

大網白里市監査委員告示第4号

平成30年7月9日付けで地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定に基づき提出のあった大網白里市職員措置請求について、同条第4項の規定により監査を実施したところ、同条第8項に定める監査委員の合議により決定したので、請求人への通知内容を別添のとおり公表する。

平成30年8月31日

大網白里市監査委員 大島 有紀子

大網白里市監査委員 花澤 房義

第1 請求の受付

1 請求の要旨

①平成30年3月30日付市有地「土地売買契約書」の買主、大あみハイ
ツ団地管理組合法人（以下管理組合という）と大網白里市に、契約書の
締結に係る経過で重大な瑕疵がある。

②請求の対象者

大網白里市長

③平成30年3月30日付土地売買契約書の締結

④契約行為の違法、不当の理由

管理組合は、理事会で土地買取りのため、規約第53条6項規程で、下
部組織の「検討委員会」を設立（決議）した。

検討委員会の目的は、特定の議題を調査及び検討する専門委員会であ
る。

理事会決議のため、検討委員会は議事録作成が義務付けされている。

検討委員会の、委員を決定した立証趣旨として平成29年8月22日付
文書を提出する（1）

しかし、委員の構成は、理事会の下部組織にも関わらず、理事会役員
が全員、委員に決定し、第3者組合員の決定は3名である。

検討委員会は、理事会で決議決定し設立した組織のため、理事会役員
を委員に決定したのは規約違反である。また、理事会役員のア監事を委
員に決定したが、監事の職務規定に違反する。それと、理事会のB理事
長を委員長に決定したが、兼任は規約違反である。

そのうえ、C委員は市側との打ち合わせ会議に、検討委員会の委員長
の役職で出席したが虚偽である。

よって、検討委員会の委員構成は、規約違反で無効である。

検討委員会の議事録（2）は、市側との打ち合わせ会議の内容経過及び
結論を記録（議題の出席委員の過半数の決議）せず、議題の現状報告、
確認事項の記載だけで議事録の規定に違反する。

しかも、議事録の署名人は、理事長B、副理事長Dと署名し押印もし
ていない。上記立証趣旨（1）の文書の委員決定で、Bは委員長、Dは
委員に決定されている。

検討委員会の議事録署名は虚偽で、議事録は無効です。

なお、土地売買契約書の締結の重要な要素は、管理組合理事会は、設
立した検討委員会（専門委員会）の議事録を精査（議題の承認決議）し
たうえで、理事会の提案（出席理事の過半集の賛同で決議）として、区

分所有法第 17 条規程で区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決することを、区分所有法に規程がある。

それでも、理事会は、組合員及び大網白里市に、検討委員会の委員構成違反、議事録署名の虚偽を隠蔽し、管理組合の理事会議事録の作成（内容は組合員に公表開示をしない）もなく、上記の区分所有法第 17 条規程に違反して、平成 30 年 3 月 30 日に土地売買契約書の締結をした。土地売買契約書の、買主の大あみハイツ団地管理組合 B 理事長は、検討委員会の議事録署名を偽造したのは私文書偽造である。

区分所有法第 17 条規程に違反し契約は無効である。

その結果、組合員に損害を与えた。

管理組合は、組合員に対して、市側との打ち合わせ会議内容を一切公表開示せず、検討委員会の議事録が虚偽で無効にも関わらず、理事会の提案を総会決議で決する前に契約書を締結したのは、区分所有者に対する善管注意義務（民法第 644 条）に違反する。

背景の経緯

市監査委員の皆様、管理組合は、土地売買契約の市側と打ち合わせ会議の内容は、組合員に一切公表開示していません。一人の組合員が 4 月の下旬に情報公開文書を請求するまでは、契約書の締結も知らなかったのです。

市職員が団地にきて、市有地の事で C、B 氏が立ち会っていたのを見て、組合員が市情報公開文書を請求して初めて土地売買の事が分かったのです。

契約書の締結は、関係者以外、全区分所有者は知らされずにいたのです。皆様は信じられないと思いますが事実なのです。

提出した添付文書は C 氏が作成しました。特定者に配布したのです。土地買取り総額の不正を暗示し、賢明と提案した内容と思います。

土地売買契約の資金は、組合員の積立金です。居住者のほとんどは、高齢者で年金受給者です。居住者は何も知らされず、20 数年間もこの手口で、偽善者に積立金を使われてきたのです。

偽善者の不正に対する居住者の抗議（集会開催）行動を、特定組合員から妨害され、報復を恐れ泣き寝入りの現状なのです。常識では考えられない事実です。

組合員は、市監査委員会の公平、公正な審査を信頼しております。

なお、C、E 氏は、平成 13 年から土地買取り事案に関わっています。

地方自治法第 242 条第 1 項の規定により、別紙事実証明書を添え必要な措置を請求します。

(以上、原文のまま掲載)
(別紙「事実証明書」略)

2 請求人

略

3 請求書の提出日

平成 30 年 7 月 9 日

4 補正書の提出

措置請求書において、市有財産の処分における違法性又は不当性の主張、また市に生じた損害、及び求める措置についての主張が不明確なため、請求人に補正を求め、平成 30 年 7 月 23 日に提出があった。

補正書は次のとおりである（以下、原文のまま掲載）

補正書に関する件

1 市有財産の処分

無効な契約に基づく売却であり違法。有効な決定がない

2 市の財産処分

無効な契約に基づく不動産の売却であり、市の不動産が名義上（登記も移転しているか？）他者に属することに成り、そのまま市が適切に財産を処分する損害（登記名義の回復費用、そのための手続き費用等）が生じている。

