

# 別紙添付⑨

平成28年(ネ)第382号 損害賠償請求控訴事件

(原審・大阪地方裁判所 平成25年(ワ)第6239号)

控訴人 大洋リアルエステート株式会社

被控訴人 三菱地所株式会社 外6名



## 控訴理由書

平成28年4月12日

大阪高等裁判所第12民事部口ホ係 御中

控訴人訴訟代理人弁護士



同



同



同



上記当事者間の平成28年(ネ)第382号損害賠償請求控訴事件について、控訴人は次のとおり控訴理由を提出する(略称等については、特に断りのない限り原判決の例によるものとする)。

## 控訴理由書・目次

第1	はじめに	
1	本件事業の端緒	1 頁
2	本件事業の失敗と控訴人の損失責任の所在の追及	2 頁
第2	本件の概要と本件の主要な争点など	4 頁
第3	被控訴人三菱地所の債務不履行責任	
1	本件事業失敗の原因	5 頁
2	被控訴人三菱地所の責任について	6 頁
3	控訴人は本件請負工事契約の締結を認めていない	8 頁
4	本件事業へのノンリコースローンは困難であったことについて	10 頁
5	本件建物完成後の融資可能性もなかったことについて	11 頁
6	被控訴人三菱地所の責任	14 頁
7	リーマンショックについて	15 頁
第4	共同不法行為責任について	
1	概要	16 頁
2	被控訴人三井住友銀行の責任について	16 頁
3	被控訴人東銀リース、被控訴人見上、被控訴人野中の責任について	17 頁
4	被控訴人大和証券の責任について	19 頁
5	被控訴人三菱地所設計の責任について	20 頁
第5	損害	21 頁
別紙1	主要証拠の一覧表	
別紙2	主要経過の時系列表	

## 第1 はじめに

### 1 本件事業の端緒

控訴人は、大阪市を中心部（大阪市北区曾根崎新地一丁目6番4）に位置し、御堂筋に面する商業地として極めて立地条件がよい本件土地、即ち1737.88㎡（約526坪。実測約548坪）の土地を所有していた（甲4）。

被控訴人三井住友銀行は、控訴人が所有する本件土地を開発させ、その資金を融資することにより自社の利益に結びつけようと着目していた。他の有力会社が控訴人に新規事業計画を勧めるのを仄聞し、何とかして自らこそが控訴人を主導して本件土地へ商業ビルを建設し、その後も関与したい、という狙いで本件事業を企図し、そのため、控訴人に対して被控訴人三菱地所を紹介するに至った。

そこで被控訴人三井住友銀行及び被控訴人三菱地所は、こうした不動産証券化事業を数多く手懸けてきた経験から、資産流動化法による証券化の手法を存分に活かすべく、同法による事業のメリットを強調し、これを控訴人に繰り返し説明した。すなわち、同法による事業を被控訴人ら主導で目指すとなれば、以下のよう極めて簡便かつ有利に事業のメリットを受けられる、と被控訴人三井住友銀行、被控訴人三菱地所と共同しての開発事業を強く勧めたのである（甲5、甲6、甲32、甲36、甲51）。

それは第一に、本件事業に必要な総事業資金の調達方法について、である。総額100億円と見込まれる事業資金のうち、70億円は被控訴人三菱地所の信用で被控訴人三井住友銀行から極めて低金利のローン融資が可能になる。しかも担保は不動産に限定されたノンリコースローンであり、それ以上控訴人は負担する必要がない。また必要資金の残30億円は、控訴人と被控訴人三菱地所がほぼ折半で出資する。

第二に、控訴人が本件TMKに賃貸する本件土地の賃料は、ローンの元利金返済に優先して確保され、他に控訴人には融資に附随する一切の負担がない。

第三に、本件建物の施工会社やその工事の督励、完成後の許認可をめぐる手続、テナント募集とその管理運営などの全てを、被控訴人三菱地所とその関連会社が

対応する。

これが、控訴人が提示を受けた本件事業の概略である。控訴人は本件土地の貸与と上記出資金を出すこと以外、何らの煩わしさもなく土地の有効利用による相応の利益を確保しうる、という内容であった。これに加え、被控訴人三井住友銀行はわが国有数のメガバンクであり、同三菱地所は連結営業収益約8442億円（平成18年3月期）というわが国最大の不動産開発、賃貸、管理会社であるという安心と信頼から、控訴人は本件事業に参画するに至った。

## 2 本件事業の失敗と控訴人の損失責任の所在の追及

(1) 本件事業の失敗の第一の要因は、被控訴人三井住友銀行が、控訴人を本件事業に引き込んでおきながら、控訴人が説明を受けた「ノンリコースローン」ではなく、ローンについて本件事業主体である控訴人と被控訴人三菱地所に最終負担を強いる「リコースローン」でなければ融資に応じないとして、本件事業から「撤退」したことである（なお、ローンの借入人である本件TMKにとっては「ノンリコース」であることにまちがいないが、そもそも、本件TMKはたんなる「器」であって、建築される建物の所有権と敷地借地権を有するにすぎないので、「リコース」か「ノンリコース」かはまったく意味をもたない）。

第二の要因は、被控訴人三菱地所が、本件事業にかかる資金のうち金融機関からの融資分についての融資契約が締結されないまま、しかも、融資の確実な見込みがないというだけでなく、控訴人の応ずる融資条件での融資が不可能または極めて困難であることを認識しながら、本件TMKをして鹿島建設と本件請負工事契約を締結させたことである（甲20）。

被控訴人三菱地所が本件TMKをして鹿島建設と本件請負工事契約を締結させたことは、本件事業の基本スキーム（甲7・別紙3のスケジュール表）の重要な手順を無視することはもとより、SPC事業の鉄則にも反していた。被控訴人三菱地所のこの行為がなければ、控訴人が多大な損失を被ることはなかったのである。

そして、他の被控訴人ら本件事業の関係当事者がそれぞれの立場での適切な行動をとらなかったことも、控訴人の損害発生・拡大の一因にもなっている。

- (2) 控訴人は、本件TMKと本件中間法人に対する出資金をはじめ、本件事業により多大な損害を被った。さらに、上記のとおり、大阪市中心部の一等地に500坪を超える土地を所有しているながら、控訴人は、本件基本合意が成立して本件事業が始まった後、平成20年2月から同22年2月までは、本件TMKから定期借地権契約にもとづく合計約4億5千万円の賃料収入を得たが、それ以降、本件土地を所有しながら毎年5000～6000万円ほどの固定資産税の負担をしている（甲29）のに何らの収益も得ていないのである。そして、この状態は、被控訴人三菱地所及び同三菱地所設計が鹿島建設から本件TMKに本件建物をあえて引き渡させなかったことにより、鹿島建設が商事留置権を主張して、本件土地の周囲全てに柵を設置しているため作出されたものであり、現在においてもなお本件土地の使用が妨害されているのである。

