

別紙添付①

副 本

平成24年(ワ)第6907号 建物収去土地明渡請求事件

原 告 大洋リアルエステート株式会社

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 外1名

答 弁 書

平成24年7月23日

大阪地方裁判所第23民事部1係 御中

〒104-0061 東京都中央区銀座6丁目13番16号
銀座ウォールビル9階
橋元綜合法律事務所（送達場所）
電話 03(5565)1830／FAX 03(5565)1870

被告鹿島建設株式会社訴訟代理人

弁護士 藤 原 浩



同 鈴 木 道 夫



同 芳 賀 成 之



同 河 野 申 二 郎



第1 請求の趣旨に対する答弁

- 1 原告の被告鹿島建設株式会社に対する請求をいずれも棄却する
 - 2 訴訟費用は原告の負担する
- との判決を求める。

第2 請求の原因に対する認否

略語等は、本書面で新たに用いるものほか、訴状の記載に従う。

1 「第1 本件紛争に至る経緯」について

- (1) 1項は概ね認める。
- (2) 2項のうち、本事業が三菱地所の主導で進められたことは不知、その余は認める。
- (3) 3項は不知。
- (4) 4項のうち、平成19年5月18日にTMKが設立されたことは認め、その余は不知。
- (5) 5項のうち、平成19年10月4日に原告とTMKが本件土地について定期借地権設定契約を締結したこと、TMKが平成22年1月29日に原告との定期借地権設定契約に基づく保証金20億円の預託を遅滞したこと、TMKが原告に対して同年3月分以降の借地料を支払えなかつたこと、原告が同年6月9日にTMKに対して定期借地権契約を解除する通知書を発したことは認め、その余の事実は不知、本件土地の占有が「不法」であるとの主張は争う。

TMKにおいて、原告に対する保証金の預託及び平成22年3月分以降の借地料の支払が不可能となった原因是、TMKの優先出資者として本事業を差配する原告と三菱地所との間で内紛が発生し、このために「資金調達」(甲1 1 「基本合意書」第2条1項(2)参照)がなされなかつたことに加え、原告が、平成22年2月9日、TMKの唯一の財産である預金債権9億4409万1584円を差し押されたこと(乙3)にある。

- (6) 6項のうち、TMKが被告鹿島建設に対して本件建物の建築工事を発注したこと、平成22年6月30日に本件建物の完了検査が終了したこと、現在に至ってもTMKが被告鹿島建設に対して本件建物の工事請負代金49億7700万円のうち39億8160万円もの支払を怠つてゐることは認める。
- (7) 7項は概ね認める。

ただし、民事調停が不成立となった原因としては、本件土地及び建物を買取る旨の三菱地所の提案に対し、原告が、「申立人（筆者注：三菱地所）が謝罪しないのであれば、話し合いができないとして、申立人が提示した解決金の額を聞くつもりはない」と述べたことや、「本件土地を申立人に売り渡すつもりはない」とし、本件建物の商事留置権者の相手方鹿島との関係でも調停に向き合う姿勢を示さなかった」ことも否定できない（乙6）。

なお、被告鹿島建設は、同調停において、三菱地所が謝罪することを一切拒否したのではなく、調停が成立することを前提として、調停条項の中に一定の謝罪条項を加えるのはやむを得ないと姿勢を有していたと認識していた。

(8) 8項のうち、被告鹿島建設が本件建物を占有していることは認め、その余は不知。

原告は、あたかも原告自身が本件の被害者であるかのように主張するが、後述のとおり、本件の眞の被害者は、本事業の実質的な当事者である三菱地所と原告との間の内紛に巻き込まれた結果、本件建物を完成させたにもかかわらず約40億円もの工事請負代金の支払を受けていない被告鹿島建設にほかならない。

2 「第2 当事者」について

(1) 1項のうち、原告が本件事件の対応のため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ことは不知、その余は認める。

