

<はじめに>

弁護士の坂和です。40分間の時間内でお話をさせていただきます。レジュメと資料を見てください。タイトルは「破綻する再開発事業をどうたてなおすか」ということになっています。皆さんがそういう問題意識をどこまで持っておられるのかは私にはよくわかりません。「失われた10年」という言葉がありますが、日本では中曽根民活の時代に土地バブルが起り、どこまでも儲かるんだという錯覚に陥って、アメリカの土地まで買いにいってというバカな行動をした。そして、バブルがはじけて不良債権が発生した。その中で大蔵省は何をしていたかというと、不良債権が発生していることを隠していた。そのために不良債権処理が遅れ、「失われた十年」という悲劇が生まれたと思います。小泉改革の中で、そういうものを炙り出し、公的資金投入という形でそういう危機を乗り切った。今、アメリカではサブプライムローンの危機をどう乗り切るのかという問題が起り、それに公的資金を導入するという話も出ていますが、なかなかそこまでは踏み切れないという状況です。

私は再開発の問題を勉強する中で、「実況中継 まちづくりの法と政策」という本をパート1から4まで、4冊出しました。最初の1冊は1999年の講義をまとめたものですが、それが日本都市計画学会で石川賞をいただいた。そこでその授賞式に行きました。それが2001年5月ですが、その授賞式で私は次のように訴えました。すなわち、かつての土地バブルの時代に大蔵省は不良債権を隠していた。今、国土交通省は再開発で破綻に瀕している民間再開発組合の問題を隠している。少なくともそれを公表しない。今や破綻に追い込まれて、解散もできない再開発組合が全国にいっぱいある。ところがその問題解決が先送りされている。それは不良債権の時の問題と規模こそ異なるものの、根っこは同じだ。早く問題点を公表してその問題を解決しないとえらいことになる、声を大にして言いました。ところが、残念ながらそれが今どんどん深刻化している、そういう状況です。区画整理事業や再開発事業の破綻は、区画整理反対派の住民たちが書いている『『区画整理・再開発の破綻 底なしの実態を検証する』』という本が2001年10月に、ご親切に53の破綻事例を紹介しています。つまり、反対派の方が問題点の把握も早いし、その公表も早い。そういう状況なんです。私が今日ここでお話ししたいのは、このような破綻に瀕している再開発組合の赤字をどのように解消して解散までもっていくかということです。そのためには、何も難しいことはない。タイトルに書いてある、賦課金の活用が1つ。そして公的資金の投入が1つ。債務免除が1つ。この3つを組み合わせればやっていくしか方法はないに決まっている。そういうことを本音で話し、さっさと解決しよう、こういうことです。

話の中身は、私が2001年から岡山県の津山市でやった全国の初の裁判例を含めた奮闘が中心で、それをご紹介したい。同じような問題がありながら隠されている事例、少ししかオープンになっていない事例、きっとたくさんあるわけですが、そういう事例を本音で解決するためのヒントになれば、と思います。以上がタイトルに込められた意味であり、私の考え方の基本です。

<自己紹介>

最初に自己紹介をします。今は2007年ですが、私が最初に再開発問題の勉強を始めたのは、ここ大阪駅前第二ビルで1984年、今から23年前に商人デモというのをやった時からです。大阪第一ビルから第四ビルまで四棟のビルが大阪市施行の再開発事業で建てられました。四角いビルをつくり、旧権利者やテナント募集に応じた人たちをそこに入れた。ビルの中に通路を作って店を張り付け、旧権利者に対しては権利変換をして、補償した。その結果どういうまちが出来上がったのかというと、喫茶店、喫茶店、喫茶店が並ぶものでした。そして商売がうまくいかなくなると、ゲーム屋が入ってくる、サラ金が入ってくる、チケットセンターが入っている。そういう統一性も何もない、何の魅力もないビル街ができた。これについては、大阪市がやった再開発事業として大失敗だという評価が一方にあります。しかし一方では、何を言っとるんやと。立派なビルをつくり、そこに旧権利者を入れて、天下に冠たる大事業をやったんだと大阪市は言うんです。こんなけつたいな話があるんかいな、という気持ちで面白い問題点について勉強を始めました。