こうして大阪市中心部の一等地であった本件土地は、「悪しき大阪名所」となってしまったのである。

やや法律論から離れるかもしれないが、控訴人からみれば、被控訴人三井住友銀行が「余計なお節介を執拗に焼いて、控訴人を2階にあげる」ようなことをしなければ、また、被控訴人三菱地所が、融資契約を締結することなく、本件請負工事契約を締結させるという、担当部署のメンツを守るためにしたとしか考えられない乱暴な行為をしなければ、そして、その他の被控訴人が被控訴人三菱地所、被控訴人三井住友銀行に遠慮することなく適切な行動をとっていれば、控訴人が本件土地の適切かつ有効な利用を阻害されることはなかったのである。

控訴人は上記被控訴人2社の前では、「吹けば飛ぶ」ほどの小さな存在であるかもしれないが、その10年は主として被控訴人2社の行為とその結果により翻弄された歴史であった。巨大企業が、弱小企業をいわば「もてあそんで」

損害を及ぼし、「後知恵」の主張で責任を免れようとすることは許されてはならない。

本件事業が途中で頓挫し、大阪市街中心部の一角をなす貴重な商業地の拠点開発に失敗した原因とその責任は、誰にあるのだろうか。控訴人はその被った損害を受忍しなければならないのか。

本件事業の失敗や損害の発生が控訴人の行為や責任にもとづくものであれば別であるが、控訴人の行為や責任により控訴人が本訴において請求する損害が発生したものではないし、また、控訴人の損害は本件事業に内在するリスクの発露としてのものでない。控訴人がその損害全てを受忍しなければならないいわれはまったくないものであった。

そこで控訴人は、被控訴人らの債務不履行または不法行為に基づき被った損害の賠償を求めて、平成25年6月に被控訴人らを被告として訴訟を提起した（大阪地方裁判所平成25年（ワ）第6239号）が、原判決においては、控訴人の請求がすべて棄却された。

ところが原判決のどこにも、控訴人がその被った損害を受忍しなければならない理由は見当たらず、「論理」を仮想して、その実独りよがりな非論理的判断がされている、とみるべきではないか。本事案を大局に立ってみれば、一般良識的にも、被控訴人三菱地所らが控訴人の被った損害を賠償する責任を負うものと理解されるのであり、こうした見地からかけ離れた原判決は、到底維持されるべきものではない。

控訴審において、控訴人の損害が回復されることを強く求める次第である。

## 第2 本件の概要と本件の主要な争点など

本件は、資金流動化法に基づく不動産証券化事業の中で生じたものである（甲4）。通常、不動産証券化事業には、①事業全体に対する基本計画の取りまとめ、②事業用建物の設計、③事業用建物の建築工事の発注、④建物完成後の事業運営開始（建物の賃貸開始）という4段階の工程があり、この工程の過程で多くのリ

スクを排除しなければ事業自体が開始できない点に特徴がある。

そして工事発注者である特定目的会社は実質的な管理能力を持たないため、上記一連の工程は全て専門家としての開発事業者に委託することになる。したがって、開発型不動産証券化事業の成否は、優秀な開発事業者にかかっていると言っても過言ではない。

本件事業は、①被控訴人三井住友銀行と被控訴人三菱地所を中心とする事業計画の立案と本件基本合意の締結、②被控訴人三菱地所設計による地上建物の設計、③被控訴人三菱地所及び本件TMKから鹿島建設に対する地上建物の建築工事の発注、に至った後、前記④の段階に至ることなく事業計画が破綻した。

後述するとおり、破綻の直接的原因は前記③の段階にあると考える。ただ、そこまで至った根本的原因は、前記①の段階で詳細を十分検討しなかった点に求められる。即ち、本件事業はその工程の当初より破綻の原因を内包していたものである。

以上の認識を背景とした本控訴審における控訴人の主張の中心は、被控訴人三菱地所について、融資の目処が立たないまま本件建物を発注させた行為についての債務不履行責任に置くものである（原判決21頁で摘示された争点3、の補充主張）。これを以下第3で論じ、第4では共同不法行為責任に関する主張を若干補充する。

### 第3 被控訴人三菱地所の債務不履行責任

#### 1 本件事業失敗の原因

本件事業失敗の原因は、第1で述べたとおりである。繰り返しにはなるが、第一に、控訴人は、被控訴人三菱地所から被控訴人三井住友銀行との協議を踏まえたものとして、総事業費のうち70億円を同行からのノンリコースローン融資を受けるとの説明を受けていたので、本件事業を前向きに検討したのであるが、被控訴人三井住友銀行が本件TMKの借入金について、本件TMKが返済できない場合、控訴人と被控訴人三菱地所の一般財産をもって返済を求めるというリコー

スローンでなければ融資を実行しない、としたことである。

そして、第二には、本件事業の遂行には必須であり、本件請負工事契約の締結前に確保すべき金融機関からの融資を受けず、融資実現の見通しのないまま、むしろ、融資を受けることが極めて困難であると承知しながら、さらに、融資に関する状況を控訴人に伝えず、当然、控訴人の納得しうる融資条件での融資が可能であると控訴人を誤信させ、その面子を確保するために本件T M Kに本件請負工事契約を締結させるなどの暴走をした被控訴人三菱地所の姿勢と行動にあった。

## 2 被控訴人三菱地所の責任について

- (1) 本件事業の実質当事者は被控訴人三菱地所（主たる当事者）及び控訴人（従たる当事者）である。

本件事業は、コストの低廉化、業法規制の排除等のメリットを享受するため資産流動化法により特定目的会社を設立する方法によりおこなうこととされ、そのため、工事請負契約は建物所有者となる本件T M Kでおこない、被控訴人三菱地所は本件T M Kとの間の本件特管委託契約（甲16）にもとづく委託報酬という形で収益を確保し、控訴人は本件T M Kからの地代により収益を確保する受益者的な立場となった。

また、被控訴人三菱地所と控訴人との関係は「フィフティ・フィフティ」ではなく、本件T M K及びその唯一の社員となる本件中間法人の出資比率において被控訴人三菱地所が過半数の51%を出資し、かつ、本件T M K及び本件中間法人の役員を被控訴人三菱地所と同じく三菱東京U F Jフィナンシャルグループに属する被控訴人東銀リースの社員をもって充てたことにより、本件事業全体において被控訴人三菱地所が主導権を発揮できる仕組みが作られたのである（甲7、甲32）。こうして、本件事業にあっては被控訴人三菱地所が「主たる当事者」、控訴人が「従たる当事者」であったということが出来る（甲62）。



(2) 被控訴人三菱地所による本件請負工事契約の締結

本件事業破綻の最大の要因は、本件基本合意で定められたスケジュールにおいて融資契約締結後に本件請負工事契約を締結すると定められていた（甲7・別紙3）のに、被控訴人三菱地所が、融資契約が締結されていないにもかかわらず、本件TMKをして鹿島建設と本件請負工事契約を締結させて建設着工させたことにある。

