



# 別紙添付②



平成24年(ワ)第6907号建物収去土地明渡等請求事件

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

## 第1 準備書面

上記当事者間の頭書事件につき、原告は下記のとおり弁論を準備する。

平成24年9月18日

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



大阪地方裁判所第23民事部1係 御中

以下、略語は、本書面で新たに用いるもののほか、訴状の記載に従う。

### 記

第1 本件事業はSPCの規定を利用して利益を得るため表面上はSPCの形態をなしているが、実態は三菱地所自体の事業として進められたこと

1 被告鹿島建設は、「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にあ(った)」(被告鹿島建設答弁書9頁)として、本件事業が三菱地所と原告の共同事業であり、被告鹿島建設は三菱地所と原告の内紛に巻き込まれた被害者であるかの如き虚偽の主張を強調している。

しかしながら、原告は、本件事業において、TMKの49%の出資者であり、本件土地の借地権設定者ではあったが、原告の関与はその限度に留まる。原告は、TMK、及び後述のとおりTMKの特定社員として同社を支配する御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人(現在は一般社団法人、以下、「本件中間法人」という。)の人事面には一切関与できず、これらの人事面は三菱地所の一存で全てが決定された。また、優先出資を超える資金調達や本件建物の建築工事の発注や管理業務、テナントのリーシングなどの本件事業の進行についても、三菱地所が全ての決定権を有しており、原告は何らの決定権も有していなかった。本件事業は、三菱地所自体の事業であり、同社の判断で進められたものである。原告は三菱地所から勧誘を受けた出資者に過ぎず、三菱地所と原告の共同事業というべき実態を有するものではなかった。

## 2 原告が三菱地所から本件事業の勧誘を受けた経緯

本件事業については、平成18年10月ころ、原告代表者が三井住友銀行天満橋支店の担当者を通じて同行本店不動産ファイナンス部より三菱地所の紹介を受け、同社から、本件土地上にテナントビルを建築し、賃貸事業を行うことを目的とするSPCを設立するとの提案を三井住友経由で受けた。

そして、原告代表者が三菱地所の担当者から、平成18年11月29日付の「東映会館跡地開発についてのご提案」と題する書面(甲10)を受けたところ、同書面には、原告と三菱地所が共同でSPCにエクイティ出資し(総事業費の約30%)、残りの約70億円を金融機関からローンで調達するとし、そして、金融機関からの融資については、「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資金調達が可能です。」との提案が明記されていた。また、テナントのリーシングについては、「三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当」すること、建物竣工後の管理については、「三菱地所グループが事業全体をサポート」するとし、また、定期借地権の設定については、「借地料支払いの優先順位はSPCのエクイティ配当、ローン返済、管理業務費負担よりも高順位に設定」、「消費者物価指数等と連動させて、地代改定」と明記されていた。その後、三菱地所は、マジョリティの51%を持つこと及び本件事業を三菱地所が主導で決定することを絶対条件としたため、三井住友銀行の説得もあり原告はやむを得ずそれに応じた。

即ち、原告は三菱地所から、優先出資を超える資金調達、ビルの建築工事の発注や管理業務、テナントのリーシング業務等は三菱地所に一任し、原告は安定的に借地料収入が得られるとの説明を受けて基本合意書に調印し、本件事業を進めることに同意したものである。仮に、これらの約束が虚偽であったとすれば、原告はその後の定期借地権設定契約の締結やTMKへの出資金への支払も行わず、本件事業が進行することもなかった。

このように原告が三菱地所から本件事業の勧誘を受けた経緯においても、本件事業が三菱地所自体の事業として進められることが予定されていた。

### 3 基本合意書及びその他の契約上の約定

- (1) 原告及び三菱地所は、本件事業について三菱地所より原告が受領した提案書（甲10）の約束を信じて締結した基本合意書（甲11）において、TMKに対する優先出資については、原告及び三菱地所が49対51の割合で取得するものとされている（基本合意書第2条1項（2）号）。TMKの定款（甲12）によれば、「優先出資社員は、法に別段の定めがある場合を除き、社員総会において議決権を有しないものとする。」とされ（第12条2項）、「各特定社員は、出資1口につき1個の議決権を有する。」とされる。そして、TMKに対する特定社員は本件中間法人が唯一の特定

