は、所有者や借地権者とは違い事業共同組合の組合員とはならない。しかし、借家人に不利益な事態が起こることは当然予想でき、密集法は、次のように規定している。

(借家権者の居住の安定の確保に関する施行者等の責務)

#### 第二百六十七条

施行者は、施行地区内の建築物の借家権者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2

国及び地方公共団体は、施行地区内の建築物の借家権者の居住の安定の確保を図るため、必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

ガイドライン(乙9)においても次のとおりの記載がある。

「これらの規定は、防災街区整備事業の実施に際し、施行者及び地方公共団体において、密集市街地に多く存在する木造賃貸住宅等に居住する借家権者の居住の安定に努める必要があることを明確にしたものである。したがって、施行者は、防災街区整備事業の実施に当たっては、施行地区内の建築物の借家権者の居住の安定の確保に十分に努め、また、地方公共団体は、本事業の実施に伴い転出することとなる借家権者の居住の安定の確保を図るために、公営住宅等の入居の特例措置、従前居住用住宅である都市再生住宅の供給及び民間賃貸住宅の斡旋等を行うことに努めることが必要である。」(乙9p102)

また、同じくガイドライン(乙9)には、補助金についても記載(乙9p123、「防災街区整備事業に係る家賃対策補助」)がある。整備事業における従前居住者に対する者

であるが、差額家賃について、施行者、家主において負担することを前提に国が一部を補助するという性質のものである。この「補助交付期間」は、20年内、10年又は15年以内となっている(乙9p125)。すなわち、密集法に基づく整備事業により「借地権者の居住の安定に努める」ということは、従前の借家権の金額・期間と同程度のものが**必要であるという、国の意思**が見てとることができるのである。

しかるに、上記のとおり、本件原告は、借家人の処理について丸投げ、過酷な処理しかしていない。施行者はもちろん国も沖縄県も那覇市も借家権者に対しては一言もなく、邪魔者扱いしているのが実状であり、「借家権者の居住の安定の確保」は画餅に過ぎない。被告に対する金銭的提示も、上記のような「借家権者の居住の安定」に配慮したものは到底いえない。事業概要の周知(196条)、土地調書及び物件調書の作成(199条)、権利変換手続き登記の申請(201条)を怠り、事業組合の総会における構成員たる組合員の把握にも努めず、その総会開催さえ秘密裏に開き、平成22年の土地調査において積み残しとなっている「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」としている」のをそのまま放置しているのは、当然それを正規にすれば、莫大な金額の負担となるからに他ならない。

本件防災街区整備事業では約200億円の大金を巡り、少数の利益団体や個人のために多くの借家人が苦痛、あるいは悲劇を背負わされている。正義と公平をつかさどる裁判所は、このような不条理を見過ごすべきではない。

この事情は、特に本件明渡し請求の無効に係る事情であり、本来、権利変換計画の段階で考慮すべき借家人の立場の問題であるから、本件権利変換処分は無効に関する事情である。

## 4.2 法が要求する厳格な手続違反

本件権利変換処分は、処分を受ける者に対しては、極めて強い効力を有する。そのため、その権利を不当に侵害されないように密集法は様々な厳格な手続を要求している。

それらの厳格な手続は、例えば、上記に述べた土地調査・物件調査のように、しかるべき時期において法律の規定のとおりされて初めて、関係者の失うべく損害を防止するものとなっている。古いものを何も調査等なく流用したり、本来密集法が予定している順序を後付けですることは許されない。総会の構成員たる組合員の把握も同じである。

以上の重大な違法に基づく本件権利変換処分は、無効である。

## 5 本件明渡請求の無効

さらに、当然ながら本件権利変換処分<sup>1</sup>の合法性を前提とした本件明渡請求も、当然その効力を認めることはできない。

やはり、本件明渡請求も無効である。

## 6 各上記に全体に関わる事情

以下の事情は、上記各項目に共通する違法の事情である。違法が段階ごとに積み重なっていくことになるので、時系列の前の事情は、全て後の事情の無効事由の事情となる。

### 6.1 事業準備組合の違法性(準備書面3(被告)・7参照)

乙9：「防災街区整備事業ハンドブック」の40頁「事業準備組合の設立について」の中で事業準備組合があたかも合法のように述べているが、「防災街区整備事業」には「準備組合」という用語は一切ない。「準備組合設立」は「土地再開発法」に現れる用語である。準備組合は違法存在であると思料する。

この事情は、そもそもの違法の問題であり、上記各無効主張全てに関わる事情である。

### 6.2 費用の負担について(準備書面3(被告)・8参照)

乙9のハンドブック102頁は、「資金の融通等」の中で密集法266条を挙げ、国や地方公共団体が防災街区整備事業、整備事業組合すなわちコンサルタント会社に資金を援助するのは当たり前のように述べている。

しかしながら、法263条は費用の負担について「防災街区整備事業に要する費用は施行者の負担とする」と明記している。例外規定はあるものの国や地方公共団体からの補助金を当てにしてはならないことを原則とするものである。法266条の「資金の融通やあっせん、その他の援助」という用語の意義について沖縄県と那覇市の経理課に問い合わせると融通とか、あっせんという用語は使わないとのこと。補助金は返却する必要がないが、その他の援助金は返却すべきものと考えてよいとのことであった。すなわち、「その他の援助」とは補助金を指すものではなく、一般的援助のことである。

国の補助金などは、例えば、上記に述べた「借家権者の居住の安定の確保」についても基本的には、家主または施行者が負担するものである。これらの費用負担を見事に「節約」して今に至っていると云わざるを得ない。

この事情は、そもそもの違法の問題であり、上記各無効主張全てに関わる事情である。

## 7 まとめ

最後に、今一度本件において最大限裁判所が考慮すべき事情も含めて述べておく。

本件防災街区整備事業は約200億円の大金を巡る事業である。しかるに、本来密集法が予定している厳格な手続を怠ることで、本来密集法が予定し正当に支払われるべきものが「節約」され、少数の利益団体や個人のために多くの借家人が苦痛、あるいは悲劇を背負わされているのである。単に従前のものを流用したとか、単にしかるべく順序にしていなかったというものではない、密集法によりしかるべく時期、しかるべく順序で周到に不利益を防止しようとした趣旨が全くに損われているのである。

正義と公平をつかさどる裁判所は、このような不条理を見過ごすべきではない。

以上