

副 本

乙第18号証

陳 述 書

平成25年12月19日

大阪地方裁判所第23民事部1係1-ア 御中

鹿島建設株式会社

営業本部営業統括部長

成 清 有 示



1 経歴等

(1) 私は、昭和62年4月に鹿島建設株式会社に入社し、昭和63年4月に営業本部営業部に配属されました。平成13年8月に営業課長、平成21年4月に営業部長となり、平成25年4月から営業本部の営業統括部長に就任し、現在に至っております。

営業本部においては、民間企業を主たる得意先とする営業担当として、担当得意先が発注する建設工事の受注業務を行ってきました。併せて、営業統括部長として、同部に所属する営業部員（現在16名）の管理も担当しております。

(2) 当社は、平成19年に、私の担当先である三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）から話を受け、御堂筋フロントタワー（以下「本件建物」といいます。）の建設工事を受注し、平成21年12月末にこれを完成させましたが、共同事業者間の紛争に巻き込まれる形で、約40億円にも上る請負代金を未だに回収できないという危機的状況に陥っています。

私は、営業担当として、これまで主に三菱地所と本件に関するやり取りを行ってきましたので、以下、本件建物をめぐり一連の経緯について、

私を知っていることをご説明いたします。

2 本件工事請負契約の締結に至る経緯

- (1) 平成19年7月2日、私が所属する当社営業本部に対し、三菱地所から、御堂筋に20階建てのオフィスビルを建築する新規事業について、当社を含む大手ゼネコン数社を指名の上、見積合わせの方法により請負人を選定することを検討しているとの連絡が入りました。

営業本部から大阪を管轄する当社関西支店に連絡し、見積合わせに参加する方針を確認の上、その旨三菱地所に伝えました。

- (2) 当社は、平成19年7月26日、株式会社三菱地所設計（以下「三菱地所設計」といいます。）において開催された見積説明会に参加し、発注者は三菱地所と大洋リアルエステート株式会社（以下「大洋社」といいます。）が出資比率51対49で設立した御堂筋共同ビル開発特定目的会社（以下「TMK」といいます。）であること、大洋社が所有する大阪市北区曽根崎新地所在の計画地（以下「本件土地」といいます。）に地上20階・地下1階建てのテナントオフィスビルを新築する工事（以下「本件工事」といいます。）であること、工期は平成20年3月から平成22年1月で、施工業者はプロジェクトマネージャーである三菱地所が見積書の内容を調査・審議の上決定通知されることなどの事業概要について説明を受けました。

- (3) 当社は、上記説明会で提示された見積要項書に従って、平成19年9月18日、発注者であるTMKに対し、工事費47億円で見積書を提出しました。

その結果、同月27日、三菱地所から、本件工事について当社に発注するとの内示が出たため、当社は、三菱地所設計との間で、実施設計の打合せを開始しました。

- (4) ところが、その後、経済情勢の変化に伴う鋼材価格等の急騰及び想定していた材料の数量・仕様の大幅な増加等により、工事費の見積額が当初の47億円から約4.3億円も上回る約51.3億円にまで上がった

ため、当初の金額を維持したままでは採算を確保できず、工事請負契約を締結することが極めて難しい状況となりました。

そこで、当社は、関西支店を中心に、平成20年4月から6月にかけて、三菱地所との間で、請負金額についての交渉を行いました。

当社は、三菱地所に対し、約4.3億円のコスト上昇分のうち1億円については赤字として覚悟するが、残額3.3億円もすべて赤字になるとすると社内の決裁を通すことは困難になるので、何とか増額してもらえないかと要望しました。これに対し、三菱地所から、大洋社の堀内社長は工事費について一切増額は認められないと述べており、増額は厳しい状況であるとの回答がありました。

しかし、その後も交渉を続けた結果、同年7月、三菱地所から、堀内社長と協議し、4000万円の増額までは了承を得たとの回答がありました。当社としては、増額分が4000万円だけではなお大幅な赤字工事となることは確定的でしたが、最終的には会社の判断として請負代金を47億4000万円とすることで合意に至りました。

3 本件工事着工後の状況

- (1) 当社は、平成20年7月11日、三菱地所から工事着手指示書を受領し、本件建物の新築工事に着手しました。また、並行して、三菱地所との間で、工事請負契約書の詳細に関する打合せを開始しました。
- (2) 三菱地所から提示された工事請負契約書の案文には、特約事項として、①当社による完成建物の引渡しは請負残代金の支払との関係で先履行となること、②請負残代金の弁済は金融機関に対する貸付債権の弁済に劣後すること、③当社は留置権、商事留置権及び不動産工事の先取特権をあらかじめ放棄すること、④当社はTMKの財産に対する強制執行や保全命令を申し立てる権利をあらかじめ放棄すること並びに⑤TMKについて各種倒産手続の申立てを行わないことなどの約定が記載されていました。