(2) 2項は認める。

TMKが本件建物の所有者であることは事実である。もっとも、原告は、平成23年11月22日、被告TMK管財人に対し、本件借地権契約第15条3項に基づき、本件建物を無償で譲渡するよう請求した（乙5）。

(3) 3項は認める。

3 「第3 原告の本件土地の所有」について

不知。

4 「第4 本件借地権契約の締結」について

原告とTMKとの間で、平成19年10月4日、本件土地を目的として本件借地権契約を締結したことは認め、その余は不知。

5 「第5 本件借地権登記の存在」について

認める。

6 「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」について

(1) 1項は認める。

なお、本件工事請負契約の締結日について、被告鹿島建設と三菱地所が請負契約の大筋について合意に至ったのは平成20年7月ころであるが、最終的に被告鹿島建設・TMK間で契約書（甲4、5）が調印されたのは、平成20年12月ころであった。

(2) 2項は認める。

(3) 3項は認める。

ただし、前述のとおり、原告は、平成23年11月22日、被告TMK管財人に対し、本件借地権契約第15条3項に基づき、本件建物を無償で譲渡するよう請求した。

7 「第7 被告鹿島建設の本件建物及び本件土地の占有」について

平成22年6月11日以降の被告鹿島建設による本件土地の占有が「不法」であることは争い、その余は認める。

8 「第8 本件借地権契約の解除」について

事実に関する主張は認め、原告とTMKの間の本件借地権契約が平成22年6月10日に解除により終了したことは争う。

TMKが保証金及び滞納賃料を支払えなかった最大の理由は、すでに述べたとおり、原告と三菱地所との間の内紛により資金調達ができなかつたこと及び原告が、平成22年2月9日、TMKの唯一の財産である預金債権9億4409万1

584円を差し押さえ、これによりTMKの資金繰りを破綻させたことにある。

9 「第9 本件土地の賃料相当損害金の金額」について

- (1) 1項は争う。
- (2) 2項は、原告のTMK管財人に対する請求についての記述であるため、認否の必要を認めない。
- (3) 3項は争う。

10 「第10 まとめ」について

原告の被告鹿島建設に対する請求部分は争う。

第3 被告鹿島建設の主張

1 はじめに

本件は、三菱地所と共同出資して設立したTMKを利用して、自己が所有する本件土地上に賃貸オフィスビルを開発することを目的とした事業（本事業）を開始した原告が、共同出資者である三菱地所との間の内紛によって資金調達の途を失ったTMKに対し、保証金の預託に関する債務不履行を理由にTMKの唯一の財産である預金債権を差し押さえ、また、TMKとの間の土地賃貸借契約を解除するなどして本事業の遂行を破綻させた上、その後も三菱地所との間の本事業の立て直しに関する協議に応ずることなく、本事業に関して約40億円もの多額の工事請負代金債権を抱えて本件建物を留置するに至った被告鹿島建設に対し、建物退去土地明渡し及び賃料相当損害金を求めたという事案である。

被告鹿島建設は、現在、多額の工事請負代金債権を担保するため本件建物を留置し、電気代や火災保険等の必要費を支出して本件建物を維持管理しているが、同事業者間の内紛が原因で約40億円もの工事請負代金の支払を受けられないことに加え、本件建物からの退去土地明渡しを余儀なくされ、また、TMKが本件建物を収去するなどという事態になれば、社会経済上甚大な損失が発生することはもちろん、著しく正義に反する不合理な結果になることは必至である。

被告鹿島建設の詳細な主張は今後追って行うこととし、本答弁書においては、本件の前提となるべき事実関係を述べた上で、かかる事実の下では被告鹿島建設こそが保護されるべき立場であることを概略的に論じることとする。

2 本件の事実関係

(1) 被告鹿島建設は、平成19年9月27日に、本件事業の共同事業者の方である三菱地所から本件建物に関する建築工事の発注内示を受け、その後平成20年12月ころ、TMKとの間で本件工事請負契約を締結した。