社員であり、同中間法人の基金の拠出割合も最終的には原告と三菱地所で49対51とされている。

TMKの発起人は三菱地所の関連会社である東銀リース株式会社であり（甲12、「TMK定款」第22条）、TMKの設立時取締役の見上正美、設立時監査役の野中克紀は、いずれも東銀リースの従業員である（「TMK定款」第20条）。また、本件中間法人の設立時社員は、見上正美、野中克紀、水野研二の3名であり、最初の理事は見上正美、最初の監事は野中克紀であって、いずれも東銀リースの従業員である（甲13、「本件中間法人定款」第6条、第25条）。これらの二法人の役員人事はすべて、原告との協議もなく、三菱地所が一存で決定しており、原告は一切異議を唱えることが出来ずに従った。

よって、TMKに対する出資割合や同社の役員等の人的構成からも、原告には何らの決定権はなく、本件事業においては三菱地所が一切の決定権を有していた。

- (2) 本件事業の出資金を除く資金調達については、前述のとおり「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資金調達」を行うことが予定されていた。そして、基本合意書（甲11）においては、優先出資を除く資金調達については、「甲（原告）乙（三菱地所）合意の上その詳細を決定する」（第2条1項（2）号）とされるが、原告は、「乙（三菱地所）と誠実に協議を重ね、かつ乙（三菱地所）の主張に客観的な合理性が認められる場合には、（三菱地所の提案を）拒否又は留保しないものとする。」と規定されており（第2条3項（5）号）、最終的な決定権は三菱地所が有していた。原告には提案権は認められていない。

即ち、金融機関からの資金調達も三菱地所の判断で行われることが当初から予定されていたものである。

- (3) 三菱地所は、TMKとの間で、本件事業に関し、開発及び特定資産管理

処分委託契約を締結し、①借地管理業務、②本件建物の建設計画、本件建物開発事業計画の企画・立案及び調整にかかる業務、③本件建物建設工事にかかる業務、④本件建物の設計管理業務、⑤本件建物の賃貸管理業務、⑥これらを進めるための事業収支計算・資金調達交渉等も受託したものである（甲14、「開発及び特定資産管理処分委託契約」第1条）。

よって、本件事業については、資金調達、本件建物の建築工事の発注、賃貸管理業務などすべてを三菱地所の判断により行われることが予定され、原告はこれらの業務について関与する立場になかったものである。

- 4 以上より、交渉経緯において三菱地所が51%のマジョリティを持つことが要求されるなど、本件事業は三菱地所の責任で進められることが予定されていた。また、基本合意書及びその他の契約上の約定に照らしても、原告には何らの決定権はなく、本件事業においては三菱地所が一切の決定権を有していたことは明らかである。原告は三菱地所から勧誘を受けた出資者と単なる地主に過ぎず、本件事業は三菱地所と原告の共同事業というべき実態はなかった。また、基本合意書でも共同事業との表現は一切なく、「本件事業」と記載されている。

よって、被告鹿島建設が共同事業者である三菱地所と原告の内紛に巻き込まれた被害者であるかの如き主張は到底認められないというべきである。本件においては、13億2300万円に及ぶ優先出資を無に帰せられ、保証金20億円を違約され一切払われずにビルを完成させられ放置され、平成22年3月分以降借地料も支払われず、毎年高額の土地固定資産税を支払わされ、現在に至っても本件土地の利用を奪われ続けている原告こそが最大の被害者である。

## 第2 本件事業が破綻に至った経緯

- 1 被告鹿島建設は、「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は、・・・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11「基本合意書」第2条1項（2）参照）がなされなかったことに加え、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円を差し押さえたこと（乙3）にある。」と主張し（被告鹿島建設答弁書2頁）、恰も本件事業の破綻の原因が原告にあるかの如き主張をしている。

