

5410041

料金後納郵便



郵便番号

代表取締役 堀内正雄様

大洋リアルエステート株式会社

大阪市中央区北浜

3-1-1-22

平成23年2月2日付から江事申付につき、当裁判所には駐車場はありません。

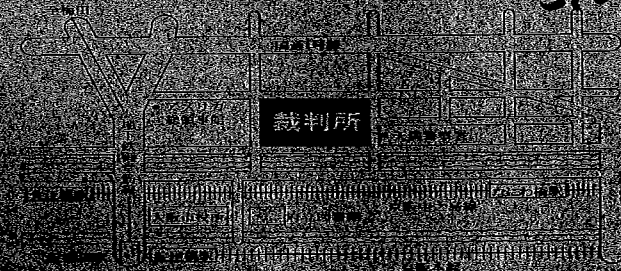
〒530-8522 大阪市北区西大崎二丁目1番10号

大阪地方裁判所

第10民事部

☎ (受付) 北 (内線) 06-(0)31-6) 2848

☎ (受付) 北 (内線) 06-(0)31-6) 1281 (内線) 5701



裁判所



大阪地方裁判所 裁判官 裁判員 裁判員候補者 裁判員候補者選考 裁判員候補者選考結果 裁判員候補者選考結果 裁判員候補者選考結果  
http://www.courts.go.jp/

民事調停申立書

平成23年1月31日

大阪地方裁判所 民事部 御中

申立人代理人弁護士

同

同

同

同

〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

申立人 三菱地所株式会社

上記代表者代表取締役 木村 恵 司

〒100-6310

〒541-0041 大阪市中央区北浜三丁目1番22号 あいおい損保淀屋橋ビル10階

相手方 大洋リアルエステート株式会社

上記代表者代表取締役 堀内 正 雄

〒107-8388 東京都港区元赤坂一丁目3番1号

相手方 鹿島建設株式会社

上記代表者代表取締役 中村 満 義

法律関係調整調停申立事件

調停を求める事項の価額 算定不能

貼用印紙額 金6500円

管轄の合意

申立人及び相手方大洋リアルエステート株式会社は、平成19年4月2日に締結した基本合意書において、同合意についての争いの専属管轄裁判所を大阪地方裁判所とすることを合意した(甲4第12条)。

—目次—

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 第1  | 申立の趣旨.....                        | 4  |
| 第2  | 紛争の要点.....                        | 4  |
| 1   | 当事者.....                          | 4  |
| 2   | 本件共同事業の概要.....                    | 4  |
| (1) | TMKを利用した共同事業.....                 | 4  |
| (2) | 本件共同事業における本調停当事者等の役割.....         | 5  |
| 3   | 本件共同事業に基づく法律関係.....               | 5  |
| (1) | 基本合意書の締結.....                     | 6  |
| (2) | TMKの設立及び優先出資者間契約の締結等.....         | 6  |
| (3) | 本件借地契約の締結等.....                   | 8  |
| (4) | 本件特管契約の締結等.....                   | 9  |
| (5) | 本件建物の建築請負契約の締結等.....              | 10 |
| (6) | 小括.....                           | 11 |
| 4   | 関係者間における法律上の紛争の現状.....            | 11 |
| (1) | はじめに.....                         | 11 |
| (2) | TMKの債務超過.....                     | 12 |
| (3) | 相手方大洋社による本件借地契約の解除の主張.....        | 12 |
| (4) | 相手方大洋社によるTMK及び申立人に対する損害賠償の主張..... | 13 |
| (5) | 相手方鹿島建設との間の本件建物の引渡し及び請負代金の問題..... | 13 |
| (6) | 申立人による紛争解決に向けた提案.....             | 13 |
| (7) | 小括.....                           | 14 |
| 第3  | 結語.....                           | 14 |