平成20年7月15日、本件TMKは鹿島建設との間で、本件請負工事契約を締結した（甲20。原判決44頁上）。上記2頁2(1)のとおり、本件事業においては、本件TMKと金融機関との間の融資契約締結前に、本件請負工事契約が締結されることがあつてはならない仕組みがある。万一、工事代金支払日までに融資の実行がなされないと、本件事業はたちどころに窮することになってしまうからである。

百歩譲って、この仕組みとスケジュールを一部変更するにしても、融資契約締結の確実な見通しのないまま、本件請負工事契約を締結することは危険なことであり、融資実現可能性の乏しい状況下では言語道断の行為である。

被控訴人三菱地所が、融資契約締結前に、本件TMKをして鹿島建設に本件請負工事契約を発注させたことについて、原判決は、「甲7によれば、本件基本合意には、本件建物の建築工事の発注前に融資を受けることを前提とするスケジュール表が添付されていることが認められるが、これはあくまでその時点における仮の予定表にすぎないことがその体裁から明らかであつて、本件基本合意において、被告三菱地所が原告に対し融資契約の締結に先立って本件TMKに請負工事を発注させることをしないとの不作為義務を負っていたと認めることはできない。」とした（原判決59頁）。

この原判決の理由づけは詭弁そのものであり、まったく説得的ではない。たしかに、甲7別紙3のスケジュール表はいくつもの工程の手順や予定期間を示すもので、ある工程の前提となる工程の遅れ等の諸事情から変更されうるもので、その限りでは「仮の予定」である。

しかし、各工程の手順は、本件事業を確実に達成するため、例えば、本件事業に要する資金の必要に対応して、出資やローンの実行時期が定められているように極めて合理的に定められている。

それぞれの工程の時期は「仮の予定」であるが、この工程手順は決して「仮の予定」ではなく、本件事業遂行上固定された仕組みであって、例えば、ある工程とほぼ同時になされなければならない工程、あるいはその前提となる工程に遅れが生じた場合にはその工程は当然「後ろ倒し」しなければならないのである。原判決はこの点の無理解にもとづくものであり、その誤りは明白である。

繰り返し述べているように、本件事業に要する資金の必要に対応した融資、あるいは、少なくとも確実な融資の実行予定がなければ、本件事業そのものが頓挫して、事業者が莫大な損失を被る危険性が極めて高いことは自明と云ってよい。

どう考えても、本件事業において、資金調達について確実性のないまま、本件請負工事契約を締結するなどということは絶対あってはならないことであり、被控訴人三菱地所が資金調達の目途のないまま、本件請負工事契約という見切り発車をしたことは、明らかに本件基本合意に反するものである。

### 3 控訴人は本件請負工事契約の締結を認めていない

原判決は、「本件TMKは、(中略)原告及び被告三菱地所間の協議を経て、鹿島建設との間で本件請負工事契約を締結した。」、「施工業者や請負代金額についても、原告と被告三菱地所が協議を重ね、合意に達した内容に即して、前記のとおり本件請負工事契約が締結された」(原判決44頁)と控訴人が本件請負工事契約に関して、請負人、請負代金額等すべてを承知して、契約締結に「ゴーサイン」を出したかのような認定をしているが、控訴人がかかる了解をした事実はない。この点、原判決も「(工事の)発注自体についても原告の了解があったものと推認すべき」(同58頁。下線部は控訴人代理人)と、控訴人が本件請負工事契約を明示的に了解した事実のないことを認めているところである。

原判決が推認の根拠としているのは、前記のとおり「本件基本合意に基づいて、施工業者や請負代金等に関し原告と被告三菱地所が協議を重ね、合意に達した内容に即」するものだった、というものである。

しかし、この判断は明らかな誤りである。

工事請負契約を締結した場合、一般に、工事代金のうちの相当額を契約締結時と中間期に支払わなければならない。したがって、各支払いに対応する資金確保の目途がついてから契約を締結することになる。

他方、本件事業を円滑に進めるためには、工事請負契約の締結に先立って、事実上の共同発注者である控訴人と被控訴人三菱地所とが施工業者の選定や請負代金額等について予め合意しておくことも必要である。

本件については、本件事業にかかる費用の過半を占める工事代金支払いのための資金確保が工事請負契約締結の大前提として必要なことであり、将来の工事請負契約締結を見越して、その契約内容を事実上の共同発注者間で協議して合意がなされたということをもって、その合意した内容で無条件に工事請負契約を締結することの合意がなされたということとはできないのである。

本件においては、前者の合意をもって、控訴人が工事の発注について了解していたと推認する根拠にはなりえない。

また、原判決は、「被告三井住友銀行による融資が頓挫した後においても、原告自身が、被告三菱地所と協議の上、本件事業を続行させる旨の判断をし、これを前提に行動していた」（同55頁）とし、被控訴人三菱地所の行為を控訴人が容認していたかのような認定をしているが、これも事実誤認である。

原判決が指摘する事実と資金調達の見通しのないまま、本件請負工事契約を締結し、工事を続行することの是非は全くの別問題であり、本件事業を主導していた被控訴人三菱地所から融資に関する正確な情報が提供されなければ、控訴人として判断のしようがなく、控訴人が被控訴人三菱地所に対して、「中止」を申し入れるための客観的な理由を知りえなかったため、その申入れができなかったにすぎない。いずれにしても、控訴人は融資の確実な目途のないままの

事業続行を容認した事実は断じてないのである。

4 本件事業へのノンリコースローンは困難であったことについて

被控訴人三菱地所の担当者が自認するとおり、「大洋社にはごく少数の従業員しかおらず」、「(被控訴人三菱地所が) 本件事業に必要な資金調達のための役割分担として行っていた」(乙A24・7頁(4)) ののである。

控訴人が本件事業を進めるにあたって、出資金を除く資金については、金融機関からのノンリコースローンによって調達することが絶対条件であり(乙C1・1枚目下)、そのことは被控訴人三菱地所も明確に認識していた。

本件事業は総額約100億円の資金を必要とするので、その資金確保は、まさに事業遂行の大前提であり、本件事業は、「事実上の融資決定→工事業者の選定並びに請負契約についての融資先の了解(甲8「ノンリコースローン提案書」5頁上(2)参照)→融資契約→借地権契約の締結→工事請負契約の締結」という手順を踏むことが絶対的に必要である(但し、借地権契約の締結はそれ自体によって、直ちに出捐を伴うものではないので、融資契約に先立っておこなわれても問題が生ずる可能性は低い)。