しかし、かかる被告鹿島建設の主張も事実関係を曲解したものであり、到底受け入れられない。これらの問題はすべて三菱地所とTMKの原告に対する契約違反が原因である。

## 2 原告に資金調達義務がないこと

(1) 三菱地所、原告及びTMKは、平成19年4月2日付基本合意書で確認されている上になお、平成19年11月6日、優先出資者間契約を締結し、三菱地所は合計13億7700万円、原告は合計13億2300万円、TMKの発行する優先出資を引き受けて出資することが合意された（甲15）。同優先出資者間契約は、平成20年3月24日及び同年8月1日の二度に亘り覚書にて変更がなされ（甲16、17）、原告は平成20年8月、繰上げ支払いの義務もないにもかかわらず、TMKを支援するため優先出資を全額無利息で支払った。三菱地所は繰上げて支払っていない。

よって、原告は、契約上の出資義務について全額履行を完了したものである。

(2) 前述のとおり、優先出資を除く資金調達については、「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資金調達」を行うことが予定されていた（甲10）。そして、基本合意書第2条1項（2）の「金融機関からの借入れ」とは「三菱地所のクレジットを利用した低金利の借入れ」が前提となっていることは疑う余地がない。

また、基本合意書（甲11）においては、「その他の資金調達について

は甲（原告）乙（三菱地所）合意の上その詳細を決定する」との規定があるが（第2条1項（2）号）、同規定は原告の優先出資以外の資金調達義務や責任を定めたものではない。むしろ、基本合意書では、「甲（原告）は、・・・乙（三菱地所）と誠実に協議を重ね、かつ乙（三菱地所）の主張に客観的な合理性が認められる場合には、（三菱地所の提案を）拒否又は留保しないものとする。」と規定されており（第2条3項（5）号）、金融機関からの資金調達についても三菱地所が決定権を有していたことは明らかである。

（3）よって、原告は優先出資を完全に履行した上、優先出資以外の資金調達義務はなかったことから、原告の資金調達がなされなかったことにより本件事業が破綻したかのような主張は事実無根である。むしろ、原告グループより、TMKに対し三井住友銀行より有利な条件で融資（63億円）を行うとの提案もしたが、三菱地所は屁理屈をつけて真剣な協議もせず、原告の融資提案を断っている。

### 3 TMKの預金債権の差押の適法性について

TMKが原告に対し、20億円の保証金を支払うことは平成19年4月2日付け基本合意書の締結時から合意されていた（甲11、第4条（3））。また、当初の平成19年7月31日付け一回目の定期借地権設定契約書では、保証金は平成19年9月20日までに半額10億円を支払い、残り2分の1は賃貸借期間開始の日である平成20年2月1日までに支払うことになっていたが、その資金手当てが付かなかったため、平成19年10月4日付けの本件借地権契約書において保証金20億円の支払時期を原告の厚意で違約金利（14.6%）も取らず平成22年1月29日に延期変更したものである（甲2「本件借地権契約書」第7条、甲3「本件公正証書」第7条）。

しかしながら、保証金の支払時期を大幅に延期したにも関わらず、TMKは融資を受けることもなく、保証金の支払を再三遅延し巨大ビルを完成させ

たことから、原告はやむを得ずTMKの預金債権を差し押さえたものである。

このように原告による差押が適法に行われたことには争いの余地はなく、同差押に何らの帰責性もないことは明らかである。

なお、原告が適法に差し押さえた金額は9億4409万1584円であつて、この差し押さえがなくても被告鹿島建設の請負残代金39億8160万円を支払う目処はなかつたのであるから、TMKが資金繰りに行き詰まっていたことは同じことである。後に詳述するが、本件事業が破綻したことは、三菱地所が金融機関から資金調達を行わなかつたことと被告鹿島建設の手抜き工事で工事完成が遅れたことが原因である。

#### 4 本件事業の破綻についての三菱地所や被告鹿島建設の責任

##### (1) 三菱地所の責任

ア 原告は三菱地所からの、優先出資を超える資金調達については「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資金調達」を行い（甲10）、ビルの建築工事の発注や管理業務、テナントのリーシング業務等も三菱地所が一切を引き受け、原告は安定的に借地料収入が得られるとの説明を信じて、基本合意書に調印し本件事業を進めることに同意したものである。仮にこれらの約束が虚偽であつたとすれば、原告はその後の中間法人の設立やTMKの設立にも関わらず、定期借地権設定契約の締結もTMKへの優先出資の支払も行わず、本件事業が進行することもなかつた。よって、原告には何らの損害が発生することはなかつた。