## 第1 申立の趣旨

申立人と相手方大洋リアルエステート株式会社、及び相手方鹿島建設株式会社間において、御堂筋共同ビル開発特定目的会社を巡る法律関係を円満に調整する

との調停を求める。

## 第2 紛争の要点

### 1 当事者

申立人は、オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理等の業を目的とする株式会社であり、相手方大洋リアルエステート株式会社（以下「相手方大洋社」という。）は、不動産の開発販売、仲介及び賃貸等を業とする株式会社であり、相手方鹿島建設株式会社（以下「相手方鹿島建設」という。）は、建設事業、開発事業、設計・エンジニアリング事業等を行う株式会社である。

### 2 本件共同事業の概要

#### (1) TMKを利用した共同事業

申立人及び相手方は、別紙1記載の共同事業（以下「本件共同事業」という。）の当事者である。本件共同事業は所謂TMK等の特定目的会社を利用した不動産開発及び賃貸事業であって、申立人と相手方大洋社がそれぞれ51%、49%の優先出資者となる申立外御堂筋共同ビル開発特定目的会社<sup>1</sup>（以下「TMK」という。甲1）が、相手方大洋社が所有する別紙2物件目録2記載の土地（以下「本件土地」という。甲2）を賃借し、相手方鹿島建設に

---

<sup>1</sup> TMKは、資産の流動化に関する法律（平成10年6月15日法律第105号）に基づく特定目的会社であり、TMKの出資持分を保有する等の目的のみのために設立された申立外御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人（以下「CH」という。）がその特定出資の全部を保有している。CHは、申立人と相手方大洋社からそれぞれ51%、49%の割合で基金の拠出を受け、TMKの出資持分を取得している。

対してその上に別紙2 物件目録 1 記載の建物（以下「本件建物」という。）の建築を請け負わせ、その完成後はこれをオフィス等として賃貸し、適切な時期に売却する等の内容を有する（甲3）。

(2) 本件共同事業における本調停当事者等の役割

本件共同事業に関与している主要な当事者は、申立人及び相手方らであり、その法的地位は以下のとおりである。

TMK：本件土地の定期借地権者兼本件建物所有者

申立人：TMKに対する51%の優先出資者及びTMKから開発及び特定資産  
管理処分<sup>2</sup>の受託者

相手方大洋社：TMKに対する49%の優先出資者<sup>2</sup>兼TMKに対する本件土  
地の定期借地権設定者

相手方鹿島建設：TMKからの本件建物の建築請負人

**3 本件共同事業に基づく法律関係**

申立人及び相手方らは、本件共同事業を遂行するため、後述する基本合意書等を締結し、自ら又はTMKをして各種契約を締結し、本件共同事業に必要な法律関係を形成していった。具体的には、①申立人及び相手方大洋社間の基本合意書の締結を皮切りに、②TMKの設立、③本件優先出資者間契約（後述の3(2)において定義）の締結、④本件借地契約（後述の3(3)において定義）の締結、⑤本件特管契約（後述の3(4)において定義）の締結及び⑥本件請負契約（後述の3(5)において定義）の締結となる。以下、それぞれにつき詳説する。

---

<sup>2</sup> 後述(7頁)のとおり現在は同出資を親会社であるチェン・カトー社に譲渡済みとなっており、現在は、同社から本件共同事業の対応を委託された受託者たる地位を有する

(1) 基本合意書の締結

申立人と相手方大洋社は、平成19年4月2日、本件共同事業について概要次のとおりの基本合意書(甲4)を締結し、本件共同事業を遂行するための基本的なスキーム、方法及び役割分担等の内容について合意した(以下「本件基本合意」という。)

ア 本件共同事業は、TMKが、相手方大洋社所有の本件土地の定期借地権を取得し、TMKが本件土地上に本件建物を建築し、主にオフィス賃貸事業を行うことを目的とする(甲4第2条1(1))。