再開発とは何やねん。それは公共事業や。だから、税金を使って今までの権利者が等価の価値で新しくできた再開発ビルに入る。従前の汚いまちから新しいビルに、同じ価値の権利で入れる。しかもその事業には国から補助金が出る。なぜならば、それは駅前の道路整備とか公園づくりとかの公共性があるからだ。それでいいやんか。こういうことだったんです。そこで、猫も杓子も再開発、再開発。どこの市長選挙でも駅前再開発をやると公約していた。ところが、これは地価の上昇が前提だった。右肩上がりが前提だった。でも誰もそれに気づいていなかった。そのため土地バブルが終わり、地価が下がるとどうなったか。保留床が売れない。テナントが入らない。大きなビルを計画どおり建てたけれども、スーパーは入って来ない、テナントも入って来ない、お客さんも入って来ない。こんな問題点を隠したまま、ズルズル進んでいっ

た。大阪第二ビルの商人デモというのは、きれいなビルが完成したのはいいんだけど、電気代がバカ高い。水道代がバカ高い。共益費がバカ高い。にもかかわらず、お客は入っていない。ということでお上に文句を言ったのが商人デモです。これに対してお上は、それは商人の自助努力の問題とってはねつけた。そんな時期に、ちょうど阿倍野でも大阪市が再開発をしようとしていた。そして地元の人たちは再開発をされたらみんな商売がつぶれてしまう、阿倍野が死のまちになってしまうという危機感で、何か対処できないかということで、裁判をやれということになり、1984年9月に大阪市の事業計画決定に対する取消訴訟を起こしました。地裁では簡単に蹴られたけれども、たまたま高裁では興味を示してくれて勝った。最高裁でも勝った。今回、区画整理についての昭和41年2月23日の青写真判決と呼ばれる最高裁判決を見直すという記事が12月5日の新聞に出ました。これは静岡の区画整理の裁判ですが、最高裁の大法廷に回される、ひょっとして昭和41年の青写真判決が変更されるのではないかと、そういう面白い局面になってます。阿倍野の事業は第二種市街地再開発事業というかなり特殊な事業ですが、そこで事業計画決定の段階で裁判ができる、つまり争訟成熟性があるという画期的な判決を獲得しました。このような大阪駅前第二ビル問題、阿倍野の再開発問題への取り組みをきっかけにして私は再開発問題についていろいろ取り組むようになりました。その後、各地の再開発の相談を聞くようになり、久居の再開発の問題と津山の再開発の問題をやることになりました。またそれと平行して自分なりに勉強して本を書いたり、大学で講義するようにもなりました。こんな風に20数年間勉強した中で今の局面、今の到達点があると自分なりに再認識しています。以上を前置きにして、内容に入っていきたいと思います。

<久居の事例の紹介>

レジュメの2頁。久居の事例を書いています。三重県に久居市という小都市があります。そこで、再開発組合が赤字で困っている。また理事たちが組合の債務について連帯保証をしていた。田舎の再開発ではよくそういうことをやっています。また理事は再開発組合について何の知識もないまま名誉職みたいな形で理事になっている。組合は何十億という借入れをするが、理事は何にも分からないまま連帯保証の印を押している。そして、組合が赤字を抱えてどうにもならんという局面になり、銀行から理事に対して、連帯保証債務を何十億払えという手紙が来てびっくりしたわけです。理事に対してお金を請求しても何の解決にもならんやろ。問題解決のためには、売れ残っている保留床をさっさと売って借金を返し、足りない分はどこかに支援してもらるか、免除してもらえないやろ。そういう単純な話なんです。ところが、でっかい規模の再開発ビルをつくった。これくらいの金額で売れると思った。しかし、今は値下がりしている。前は10億で売れると思ってたのが、今の原価でいうと5億やと。前は20億やと思ってたのが、今は10億やと。それで売ってしまうと赤字が出る。銀行の支店長は赤字が顕在化し不良債権が発生するから、俺の代で赤字で売るのは止めてくれ、もうちょっと問題を先送りしてくれということになりズルズルときていたわけです。そこで私は、調停を起こし、とにかく早く保留床を売れ、売ったら解決するんやと主張しました。銀行は赤字分は泣け、それ以外の手品みたいな方法があるのなら教えてくれ、とゴリゴリ押していき、何とかそういう解決にもっていった。ところが、この久居の事例は面白いんです。私がギャングギャング大きな声を出して主張した結果、それで解決するしか仕方ないなということになったんだけど、銀行も市も3セクも自分の面子を立てなきゃならんということです。そこでまずはあのうるさい弁護士を外せ、ということになり、理事から坂和をクビにさせた上で、何にも知らない別の弁護士を形だけ立てて、同じ内容で調停を成立させました。つまり、坂和を抜いて私たちが一生懸命やった結果こうやって調停を成立させました、という形をとりました。まあ私も、一生懸命やって、結果オーライであればそれでいいかという考えで、理事に、俺をクビにしてさっさと調停を成立させろと言いましたが、これほど左様に汚い世界がまかり通っているのだなあ実感しました。