その際、被告鹿島建設は、三菱地所から、資金調達についてはエクイティが30%（出資割合は三菱地所が51%，原告が49%）、金融機関からのローンによる調達が70%であることの説明を受けた。

(2) 被告鹿島建設は、順調に工事を進めていたが、平成21年11月19日、三菱地所から、竣工の翌々月末日に支払予定の請負残代金39億8160万円については、金融機関からのローンを原資として支払う予定であったが、前年のリーマンショック以降の景気悪化及びそれに伴う不動産価格の下落を受けたため、未だローンの手立てがたっていないこと、優先出資者として、被告鹿島建設への支払を実現すべく、TMKに対する追加出資を含めて対応策を検討しているが、原告との関係が悪化しているため協議が進んでいないこと、以上のような状況ではあるが、決して迷惑はかけないので、竣工に向けて予定通り工事を進めてほしいことなどを告げられた。

被告鹿島建設は、このような三菱地所からの説明により、支払期日である平成22年3月末日に請負残代金39億8160万円が支払われないおそれが生じたことから、平成21年12月25日、TMKに対し、ローンの調達状況について報告するよう求める書面を提出した（乙1）。しかし、TMKからは、何ら回答がなされなかった。

そこで、被告鹿島建設は、平成22年1月13日、TMKに対し、請負残代金の支払に対する懸念が解消するまで、先履行である本件建物の引渡しを拒絶

するとの意思表示をした（乙2）。

- (3) 被告鹿島建設は、平成22年1月、完成させた本件建物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たため、直ちに関係各社にその旨連絡した上で、速やかに是正工事の準備に着手し、同年5月25日には、TMKの開発及び特定資産管理処分の受託者である三菱地所から是正工事着手の承諾を得た上で、同年6月30日までに是正工事をすべて完了させた。
- (4) その一方で、TMKは、原告に対する本件借地権契約上の保証金の預託期日である平成22年1月29日になっても、資金調達が実現しなかったことから、原告に対する保証金20億円の預託を怠った。

これに対し、原告は、同年2月9日、TMKが支払不能に陥っていることを認識しながら、本件公正証書（甲3）に基づき、TMKの唯一の財産であった預金債権9億4328万6234円について東京地方裁判所の差押命令を受け（乙3）、同月25日に第三債務者である銀行から上記金員の全額を取り立てた。

これにより、TMKは、資金繰りが完全に行き詰まり、原告に対する毎月の借地料を支払えないことが確定的となった。そして、TMKは、請負残代金の支払期日である同年3月末日、被告鹿島建設に対する請負残代金の履行を遅滞した。

そして、原告は、同年6月9日、TMKに対し、保証金及び同年3月分ないし5月分の賃料の債務不履行を理由として、本件借地権契約を解除するとの意思表示をした（甲8の1）。

- (5) このような状況の中、被告鹿島建設は、優先出資者間における資金調達の協議がまとまらず、TMKにおいて請負残代金についての支払の目処が全く立たないことから、平成22年7月6日、TMKに対し、同年6月30日には是正工事が完了した旨の報告を行うとともに、本件建物の引渡しを拒絶することを通知し（乙4）、以後現在に至るまで本件建物の占有を継続している。

(6) 三菱地所は、本件の解決及び本件事業の立て直しを図ったが、三菱地所に不信感を抱いた原告との協議が一向に進まなかつたため、膠着した事態を開拓すべく、平成23年1月31日、大阪地方裁判所に対し、原告及び被告鹿島建設を相手方として民事調停を申し立てた（平成23年(メ)第501号・法律関係調整調停事件。以下「本件調停」という。）。

(7) 第1回調停期日（平成23年3月14日）は、申立人である三菱地所のみが出頭し、第2回調停期日（同年4月27日）から、三菱地所、原告及び被告鹿島建設の当事者全員が出頭した。