「本件事業に必要な資金調達のための役割」を担っていた被控訴人三菱地所は、控訴人に本件事業を提案し、融資予定者として準当事者的立場で積極的に関与していた被控訴人三井住友銀行との間で融資契約が締結できておらず、控訴人の意向から被控訴人三井住友銀行との間で融資契約が締結されることがほぼ不可能であり、さらに、被控訴人三菱地所と同じく三菱UFJフィナンシャルグループの三菱東京UFJ銀行からも融資を受けえない、という事実を認識していたのである(乙A7・2枚目「3」「シナリオ①」)。

つまり、被控訴人三菱地所は、控訴人の納得しうる条件での融資を受けることは極めて困難であるとの認識に立たざるをえなかったのである。

ところで、原判決は、平成20年9月以降、リーマンショックの影響があったことから、「被告三菱地所は、平成21年2月頃、本件事業にかかる費用を削

減して利回りを確保し、金融機関からの資金調達を容易にするために、原告に対し、借地料の減額や、原告及び被告三菱地所による本件TMKへの追加出資を提案したが、同月27日、原告はこれを拒否した。」(原判決14頁)との事実を認定し、あたかも、資金調達が困難になったのが、控訴人の頑なな姿勢にあるかのように描いているが、それは誤りである。

上記のとおり、リーマンショックのあるなしにかかわらず、被控訴人三井住友銀行が撤退した段階で、本件事業に対する融資を受けることがほぼ不可能であったからである。

また、控訴人が被控訴人三菱地所の一方的な上記提案を容れたとしても金融機関から本件事業の遂行に必要な融資を受け得る保証などまったくなかったからである。

#### 5 本件建物完成後の融資可能性もなかったことについて

原判決は、被控訴人三菱地所の言い分を鵜呑みにして、「被告三菱地所は、本件建物が完成すれば、本件建物に担保権を設定することで比較的容易に融資を受けることが可能であり、現に金融機関のうち、将来そのような融資申出があれば前向きに検討するとの意向を示していたところもあったことから、本件建物の完成までの資金を手当できるのであれば、なお本件事業を遂行することは可能であると考えていた。」(原判決43頁、なお同59頁も同旨)と認定している。

しかし、建物建築資金の融資において、建物完成前の融資は困難だが、完成後は「比較的容易に融資を受けることが可能」ということなどありえない。事実、被控訴人三井住友銀行の融資提案書(甲8、甲9、甲10の2)では、いずれも「竣工後の本件建物に対する第1順位根抵当権設定契約の締結」が担保条件とされていることから明らかであろう。一般に、建物建築工事の場合、工事開始時点及び中間時点等に工事代金の内払いをし、最終残金を完成引渡時に支払うこととされている。したがって、建物が完成するまで融資を受けえな

いとすれば手許資金のない者は建物建築工事の発注ができなくなってしまうという奇妙な結果になってしまうのである。原判決の上記認定の依拠する論拠は、速水証人の証言と同人の陳述書（乙A24）であるが、同陳述書では、「建物が完成すれば、（中略）建物に担保権を設定することで資金を調達できると考えていました。実際にメガバンクなどに検討を依頼したところ、前向きな返答を頂いていました」（12頁～13頁）とし、証言では、そのメガバンクがみずほ銀行と三菱東京UFJ銀行であり、同じく「前向きな返答」があったとしている（証人速水9頁）。

しかし、これらは、何の具体性もなく、また、あまりに抽象的であり、「前向きな返答」というのも社交儀礼的な発言の域を超えて、融資契約締結の現実性を示す根拠は何一つ示されておらず、しかも、「前向きな返答」をもって「メガバンクですら大丈夫ということでした」と明らかに飛躍した主張をしているのである。

他方、被控訴人三菱地所の執行役員作成にかかる平成21年3月3日付「御堂筋フロントタワーの件」と題する書面（乙A7）の2枚目には本件事業を継続する場合のローン調達に関し「物件紹介者であった三井住友銀行はローンを辞退。三菱東京UFJ銀行も三井住友銀行の辞退を理由に取り組み困難な旨の回答あり。みずほ銀行は昨年半ばの段階で積極姿勢ではあった。」とされている（同「シナリオ①」）。

三菱東京UFJ銀行の辞退理由は建前にすぎないというべきであろう。三菱東京UFJフィナンシャルグループの中核である同行が、同じくグループの中核企業である被控訴人三菱地所の依頼を形式的理由で拒絶するとは到底考えられないからである。

また、みずほ銀行については、融資実行に向けて何らかの行動をおこなった形跡は微塵もない。「積極姿勢」というのもあまりに抽象的であり、「昨年半ばの段階」以降、被控訴人三菱地所が同行との間で融資実行に向けて何らかの折衝がなされた事実もなく、「積極姿勢」（趣旨不明ではあるが）それ自体極めて

疑わしいものと言わざるを得ない。

つまり、わが国の3大メガバンクのすべてから本件事業についての融資を拒絶されていたのである。

仮に、被控訴人三菱地所の主張が容れられるとすれば、本件請負工事契約締結前に融資契約が締結できない理由や事情が何なのか、建物完成まで融資契約が締結できない理由が何なのか、建物が完成すれば、なぜ「容易に融資を受けることが可能」なのか（上記のとおり建物完成前であっても完成後の建物を担保提供する旨約した融資契約の締結は可能であり、建物の担保提供に限って言えば、建物の完成の前後において融資環境が異なるわけではない）等についての合理的説明が必要であるが、かかる説明はまったくない。

「本件建物が完成すれば、本件建物に担保権を設定することによって比較的容易に融資を受けることが可能である」というのは、被控訴人三菱地所の単なる希望的観測にすぎず、「なんとかなるさ」という気持ちを持つことでもしなければ、融資未実行で事業資金の確保がされないまま本件請負工事契約を締結させ、工事が進捗しているという「恐怖の事実」を見ることができなかつたのである。

おそらく同社の社内事情等から大型案件について「今更乗りかかった舟から降りるわけにはいかない」、「『大山鳴動、鼠ゼロ匹』ではあまりにみっともない」という見栄から本件請負工事契約を締結させ、「何とかなるだろう」という、およそ非科学的な楽観論にもとづいて猪突猛進突き進んだというのが真相であろう。

なお、被控訴人三井住友銀行による融資がなされないことが確定した後の控訴人の融資に関する認識は以下のようなものであった。

上記のとおり、三菱東京UFJ銀行は、被控訴人三菱地所に対して、融資困難としていたのであるが、被控訴人三菱地所は控訴人に対しては、同行からの融資がさも受けられるような説明をし、平成20年2月25日、控訴人に対して必要書類の提出を求めた（甲65。甲74・18頁）。そして、そ

の後、被控訴人三菱地所から控訴人に対して、同行からの融資が受けられなくなった旨の連絡が一切なされず、このため、控訴人は、融資実行の時期はともかく、控訴人の納得しうる融資条件で同行の融資が受けられるものと誤信するに至ったのである。「便りのないのは良い便り」の例えではないが、控訴人は被控訴人三菱地所から「三菱東京UFJ銀行からも融資を受けられないことになった」という連絡を受けなかったので、融資協議が滞りなく進んでいると認識していたのである（甲74・21頁上）。