この久居の例でも、これから話す津山の例でもそうなんですが、債権者にどうやって債権を放棄してもらうのが問題です。久居の例でも、わが銀行は債権放棄できません。うちの債権額は〇〇円だから、それを返してくれたらいい。半額にしてくれ、まけてくれといってもそれはできません。それで話がまとまらなかったら、競売にかけます、とこう言うんです。そこで私が言ったのは、本気で競売にかける気があるんだったら、競売かけてみるということです。再開発ビルの床が売れ残っている。銀行はそれを担保に取っている。たしかに銀行は床を競売にかける権利はある。ならば競売をかけて、そこを最低売却価格で風俗店が買い取る、パチンコ屋が買い取る、飲み屋が買い取る。そして、駅前が一大風俗店街になる。それでもいいんやったらやってみろ、ということです。つまり、そんなことは絶対ようやらないんです。そんな腹もくくらないままで、そんなきれいごと、建前論を現場担当者が言うだけです。つまり上からの決済は全然おりないままで何度協議をしても同じところをぐるぐる回るだけで一つも前に進まない。こういう日本社会特有の実態があるということです。

<津山の事例の紹介>

ところが津山では、私が主流派に立ちました。つまり最初の相談は組合からでしたが、その解決のため市も三セクも協力的だったのです。ここも問題は同じでした。組合大赤字で解散できない。津山の債権者は熊谷組というデベロッパーです。何十億というお金で工事をしたけれども、その請負代金が支払ってもらえない。そんなかわいそうな状況です。まあ津山は平沼赳夫さんの地盤ですから、彼がちょっと頑張れば、経済産業省からお金を引っ張ってくるだけの政治力があつた。現に彼は、経済産業省から15億円のリノベーション補助金という公的資金を引っ張ってくることができました。これが非常に助かったんです。しかし、熊谷組は何十億という債権を放棄してくれと要請しても、はい、分かりましたというわけがありません。それで組合員に対して賦課金を課そうということになりました。しかしそれに対しては、えっ、嘘やろという反応です。今まで再開発事業をやってきて、ちゃんとビルもオープンしたと。ちゃんと調子よくやっている。組合に赤字があるかもしれないけど、それは俺は知らないよと。なんで俺がその赤字を負担せなあかんのか、とそういう話に当然なるんです。組合の賦課金は17億。つまり、自分が血を流す賦課金が17億。それを前提としてリノベーション補助金として15億、もう1つは熊谷組が債権を放棄するという三本柱の解決案を出したのが、岡山県の、その当時中央から来ていた官僚の人でした。それが県のスキームというものです。この県のスキームによって赤字を解消して解散やと、そういう絵を書いていたわけです。それは2001年の5月です。実はあんな地方都市にもかかわらず、津山は中心市街地活性化法の適用第1号でした。そこで、全国から津山の事例を見に行き勉強しようということで、多くの人が津山を見に来ていました。先ほど東先生がコンパクトシティーのことをお話しされましたが、青森がコンパクトシティーの成功例ということで、全国から見学に行っています。このように日本では1つの成功事例があれば、みんながそこに行くわけです。津山は、地方都市で中心市街地活性化法第1号ということでやっていたわけですが、その事業総額は270億円という、市の一般会計全体と同じくらいの規模でした。今、身の丈再開発という言葉がはやっているわけですが、身の丈を大きく超えた分不相応の再開発をやっていたわけです。そして大赤字になった。そこで、県のスキームによって解決しようということになったわけですが、そこで反対派が出てきた。反対派のリーダーは、林さんという、いままで再開発を引っ張ってきた非常に優秀なリーダーの方です。再開発をやればこういうことができるんだと一軒一軒説いて回ってきた人なんです。その人が、最後に賦課金をかぶるということになると、彼も大きな地権者ですから、1億という負担をしなければならない。そこで、なんで自分が1億もかぶらなあかんのやと言うのならまだ素直なんです、そうは言わずに、組合員が負担するのはおかしいんですよ、と主張して、実は自分が負担するのは嫌だという主張をやってきたわけです。こういう問題点が津山の例になりますので、後で述べたいと思います。