イ 申立人と相手方大洋社は、TMKが本件共同事業を遂行するための資金を自ら発行する優先出資、特定社債及び金融機関からの借入れにより調達することを確認する。本優先出資については、相手方大洋社と申立人が、それぞれ49対51の割合で取得するものとし、その他の資金調達については相手方大洋社と申立人との合意の上その詳細を決定する(同第2条1(2))。

ウ 相手方大洋社は、TMKとの間で、本件土地に関し、一般定期借地権設定契約を締結し、本件土地をTMKに賃貸する(同第2条2(1)、第4条)。

エ 申立人は、TMKとの間で、本件共同事業に関し、特定資産管理処分委託契約及び開発業務委託契約を締結し、これに基づく業務を受託する(同第2条2(4))。

オ 申立人と相手方大洋社は、双方合意した場合には、TMKをして、本件建物を竣工後に売却させる(同第3条1)。

(2) TMKの設立及び優先出資者間契約の締結等

ア TMKの設立及び優先出資者間契約の締結

TMKは、本件基本合意に基づき平成19年5月18日に設立され(甲1)、申立人及び相手方大洋社との三社の間で、平成19年11月6日、優先出資者間契約(以下、次の覚書による変更も併せて「本件優先出資者間契約」

という。甲5の1)を締結し、TMKの優先出資の発行の予定について下記のとおり合意した。

記

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 平成19年11月 | 申立人 153,000,000円、相手方大洋社 147,000,000円 |
| 平成20年6月  | 申立人 765,000,000円、相手方大洋社 735,000,000円 |
| 平成21年4月  | 申立人 204,000,000円、相手方大洋社 196,000,000円 |
| 平成22年1月  | 申立人 255,000,000円、相手方大洋社 245,000,000円 |

その後、上記予定は、平成20年3月24日及び同年8月1日の二度に亘り変更がなされ、下記のとおりとされた(甲5の2、3)。

記

|          |  |
|----------|--|
| 平成19年11月 | 申立人 153,000,000円、相手方大洋社 147,000,000円     |
| 平成20年8月  | 申立人 765,000,000円、相手方大洋社 1,176,000,000円   |
| 平成21年4月  | 申立人 204,000,000円                         |
| 平成22年1月  | 申立人 255,000,000円                         |
| 合計       | 申立人 1,377,000,000円、相手方大洋社 1,323,000,000円 |
|          | (51%) (49%)                              |

イ 優先出資の引受け

本件優先出資者間契約に基づき、申立人は合計13億7700万円、相手方大洋社は合計13億2300万円、それぞれTMKの発行する優先出資証券を引受けて出資し、TMKはこれにより平成22年1月までに合計27億円を調達した。

その後、相手方大洋社の優先出資持分は、シンガポール法人であるCHEN KATO&PARTNERS PTE LTD(以下「チェン・カト一社」という。)に譲渡された。同社は、相手方大洋社の親会社であり、本



件共同事業に関する申立人、TMK、その他第三者への対応について相手方大洋社に委託して同社に委ねている（甲6）。

(3) 本件借地契約の締結等

ア 本件借地契約の締結

TMKは、本件土地の所有者である相手方大洋社との間で、平成19年10月4日、本件基本合意に基づき、概要次のとおりの定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。甲7）を締結し、TMKは、相手方大洋社から、本件土地を借り受けた。

賃貸借期間 平成20年2月1日～平成70年1月末日（50年間）（甲7賃貸借要項(7)）

賃料 平成20年2月1日から平成22年2月末日まで：月額15,907,000円並びに本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額の50%  
平成22年3月1日以降：月額22,916,000円並びに本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額（同賃貸借要項(5)）

保証金 2,000,000,000円（同賃貸借要項(6)）

保証金の預託時期 平成22年1月29日（同第7条1項）

解除 TMKが賃料その他本件借地契約に基づく債務の支払いを2ヶ月以上怠り、その是正を求める甲の書面による催告を受領した後10日以内にかかる不履行を治癒しなかったときは、相手方大洋社は何らの催告なしに本件借地契約を解除できる（同第15条1項1号）。

