



訴 状

平成24年6月27日

大阪地方裁判所 御中

原 告 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

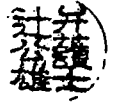


上記原告訴訟代理人

弁護士 辻

公

雄



弁護士 大

西

克

彦



弁護士 白

川

謙

三



当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

建物収去土地明渡等請求事件

訴訟物の価額 金11億4964万3250円

貼用印紙の額 金332万円

23 部



6907

当事者目録

〒541-0041 大阪府中央区北浜三丁目1番22号あいおい損保淀屋
橋ビル

原 告 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

〒530-0047 大阪府北区西天満6丁目7番4号
大阪弁護士ビル6階603号
弁護士法人大手前ノーベル法律事務所
大阪事務所（法人受任）

電 話 06-6364-4303

FAX 06-6364-1694

上記原告訴訟代理人

弁 護 士 辻 公 雄

(送達場所)

〒540-0026 大阪府中央区内本町1丁目2番6号 成起ビル2B
谷町中央法律事務所

電 話 06-6949-1547

FAX 06-6949-1553

上記原告訴訟代理人

弁 護 士 大 西 克 彦

〒541-0046

大阪府中央区平野町1丁目8番13号

平野町八千代ビル8階B号室

平野町綜合法律事務所

電話 06-6202-1818

FAX 06-6202-1817

上記原告訴訟代理人

弁護士 白 川 謙 三

〒100-0012

東京都千代田区日比谷公園1番3号市政会館地階

三原法律事務所

被 告 破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社

破産管財人 三 原 崇 功

〒107-0051

東京都港区元赤坂一丁目3番1号

被 告 鹿 島 建 設 株 式 会 社

代表者代表取締役 渥 美 直 紀

請 求 の 趣 旨

- 1 被告破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社破産管財人三原崇功は、原告に対し、別紙物件目録2記載の建物を収去して同目録1記載の土地を明け渡せ
 - 2 被告破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社破産管財人三原崇功は、原告に対し、金7億3582万1314円及びこれに対する本訴状送達の日翌日から支払済みまで年14.6%の割合による金員を支払え
 - 3 被告破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社破産管財人三原崇功は、原告に対し、平成24年6月1日から第1項の土地明け渡し済みまで1か月金5616万9566円の割合による金員を支払え
 - 4 被告破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社破産管財人三原崇功は、別紙物件目録1記載の土地について、大阪法務局北出張所平成20年2月1日受付第4956号の賃借権設定登記の抹消登記手続をせよ
 - 5 被告鹿島建設株式会社は、原告に対し、別紙物件目録2記載の建物を退去して同目録1記載の土地を明け渡せ
 - 6 被告鹿島建設株式会社は、原告に対し、金6億6467万3197円及びこれに対する本訴状送達の日翌日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え
 - 7 被告鹿島建設株式会社は、原告に対し、平成24年6月1日から第5項の土地明け渡し済みまで1か月金2808万4783円の割合による金員を支払え
 - 8 訴訟費用は被告らの負担とする
- との判決並びに仮執行の宣言を求める。

請 求 の 原 因

第1 本件紛争に至る経緯

1 原告は、訴外三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」という。）の担当者から、平成18年10月ころ、大阪市北区曽根崎新地一丁目所在の大阪東映会館跡地（以下、「本件土地」という。）の開発について提案を受けた。

三菱地所の提案は、原告と三菱地所が出資して御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下、「TMK」という。）を設立し、TMKは原告から、原告の所有地である本件土地に50年間の定期借地権の設定を受け、TMKが本件土地上に「御堂筋フロントタワー」を建築し、オフィス賃貸事業を行うという計画であった。

三菱地所からは、本件事業の事業費について、総事業費約100億円の30%を三菱地所と原告が共同でTMKにエクイティ出資し、残りの約70億円については、「三菱地所のクレジットを利用して、金融機関から低金利での資金調達」をすとの提案がなされていた（甲10）。

2 平成19年4月2日、原告と三菱地所の間で、本件事業に関する基本合意書を締結した（甲11）。三菱地所が優先出資51%の過半数を持ち、本件事業の開発及び特定資産管理処分受託者となり、他方、原告は49%の優先出資をして、本件土地に50年間の定期借地権を設定するというものであり、本件事業は三菱地所の主導で進められた。