<国土交通省の技術的助言>

レジュメに戻ります。第2章で、「破綻する再開発事業をどうたてなおすか」というテーマで、国土交通省の調査を2頁、3頁に載せています。これはネットでもすぐ出てきますので、是非調べてもらいたいと思います。国土交通省が遅ればせながら、再開発について経営の実体を調べた。100くらいの組合を調べて赤字の組合が10あるという実態報告をしたわけですね。これがどこまで本当か、私は信用していません。きっと、氷山の一角だろうと思います。実は、再開発の調査をする前に、区画整理についての実態調査は進んでいました。というのは、区画整理の方が、面積も広いし、数も多いし、規模も大きい。そこで赤字問題が顕著になってきたため、区画整理については、そのような調査がなされてきました。

そこで、レジュメ6頁を見てもらえますか。賦課金の積極的活用というテーマで、大場民男先生が「土地区画整理組合に対する融資・回収上の諸問題」という論文を発表しています。これは2002年からの論文です。これは、国土交通省が区画整理組合の実態調査をやったことを踏まえて、大場先生が私と同じような問題意識でいろいろ切り込んでいった論文です。したがって、私は再開発についてこれをアレンジしながら活用させていただきました。このように区画整理が先行して、再開発の調査がやるとされるようになった。これが2004年の話です。実はこの2004年の技術的助言を出すについては、コーディネーター協会が一定の役割を果たしました。これは日本全国のコンサル、コーディネーターが集まっている組織です。阪神大震災の時も、このコーディネーター協会の人達が、私は正規軍と呼んでいます、大きな力を発揮した。そのコーディネーター協会の中に法制部会を作り、討論をやりました。コーディネーター協会は、99%が建築関係の人ですが、私も阿倍野の裁判をやり始めた頃から準会員という形で入っていました。今は正会員として、弁護士も数人います。コーディ協の法制部会で、実はこんな問題ある、早く解決しなければいけないという問題提起をして、コーディ協で討論をし、1つのレポートを発表しました。それが、06年7月の「再開発組合破綻の予防と対策～問題を考える基本的な視点」というものです。コーディ協で討論をするにあたっては、国土交通省の人にも入ってもらい、ディスカッションというほどのものではありませんが、多少議論もしました。そういう共通の問題意識と共通の

解決方法の模索を経て、国土交通省が技術的助言という形で提言を出したということになります。

その中身はどういうことかという、レジュメの3頁を見て下さい。再開発組合は公共組合だから破産するというのはよろしくない。あくまで事業の完遂を図るべきだという問題意識のもとで、3つの方策を出しました。一つ目は支出削減の方策。支出削減って何やねんという、電気代をけちれ、鉛筆代をけちれというものではなく、施設建築物をけちれ、つまり施設建築物の規模を縮小する、また施行地区を見直すというものです。阪神大震災の後、長田地区にバカでかい高層ビルを計画決定、事業決定したわけですが、その矛盾点がいっぱい出ている。そんなことはあの時に分かっていたはずです。そんなデッカイものができるわけないということだったのですが、その見直しができなかった。それはやはり計画が決まってしまうと、でかいものを小さくするのはかっこ悪いんですね。それでなかなか見直しができない。それを国土交通省が見直しなさいよと言った。どこまで本気は分からないけれどもそう言った。次は収入確保のための方策、保留床処分方策の見直し、関係機関の協議・支援。この関係機関の協議・支援中で、どこでもやっているのが、保留床の直接買い取り。つまりスーパー、デパートが買わないから、仕方がない、市が買い取れと。再開発は市が関与するんだから、市が買い取りなさい。そういうことですね。これは当面の解決になるけれど、本当の解決になりません。大阪市では、第三セクターがあちらもアウト、こちらもアウトで総崩れになっています。しかし、3セクがつぶれるのは、まあ、それに参加した市がバカだったのねという反省ですみます。しかし、再開発組合、区画整理組合となると、これは全部公的組合ですから、それがつぶれると問題はでかいわけです。そこでつぶれないように市が床を買い取ってごまかしているけれども、これも姑息な手段にすぎない。根本的な解決にはならないわけです。そういうことを前提にして、具体的な活用としてはじめて組合員の負担、賦課金ということが打ち出されたわけです。こういう、自分たちも血を流せという要求がどこまで受け入れられるのかという本音の話をしていかにくちやならんということになっているわけです。今まで再開発の組合員は、ちゃんと再開発法にもとづいて、こうなったらこうなる、みんながハッピーになると信じてやってきたわけです。ところが、信じてやってきたのに赤字になったから、お前ら負担しろと言われても、はいそうですかとならないのは当たり前です。そこらあたりで、私がいつも言っている、ちゃんと都市法の勉強をすることが必要です。つまり、なぜそういうシステムになっているのかという勉強、土地の値段が上がればウハウハだけでも、値段が下がったら地獄も待ってるよ、そういうことを分かった上でやっているんだという勉強が必要だということがあります。