TMKは、本件借地契約に基づき、相手方大洋社に対し、平成22年2月分まで合計約4億5117万円の賃料を支払ったが、保証金については、その額が20億円と高額であったこともあり、後述するとおりTMKとして資金調達ができなかった関係上、平成22年1月29日の期日までに支払

いができず、履行遅滞に陥った。

イ 相手方大洋社による差押の申立及び本件借地契約解除の主張

TMKの資金繰りについては後述するとおり、共同事業者である申立人と相手方大洋社において責任をもって対応すべき問題であったこと、そもそも保証金とは本件借地契約上の賃料を担保するための預け金という性質に過ぎないものであったことから、申立人は、相手方大洋社に対して、債務の支払期限の延期も含めた本件共同事業の抜本的変更に関する対応をお願いし続けていたが、結果として協議は整わず、その交渉の過程において相手方大洋社は、本件借地契約が執行認諾文言付の公正証書となっていたために、TMKの預金債権を差押した上で（大阪地裁平成 22 年（ル）第 1027 号事件）取立権を行使して 943, 286, 234 円を取得し、更には、平成 22 年 6 月 9 日付で、本件借地契約の解除を主張するに至った（甲 8）。なお、後述するとおり、かかる解除には解除原因がなく、かつ、権利濫用として無効である。

(4) 本件特管契約の締結等

TMKは、申立人との間で、平成 19 年 10 月 25 日、本件基本合意に基づき、概要次のとおりの開発及び特定資産管理処分委託契約（甲 9 の 1）を締結し、また、平成 20 年 8 月 1 日に開発及び特定資産管理処分委託契約に関する合意書（甲 9 の 2）を締結し（以下、併せて「本件特管契約」という。）、本件建物の建設計画、開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務等を申立人に委託した。

委託手数料 141, 000, 000 円

支払時期 平成 20 年 8 月 29 日 5000 万円（消費税別）

平成 22 年 2 月 26 日 5300 万円（消費税別）

平成 23 年 1 月 31 日 3800 万円（消費税別）

TMKは、本件特管契約に基づき、平成20年8月29日、申立人に対し、委託手数料のうち5250万円（消費税込）を支払った。

(5) 本件建物の建築請負契約の締結等

ア 本件請負契約の締結

TMKは、相手方鹿島建設との間で、平成20年7月15日、概要次のとおりの本件建物の建築工事請負契約（以下「本件請負契約」という。甲10の1、2）を締結した。

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 竣工時期 | 平成22年1月15日（甲10の1の2項）        |
| 引渡時期 | 平成22年1月15日（同3項）             |
| 請負代金 | 4,977,000,000円（消費税込）（同4項）   |
| 支払方法 | 平成20年10月末 995,400,000円      |
|      | 竣工翌々月末日 3,981,600,000円（同5項） |

引渡遅延の違約金 相手方鹿島建設が期限内に完成引渡できないときは、TMKは、1日あたり請負代金額の4/10000に相当する額の違約金を請求することができる（甲10の2第31条）。

イ 請負代金の一部支払

TMKは、本件請負契約に基づき、平成20年10月末日までに、相手方鹿島建設に対し、請負代金のうち9億9540万円（消費税込）を支払った。

ウ 引渡遅延

本件建物は、本件請負契約に基づき、平成22年1月15日に竣工、引渡しがなされる予定であったところ、平成22年1月12日にその外壁の一部の仕様が耐火構造認定の条件と異なっていることが判明しその是正のための対応により本件建物の完成引渡しが遅延し、結局引渡しが可能となったのは平成22年6月30日であった（甲11）。