三菱地所は原告に虚偽の報告をして本件事業に引きずり込み、TMKを行き詰らせて、TMKへの原告の出資金や本件土地を原告より二束三文で買い取る意図であつたことがこれらの行為より確信出来る。

イ ところが、以下のとおり本件事業の融資を予定していた三井住友銀行と優先出資の私募取扱者である大和証券SMB C株式会社（現・大和証券株式会社、以下、「大和証券」という。）は、三菱地所と共謀して、基本合



意書（甲11）の詳細内容を知りながらそれに反する内容での融資を原告に受け入れさせようと様々な画策をした。

すなわち、三井住友銀行は、三菱地所を通じて、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基本合意内容（甲11）とはかけ離れた融資条件をもって、平成19年4月27日付「ノンリコースローン提案書」を原告の同意なく送付した（甲18）。原告が三菱地所に対しこの融資条件には応じられない旨を回答したにもかかわらず、またも平成19年7月6日に、ほぼ同じ内容の平成19年7月3日付「ノンリコースローン提案書」（甲19）を再び送付してきた。原告は基本合意書（甲11）に反することからこれを再度拒否した。

原告が上記提案書を拒否したことで、平成19年7月18日、三菱地所はほぼ基本合意書に沿った定期借地権設定契約書案を原告や三井住友銀行等の関係者にメール送信しコメントがあれば知らせてほしいとした。

しかしまた、平成19年7月25日、今度は三井住友銀行から、三菱地所の指示により、三菱地所宛のEメールでCCではあるが、社内で最終決定したわけではない状態であると本文に記載し（甲20の1）、作成途中の平成19年7月20日付「ノンリコースローン提案書」（甲20の2）を添付して原告に送信された。原告はこのメールが送られてきたことの意味が当時は理解できなかった。

翌26日には、大和証券担当者より再度、三菱地所が7月18日にEメールで送信したものと同様に、基本合意書に沿った最終定期借地権設定契約書案が全員にEメールで送信され、コメントの有無とコメントの返信を求めて来た。原告は、前日（7月25日）に三井住友銀行が関係者全員に送付した「ノンリコースローン提案書」は三菱地所宛ての書類であり、何かの間違いでメール送信されたか撤回されたものと理解していた。大和証券より送付された最終定期借地権設定契約書案には、三菱地所、三井住友

銀行、原告ら関係者全員がコメントなしとして賛成した。同時に定期借地権設定契約書が調印のため最終作成された。

原告は、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三菱地所との協議で当然に破棄され、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となされるものと三菱地所を信じていたので、平成19年8月3日、第一回目の定期借地権設定契約（契約書日付は平成19年7月31日）を締結した。

ところが、信じられないことに同借地権設定契約の締結30分後に、原告に対し、本件事業の追加出資義務を定めた「関係者間契約書」（甲21）やTMKの未払債務と原告の保証金返還債務の相殺を禁じたり、TMKの三井住友銀行からの借入に対する原告による新規担保供与等を定めた「定期借地権設定契約書に関わる覚書」（甲22）が一方的に大和証券より送付されたのであった。原告は当然、この基本合意書に反する覚書等に反対した。

このように三菱地所は、一方では基本合意書に反するノンリコースローン契約を原告に締結させる意図を有していたがその意図を隠しつつ、他方で、基本合意書に沿った定期借地権設定契約書（同年7月31日付）をどうしても原告に調印させる必要があったため、原告を攪乱させる不当な手段を講じて三井住友銀行と大和証券に協力させたと確信する。

その後三井住友銀行からの融資の話はなく、また原告のグループが金融機関に代わって三井住友銀行よりも好条件で融資するという原告の提案を三菱地所は協議もせず一方的に拒否したにもかかわらず、三菱地所は金融機関から融資を受けることはなかった。