このように再開発コーディネーター協会のレポートと、国土交通省の技術的助言がやっと最近出てきたわけです。

<再開発法39条に基づく賦課金について>

津山で2001年5月に県のスキームが出され、17億円の賦課金を課しますよという段階になってはじめて、賦課金って何やねんという問題が生まれました。私も相談を受けるまでは全然知りませんでした。再開発法39条には、組合の経費にあてるために賦課金を課することができるというわずかな条文があるわけです。組合の経費にあてるために賦課金を課することができるといっても、それは経費でしょ、という文理解釈になります。

39条の注釈本によると、どういう場合に、賦課金が課せられるのかについては、保留床の処分が遅れると組合の運営費、事務費に差し支える、その場合には組合員に賦課金を課して一時組合の運営費に充当する。これが一つ。これは分かりますね。2番目は、組合の資金計画は収支の帳尻が合っていないなければならないが、この組合員として合理的な負担の範囲内の賦課金を計上して収支のバランスをとることも考えられる。これは資金計画を書類上バランスを合わせるために使ったらどうかということですね。つまり従来はそういうごく例外的な場合、ごくテクニカルな場合しか考えていなかったわけです。組合が大赤字になって解散できないから、赤字を解消するために賦課金を課する、そんなケースは本には書いていないし、そもそも再開発を考えたときに書いていないんです。赤字になったらどうするんやということを、この法律を作った連中は誰も考えていない。事業を行っている人も誰も考えていない。いなかったわけですね。そこで、これって何なんだろうと考えてみると、みなさん阪神大震災のときにはマンション建替えというテーマでいろいろ奮闘したわけです。マンションは100年持つわけではない、200年持つわけではない。60年経ったら建替えが必要だということはみんな分かっていたわけです。しかし、マンション建替えには全員の同意がないとあきません、という建前論がまかり通っていたわけです。全員同意がとれるのか、そんなこと知らん。何とかなるんだろうと問題を先送りしていたところ、阪神大震災が起きました。ところが、マンション建替えは全員の同意がないとできない。それではあそこでもできない、あちらもできない、全員同意がとれるまで何年かかるんやということになって、じゃ法律をつくらなあかん、法律をつくりましょう。とこういうバカな話なんですね。日本の国って何なんだろうと考えると、問題点は分かっているのに、それに対して手を打たない。

ノーテンキな日本国で、戦後62年きている。そういう実情なんだろうということです。それがまさに、再開発組合が赤字になった場合になるんだろうという検討が全くなかった原因です。まずは予想される問題点を抽出して、それに対する対応策を考えておくことが法律家の最低限の義務ではないかと思うわけです。

<津山の論点>

それでは、津山の論点について紹介していきます。レジュメの4頁に津山の論点整理という形でまとめています。①組合に破産能力はあるか。法律家が発想するのは、組合が赤字であれば破産したらいい、破産したら終わりやという短絡的な発想です。この問題は後でお話しします。次に②赤字解消のために賦課金を課することは法的に許されるのか。赤字解消、組合解散のための賦課金、そんなものを39条は予定しているのかということです。次に③賦課金を実際に徴収することは許されるのか。賦課金を課するといっても、払ってくれるかどうか分かりません。そこでその強制執行をどうするのかという問題です。それから最後に④話をまとめるための、特に債権を放棄してもらうための話し合いの場として調停という手続は有効か。この4つの論点を話していきたいと思います。