3 前述のとおり、本件事業においては、三菱地所の信用を利用して、金融機関から低金利での資金調達をすることが合意されていた。

ところが、本件事業の融資を予定していた株式会社三井住友銀行（以下、「三井住友銀行」という。）は、原告に対し、原告が借地権設定及び優先出資を行うに当り前提条件としていた合意内容とはかけ離れた融資条件をもつ

て、「ノンリコースローン提案書」を送付してきた。同提案書によれば、「三菱地所、原告が開発プロジェクトの債務について、連帯して（債務を）負担する旨が規定されたプロジェクト契約の締結」など、原告が全く予定していない不利な融資条件が記載されていた。

原告は三菱地所に対し、この融資条件には到底応じられない旨を回答し、原告としては、三井住友銀行のノンリコースローン提案書で示された融資条件は当然に破棄され、当初の合意のとおり、本件事業においては、三菱地所の信用を利用して、金融機関から低金利での資金調達がなされるものと理解していた。

- 4 平成19年5月18日、上記基本合意書に基づき、中間法人が設立されると同時にTMKが設立され、同年8月3日、原告とTMKの間で、7月31日付けの第一回目の定期借地権設定契約が締結された。

ところが、同借地権設定契約の締結直後も、原告に対し、本件事業の追加出資義務を定めた契約書案やTMKの未払債務と原告の保証金返還債務の相殺を禁ずる条項を定めた覚書等が一方的に送付され、原告は三井住友銀行らの対応に次第に不信感を募らせることになった。その為、原告は、この基本合意書に反する覚書等に反対した。

- 5 平成19年10月4日、原告とTMKは、保証金の支払時期を延期する第二回目の定期借地権設定契約を再締結した。

ところが、三菱地所は当初予定していた三井住友銀行からの資金調達が不調に終わり、原告の親会社からの資金融資の提案を断りながら、それ以外の資金調達も行わないことから、TMKは事業資金に行き詰まり、平成22年1月29日、原告との定期借地権設定契約に基づく保証金20億円を期限までに支払わずに遅滞した。また、TMKは、原告に対し、平成22年3月分以降、定期借地料を支払わなくなり、原告はやむを得ず、同年6月9日、TMKとの間の定期借地権契約を解除する契約解除通知書を発送した。

しかし、TMKは現在に至るまで、定期借地料や損害金を支払わないまま、本件土地を不法に占有している。

- 6 原告には詳細は不明であるが、TMKは当時から、確実な資金繰りが立っていなかったにも関わらず、平成20年7月15日、被告鹿島建設株式会社（以下、「鹿島建設」という。）に対し、御堂筋フロントタワーの建築工事を発注し、平成22年6月30日に同タワーの完了検査が終了した。

しかしながら、現在に至っても、TMKは被告鹿島建設に対し、御堂筋フロントタワーの工事請負代金49億7700万円のうち39億8160万円を未払いの状況にある。

- 7 三菱地所は、原告及び被告鹿島建設を相手方として、平成23年1月31日、TMKを巡る法律関係を円滑に調整することを申立の趣旨とし、大阪地方裁判所に民事調停の申立をした。しかし、その一方で、平成23年4月27日、TMKは突如、東京地方裁判所にて破産申立を行い、同日、破産手続開始決定を受けた。

平成24年5月29日、三菱地所がTMKについての責任を認めない姿勢に固執したため、民事調停は不成立となった。

- 8 現在、御堂筋沿いの一等地である本件土地には、入居者のいない巨大なビルが佇み続け、建築請負代金が未収であるとして被告鹿島建設が同ビルを占有するという異常な状態が続いている。

原告は、三菱地所を中心とする関係各社の不十分な説明や不誠実な対応に翻弄され、TMKに優先出資金13億2300万円を支払い（尚、原告の優先出資持分は後に親会社であるシンガポール法人CHEN KATO & PARTNERS PTE LTDに譲渡）、本件土地に定期借地権を設定し、同土地の利用を奪われるなど甚大な損害を被り続けてきたものである。

原告は、被害回復の第一段階として、まず本件土地の占有を回復し、膠着状態に陥った本件紛争の解決を図るべく本訴に至った次第である。

第2 当事者

- 1 原告は、海外不動産の開発販売、不動産の売買及び仲介、賃貸等を業としてきた株式会社である。尚、原告は本件事件の対応のため、現在、多くの不動産業務を休止せざるを得ない状況まで追い込まれた。