この控訴人の誤信は、被控訴人三菱地所が本件TMKに本件工事請負契約を締結させたころはもとより、工事中も続いていたのであるが、まさか、天下の被控訴人三菱地所が事業資金確保の目途もないまま工事請負契約を締結させるなどという破滅への道を突き進むことなど考えられないのであって、誤信することはやむを得ないものであった。

## 6 被控訴人三菱地所の責任

本件事業の失敗とそれによって控訴人が損害を被った原因は、まさに被控訴人三菱地所が、金融機関からの融資が受けられるかどうか不明であり、被控訴人三井住友銀行の当初提案であり、かつ、控訴人も承諾しうるノンリコースローンの実行が極めて困難であることを、その交渉経緯から熟知しながら、本件TMKをして本件請負工事契約を締結させたことである。

金融機関からの融資を受けることが困難であったにもかかわらず、本件TMKをして鹿島建設と本件請負工事契約を締結させたことは、明らかに本件基本合意に反するものである。

本件基本合意で確認された手順以外の手順で事業をすすめるのであれば、当事者間での明確な合意が必要なはずであるが、もちろん、かかる合意がなされた事実もない。

なお、本件請負工事契約の発注者は本件TMKであり、本件基本合意第2条1.(3)で「甲及び乙は、TMKが甲又は乙より何ら影響力をうけず、独立した法人で



ある事を確認する。」とされているが、これは、本件T M Kが被控訴人三菱地所から自立して自主的に判断するというを意味するものではなく、「監督当局の通りを良くするため」(甲74・9頁)に被控訴人三菱地所の意向により設けられたものであり、本件T M Kが被控訴人三菱地所の実質支配下にあったことが否定されるものではない。

この点、被控訴人見上が本件T M Kの取締役としておこなう業務について「個別具体的な業務の執行については、優先出資社員間の協議及び決定に従うことが前提とされていたほか、事業の執行に係る実務は、特定資産管理処分受託者となる被告三菱地所において行うことが予定されていた。」とする原判決(38、39頁)の認定するとおりである。

また、被控訴人三菱地所は、本件基本合意に反して、独断で、本件工事請負契約を締結させたという契約違反行為を犯したことにより、これに起因する損害発生を回避すべく資金調達義務を負うということになると言える。資金調達ができれば、自ら犯した行為を治癒することができるからである。

結局、被控訴人三菱地所が資金調達をすることができず、その当然の結果として、本件T M Kと本件事業が破綻することになり、控訴人の損害発生が確定することになったのである。

したがって、被控訴人三菱地所が上記債務不履行により生じた控訴人の損害を賠償すべき義務があることは明白である。

## 7 リーマンショックについて

被控訴人三菱地所は、平成20年9月のリーマンショックに言及し、「不動産市況の冷え込みでオフィスビルの賃料相場が低迷し、本件建物から得られる賃料収入の見込みも当初の予定を大幅に下回ることが想定された」(乙A24・15頁)と一種の事情変更の法理が適用される場面であるかのように言うが、それは、事情変更時まで双方の合意に基づいていたのであれば格別、上記のとおり、全く見通しのないまま見切り発車をして、事情が変更したとして、その負担を相手方

に求めることはできないというべきである。

#### 第4 共同不法行為責任について

##### 1 概要

被控訴人三菱地所以外の被控訴人らは、本件建物の建設計画が資金確保の目処が立たないまま、被控訴人三菱地所主導によって無謀に進行していることを認識していた。

そのままに進行させれば事業が破綻し、巨額な損害が発生する可能性も十分理解していた。

従って、本来、それぞれの分担業務の範囲で適切な対応に配慮し、かつ被控訴人三菱地所へ忠告し、見込のない事業への助力を拒んでその進展を中止すべき義務を負っていたのにこれを果たさなかった。

そして、かえって、被控訴人三菱地所の見込のない事業が押し進められることを承知しながら、その意向に迎合して協力したり、黙認してその意のままに行動し、結局、本件事業の破綻と予期したとおりの巨大な損害が発生させて、そのいわれのない負担を控訴人に強いる結果を招いたというべきである。

こうした、被控訴人らの行為は、被控訴人三菱地所を各分担業務の範囲で側面から助力した結果であり、結局被控訴人三菱地所との共同不法行為というべきなので、以下各被控訴人ら毎にその内容を要約して述べる。

##### 2 被控訴人三井住友銀行の責任について

そもそも、融資と建築計画が一体となった計画の勧誘において、建築会社及び金融機関は顧客に対し、信義則上の説明義務を負っているため（本件とは事案の本質は異なるが参考として最判平成18年6月12日判決 集民220号403頁）、被控訴人三菱地所は、本件基本合意の締結までには、被控訴人三井住友銀行が要求する融資条件と、万一同行による融資が実行されなかった場合の本件事業の進め方について、十分説明すべき信義則上の義務があった、というべきであ

る。

そして、被控訴人三井住友銀行は、別紙2のとおり本件事業の当初より深く本件に関わっている。しかし同行の提案した「ノンリコースローン」の実態は、20億円の保証金返還請求権への質権設定を絶対条件とし（乙C1・1枚目下）、この20億円を超える部分についての追加出資義務を被控訴人三菱地所と控訴人が負い、かつ両社が追加出資義務を相互に連帯保証する、という（甲8、甲9、甲10の2）通常のローンと何ら異ならない内容である。

そうすると、そもそも被控訴人三井住友銀行は本件事業の立案当初より控訴人に対して「ノンリコースローン」を前提に本件事業への参加を推奨してきた立場にある以上（甲36など）、同行が通常のローンでなければ融資をしないと考えていたのであれば、本件基本合意の締結に際し、控訴人に対してその具体的な融資条件まで予め説明すべき信義則上の義務がある、というべきである。

しかし、被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行は、それぞれ前記の説明を全くしなかったのであるから、かかる説明義務違反行為について、民法719条1項の共同不法行為責任を負うべきである。

そもそも被控訴人三菱地所は、事前の説明とは正反対の「ノンリコースローン提案書」（甲8）に控訴人が明確に反対したにもかかわらず、資金調達という最も基本的かつ重要な事項を疎かにし、そのまま本件TMK及び本件中間法人の設立を進め、控訴人を欺いたものである。かかる行為は決して許されるものではない。

### 3 被控訴人東銀リース、被控訴人見上、被控訴人野中の責任について

次に、被控訴人東銀リースは、事務代行契約書（甲26）により本件TMKの事務代行全般を代行する地位にあり、同契約にしたがって本件TMKの取締役として被控訴人見上、監査役として被控訴人野中をそれぞれ派遣した。