## (6) 小括

以上のとおり、申立人及び相手方らの間には、現在、直接又はTMKを介して既述の(1)乃至(5)のとおり法律関係が形成されており、特に、本件借地契約の解除の有効性や、TMKと相手方鹿島建設との間の本件建物の引渡し及び請負代金支払の問題という法律問題に加え、申立人と相手方大洋社の間で、本件共同事業を今後どうするのか（事業計画を見直しして進めていくのか、完全に清算してしまうのか）という根本的な問題について協議ができない状態が生じている（他の関係者との法律問題はこの点を解消しないと解決できない関係にある）。

## 4 関係者間における法律上の紛争の現状

### (1) はじめに

申立人と相手方大洋社とは、本件共同事業に必要な資金は、本件基本合意上、TMKにおいて優先出資証券の発行、金融機関からの借入れによって賄うこととしており（甲4第2条1(2)）、前記の優先出資額合計27億円以外の所要資金は、TMKが金融機関から借り入れて調達する予定であったが、昨今の経済環境の激変により、本件共同事業において前提としていた事業計画が想定どおりとならず、いずれも果たせない状態となった。即ち、本件建物による見込み賃料収入の低減が予想され、建物担保による金融機関からの資金調達が困難となる一方、本件借地契約上の賃料は従前どおりであったことから、TMK自身の収益見込みも立たず、優先出資の発行等の資金調達の目処もたない状態となってしまった。

そこで、申立人及び相手方大洋社は、平成21年2月頃から、TMKの資金調達方法も含めた本件共同事業に関連する問題の解決について、協議を進めてきたものの、具体的な合意に至っておらず現状、本件共同事業が全く立

ち行かない状態となっている。その結果、前項で説明した本件共同事業に基づく法律関係について、現在、以下に述べるとおり、関係者間で様々な法律上の紛争が発生している。

## (2) TMKの債務超過

既述のとおり資金調達ができていない上に、平成22年1月末時点において、TMKは、資産約29億6200万円に対して、負債約64億円（甲12）と、債務超過状態にあり、その解消の目処は立っていない。

## (3) 相手方大洋社による本件借地契約の解除の主張

本件借地契約は、本件共同事業の中核をなす重要な契約の一つであったところ、相手方大洋社は、平成22年6月9日付けで、同契約に基づくTMKの保証金支払義務の不履行を理由として、TMKに対し、契約解除の主張を行うに至った（甲8）。

もっとも、TMKが上記債務の支払ができないのは、本件基本合意及び本件優先出資者間契約上、出資義務を負っている申立人及び相手方大洋社がTMKに対して資金拠出をしていないことに主たる原因があるのであって、その点にTMKに帰責性は認められないし、また、その債務も保証金という賃料の担保のための預け金たる性質を持つものでしかないのであるから、相手方大洋社のかかる主張は、解除原因を欠き、又は、権利濫用として無効である。

しかるに、相手方大洋社は、TMKに対して、本件建物（相手方鹿島建設に対して請負代金が未払いとなっており未だ引渡しすら受けていない）の撤去や、平成22年12月31日時点で、3,677,715,757円もの損害賠償の請求という主張を継続し（甲13）、更には、差押命令に基づき取立した943,286,234円を平成23年1月1日付で相殺する等の主張を繰り返しているのが現状で

ある。

(4) 相手方大洋社によるTMK及び申立人に対する損害賠償の主張

相手方大洋社は、TMKに対しては、平成23年1月1日時点において、2,734,429,523円の（既述の相殺が有効であると主張し）請求を行い、申立人に対しては、不法行為並びに善管注意義務違反及び信義則違反を理由として、TMKへの請求金額に加えその得べかりし利益や慰謝料等を損害賠償請求として主張するに至っており、本件共同事業における中心当事者である、相手方大洋社と申立人との間で、合理的な協議が全くできない状態に陥っている。