原告は、別紙物件目録1記載の土地（以下、「本件土地」という。）の所有者であり、同土地を目的とする下記本件借地権契約の賃貸人であったものである。

- 2 訴外御堂筋共同ビル開発特定目的会社（TMK）は、資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社であるが、平成23年4月27日、東京地方裁判所にて破産手続開始決定を受け、三原崇功（弁護士）が同社の管財人に選任された（以下、被告破産者御堂筋共同ビル開発特定目的会社破産管財人三原崇功を「被告TMK管財人」という。）。

TMKは、本件土地に関する下記本件借地権契約の賃借人であったものである。また、TMKは、被告鹿島建設に対し、本件土地上に別紙物件目録2記載の建物（以下、「本件建物」という。）の建築工事を発注したものであり、同建物の所有者である。

- 3 被告鹿島建設は、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。被告鹿島建設はTMKから、本件建物の建築工事を請負い完成させたものであり、同建物の占有者である。

第3 原告の本件土地の所有

- 1 原告は、訴外渡邊富喜子から、平成15年9月1日、合筆前の大阪市北区曾根崎新地一丁目6番4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14所在の土地（以下、各土地を合わせて「合筆前土地」という。）を売買により取得した（甲1）。
- 2 合筆前土地は、平成20年2月1日、合筆により本件土地となった（甲1）。

第4 本件借地権契約の締結

原告は、TMKとの間で、平成19年10月4日、本件土地を目的として下記の約定で定期借地権設定契約（以下、「本件借地権契約」という。）を締結し、TMKは原告から本件土地の引渡しを受けた（以下、甲2の定期借地権設定契約書を「本件借地権契約書」、甲3の定期借地権設定契約公正証書を「本件公正証書」という。）。

尚、本件借地権契約に先立ち、原告とTMKの間では、平成19年7月31日付け定期借地権設定契約書が作成されたが（以下、「旧借地権契約」という。）、TMKが原告に対し、同契約に基づく保証金の半金10億円を平成19年9月20日の支払期日に預託することが困難であったことから、本件借地権契約は、TMKの保証金支払期限を延期するため、旧借地権契約を破棄し、原告とTMKの間で新たに締結されたものである。

記

1 賃貸借期間

2008年2月1日から2058年1月末日までの50年間
（「本件借地権契約書」第2条、「本件公正証書」第2条）

2 賃料

① 2008年2月1日から2010年2月末日まで

月額金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合計の50%を12で除した金額の合計額

② 2010年3月1日以降

月額金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合計を12で除した金額の合計額

（「本件借地権契約書」賃貸借要項（5）、「本件公正証書」第3条1項）

3 賃料の支払

- ① TMKは原告に対し、前項の賃料を毎月末日までに翌月分の賃料として原告が通知する銀行口座に振り込む方法により支払う。
- ② 1か月未満の賃料は当該月の実日数に応じた日割計算とする。
- ③ 前項の賃料に含まれる本件土地の固定資産税及び都市計画税相当額については、各年度の納税通知書記載の各年税額合計（当該年の4月1日から翌年3月31日までの期間に対応するもの）を12で除した金額とする。
（「本件借地権契約書」第3条、「本件公正証書」第3条2項、3項）

4 保証金

- ① TMKは、2010年1月29日、本件借地権契約上生じるTMKの債務を担保するため、原告に対して保証金20億円を預託する。
- ② 本件借地権契約の終了に伴いTMKが本件土地を原状に復して原告に返還した場合において、原告は、本件借地権契約に基づいて生じたTMKの債務で未払いのものがあるときは保証金の額から未払債務額を差し引いた額を本件土地の原状回復及び明渡し後30日以内にTMKに返還しなければならない。
（「本件借地権契約書」第7条、「本件公正証書」第7条）

5 遅延損害金

- TMKが賃料その他本件借地権契約に基づく債務の支払いを遅延した場合、TMKは遅延金額に対して年率14.6%（1年を365日とする日割計算とする。）の割合による損害金を原告に支払うものとする。
（「本件借地権契約書」第9条、「本件公正証書」第9条）