この点、ローンが実現すれば当社は請負代金を回収できることになる

ため、当社の請負代金債権が金融機関の貸付債権に劣後することはやむを得ない反面、ローンが実現しない場合は、三菱地所の上記契約書案では当社の請負代金債権が全く保全できず、当社が大きなリスクを抱えることになることから、当社は、三菱地所と協議の上、最終的に、上記③について留置権等を放棄するのは貸付債権が残存している場合に限るという条件を付加するよう申し入れ、承諾を得ました（甲4・特約事項⑤参照）。もっとも、この時点では、金融機関からの融資を取り付けられない事態になるとは全く想定していませんでした。

以上のようなやり取りを経て、当社は、平成20年12月ころ、TMKとの間で、工事請負契約（甲4、5）を締結するに至りました（以下「本件工事請負契約」といいます。）。

(3) 当社は、本件工事請負契約締結後、順調に本件工事を進めました。

ところが、本件建物の完成が迫った平成21年11月19日、私は、三菱地所との打合せにおいて、同社の担当者から、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、大洋社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を告げられました。大洋社との協議が進んでいない理由については、堀内社長が、同年6月ころから、三菱地所、三菱地所設計及び鹿島建設の三者が詐欺により工事費を不当に増額したとして、刑事告訴及び損害賠償請求を検討していると繰り返し主張するようになり、三菱地所が根拠を提示するよう求めても、刑事告訴も視野に入れているから証拠は提示しないと述べた上で、三菱地所らが詐欺についての非を認めて謝罪及び損害の賠償をしない限り、資金調達を含めていかなる協議にも応じないという強硬な態度に出ているからであるとのことでした。

私は、先に述べたとおり、三菱地所から、堀内社長は最終的に4000万円の増額を承認したと聞いていましたし、なによりTMKとの間で締結した工事請負契約書にも請負金額は明記されていることから、竣工間近になってこれが詐欺だと主張する堀内社長の真意がまったく分かりませんでした。

- (4) 当社は、三菱地所からの上記報告を受け、請負残代金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、ローンの調達状況を報告するよう求めましたが(乙1)、TMKからこれに対する回答はなされませんでした。

これにより、当社としては、契約どおり本件建物を先に引き渡した場合、請負残代金を支払ってもらえず、その上本件建物の留置権等も主張できなくなってしまうという不安が現実的なものとなりました。

- (5) そこで、当社は、本件建物について検査済証(乙14)を取得した後の平成22年1月13日、発注者である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、同月15日が期限とされていた本件建物の引渡しを拒絶するとの書面を送付しました(乙2)。

4 大洋社による本件事業の破綻

- (1) 当社は、平成22年3月1日、三菱地所と打合せを行った際、同社より、①TMKにおいて金融機関からのローンによる資金調達を実現できなかったことにより、大洋社に対し、預託期限(同年1月29日)までに借地契約の保証金20億円を預託できなかったこと、②それを理由に、大洋社が、同年2月9日、TMKの唯一の財産であった預金債権約9.4億円の金額について東京地方裁判所の債権差押命令を得て(乙3)、これを全て取り立てたことの報告を受けました。

本件事業においては、TMKが、大洋社所有の本件土地に定期借地権を設定して本件建物を開発し、請負者である当社に対して請負代金を支払うことによって本件建物を取得することが予定されていました。そして、定期借地権に係る借地料や請負代金を支払うための資金は、大洋社

と三菱地所による優先出資と金融機関からの借入れのみによって賄われることになっていましたし、平成21年11月19日の三菱地所の発言にもあるとおり、開発型の資産流動化案件では、もし資金調達に想定外の事態が生じた場合には、当然、実質的な事業者である優先出資者が対応策を検討することが求められていました。したがって、金融機関からの借入れが実現せず、かつ、他の資金調達の対応策もないまま、優先出資によって得た預金債権をすべて差し押さえられれば、TMKは毎月の借地料を支払えず、また、当社に対する請負代金を支払うことができなくなる結果、本件事業はその前提から崩壊することになります。優先出資者及び共同事業者として本件事業を確実に成立させる大きな責務を負っているはずの大洋社が、上記のことを十分に認識しながら、借地料の不払いを理由としてTMKの預金債権を差し押さえた行為は、まさに暴挙と言わざるを得ないものでした。

大洋社による預金差押によって本件事業に関する資金を完全に失ったTMKは、請負残代金の支払期日である同年3月31日、当社に対する請負残代金全額の支払を怠りました。

- (2) その後、大洋社は、上記差押えにより毎月の地代すら支払えなくなったTMKに対し、平成22年6月9日付けで、あろうことかTMKとの間の借地契約を解除するとの書面を送付し（甲8の1）、本件事業を決定的に破綻させました。