そして、本件TMKは鹿島建設との間で本件請負工事契約を締結したのであるが、被控訴人東銀リース及び被控訴人見上（以下、本項においてはこの両者を「被控訴人東銀リースら」という）は、この契約締結が本件基本合意に沿うものであ

るのかどうかを確認すべき義務がある。この契約締結が本件基本合意に明らかに違反するものであることは前述したとおりであり、かつ、本件請負工事契約締結当時、本件事業の要諦である金融機関からの融資についての契約が締結されておらず、その見込みも極めて不透明な状況であったことは明白であり、被控訴人東銀リースらは十分その事実を認識していた。

被控訴人東銀リースらは、かかる認識を有していながら、漫然と本件TMKをして本件請負工事契約を締結させ、これに起因して本件TMKが破たんして、控訴人が損害を被ったのであるから、被控訴人東銀リースらは控訴人に対して不法行為にもとづく損害賠償義務を負うものである。

原判決は、この点について、本件基本合意書に添付されたスケジュール表は仮の予定表にすぎないから、被控訴人三菱地所が控訴人に対して、融資契約に先だてて本件TMKに請負工事を発注させることをしないとの不作為義務を負っていたとは認められない、とだけ判示しており、したがって、当然、被控訴人東銀リースらは本件請負工事契約締結に関していかなる責任も負わない、という結論になるのであろう。

しかし、上記原判決の判断が誤りであることは前記のとおりである。

この点被控訴人東銀リースらは、本件建物の発注工事前に事業資金を確定するかどうかは、被控訴人三菱地所と控訴人との間で決定されるべき事項であり、被控訴人見上はこれについて主体的な意思決定はできない、「被告三菱地所によれば、原告と十分協議を行った上で原告の同意を得て、本件建物の建築工事を発注したとのことであるから、建築工事発注に関して、被告見上の故意・過失は存しない」などと主張している（原審における被控訴人東銀リースら準備書面（1）15頁イ）。

たしかに、控訴人と被控訴人三菱地所との合意にもとづいて本件基本合意のスケジュールを変更し、事業資金の確定を工事発注後にすることもできないわけではなく、この点について、被控訴人東銀リースらが主体的にかかわる義務も必要もない。しかし、本件事業は100億円もの資金を要するもので、このうち70

億円を金融機関からの融資により賄うという計画であって、この資金が確保できるかどうかは本件事業の成否にかかわる問題なのであるから、被控訴人東銀リースらは、それぞれの立場にもとづいて、工事発注前に、控訴人と被控訴人三菱地所の両当事者から、融資交渉に関する進捗状況やその見込みについて確認すべき注意義務がある。そして被控訴人野中も、被控訴人見上の職務の執行を監査する義務がある（資産流動化法 87 条 1 項、同 88 条 1 項）。

本件請負工事契約の締結についても、被控訴人三菱地所から聞いたとすることで、控訴人の意向を確認していない。事業資金の大半を占める融資について何ら進展のない状況の下で、建築工事を発注することのリスクが極めて大きいものであることは言うまでもないが、被控訴人東銀リースらは、かかる重大事項についてグループ企業である被控訴人三菱地所の言い分を鵜呑みにして、控訴人の意思確認を何らおこなうことなく発注したのであり、これが本件 T M K の役員として、事務代行契約の受託者あるいは被控訴人見上の使用者として適切な注意義務を怠ったものといえることができる。また被控訴人野中も、被控訴人見上のかかる発注行為を知りながら、見直しや中止を求めることをせず、被控訴人見上の行為を承認又は黙認したものであるから、前記の監査義務に違反したものである。

したがって、被控訴人東銀リース、被控訴人見上、被控訴人野中は、本件請負工事契約に起因する本件 T M K の破綻により、控訴人が被った損害について不法行為が成立し、被控訴人三菱地所とともに共同不法行為責任を負うべきである。

#### 4 被控訴人大和証券の責任について

さらに被控訴人大和証券は、控訴人が平成 19 年 7 月 31 日付第 1 回借地権契約を締結するに際して、被控訴人三井住友銀行が不十分な融資条件の情報提供をしていたことを知っていたのであるから、第 1 回借地権契約を締結させたことにつき、被控訴人三井住友銀行とともに共同不法行為責任を負うべきである。

というのは、被控訴人三井住友銀行が 7 月 11 日以降、控訴人に示した融資条件の概要は、①定期借地権設定契約（甲 52、乙 C 5 の 1）では保証金返還請求

権に対する質権設定の内容（第7条）、②関係者間契約書案（甲12）では被控訴人三菱地所及び控訴人の追加出資義務とその関係（第3条2項、3項）、③本件覚書案（甲13）では保証金返還請求権の期限の利益喪失と質権設定の内容（第1条、第2条）、という形で別個の書面に記載されており、これら全体を比較対照しなければ融資条件の全体を理解できない内容だったからである。

そして、被控訴人大和証券も、前記の一体として理解が必要となる関係者間契約書案と本件覚書案を第1回借地権契約締結後の8月3日に送付しており（原判決42頁（ケ））、控訴人が融資条件を理解できる前提を欠く形で情報提供をしていたことは、否定しがたい事実である。

#### 5 被控訴人三菱地所設計の責任について

さらに、被控訴人三菱地所設計は建物が法令に適合するよう設計すべき義務があり（建築士法18条1項）、被控訴人三菱地所も、本件特管委託契約においては建築確認許可を本件TMKの名義で取得する義務がある（甲16第1条(7)、同第5条）。

そして、本件建物の外壁（非耐力壁）に使用されたKOパネルが耐火認定を受けていなかったことは、被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計も、これを知っていたか、或いは、少なくとも上記KOパネルの認定書の「別添図書」（例えば乙E21）を建築確認申請前に確認すれば、耐火認定番号を取得していた製品であるか否かは容易に判明したのであり、この確認を怠ったことについて重過失がある、というべきである。

その結果、本件建物が平成21年12月24日に完成したにもかかわらず、請負代金確保を真の狙いとした鹿島建設に引渡し拒絶の格好の口実を与え、被控訴人三菱地所と被控訴人三菱地所設計もこれに加担したものである。そのため、控訴人は平成22年1月29日の約定保証金の支払いを受けることができず、さらには本件事業は破綻したのであるから、被控訴人三菱地所と被控訴人三菱地所設計には、上記義務違反について客観的関連共同性が認められ、共同不法行為責任

を負う、というべきである。

## 第5 損害

以上の次第で、本件事業の破綻により控訴人が被った損害は、被控訴人らの前記債務不履行又は不法行為の結果生じたものである。よって、被控訴人らは連帯して、その全損害を賠償する責任を負うべきである。

