

平成23年(メ)第501号法律関係調整事件

申立人 三菱地所株式会社

相手方 大洋リアルエステート株式会社

## 求釈明書

平成23年3月17日

大阪地方裁判所 第10民事部 御中

相手方大洋リアルエステート株式会社

代表者代表取締役 堀 内 正 雄



申立人の主張について、その根拠が不明であるため、下記事項についての釈明を求める。ついては、相手方における反論準備のために、平成23年3月31日までに提出されたい。

- 1 申立人は、TMKが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がTMKに対して出資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。」と主張するが(12頁(3)5行目)、本件基本合意及び本件優先出資者間契約のどこに、そのような相手方に対する出資義務が規定されているのか明らかにされたい。
- 2 TMKの債務不履行について、「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。」と主張するが（12頁（3）8行目）、相手方の解除理由には、保証金の支払義務の不履行のほか、地代の不払いも含まれているものであるが、何故、保証金の支払義務の不履行等を理由に本件借地契約を解除したことが権利濫用となるのか、その理由及び根拠を明確にされたい。

以上

平成23年(メ)第501号 法律関係調整調停申立事件

申立人 三菱地所株式会社

相手方 大洋リアルエステート株式会社 外1名

### 求釈明に対する回答書

平成23年4月7日

大阪地方裁判所 第10民事部調停3係C 御中

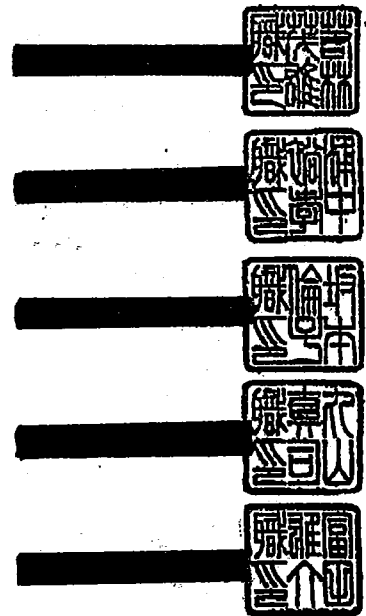
申立人代理人弁護士

同

同

同

同



上記当事者間の頭書記載の事件について、申立人は、相手方大洋社の平成23年3月17日付求釈明書(以下「大洋社求釈明書」という。)に対し、以下のとおり回答する。なお、本書面にて用いる略語は、特記なき限り、民事調停申立書の例による。

**第1 大洋社求釈明書第1項（相手方大洋社の出資義務）について**

本件基本合意（甲4）第2条1項(2)及び覚書（甲5の2）第1条2項、並びに本件優先出資者間契約（甲5の1）第1条1項、覚書（甲5の2）第1条1、及び覚書（甲5の3）第1条1

なお、契約上の義務の有無は契約書の記載のみから判断されるものではなく（契約書の記載は事実認定の一証拠に過ぎない）、契約締結に至る経緯や本事案における個別具体的事情等を総合考慮して判断されるものであるから、釈明の要は見ないものとするが民事調停の趣旨に鑑みて念のため回答する。

**第2 大洋社求釈明書第2項（本件借地契約の解除が権利濫用であること）について**

権利濫用の評価根拠事実の全てを網羅するものではないが、特に重要な事実として（また、TMKの債務不履行について帰責性を欠く理由として）以下の諸事実が指摘できる。

- ・ 相手方大洋社は、本件共同事業の中核当事者であること（TMKに対する特定出資者（49%）でもある）
- ・ 相手方大洋社は、TMKが当初予定していた資金調達ができない状態にあること（借地料が当時の市場相場と比較して高額であることもその一因である）を認識しながら、保証金請求権に基づいてTMKの流動資産のほぼ全額となる預金債権 943,286,234 円を差し押えたうえで回収し、TMKが賃料債務を弁済できない原因を自ら作出したものであること
- ・ 本件借地契約に基づく保証金支払義務自体、相手方大洋社がTMKに対して有する賃料債権の担保のための預け金たる性質を持つものに過ぎないのであるから、相手方大洋社はTMKに対して保証金の支払を請求する前に、TMKが資金を調達できるように本件借地契約上の借地料を当時の市場価格と比較して合理的な金額に減額すべきであったこと

以上