また、大洋社は、同日付けの内容証明郵便（甲25の1）を当社に送付し、三菱地所が不誠実な対応をとっていることでTMKの債務不履行状態が解消されないので、TMKとの借地契約を解除したと通知するとともに、当社に対し、本件建物からの立退き及び本件建物の解体撤去工事の施工計画書を提示するよう求めました。

- (3) 当社は、平成22年1月に判明した本件建物の外壁の不具合に関する是正工事（後に説明します）を同年6月28日に完了させ（乙16）、同月29日に三菱地所設計による完了検査、同月30日に三菱地所による完了検査（いずれも自主検査）を受けました。その上で、当社は、同年7月6日、TMKに対し、請負残代金が支払われる見込みがない以上、

引き続き本件土地建物を留置する旨の書面を送付し（乙4）、以後、今日に至るまで留置を継続しております。

5 当社による是正工事について

- (1) 平成21年12月初旬ころ、本件建物と同じ「K○パネル」が外壁に使用された当社施工の東京の物件について、下請会社が製造したK○パネルのリベット（接合材）の一部が耐火構造認定の条件と異なる疑いが生じました。

これを受けて、本社から各支店に対して直ちに外壁にK○パネルが使用されている各施工物件の状況を確認するよう指示が出され、当社関西支店は、同月7日、本件建物についてサンプル調査及び納品書等の確認を実施しました。しかし、この時点で本件建物に使用されたK○パネルに問題のある箇所は発見されませんでした。

- (2) その後当社は、平成21年12月18日までに、本件建物の建築工事について予定された最後の工程まで終了させました。

そして、本件建物の建築主であるTMK及び工事監理者である三菱地所設計は、同日、指定確認検査機関である財団法人日本建築センターに対して工事の完了検査を申請しました（乙13）。日本建築センターは、工事の完了検査を行い、本件建物は建築基準関係規定に適合しているとして、平成22年1月5日、建築主であるTMKに対し、検査済証（乙14）を発行しました。

- (3) 他方、当社は、国土交通省に対し、平成21年12月24日、前記東京の物件についてK○パネルのリベットに関する疑いが生じた事実を報告するとともに、翌25日には、本件建物を含むK○パネル使用物件全てに関する同日時点までの調査状況を報告しました。

ところが、平成22年1月6日になり、当社と国土交通省との協議の中で、K○パネルの目地の仕様が実際に製造されたものと認定書の内容とで異なることが判明しました。また、当社関西支店が、三菱地所設計の指示に基づき、同月7日以降リベットに関する追加調査を実施したと

ころ、条件を満たさないリベットが一部発見されました。

- (4) 当社は、直ちに三菱地所及び三菱地所設計に対して上記事実を報告し、平成22年2月10日には、三菱地所に対し、同月17日から是正工事に着手することについての承諾を求めました。また、併せて、是正工事と並行して耐火個別認定を取得すべく対応する予定である旨を伝えました。

同月16日、三菱地所から、当社に対し、是正工事の着手については、本件工事の設計監理者である三菱地所設計からの技術的な見解を踏まえる必要があります。また、TMKにおいて優先出資社員の意向を踏まえて判断しなければならないので、回答には時間がかかるとの連絡がありました。

また、同月17日には、三菱地所設計から、工事箇所の将来のメンテナンス性や耐久性についての判断を行うため、施工箇所全般に亘った計画図、施工図を兼ね備えた詳細な是正工事計画書の提出を指示されました。

当社は、三菱地所設計の指示通り是正工事計画書の作成をするとともに、並行して、特定行政庁である大阪市とも適宜協議しながら、耐火構造に関する新たな大臣認定を取得すべく手続を行いました。その結果、建材試験センターにおいて同年3月24日及び25日に耐火性能試験に合格し、同月25日付けで同センターから性能評価書の発行を受けました。当社は、これをもって耐火性能認定申請書を国土交通省に提出するとともに、同月26日、三菱地所に対し、大臣認定取得後直ちに是正工事に着手することを承諾するよう求めました。

- (5) 平成22年4月12日、当社は、国土交通省から、上記申請に係る大臣認定を取得しました(乙15)。そこで、当社は、同月16日、改めて是正工事着工願いを三菱地所及び三菱地所設計に提出しましたが、同月28日、三菱地所から、TMKの判断をもって工事着手を認めることになるので、それまで待つように指示を受けました。その結果、同年5月25日付けでようやくTMKから上記大臣認定に基づく外壁改善工事の着手の承諾を得ました。

当社は、これを受けて、同月30日から是正工事を開始し、同年6月28日には作業工程をすべて完了して工事監理者である三菱地所設計の確認を受けました(乙16)。また、TMKは、同日、大阪市に対し、建築基準法第12条5項に基づく報告書を提出し(乙17)、本件建物の外壁に関する問題をすべて解消しました。