3 生じた損害に対して求める措置

契約が無効であることの確認（有効であるとするのであればその証拠資料の確認）名義の返還請求。

第 28 回通常総会議事録送付（証拠書類）とご挨拶の冒頭表示で記載された、特に、ハイツ隣接「市有地買取り」は事業計画の最重要議案と記載し、契約が完了したと報告しているが虚偽である。

区分所有法第 17 条規程の集会の決議をしていません。

第 28 回「通常総会」議事録に、市有地「土地売買契約書」の契約に至る経過、及び契約書の締結（契約日）の結果の記録を一切記載していません。

また、議案提議もしていない。

なお、議事録の1項、第1号議案 平成29年度事業報告および収支報告の件で、事業報告は、担当者の、役職及び氏名が記載されているが、その他補足（事業報告）は、土地買取り検討委員の説明、報告と記載したが、担当者の役職及び氏名は記載されていない。また、経過及び結果の記録の記載もない。

土地売買契約は、理事会で承認決議した理事会提案で、集会の決議で決する重要な議案議題なのに、区分所有者の承認決議をした議事録の記録の記載はない。

議案内容の虚偽は、区分所有法第42条規程に違反する行為である。

市に提出した検討委員会の議事録署名人の役職の虚偽、押印のない議事録作成は、虚偽議事録であり上記の第42条規定に違反（また、刑法の文書偽造）し無効である。

(別紙「事実証明書」略)

5 請求の要件審査

本件監査請求については、平成30年7月24日付けで監査を実施することとした。

第2 監査の実施

1 監査の対象事項

大網白里市（以下「市」という。）が、大あみハイツ団地管理組合法人との間に締結した平成30年3月30日付け売買契約は、違法な契約に該当するか否か。

2 監査対象課

財政課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第6項の規定に基づき、請求人に対し、平成30年8月9日に証拠の提出及び陳述の機会を与えたところ、請求人は、新たな証拠を提出するとともに、請求内容の補足説明がなされた。

その際、自治法第242条第7項の規定に基づき、財政課の職員が立ち会った。

4 関係職員等の陳述及び証拠提出

平成30年8月3日付けで下記のとおり弁明書の提出がなされ、同年8月9日に財政課の職員から陳述の聴取を行った。

その際、自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人が立ち会った。

弁明書は次のとおりである（以下、原文のまま掲載）

1 弁明の趣旨

市有地売却に関し、財務会計上、違法又は不当な行為は一切行っていない。

2 請求事実の認否

請求人が主張する「無効な契約である」ということについて、否認する。

3 弁明の理由

請求人は、「無効な契約に基づく不動産の売却である」と主張しているが、本件市有財産の売却手続において、大網白里市普通財産処分事務取扱要綱に基づいて適正に処理しており、財産処分に当たって、違法又は不当な行為は一切行っていない。

また、契約手続に当たっては、管理組合の法人登記（証拠書類1）について確認を行うとともに、大あみハイツ団地管理組合法人の第23回通常総会（証拠書類2）において市有財産の購入に係る議決を確認しており、当該契約は適正であると理解している。

なお、当該契約は双方合意によるものであり、市に何ら損害を与えるものではなく、仮に当該契約が解除となった場合においても、土地売買契約書第17条から第19条までの規定により、市に損害は生じないものである。

4 交渉の経過

平成29年	6月	7日	管理組合の市有地買い取りの意向を確認。
同	6月	27日	管理組合との市有地払下げ条件打合せ。
同	8月	3日	管理組合との市有地払下げ条件打合せ。
同	8月	14日	管理組合との市有地払下げ条件打合せ。
同	9月	21日	管理組合の用地測量に係る打合せ。
同	10月	11日	払下げ単価提示。
平成30年	1月	23日	境界立会い。
同	2月	1日	境界立会い。
同	2月	7日	管理組合との契約締結に係る打合せ。
同	2月	28日	分筆に係る立会い。

同 3月30日 土地売買契約締結。

(弁明書添付の「証拠書類」略)

5 関係人の調査

自治法第199条第8項の規定に基づき、平成30年8月9日に財政課職員に対し、関係人としての調査を行った。

第3 監査の結果

本件監査請求は、次の理由により却下する。

(理由)

請求人は、平成30年3月30日付けで締結された市と大網ハイツ管理組合法人との間の市有地の売買契約（以下「本件契約という。」について、これが、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第17条に定める有効な特別決議を経していない無効な売買契約であるので、かかる無効な売買契約の締結をすることは違法であると述べ、市長に対し、その無効を確認し、移転登記を経ているとすればその名義を返還する措置を求めている。

しかしながら、仮に、市の財務会計上の行為が違法であったとしても、市に損害をもたらさない行為は住民監査請求の対象とならないとされている。（最高裁判所平成6年9月8日判決）。

この点について、請求人は、本件の契約により市に損害が生じたとして、「市の不動産が名義上他者に属することになり、そのまま市が適切に財産を処分する損害（登記名義の回復費用、そのための手続き費用）が生じている」と述べており、それ以外には、たとえば、売買代金が不当に低額であるなどの主張はしていない。

そうすると、現在、売買契約の当事者のいずれからも、契約を無効とする主張はなされておらず、請求人が述べる損害は、現に発生してはいないことが明らかである。

また、今後、市と管理組合法人のいずれかから契約を無効として登記を戻すとする事態が生じるとする具体的な惧れもない。特に、市は、代金を受領済みであって、市の定めた手続きにしたがって契約を締結し、すでに、買主から売買代金を受領しているのであって、市から契約の無効を主張することによって市に有利に働くことは考えられず、かえって請求人の求める措置こそ、市に損害を発生させかねないのである。

以上の通り、請求人は、市に何らかの損害の発生する可能性を一応述べているものの、市に現実に発生している具体的な損害については、主張がないものと言うほかない。よって、本件請求は却下を免れない。