<再開発組合の破産能力>

まず破産能力。レジュメの5頁です。これは今まで全く検討されていなかった。これについては、再開発事業を行う側も法的検討を全くしてなかった。倒産法という法律を勉強している学者も全く検討してなかった。公的組合が破綻した場合に、破産できるのかという検討を全くしてなかったわけです。そういう中で民事再生法という法律ができました。民事再生というのは、みんなに債権を放棄してもらって、倒産させないようにする。もう1度生き長らえさせていくという制度です。しかし、再開発組合には民事再生は不適切です。なぜなら再開発組合は事業が終わったら解散しなければならない団体だ。ところが、民事再生は生き続けさせるための法律だから、これは根本矛盾だということです。新潟県の区画整理事業の事例で民事再生が通った事例があります。その事例では、組合員に賦課金を課することがなかなか決まらなかった。そこで、民事再生手続に賦課金を課することを盛り込めばいけるのではないかという、ちょっとずい、インチキな方法で民事再生を使った。これは問題があると思っています。つまり区画整理組合や再開発組合に民事再生法を適用するのが妥当かどうかについての検討がないまま通った事例ですね。津山の事例では、林さんたちが組合の破産の申立てをしました。それに対して私たちは、反対しました。裁判所はそれを却下しました。その結論は、まさに県のスキームに乗っかって、赤字を解消して組合の解散という道筋があるのだから、そんなまともな解散の道があるのだから、その道を追及しろ、それをしないで、破産してしまうのはまかりならんという判断を下したわけです。ここでは、私たちがいろいろな事例を示してしっかり反論したから、このような判断が出たけれども、私が恐れているのは、どこかの田舎の裁判所でどこかの田舎の再開発組合の相談を田舎の弁護士が聞いて、「こんなに赤字を抱えているの。それなら破産したらいいやん」となり、「これだけ赤字があります」と破産申立てをして、裁判官も再開発法をよく分からないまま、1つの団体が赤字を抱えて破産状態になっているから、破産やということで、破産決定を出してしまう。何の論点整理もなしに、何の問題意識もなしに破産決定を出してしまう。そういう事例が出るに非常にやばいわけです。そういう事例が出るのではないかと非常に心配しています。津山の事例では、私たちがそういう反論をしたおかげで却下の判断が出た。つまり、県のスキームを示すことができたから、そういう反論ができた。そういうことになります。林さんたちはすぐに控訴しましたが、高裁では、破産申立は権利の濫用であるとまで言って蹴りました。そういう意味ではいい先例をつくることできたと思います。ただし全国でどうなるかは心配です。

<赤字解消のために賦課金を課すことの可否>

次に賦課金の問題にいきます。レジュメ6頁です。大場先生が区画整理組合について賦課金の研究をしてきていたことが非常に助かったということは先に話しました。津山では17億の賦課金ということをやりました。面白いのは、お金を出せといってもとても金を出せない。そこで、従前権利者は床を取得し、それを賃貸して賃料を稼いでいる。つまり従前権利者には床の権利がある。その床の権利を第3セクターの会社が買い取る。15億円のリノベーション資金で床を買い取る。組合員はそういう形で床を抛出することで、実質的に17億円の賦課金を負担したことになる。こういうテクニックを使いました。だから財布の中身は少なくとも、現実の床を提供することで、賃料がそれまではこういう形だったから1万円だったものが、半分3セクに分捕られたので、5000円になる。結局賃料は減ったけれども賦課金は負担したことになるという、影響力の小さい方法でやりました。これは「敷地利用権と何とかなの分離」というテクニカルな問題が入っていますので、こ

れ以上はお話ししません。要はそういうふうにお金を出すのではなく、床を拠出するという方法をとったから、総会決議に賛成を得ることができた。しかし最大の問題は、反対派がいたということです。99対1で成立したわけではない。かなりギリギリのせめぎ合いでなんとか成立した。説得するのも半年近くかかりました。そういう賦課金を決議するための総会を3回やって、Aの総会ではこれを決議した。Bの総会ではこれを決議した。Cの総会ではこういう決議がなされてこういう効果があったというわけです。それに対して反対派は裁判を起こしてきました。その裁判とは、会社では株主総会で、こういう決議を議決する。そういう決議が無効である、あるいはこれこれの理由で取り消すことができると法律で決まっているわけですね。こういう場合であれば無効を主張できる、こういう場合であれば取消を主張できると法律で決まっているわけです。またそういう裁判をするには、こういう手続を踏まなければいけないと法律で決まっているわけです。そこでさて、再開発組合で総会の決議の無効を主張する場合に、どういう手続でおこなうのか、そういう法テクニック上の問題点もありました。無効原因は何か、取消原因は何か、どういう根拠に基づいて行うのか、そういう問題がありました。そしてそういう法律論のほかに、まさに、賦課金を課すのが妥当なのかどうかという最大の実質的な論点がありました。