6 契約の解除

TMKが次の各号の一に該当するときは、原告は何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- ① 賃料その他本件借地権契約に基づく債務の支払いを2ヵ月以上怠り、その是正を求める原告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。
- ② TMKが支払いを停止し、またはTMKにつき手形交換所における取引停止処分、滞納処分、破産手続開始申立、特別清算開始申立もしくは民事再生手続開始申立その他適用ある倒産手続開始の申立がなされたとき。
(「本件借地権契約書」第15条、「本件公正証書」第15条)

7 明渡し完了までの使用料(約定賃料相当損害金)

本件借地権契約が終了したにもかかわらず、TMKが本件土地を更地化して明け渡さない場合、TMKは本件借地権契約終了の日の翌日から明渡し完了に至るまで賃料相当額の倍額の損害金その他TMKが負担すべき諸費用相当額を原告に支払い、かつ明渡し遅延により原告が被った損害を賠償しなければならない。

(「本件借地権契約書」第17条、「本件公正証書」第17条)

第5 本件賃借権設定登記の存在

本件土地については、本件借地権契約に基づき、大阪法務局北出張所平成20年2月1日受付第4956号の賃借権設定登記(以下、「本件賃借権設定登記」という。)がなされた(甲1)。

第6 TMKの本件建物の所有及び同建物についての被告TMK管財人の管理処分権について

1 本件建物の工事請負契約の締結

TMKは、被告鹿島建設との間で、平成20年7月15日、下記の約定で本件土地上に本件建物を建築する工事請負契約を締結した(甲4、5、以下、「本件工事請負契約」という。)

記

竣工時期 平成22年1月15日

引渡時期 平成22年1月15日

請負代金 4,977,000,000円(消費税込)

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

引渡遅延の違約金 被告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。

所有権の帰属 工事目的物の所有権(未完成物件の所有権)は、支給材料、請負代金支払いの有無にかかわらず、すべてTMK(発注者)に帰属する(甲5「本件工事請負契約約款」第26条1項)。

2 本件建物の完成

本件建物は、本件工事請負契約に基づき、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、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、その是正のために本件建物の完成が遅延し、結局、平成22年6月30日に本件建物の完了検査が終了した。

3 本件建物の所有権の帰属

(1) TMKは、本件工事請負契約約款第26条1項に基づき、本件建物の所有権を取得した。

(2) TMKは、平成23年4月27日、東京地方裁判所にて破産手続開始決

定を受け、被告TMK管財人が同社の管財人に選任された。よって、現在は、被告TMK管財人が本件建物の管理処分権を有する。

第7 被告鹿島建設の本件建物及び本件土地の占有

被告鹿島建設は、TMKによる本件工事請負契約の請負代金の支払が未了であるため、現在に至っても本件建物をTMKに引き渡していない。

被告鹿島建設は、本件建物の完成後現在に至るまで本件建物を占有している。また、被告鹿島建設は、後述の本件借地権契約の解除日翌日である平成22年6月11日以降は、本件建物の占有に伴い、敷地である本件土地も不法に占有している（甲6）。

第8 本件借地権契約の解除

- 1 TMKは、原告に対し、平成22年1月29日の支払期日までに本件借地権契約の保証金を支払わなかった。また、TMKは、原告に対し、平成22年2月分までの本件借地権契約の賃料は支払ったものの、それ以降の賃料は支払っていない。
- 2 そこで、原告は、TMKに対し、平成22年4月5日付け催告書により、保証金20億円、及び同年3月分と4月分の賃料並びにこれらに対する各支払期日の翌日から年14.6%の割合による遅延損害金を同書面到達後10日以内に支払うよう請求し、同通知書は平成22年4月6日、TMKに到達した（甲7の1, 2）。
- 3 しかしながら、上記通知書の発送にも関わらず、TMKから原告に対し、保証金や滞納賃料の支払がなかったことから、原告は、TMKに対し、本件借地権契約書第15条に基づき、本件借地権契約の解除を通知する平成22年6月9日付け契約解除通知書を発送し、同通知書は平成22年6月10日、TMKに到達した（甲8の1, 2）。