(5) 相手方鹿島建設との間の本件建物の引渡し及び請負代金の問題

既述のとおり、TMKと相手方鹿島建設との間は、本件請負契約に関して、本件建物の引渡しや本件請負代金（瑕疵及び引渡遅延に基づく損害賠償義務の清算等）に関する法律問題が存在しており、また、相手方鹿島建設は、相手方大洋社から本件建物の撤去を要求されている立場にあるところ、これらの問題は、申立人及び相手方大洋社との間において、本件共同事業及び本件借地契約をどうするのかという協議が先決関係となる。

また、今後本件共同事業が収益性のあるものとして継続していくためには、本件請負代金の金額及びその支払方法が重要な要素となり、TMKへの優先出資者である相手方大洋社及び申立人と、相手方鹿島建設との間の協議が必要となる。

(6) 申立人による紛争解決に向けた提案

本件共同事業に関連して発生している前記(1)乃至(5)の問題を抜本的に解決するために、申立人から、具体的解決策（最終的には、相手方大洋社が本件

土地を一括して売却する意向があるのであれば、申立人として検討する旨まで提案した)の提案をしたものの、相手方大洋社の対応は、既述のとおり、本件借地契約が解除されたことを前提に本件建物の撤去や法外な金額の損害賠償請求に終始するものであったため、遺憾ながら当事者間において具体的な協議が進まなかった。

(7) 小括

本件共同事業を遂行していくためには、上記法律問題について解決が必要であるところ、現在、申立人及び相手方らで話し合いがつかず、本件共同事業の遂行が困難な状況になっている。

**第3 結語**

以上のとおり、本件共同事業の関係者間において、任意の協議が困難となったこと、その原因の前提として、相手方大洋社において法律上到底認められる余地のない主張を前提とする立場を変更しないことから、法律上の争点への判断権限を持ち、かつ、公正な第三者でもある裁判所において、相手方らとの間の本件共同事業を円滑に遂行するための方法の協議を致したく本申立に及んだ次第である。