ウ 三菱地所は、同社の信用を利用して金融機関から融資を受けるという当初の約束を反故にし、新たな資金調達を行わず、故意にTMKの事業資金

を行き詰まらせたものである。三菱地所は、TMKの事業資金の融資が確定しなければ、原告との間で定期借地権設定契約を締結すべきではなかったのであり、もっとさかのぼれば、本件中間法人やTMKの設立も実行する権限はなかったし、本件建物の建築工事の発注も行ってはならなかった。本件事業の破綻については、三菱地所に最大の責任があることは明らかである。

## (2) 被告鹿島建設の責任

加えて、本件事業の破綻については、被告鹿島建設にも多大な責任がある。

ア 平成21年11月26日、三菱地所から原告に対し、被告鹿島建設が建築中の本件建物を原告又は原告が買わなければ三菱地所の一方が買い取り、買取代金により本件建物の工事残代金等を支払うとの提案がなされた（甲23）。原告は同提案を受けて完成後の本件建物を買い取ることを検討していた。なお、後に詳述するが、この三菱地所の提案は瑕疵ある本件建物を原告に買い取らせようと企図した可能性もあると考えられる。

原告は本件建物の買取りも検討していたが、平成22年1月13日、三菱地所駒田法務室長から原告に対し、被告鹿島建設が施工した本件建物の外壁の一部の仕様が耐火構造認定の条件に適合していないことが報告され、本件建物に手抜き工事があることが判明した（甲24の1、24の2）。被告鹿島建設は、本件工事請負契約上の竣工日である平成22年1月15日に本件建物を完成できないこととなり、手抜き工事の是正のため、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。

原告は、ビル業界において本件建物の外壁の手抜き工事の噂が広まり、テナントの募集は困難と判断し、本件建物の買取りを断念した。被告鹿島建設の手抜き工事がなく、平成22年1月15日に本件建物が完成していれば、原告が本件建物を買い取った可能性は十分にあったのであり、同買

取代金から工事残代金が支払われ、原告にも未収金が発生せず、本件事業が破綻に至ることもなかった。

なお、原告が買い取らなければ三菱地所が本件建物を買い取ることが三菱地所の上記提案であったが、結局三菱地所も本件建物の買い取りを行わなかった。三菱地所が上記提案を原告に申し入れたのは平成21年11月26日（甲23）であるが、1か月も経たない同年12月24日には被告鹿島建設が本件建物の外壁の瑕疵を国土交通省へ報告していることからすれば（甲24）、開発及び特定資産管理処分受託者として被告鹿島建設と綿密に連絡を取り合う三菱地所は、被告鹿島建設から事前に本件建物の外壁の瑕疵について報告を受けていたにも関わらず（同年12月21日に三菱地所による施主竣工検査が予定されていた）、原告に対し上記の買取提案をした可能性もあると考えられる。そうだとすれば、原告への提案時より、三菱地所には本件建物を買い取る意思は毛頭なく、原告に瑕疵ある本件建物を買い取らせて、本件を落着かせようと画策していた可能性すらあると疑われるところである。

以上より、被告鹿島建設の手抜き工事がなく、または、手抜き工事があるとしても三菱地所が提案通りに本件建物を買い取り工事残代金の支払をすれば、本件事業が破綻に至ることはなかった。

イ 原告はTMKに対し、平成22年6月9日付け契約解除通知書により本件借地権契約を解除し（甲8の1、2）、被告鹿島建設に対しても、本件建物を直ちに撤去する計画書を提出するよう要求した（甲25）。しかし、被告鹿島建設は原告の要求を無視し、強行して本件建物を完成し、本件土地の不法占有を解消できない状況を作り出した。

ウ さらに、被告鹿島建設が本件工事請負代金の支払を受けられないことは自業自得である。すなわち、平成20年7月15日、被告鹿島建設がTMKとの間で本件工事請負契約を締結した際に、本件事業（共同事業ではな

い)の開発及び特定資産管理処分受託者(甲14)である三菱地所から、資金調達についてはエクイティが30%、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だけで本件請負契約に着工し、また平成21年11月19日、三菱地所から未だローンの手立てがたっていないことの説明を受けたにもかかわらず本件工事を進めたのである(既にこの約1年前には三井住友銀行からのノンリコースローンは不可能と承知していた。)