4 よって、原告とTMKの間の本件借地権契約は、平成22年6月10日、解除により終了した。

第9 本件土地の賃料相当損害金の金額

1 平成22年6月11日以降の本件土地の相当賃料額については、本件借地権契約に定める賃料のとおり下記①及び②の合計額となり、月額2808万4783円を下らない。

記

① 金22,916,000円

② 金5,168,783円

金62,025,400円÷12か月（小数点以下切捨）

（本件土地の平成22年度固定資産税及び都市計画税相当額合計を12で除した金額の合計額）（甲9）

2 被告TMK管財人に対する約定賃料損害金の請求

(1) 原告は、被告TMK管財人に対し、破産手続開始後の財団債権として、約定賃料相当損害金を請求できると解されるところ、TMKの破産手続開始決定日の翌日である平成23年4月28日から平成24年5月31日までの約定賃料相当損害金は下記①及び②の合計額となり、金7億3582万1314円となる。

記

① 平成23年4月28日から同月30日

28,084,783円×2

=56,169,566円（約定賃料相当損害金月額）

×3/30日（平成23年4月28日から同月30日分の日割計算）

=5,616,956円（小数点以下切捨）

② 平成23年5月分から平成24年5月分

56,169,566円(約定賃料相当損害金月額)

×13か月

=730,204,358円

(2) また、原告は、被告TMK管財人に対し、平成24年6月1日から本件土地の明け渡しに至るまで1か月当たり金5616万9566円の約定賃料相当損害金を請求できる。

3 被告鹿島建設に対する賃料相当損害金の請求

被告鹿島建設は、原告に対し、本件借地権契約の解除日翌日以降、本件建物の占有を通じて、本件土地も不法に占有していることから、本件土地の賃料相当損害金の支払義務を負担する。本件借地権契約の解除日翌日である平成22年6月11日から平成24年5月31日までの賃料相当損害金は下記①及び②の合計額となり、金6億6467万3197円となる。

記

① 平成22年6月11日から同月30日

28,084,783円(賃料相当損害金月額)

×20/30日(平成22年6月11日から同月30日分の日割計算)

=18,723,188円(小数点以下切捨)

② 平成22年7月分から平成24年5月分

28,084,783円(賃料相当損害金月額)

×23か月

=645,950,009円

(2) また、原告は、被告鹿島建設に対し、平成24年6月1日から本件土地の明け渡しに至るまで1か月当たり金2808万4783円の賃料相当損害金を請求できる。

第10 まとめ

- 1 よって、原告は、被告TMK管財人に対し、本件借地権契約の終了及び本件土地の所有権に基づき、
 - (1) 本件建物を収去して本件土地を明け渡すこと、及び、
 - (2) 平成23年4月28日から平成24年5月31日までの約定賃料相当損害金7億3582万1314円及びこれに対する本訴状送達の日翌日から支払済みまで年14.6%の割合による遅延損害金の支払、及び、
 - (3) 平成24年6月1日から本件土地の明け渡しに至るまで1か月金5616万9566円の割合による約定賃料相当損害金の支払、及び、
 - (4) 本件土地について、本件賃借権設定登記の抹消登記手続をすることを求める。
- 2 原告は、被告鹿島建設に対し、本件借地権契約の終了及び本件土地の所有権に基づき、
 - (1) 本件建物を退去して本件土地を明け渡すこと、及び、
 - (2) 平成22年6月11日から平成24年5月31日までの賃料相当損害金6億6467万3197円及びこれに対する本訴状送達の日翌日から支払済みまで年5%の割合による遅延損害金の支払、及び、
 - (3) 平成24年6月1日から本件土地の明け渡しに至るまで1か月金2808万4783円の割合による賃料相当損害金の支払をを求める。

以上

証 拠 方 法

甲第1号証乃至甲第11号証 各1通

附 属 書 類

1	甲号証写し	各1通
2	全部事項証明書（本件土地）	1通
3	固定資産評価証明書（本件土地）	1通
4	資格証明書	3通
5	訴訟委任状	3通

物 件 目 録

- 1 所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目
地 番 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 7 3 7 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 大阪市北区曽根崎新地一丁目 6 番 4 (地番)
種 類 事務所・店舗・駐車場
構 造 地下／鉄骨鉄筋コンクリート造、地上／鉄骨造
規 模 地下1階、地上20階、塔屋1階
敷地面積 1 7 3 7 . 8 8 平方メートル (公簿面積)
延床面積 1 8 , 2 7 1 . 8 9 平方メートル
ただし、未登記