



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 鹿島建設株式会社 外1名

準備書面 2

平成24年12月10日

大阪地方裁判所第23民事部1係 御中

被告訴訟代理人弁護士 藤 原 浩



同 鈴木 道 夫



同 芳 賀 成 之



同 河 野 申 二 郎



第1 原告の求釈明に対する回答

被告鹿島建設は、平成21年11月19日に行われた被告鹿島建設・三菱地所間の協議に関する原告の求釈明事項（原告準備書面1・18頁）について、以下のとおり必要な範囲で回答する。

1 協議の場所

三菱地所の本社（東京都千代田区大手町1丁目6番1号所在）会議室

2 被告鹿島建設と三菱地所の協議参加者

個人の氏名については開示を控える。

3 協議の具体的内容

三菱地所から、本件建物の新築工事に関して懸念事項があるとの連絡を受け、被告鹿島建設の担当者が三菱地所を訪問した。その際、三菱地所の担当者から被告鹿島建設の担当者に対し、以下のとおり状況報告がなされた。

- (1) 平成21年6月ころより、原告から、三菱地所、三菱地所設計及び被告鹿島建設の三者が共謀して本件工事請負契約の工事請負代金を増額するという詐欺行為を働き、これにより原告は損害を被っているとの主張が繰り返しなされた。三菱地所としては、思い当たるところがないため、詐欺行為と主張する根拠があれば提示してほしいと要請したが、原告からは、刑事告訴も視野に入れているため証拠の提示は行わないとの回答がなされた。また、原告は、三菱地所において当該詐欺行為を認め、これにつき謝罪及び損害賠償を行わない限り、資金調達を含む一切の協議を行わないと述べており、本件事業に関する協議が一向に進められない状況にある。
- (2) 被告鹿島建設に対する工事請負残代金については、金融機関からのローンによっ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、現時点ではまだ借入れが実現していない。そのため、三菱地所は、共同事業者である原告に対し、追加出資を含めたあらゆる資金調達の可能性について打診しているが、原告はこれを全て拒絶し、前述のとおり協議にすら応じない状況である。
- (3) 被告鹿島建設に対しては心配をかけて申し訳ないが、資金調達については共同事業者間で解決すべき問題である。第三者である被告鹿島建設には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。

第2 原告の第2準備書面に対する反論

被告鹿島建設の主張は、被告鹿島建設の平成24年10月23日付け準備書面1に対する原告の反論を待って行うこととし、本準備書面においては、原告の平

成24年10月23日付け第2準備書面に対し、以下のとおり、必要な範囲で簡潔に反論を加える。

- 1 原告は、被告鹿島建設について、①原告が優先出資義務以外に何ら追加出資義務を負わないことを明確に認識していた、②TMKが三井住友銀行から平成19年8月に融資を断られていることを承知し、工事請負代金の資金繰りが立っていない状況を認識しながら本件工事に着手した、③被告鹿島建設は三菱地所との間で本件工事請負代金の回収について話がついており、少なくとも話がつけられる立場にあるのに、本件訴訟において、商事留置権を主張し、代金未払を強調するのは、三菱地所の代弁者として原告を窮地に陥らせるためとも考えられる、などと縷々主張する。

しかし、被告鹿島建設は、平成21年11月19日、三菱地所から、ローンの手立てがたっていない旨の報告を受けたため、同年12月25日にTMKに対してローンの調達状況を確認したところ(乙1)、TMKから何ら回答がなされなかったため、引渡しを拒絶する旨の通知(乙2)を行ったものであり、上記①及び②のような優先出資者間内部の事情など当時全く知らなかった。また、上記③の主張は趣旨不明であるが、被告鹿島建設が工事請負代金について三菱地所の保証を取り付けていたとか、同社から工事請負代金を別途回収したなどという事実は存在しない。

以上のとおり、原告の主張は、事実に反するか、あるいは証拠に基づかない原告の一方的な憶測であり、いずれも失当である。

- 2 原告は、13億2300万円に及ぶ優先出資が無に帰せられ、TMKから平成22年3月分以降の借地料及び保証金20億円も支払われず、その上毎年高額な固定資産税の支払を余儀なくされている原告こそが、本件における最大の被害者であるなどと主張する。

しかしながら、優先出資については原告が本件事業の共同事業者として負担すべき事業リスクであること、借地料や保証金の不払いについてはTMKの問題で

あって被告鹿島建設には無関係であること、固定資産税の支払についても土地の所有者として原告の当然の負担であることから、いずれの主張も原告の被告鹿島建設に対する建物退去土地明渡請求との関係では、失当である。

また、保証金は、本来、借地権契約の存続を前提として借地人の債務を担保するために差し入れられる「預り金」にすぎず、本件借地権契約を自ら解除した原告が保有すべき性質のものではないから、これが支払われていないことは権利濫用の評価障害事実にはおよそなり得ない。

加えて、準備書面1でも述べたとおり、原告は、TMKにおいて本件事業を遂行するためには、優先出資者である三菱地所と原告が必要な協議を行って資金を調達することが必要不可欠であるのに、かかる協議を一切拒絶してTMKの資金調達を頓挫させた。その上、原告は、資金調達が実現しない以上、TMKが原告に対する借地料・保証金や被告鹿島建設に対する工事請負代金等の債務を支払うことができない「支払不能」(破産法15条1項)の状態にあることを認識しながら、平成22年2月9日、TMKの唯一の財産である預金債権約9.4億円を差し押さえ、これをすべて自己の債権の弁済に充てた。

以上のとおり、原告は、TMKの優先出資者であり、また本件事業の共同事業者として本件事業を適切に遂行すべき立場であるにもかかわらず、本件事業の破綻の原因を自ら作出した上、危機時期において、被告鹿島建設を含むTMKの他の債権者を害して自己の利益のみを一方的に図ったものである。

そして、約9.4億円もの金銭を確保した原告には、本件訴訟において被告鹿島建設に請求する賃料相当損害金(6億6467万3197円)の損害が実質的に発生しているとはいえないのであるから、かかる原告が「本件における最大の被害者」であるなどという主張には、全く理由がない。

- 3 以上述べたとおり、被告鹿島建設に対する本件建物退去土地明渡請求が権利の濫用にあたらぬとする原告の論拠には何ら理由がないことは明らかである。

以上