被告鹿島建設としては、業界の常識的対応として、例えば、TMKの金融機関からの融資が確定していることを前提として、TMKが受ける融資金について代理受領権限を受けて工事請負代金債権の保全を図るなどの対応を取るべきであるところ、そのような債権保全の対応を一切取らず、本件建物の建築工事に着工したものである。

被告鹿島建設は、本件工事請負代金が金融機関からのローンで支払われる予定であるにも関わらず融資が確定していないこと、金融機関からのローンが実行されない場合には本件土地の定期借地権が解約されることは予測できたことから、本件工事請負代金の支払を受けられないリスクがあることは当然に予測できたし、日本を代表する大手ゼネコンとして当然に予測すべきことだったのである。被告鹿島建設が本件請負代金の支払いを受けられないリスクを自ら選択したうえで本件工事に着工したのであるから、本件請負契約について関与していない原告に負担を負わせるべきことではなく、このリスクは被告鹿島建設が負うべきものである。

エ 被告鹿島建設が被害者であるというのであれば、請負代金の支払いの目処がないにもかかわらずそれを一切説明しないで本件請負工事を依頼した三菱地所にこそ問題があるのであって、被告鹿島建設は三菱地所に対し損害賠償を請求すべきことである。現に三菱地所は被告鹿島建設に「決して迷惑をかけない」と言って自らの責任を認めているのであるから、被告鹿

島建設は三菱地所に損害を請求すればいいのである。ここでも三菱地所は、本件事業が三菱地所の単独事業であることを認めており、原告と共同で迷惑をかけないとは言っていない。

ところが、被告鹿島建設は、基本合意書や本件借地権契約書により本件事業の実態は三菱地所の事業であることを熟知しているにも関わらず、TMKの破産手続において破産債権者として破産管財人の換価業務や役員の責任査定について積極的に意見を述べることもなく、三菱地所に対する損害賠償を請求するわけでもなく、反対に本件訴訟においては、最大の被害者である原告に本件事業の破綻の責任があるかのような誤った主張を繰り返しており、本気で工事請負代金債権の回収を図る意図があるとは思えない対応を取っている。

被告鹿島建設は、三菱地所が当初予定していた三井住友銀行よりのノンリコースローンを断られたことを知りながら、三菱地所から発注内示を受け本件建物の建築工事に着工したこと、平成21年11月19日には三菱地所から「決して迷惑を掛けないので、竣工に向けて予定通り工事を進めて欲しい」と代金の支払約束を受けたことを考えれば、被告鹿島建設としては三菱地所の責任を追及すべきであることは明白である。それにも関わらず、被告鹿島建設は三菱地所に対して損害賠償や工事請負代金を請求するなどしかるべき対応を全く取っていない。かかる被告鹿島建設の態度は、39億8160万円に及ぶ工事請負代金の未払が続いている状況に鑑みれば、不自然極まりないと言わざるを得ず、被告鹿島建設と三菱地所の間では何らかの協定が存在することさえも窺わせるものである。

オ よって、本件事業の破綻については、被告鹿島建設にも多大な責任が認められ、同社は本件建物の工事残代金を回収できない状況を自ら作り出したものである。

5 以上より、本件事業の破綻については、三菱地所や被告鹿島建設に責任が

あることは明らかであり、原告には何らの責任もないというべきである。

### 第3 調停での経過

- 1 三菱地所は、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（御庁平成23年（メ）第501号、以下、「本件調停」という。）
- 2 被告鹿島建設は、「民事調停が不成立になった原因としては、本件土地及び建物を買い取る旨の三菱地所の提案に対し、原告が『申立人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）。」と主張する（被告鹿島建設答弁書3頁）。

しかし、被告鹿島建設の主張は調停不成立に至る経緯（乙6）を歪曲するものである。乙6の3頁7行目以下において、調停委員会が、申立人（三菱地所）と相手方（原告）が本件建物及び土地の有効利用に向けて実質的な協議をすることを求めるべく、調停勧告書の文案を確定し、申立人（三菱地所）に提示したが、申立人（三菱地所）はこれを拒否したのである（この調停勧告書は何故か調停主任（裁判官）は原告には提示しなかった。その理由は申立人（三菱地所）が拒否したからとのことであった。）。なお、調停委員会が提示した調停勧告書を三菱地所が拒否したことから、三菱地所が予定していた本件土地及び建物を買い取る旨の提案内容は原告がとてもし承できるような公正な内容ではなく、提案に値するものではなかったと推測できる。もし公正な提案内容を前提とするのなら、中立の調停委員会が提示する調停勧告書を三菱地所が拒否することはなかったはずだからである。