以 上

## 別紙1 主要証拠の一覧表

	証拠番号	証拠の標目 (概要)	日付	内容の概略
1	甲5	定期借地権と開発型証券化を活用した開発事業	不詳 (H18.11)	1枚目:大崎フロントタワー。 2枚目:「基本スキーム」、「本スキームの安定性について」。エクイティ「貴社」「SMBC様」「三菱地所」、ローン「SMBC様」。
2	甲6	東映会館跡地開発についてのご提案	H18.11.29	「1. 開発について ・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が可能です」 「2. リーシングについて 三菱地所が責任を持ってテナントリーシングを担当」 「3. 物件竣工後の管理について 三菱地所グループが事業全体をサポート」 「4. 定期借地権の設定について ・借地料支払の優先順位は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」
3	甲7	基本合意書	H19.4.2	2条1(2)「その他の資金調達については甲乙合意の上その詳細を決定する」、 2条3(1)「乙は、主建築工事発注先の選定及び発注金額については甲と十分に協議の上、その事前の承諾を得る」、4条(3)「甲は、TMKの甲に対する当該保証金返還請求権を被担保債権として、預託毎に本件土地所有権(底地権)に対して抵当権を設定する」、 6条「本件事業の早期かつ円滑な実現に向け、別紙3記載のスケジュール表を基本として、本件事業を推進する」
4	甲8	ノンリコースローン提案書	H19.4.27	4頁担保(3)「借入人が大洋に対して有する上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権への第1順位根質権設定」、 8頁(4)プロジェクト契約「大洋、地所が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担し、一方が債務を履行できない場合には、他方が代替して債務を履行する義務を負う旨を規定する」
5	甲9	ノンリコースローン提案書	H19.7.3	3頁担保(3)「借入人が大洋に対して有する上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権への第1順位根質権設定」、 7頁(3)プロジェクト契約「大洋、地所が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担し、一方が債務を履行できない場合には、他方が代替して債務を履行する義務を負う旨を規定する、同「以下の費用については、保証金差入額、新規建物請負代金の合計額を上限として追加出資義務を負う」
6	甲10の2	ノンリコースローン提案書	H19.7.20	3頁担保(3)「借入人が大洋に対して有する上記借地契約に基づく保証金20億円の返還請求権への第1順位根質権設定」、 4頁第1回貸付実行条件(9)「地所、大洋が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担する旨がプロジェクト契約等に規定されていること」、 7頁(3)プロジェクト契約「大洋、地所が開発プロジェクトの債務について、連帯して負担し、一方が債務を履行できない場合には、他方が代替して債務を履行する義務を負う旨を規定する、同「以下の費用については、保証金差入額、新規建物請負代金の合計額を上限として追加出資義務を負う」
7	甲11	定期借地権設定契約書	H19.7.31	第7条5項「また、同保証金返還請求権に質権等の担保権を設定してはならない」



## 別紙1 主要証拠の一覧表

8	甲16	開発及び特定資産管理処分委託契約	H19.10.25	本件特管委託契約。 第1条(6)「本建物の設計監理業務」、 同条(7)「開発行為・建築確認等許認可取得業務」
9	甲20	工事請負契約書	(不詳) H20.7	5.請負代金の支払「第2回:竣工翌々月末日に契約金額の80%を現金払い」 特約条項④「建築予定建物(中略)が竣工した場合には請負契約残代金の支払に先立ち竣工後速やかに建築予定建物の引渡しを行う」
10	甲26	事務代行契約書	H19.10.1	9条2項「甲は、(中略)乙またはその資産に対し、破産手続開始、(中略)倒産手続開始の申立てを自ら又は間接的に行ってはならず」
11	甲32	東映会館跡地開発に係るご提案	H18.11.17	「3. 事業の枠組みについて ・ノンリコースローン導入による省資金事業とする為に、SPCを活用します」 「4. 経済条件・事業費他 ②想定事業費は大凡10,000百万円となります。総事業費の70%程度をノンリコースローンにて調達」
12	甲36	東映会館跡地開発に係るご提案 大阪東映会館跡地開発計画について	H18.12.6	「2. 経済条件・事業費他 ②想定事業費は大凡10,000百万円となります。総事業費の70%程度をノンリコースローンにて調達」 「3. 事業の枠組みについて ・ノンリコースローン導入による省資金事業とする為に、SPCを活用します」
13	甲52 (ZC5の1も同じ)	定期借地権設定契約書ほか	H19.7.18	7条5項「また、同保証金返還請求権に質権等の担保権を設定してはならない」
14	ZA7	御堂筋フロントタワーの件	H21.3.3	「3 今後の想定シナリオ【シナリオ①事業継続】」 「三菱東京UFJ銀行も三井住友銀行の辞退を理由に取り組み困難な旨の回答あり。みずほ銀行は昨年半ばの段階で積極姿勢ではあった」
15	ZB9	外壁KOパネル耐火性能に関する件	H22.2.10	「③ 今回の引渡遅延については、請負者の責に基づくものである」
16	ZC1	御堂筋共同ビル計画/定借覚書	H19.6.1	15:14「これもスポンサーの追加出資義務履行にかかる信用リスクを底地所有人がとるか、レンダーがとるか、ということなのでレンダーでとってもらえないのでしょうか」 17:10「この点は弊行としては『絶対譲れない』部分でございます」
17	ZC3 (ZD1の2も同じ)	地主様への依頼事項(担保関係)	H19.6.1	「② レンダーが、TMKが地主様に対して有する保証金返還請求権に第一順位根質権を設定」
18	ZE9	御堂筋フロントタワー新築工事検査済証について	H22.1.14	日本建築センターの見解として「2(1)検査済証交付後の当該建築物は現時点では適法」、「2(2)建物使用については問題ない」
19	ZE10	御堂筋フロントタワー新築工事外壁KOパネルについての御報告	H22.1.21	「設計監理者として本VE提案を調査のうえ推薦した主な理由」として、「1時間耐火の大臣認定(認定番号FP060NE-0076)を取得した製品である」、「鹿島建設による複数の実績がある」