その最大の論点について、林さんたちは津山の裁判所に裁判を起こしたのですが、こういう大事件は津山の田舎の裁判所ではとてもできないということで、本庁のある岡山地裁に回りました。そして1審判決で100%勝ちました。それで相手方が控訴して、岡山高裁でまた100%勝ちました。それに対して相手方の一部の人が上告して、最高裁でも勝ちました。このように、最高裁までいって、賦課金を課すことが妥当だという先例ができたことはものすごい意味があったと思っています。私は、国土交通省のまわしものではありませんから、組合が赤字になった場合に、賦課金を課して組合員は血を流せよと、賦課金を課して赤字を解消しろよというふうに一方向的に使われるのは極めて心外です。考えてみればわが国も、財政再建については、増税派と歳出削減派の2つに分かれています。しかしまずは歳出削減をしなければいけないわけです。それと同じように再開発をやるにしても、たくさんのお金をバカみたいに使うのではなく、身の丈再開発をしないといけない。それでも赤字が出たら、賦課金を課すのも仕方ないけど、身の丈をこえた再開発をやって大赤字になったから、お前ら負担しろよと。そんなバカな話はないでしょと。これが原則だと思うんです。しかし、津山では私たちは全く反対のことをやったわけです。これだけの赤字になっているのだから、自分たちで血を流すのは仕方やろという考え方で、賦課金を課したわけですが、これが一般的に悪用されるのは心配です。しかし津山では、賦課金を課すことはどうしてもやらなあかんことだったということです。

<賦課金の徴収・回収の実践>

賦課金を課すことが決まると、賛成派はすぐに床を提供しました。しかし、反対派は床を出さなかった。このように床を提供させることは、民間の強制執行ではなく、組合が市町村長と同じ権限でやる。税金の滞納と同じなんです。市町村税を滞納しているから組合が市町村長と同じ権限で差押えするという恐ろしい権力を持っているわけです。それを私ははじめてやりました。最初の裁判の結論が出るまで3年から4年かかったため、最初に床を提供していたら、賦課金の納付とチャラになっていたわけですが、その後床の値段が下がりました。そこで、裁判で負けたから、仕方なく床を出すといっても、あの時の評価は1億円だったものが、今は5000万円になったから、あと不足分の5000万円を出せということで、銀行預金の差押え等をとことんやりました。しかし、とことんやってもとれないものは仕方がない。ともかくとことんやらざるを得なかったわけです。そういうことで、いろんな不幸も生むことになりました。ともかく私は、津山の事件を通じて賦課金を実際に徴収することがどれだけ大変かを知ったわけです。

<債務整理のための調停手続の活用>

最後に、銀行やデベロッパーが債権放棄をするためには、裁判所の調停という手続が非常に便利だという話です。しかし実はここもなかなか本音の話ができない。担当者レベルが出てきたのでは、本当にバカみたいな建前論しか出ない。本当に突っ込んだ話ができないということで、東京の簡裁で調停をやりました。これは、たまたま熊谷組が東京のNRPという債権整理会社に化けていたんですね。そこの担当者が木っ端役人みたいなことを言っているから、どなりつけて、「俺がここまでやってきているのは何のためか。あんたに払うお金を捻出するために俺が悪人になっているんや。組合が取り立てたお金は全部債権者である熊谷組に入るものやと。そんなふうに一生涯懸命やって、これだけしか取り立てられないんだから、あとは熊谷組が債権を放棄してねということだ。そうしなければ、一体どうするんだ」と迫りました。「それでは不満だからあと10億お願いね」と言われても「ないものからは取れないのは当たり前やろ」ということです。こういう当たり前の理屈を説明す