6 その後の経緯

(1) 平成22年7月以降も、三菱地所と大洋社との間では一向に解決に向けた協議がなされませんでした。三菱地所の説明によれば、大洋社に対して様々な解決案や協議を持ちかけても、大洋社は、本件事業の破綻はすべて三菱地所の責任にあるとの一点張りで合理的な話し合いを拒絶したとのことでした。

(2) 当社は、本件建物の留置にあたり、当初は本件土地をカラーコーン等で囲っていましたが、次第にカラーコーンを勝手に動かしてバイクや自転車を無断で敷地内に駐輪されるようになりました。この問題について近隣の自治会から何とかしてほしいという要請を受けたことに加え、本件建物付近は居酒屋等が多数あるため、酔っばらいに本件建物を傷つけられたり、敷地内の植え込み等を荒らされたりするおそれもあったことから、当社は、開発受託者である三菱地所とも協議の上、平成22年12月ころ、本件建物の外周にフェンスを設置しました(甲6添付写真参照)。

これに対し、大洋社は、当社関西支店の支店長に対し、かかるフェンスの設置は違法行為であると繰り返しメールで非難し、直ちにフェンスを撤去するよう求めてきました。しかし、当社としては、留置権者として本件建物の維持管理について責任を負っている立場であり、フェンスの設置は必要かつ合理的な措置であることから、大洋社の要求を拒絶しました(甲29～甲35)。

(3) 平成23年1月31日、三菱地所は、膠着した状況を打破し、本件事業をめぐる一連の問題を解決して事業を再開させるべく、大洋社と当社

を相手方として、大阪地方裁判所に法律関係の調整を求める調停（以下「本件調停」といいます。）を申し立てました。

ところが、第2回調停期日が開催された同年4月27日、TMKが東京地方裁判所において破産手続開始決定を受けました（以下「本件破産手続」といいます。）。

その後、本件調停と本件破産手続が同時並行で進み、TMKの破産管財人に就任した三原崇功弁護士を含めて解決を目指しました。

しかし、大洋社は、本件調停の場においても、依然として三菱地所が謝罪しなければいかなる話し合いにも応じないと強硬な態度に出た上、本件破産手続においても、間に入って調整を試みた三原弁護士に対して、三菱地所の代弁者などと敵意をむき出しにしてホームページ等で繰り返し非難するなどしました。

当社も、平成24年4月ころ、代理人弁護士を通じて堀内社長に対して話し合いを要請しましたが、堀内社長は、三菱地所の遠隔操作だなどと述べて、当社との面談を頑なに拒絶しました（このことは、本件調停の担当裁判官が作成した調停期日調書添付の「調停不成立に至る経緯」（乙6）にも、大洋社が「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。」と記載されているとおりです。）。

以上の経緯で、実質的に何ら前向きな協議が行われないうまま、平成24年5月29日に本件調停は不成立となり（乙6）、同年7月13日にはTMKの本件破産手続も異時廃止となり終了しました（丙2）。

- (4) なお、本件調停及び本件破産手続が係属中の平成23年11月22日、大洋社は、破産管財人の三原弁護士に対して、TMKとの間の借地契約第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ました（乙5）。大洋社は、本件訴訟になって、上記無償譲渡請求は撤回したなどと主張しているようですが、実際に大洋社が破産管財人に対して上記無償譲渡請求を撤回したという事実はこれまで聞いたことはありません。

7 おわりに

当社は、本件建物を完成させて、本件事業における請負者としての義務をすべて果たしたにもかかわらず、共同事業者である三菱地所と大洋社との間の内紛に巻き込まれた形で、未だに39億8160万円という巨額の請負残代金の支払を受けられていません。また、当社は、やむを得ず商事留置権に基づき本件土地建物の占有を継続しておりますが、本件建物の維持管理に毎月相当額の電気代や設備定期点検費用、火災保険料等の負担を余儀なくされております。このような不利益を被っている当社が本件における最大の被害者であることは、誰の目に見ても明らかです。

他方、大洋社は、共同事業者として三菱地所とともに本件事業を成立させ、これを遂行していく責任があったにもかかわらず、三菱地所との合理的な話し合いを拒絶してTMKのローン調達等の途を閉ざし、TMKが保証金を支払えない状況を作出した上で、同社の預金をすべて差し押えました。そして、資金を完全に失ったTMKに対し、保証金及び賃料の不払いを理由に借地契約を解除し、本件事業を完全に破綻させました。

このような大洋社が、本件建物を正当に占有する当社に対して、建物退去土地明渡しを求めることは、常識的にみても明らかに正義に反する行為であると思います。

大洋社によるこのような不当な請求が棄却され、一刻も早く本件建物についての請負残代金が支払われることを切に望みます。

以上