ところが、第2回調停期日が開催された同日の午後5時、東京地方裁判所において、TMKに対する破産手続開始決定がなされた（平成23年(フ)第5459号。以下「本件破産手続」という。）。なお、破産手続開始の申立ては同年4月20日に行われていたが、被告鹿島建設には、このような破産の申立ての事実は一切知らされていなかった。

(8) その後は、本件調停と本件破産手続が、相互にそれぞれの事件の進捗状況を見ながら同時並行的に進められた。

本件調停においては、原告から、三菱地所が本件の一連の経緯について自らの非を認め、原告に謝罪しない限りは、具体的な協議は一切行わないとの強い姿勢が示された。これに対し、三菱地所は謝罪だけを先行させることはできないとしつつ、本件土地建物を一定額で買い取る方向で解決を図りたい旨の提案を行った。しかし、原告が謝罪の点に強く固執し、三菱地所も謝罪だけを先行させることを拒否したため、議論は平行線のままとなり、解決に向けた具体的な協議は一向に進まなかつた。また、原告は、平成23年11月22日、被告TMK管財人に対し、「第1項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙（筆者注：TMK）がその故意又は過失によると否とにかかわらず本件土地を第16条に従い甲（筆者注：原告）に明渡し返還することができない場合は、第16条の規定によることなく甲は

乙に対して本件建物を無償にて甲に譲渡する請求することができる。」と規定する本件借地権契約第15条3項に基づき、本件建物を無償で譲渡するよう請求したため（乙5）、事態はますます混迷を深めることとなった。

この間、被告鹿島建設は、本件事業の当事者による内部の紛争に翻弄されながらも、調停委員会を通じて建設的な協議がなされるよう繰り返し要請したが、三菱地所と原告とが歩み寄ることは最後までなかった。また、被告鹿島建設は、本件調停の終了前である平成24年4月下旬ころ、原告に対し、閉塞状態に陥っている本件を何とか早期解決に導くために二者間での協議を打診したが、原告は、三菱地所からの遠隔操作であるなどと述べてこれを拒絶した。

以上の結果、同年5月29日に本件調停は不成立により終了し（乙6）、本件破産手続も、本件建物の処分等による財団増殖はもはや見込めないとして、同年7月13日、異時廃止により終了するに至った。

3 結語

以上のとおり、被告鹿島建設は、TMKとの間の本件請負契約に基づいて本件建物を完成させ、その後判明した外壁の一部の仕様に関する不具合についても迅速に是正工事を完了させるなど、請負人としての義務を誠実に履行したにもかかわらず、本件事業の共同事業者である原告と三菱地所との内部紛争によって、約40億円もの多額の工事請負代金の支払を受けられない事態に陥っている。そのため、被告鹿島建設は、やむを得ず本件建物を留置するとともに、現在に至るまで毎月約100万円の費用をかけて本件建物の維持管理を継続している。

他方、原告は、本件事業の共同事業者及びTMKの優先出資者として、三菱地所とともにTMKのために資金を調達し、被告鹿島建設を含む利害関係者のために本件事業を適切に遂行すべき立場でありながら、本件事業の受け皿であるTMKの唯一の資産を差し押さえて月々の借地料の支払を確定的に不能な状態に陥らせた上、借地料の不払い等を理由として本件事業の根幹である本件借地権契約

を解除して、本件事業の遂行を完全に破綻させる事態を招来させた。また、原告は、その後三菱地所から申し立てられた本件調停においても、三菱地所が謝罪しないのであれば話し合いはできないとして、三菱地所との間の解決に向けた具体的な協議に応ずることはなく、また、本件建物の無償譲渡を請求して所有権を主張するなどの行為に及んだ。

このような本件の事実関係において、原告が被告鹿島建設に対して本件建物からの退去を一方的に請求することは、社会経済上極めて不合理であるとともに、著しく不公平な状況が生ずるものであり、正義に反することは明らかであるから、到底認められるべきものではない。

裁判所においては、以上述べた本件の事実関係を適切に判断の上、公平かつ信義に則った判断の下、妥当な紛争解決を図るべきであると思料する。

以上