るのに、侃々諤々の議論をしなければいけないということだったわけです。

そういう説得のための土俵設定という意味で調停が必要、また説得のためのディスカッションが必要になるわけです。本当はそういうものがなくとも、さっさと合理的な解決ができればいいんですが、今の日本の実情では多分これが必要です。そういうことで、津山では、調停という手続を使って債権放棄をさせました。

<最後に>

この賦課金の活用と公的資金の投入、そして債権放棄のための調停の手続、これを活用するしか現実論として問題解決の方法はないだろうというご報告です。これ以外の方法があれば教えていただきたいのですが、こういう手段を積極的に活用して赤字組合の解散をやっていかなければ、傷がどんどん深まっていくだけだと思います。是非参考にさせていただければと思います。

どうもみなさんありがとうございました。

<渋川再開発事業をめぐる裁判について>

ディスカッションの場を借りて、1つ追加の報告をさせていただきます。追加レジュメを今朝用意しました。渋川再開発という、JR草津駅前の事業です。今大きなマンションをつくるための工事をやっています。実はJRの跡地が大きなウェイトを占めていて、JRは転出することになったので、転出費用を払った。そこでマンションを建設しようと思って工事をはじめてみたら、汚染物質が発見された。汚染物質の徐却費用まで再開発の予算には入っていないということでJRと土壤汚染物質の徐却費用の協議をしてきた。担当者レベルの話では、ある程度の負担は仕方ないという話をしていたらしいんですが、ある日弁護士に相談したら、弁護士が「何を言っているんだ。再開発法の権利変換処分は行政処分だ。今回JRは転出する、つまり補償金をもらって転出するということだが、これも補償金を払って転出するという権利変換処分だ。実質的にはお金をもらって土地を売ったということで売買だから民法の売買の規定の瑕疵担保責任なんて関係ないんだ。なぜそんな協議をしているのかと。そんなもん、一銭も払わん、知らんといっておけばいいんだとアドバイスした弁護士がいました。これを聞くと、弁護士もいろいろだなあとと思います。そういう理屈も確かにあります。しかし現実にも誰も悪意はなく、そういう土壤汚染が発見されて、担当者レベルでもある程度の負担は仕方ないということで真面目に協議していたら、弁護士から協議しなくていいといわれたので協議打ち切りということでした。それで組合が困って私に相談に来て、どちらにしても裁判をやろうということで、裁判を起し、調停も同時に起こしました。しかし、向こうの先生は強気一辺倒。行政処分に民法の瑕疵担保責任の準用はありえない。被告は一銭も負担しない。調停でも一銭も負担する気がないから不調にしてくれというけんもほろろの態度です。そこで困ったなと思いつつ、ちょっと勉強しました。するとこのレジュメの右側に書いてあるように、要するに公法と私法を区別する昔の田中二郎の考えは古い。行政処分であっても、民事上効果がある場合には、公法と私法とを区別する必要はないのだという考えもある。登記の対抗要件の裁判例もあります。そこでは民法177条の適用をめぐって頑張っているわけですが、何かみなさんのご意見があれば伺いたい。また適切なアドバイスがあれば伺いたい。またこれは関西で起こっていますので、この問題をほったらかしというのもおかしい。土地法学会の関西支部で応援していただければと思います、ちょっとご紹介しました。

下の方に新聞記事が載ってます。テレビでもちょっと放映されました。この状態でJRがゼロ回答ではどうにもならんということですね。もう一つのウルトラCは、権利変換計画の変更ということ。先ほど申しました再開発事業の縮小をせなあかんと。でっかいビル建てて、こういう権利変換を考えていたけれども、ビルを縮小すればそれだけ与える床も少なくなる。保留床もあまり取れないということで、権利変換計画自体が変わってくる。その場合、権利者全員の同意を得れば、権利変換計画の変更はできる。認可権者の都道府県知事も了解してくれるだろう。しかし渋川再開発事業では今、組合員は地権者の6名しかいない。一番大口の地権者であるJRは出ていった。土地開発公社も出ていった。だから今残っている組合員は5、6人の形骸化した組合員だけ。その残った組合員で権利変換の変更処分をやって、転出者に対して転出補償金を減らすなどということは簡単にはできっこない。転出者の同意をとればいけれど、同意するはずがない。またそういう変更を都道府県知事が認可するわけがない。このように理論的には権利変換計画の変更はできるけれども、現実的な可能性はほとんどないということで、理屈で勝つしか仕方ないなと思っています。是非検討をお願いします。

以 上