以 上

## 証 拠 資 料

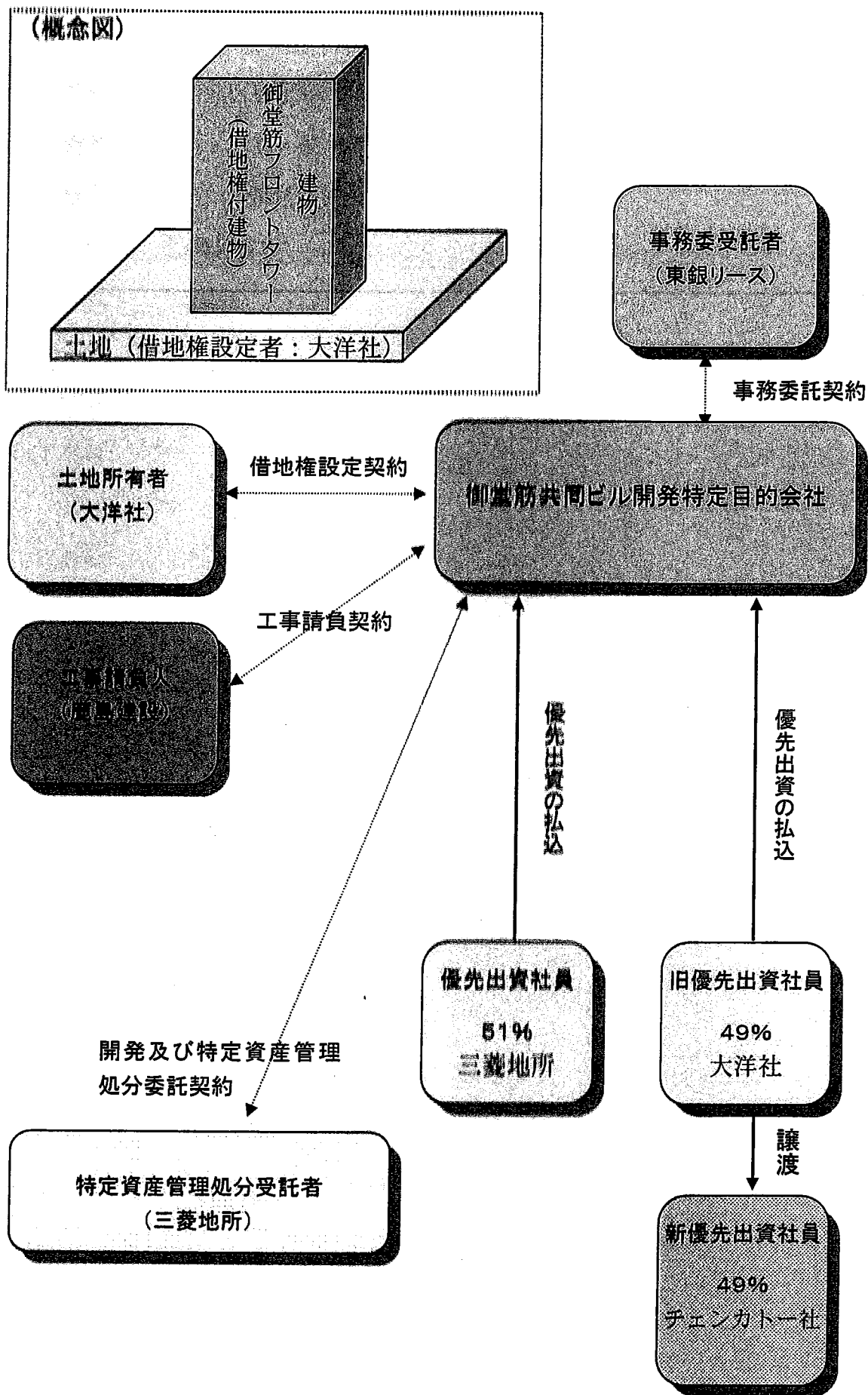
|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 甲 1 号証      | 履歴事項全部証明書                  |
| 甲 2 号証      | 登記事項全部証明書                  |
| 甲 3 号証      | 資産流動化計画変更届出書               |
| 甲 4 号証      | 基本合意書                      |
| 甲 5 号証の 1   | 優先出資者間契約                   |
| 甲 5 号証の 2   | 覚書 (平成 20 年 3 月 24 日付)     |
| 甲 5 号証の 3   | 覚書 (同年 8 月 1 日付)           |
| 甲 6 号証      | 面談要請書 (平成 22 年 11 月 5 日付)  |
| 甲 7 号証      | 定期借地権設定契約書                 |
| 甲 8 号証      | 契約解除通知書 (平成 22 年 6 月 9 日付) |
| 甲 9 号証の 1   | 開発及び特定資産管理処分委託契約           |
| 甲 9 号証の 2   | 開発及び特定資産管理処分委託契約に関する合意書    |
| 甲 1 0 号証の 1 | 建築工事請負契約書                  |
| 甲 1 0 号証の 2 | 同約款                        |
| 甲 1 1 号証    | 通知書 (平成 22 年 7 月 6 日付)     |
| 甲 1 2 号証    | 第 3 期計算書類                  |
| 甲 1 3 号証    | 電子メール (平成 23 年 1 月 5 日付)   |



## 附 属 書 類

|   |         |     |
|---|---------|-----|
| 1 | 申立書副本   | 2通  |
| 2 | 甲号証 (写) | 各2通 |
| 3 | 証拠説明書   | 2通  |
| 4 | 訴訟委任状   | 1通  |
| 5 | 資格証明書   | 3通  |

本件共同事業の概要



物 件 目 録

- 1 所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
種類 事務所・店舗・駐車場  
構造 鉄骨造、一部地下鉄骨コンクリート造  
床面積 18,799 m<sup>2</sup>  
(但し、未登記)
  
- 2 所在 大阪市北区曾根崎新地一丁目  
地番 6番4  
地目 宅地  
地積 1737.88 m<sup>2</sup>