## 別紙2 主要経過の時系列表

年	月日	内容	証拠	陳述書 (甲74)
H18	8末	SMBC内海より本件土地の提供(リース)依頼		1頁
	9ころ	SMBC内海と面談。本件土地を三井不動産かMECに紹介させて欲しいとの要請		2頁
	10/11	大洋で面談。SMBC内海、大橋、本件土地についての確認		2頁
	11/7	大洋で面談。SMBC中口、内海、MEC速水、鍵野。 MECは大洋に甲5を交付して大崎フロントタワーの成功例を強調	甲5	2頁
	11/17	SMBC本田が大洋に来所。MECの提案書(甲32)を交付	甲52、甲32	3頁
	11/29	MEC速水外2,3名、SMBC内海、大洋に来所。本件提案書(甲6)を交付して本件事業の推進を懇請	甲6	3頁
	12/6	MEC鍵野から大洋に提案書(甲36)をFAXで送信	甲36	4頁
H19	1/15	MEC本社にて、MEC、SMBC、大洋で基本条件を協議。大洋から最終提案(保証金20億円、賃料2.75億円+固定資産税分、賃料3年毎改訂・物価指数にスライド、設計監理は日建設計と地所設計のJV、鴻池組25%参加)、を提示(控訴人の第7準備書面別紙4頁に基づく)		5頁
	1/25	MEC本社にて、MEC、SMBC、大洋で協議。設計会社以外の大洋の前回提案をMEC承諾。次回より基本合意書の作成に入ることの合意(控訴人の第7準備書面別紙5頁に基づく)		5頁
	2/1	大洋本社にて、MEC、SMBC、大洋で基本合意書作成準備会議。		6頁
	2/2	第2回基本合意書作成準備会議。		6頁
	2/8	第3回基本合意書作成準備会議(大洋、MEC2,3名。SMBC1名)		6頁
	2/9	第4回基本合意書作成準備会議(大洋、MEC2,3名。SMBC1名)		6頁
	2/26	第5回基本合意書作成準備会議(大洋、MEC2,3名。SMBC内海外1名)※2/2以降の日時は、第2準備書面4頁(7)に基づく		6頁
	3/23	基本合意書の締結(作成日付はH19.4.2付)	甲7	6頁
	5/3ないし5/4	MEC速水から大洋にメール送信。ノンリコースローン提案書(甲8)が添付ファイルで転送される。	証人堀内51頁	11頁
	5/5~7ころ	大洋からMEC速水に電話。甲8の提案内容を拒否	証人堀内51頁	12頁
	5/11	大洋からMEC速水にメール送信。基本合意書に反しない範囲で協力する旨の内容(MECからは返答なし)	甲40	12頁
	5/18	TMKおよび中間法人設立	甲1	
	6/1	SMBCから大和に対してメール送信。本件覚書案の送付(大洋は知らない)	乙C1、乙C2	
	6/1	大和からSMBCに対してメール送信。「地主様への依頼事項」添付(大洋は知らない)。	乙C1、乙C3	
	7/6	MEC速水から大洋にメール送信。ノンリコースローン提案書(甲9)が添付ファイルで転送される。	甲9	12頁
	7/11	MEC速水と大洋が面談。「地主様への依頼事項」(乙C3)のみを持参し、その内容を説明(大洋は拒否)。他の覚書等の書面はなし	乙C3	12頁
	7/18	MEC速水から大洋、大和、SMBCにメール送信。定期借地権設定契約書案の添付。	甲52、乙C4、乙C5	
	7/25	SMBCからMEC速水にメール送信。ノンリコースローン提案書(甲10-2)が添付。大洋は名宛人ではなく、CCを参考として送信	甲10の1	
	7/26	大和から大洋に対してメール送信。定期借地権設定契約書案(甲52、乙D5の1,2)のみ添付	甲52、乙D5の1,2	
	8/3	第1回借地権契約の締結(作成日付は7/31)	甲11	15頁
	8/3	大和から大洋、MEC、SMBCに対し、メール送信。関係者間契約書(甲12)、本件覚書案(甲13)が添付(大和の送信日は契約締結後僅か30分後)	証人堀内14頁	15頁
	8/8	大洋からMEC速水にメール送信。SMBCのスキーム変更の要請と大洋側からの融資の提案	甲37	15頁
8/17	MEC速水、宮ノ内と大洋の電話会議。MEC速水は大洋側からの融資提案を拒絶。大洋から保証金20億円の支払延期(平成22年1月29日迄)を提案し、MECはこれを承諾	乙A24・12頁	16頁	
10/4	本件借地権契約の締結	甲14、甲15		

## 別紙2 主要経過の時系列表

年	月日	内容	証拠	陳述書 (甲74)
	10/25	本件特管委託契約の締結	甲16	
	11/6	優先出資者間契約の締結	甲17	
H20	1/17	大洋、優先出資の繰上げを申入れ		18頁
	2/25	MEC速水、大洋宛にメール。三菱東京UFJ銀行の融資を検討するための書類交付依頼	甲65	18頁
	3/24	覚書締結(優先出資者間契約・甲17の変更)	甲18	18頁
	7/15	本件請負工事契約の締結	甲20、甲21	
	8/1	覚書締結(優先出資者間契約・甲17の変更)	甲19	
	8/26	大洋、優先出資11億7600万の引受、支払い		19頁
	10/31	TMKから鹿島に対し、工事代金内金9億9450万円支払い	甲20	
H21	3/3	MEC小野から大洋宛にメール。みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行も融資を辞退したことによる、大幅な地代減額の要請(但し乙A7の2枚目は後日送付)	乙A7	22頁～ 23頁
	5/28	本件建物のKOFが工場検査で合格。MEC、地所設計の参加	甲55	
	11/10	大洋・MEC代表取締役伊藤と面談。地代減額要請等を撤回。		24頁
	11/19	MEC・鹿島建設とが面談。MECから工事続行依頼	甲61	
	12/24	本件建物の竣工検査 国土交通省に「KOパネル」(KOF)の耐火性能に関する通報	甲24の1	
H22	1/5	検査済証の交付		
	1/6	大洋からMEC宛メール。本件建物の引渡し、保証金20億円の支払を請求	甲41	26頁
	1/12	鹿島建設から岐阜折版宛にメール。本件建物のKOFとは異なる試験体パネルを作成するよう指示	甲71	30頁
	1/13	鹿島建設から本件TMK宛文書。信用不安を建前とする本件建物の引渡し拒否	甲60	
	1/13	MEC駒田から大洋に、本件建物の引渡し拒否を口頭通知(但し、TMKの資金繰りではなくKOパネルの瑕疵を理由)		31頁
	1/15	大洋からMECほか宛にメール。本件建物の引渡しを求める	甲43	
	1/15	地所設計からMEC宛文書送付。「(本件)建物の使用については問題ない」	乙E9	
	1/29	TMKの大洋に対する保証金20億円の不払い	甲14、甲15	27頁
	2/9	大洋、TMK預金債権9億4409万1584円の差押え		27頁
	2/12	本件建物の引渡しを求めない旨、TMKから大洋に連絡	甲69の1～3	
	6/9	大洋、本件借地権契約を解除		
H23	1/31	MECから大洋に民事調停申立て(大阪地方裁判所民事10部)		31頁
	4/27	第2回調停期日(大洋にとっては初回期日) TMK、破産手続開始決定	乙A27の1.2	33頁
H24	7/13	TMK、破産手続異時廃止		

## ※ 略語の表記

大洋 : 控訴人  
 MEC : 被控訴人三菱地所  
 SMBC : 被控訴人三井住友銀行  
 地所設計 : 被控訴人三菱地所設計  
 大和 : 被控訴人大和証券

※ 時系列の詳細は、控訴人の、平成26年11月10日付第7準備書面別紙を参照