このように、調停不成立に至る経緯（乙6）を正しく読めば、被告鹿島建設が「民事調停が不成立になった原因が原告にあることは否定できない」と

いう主張がいかに的外れであるかが理解できるといえる。

- 3 また、被告鹿島建設は、本件調停について、「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、解決に向けた協議は一向に進まなかった。」と主張している（被告鹿島建設答弁書8頁）。

しかしながら、原告は、三菱地所が平成18年11月29日付提案書やその後の基本合意書に基づく約束を反故にして、誠実な対応を取らないために、多大な損害を被ったものであり、三菱地所の謝罪を要求することは当然である。また、本件調停手続中の平成23年4月20日、TMKは突如、東京地方裁判所にて破産申立を行い、同月27日、破産手続開始決定を受けた。このように三菱地所は、一方で本件調停を申し立て、他方で、TMKに破産申立をさせ、また一方では、三菱地所の駒田法務室長がEメール（甲26）でTMKの破産に反対である旨をTMKに通告するという首尾一貫しない対応を取り続けており、本件調停後も、原告の三菱地所に対する不信感は募るばかりであった。

また、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の姿勢を有していた。」との主張をするが（被告鹿島建設答弁書3頁）、原告は、三菱地所のそのような対応を見聞したことはなく、不知である。

- 4 次に、被告鹿島建設は、本件調停手続中の原告の対応として、「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ため(乙5)、事態はますます混迷を深めることとなった。」と主張する（被告鹿島建設答弁書8頁）。

しかしながら、本件借地権契約第15条3項に定める本件建物の無償譲渡



請求権は債権的請求権であり、本来、TMKの破産手続開始後は個別的権利行使が禁止される。原告は、被告TMK管財人に対し、本件建物の無償譲渡について事実上の申入れを行ったものにすぎないが、建物の無償譲渡を受けるに当っては、原告の一切の損害について賠償金が支払われ、被告鹿島建設の商事留置権（その成立は争う）を消滅させることについても三菱地所が対処することを前提条件と考えていた。しかし、被告TMK管財人が原告の申入れを拒否したことから（甲27）、原告としても同申入れを撤回したものである。

原告が本件建物の無償譲渡の申入れをしたことにより、事態が混迷を深めたとの主張は全くの事実無根である。

- 5 以上、本件調停の経過についても、被告鹿島建設の主張には根拠がないといふべきである。

#### 第4 まとめ

被告鹿島建設は、「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」などと主張する（被告鹿島建設答弁書5頁）。

しかしながら、前述のとおり、原告こそが、13億2300万円に及ぶ優先出資を無に帰せられ、平成22年3月以降借地料も支払われず、保証金20億円も支払われず、巨大ビルを完成させられ放置され、毎年高額の固定資産税を支払わされ、現在に至っても本件土地の利用を奪われ続けているという甚大な損害を被っている。しかも、TMKが破産手続開始に至った現状においては、今後借地料が支払われる見込みもなく、本件建物を任意に撤去することもできず、固定資産評価額によっても約46億円に及ぶ価値の本件土地の利用が奪われ続けるという社会経済的損失が発生し続けるのである。本訴においてもかかる状況を打開できないとすれば、それこそ著しく正義に

反する不合理な結果となる。

よって、本訴においては、原告の被害回復、及び社会経済的損失の速やかな解消のため、原告の請求が認容されるべきである。

#### 第5 被告鹿島建設に対する求釈明

被告鹿島建設は、答弁書第3の2(2)(6頁18行目)において、平成21年11月19日に、三菱地所から「決して迷惑をかけないので、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。」と主張している。

そこで、同日の協議の場所、被告鹿島建設と三菱地所の協議参加者、協議の具体的内容について明らかにされたい。

以上