

別紙添付②

平成28年9月30日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

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)

口頭弁論終結日 平成28年7月1日

判 決

大阪市中央区北浜三丁目1番22号 あいおい損保淀屋橋ビル

控 訴 人

大洋リアルエステート株式会社

同代表者代表取締役

堀 内 正 雄

同訴訟代理人弁護士

同

同

同

東京都千代田区大手町一丁目6番1号

被 控 訴 人

三菱地所株式会社

同代表者代表執行役

杉 山 博 孝

同訴訟代理人弁護士

浦 中 裕 孝

同

柏 木 健 佑

東京都中央区日本橋二丁目7番1号

被 控 訴 人

東銀リース株式会社

同代表者代表取締役

佐 藤 潤

東京都西東京市ひばりが丘北一丁目5番12号 ルミエール302号

被 控 訴 人

見 上 正 美

神奈川県大和市つきみ野七丁目6番地10

被 控 訴 人

野 中 克 紀

上記3名訴訟代理人弁護士

牛 山 琢 文

同

富 田 烈

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

被 控 訴 人	株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行
同代表者代表取締役	國 部 毅
同訴訟代理人弁護士	山 畑 博 史
同	松 崎 嵩 大

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

被 控 訴 人	大 和 証 券 株 式 会 社
同代表者代表取締役	日 比 野 隆 司
同訴訟代理人弁護士	小 蘭 江 有 史
同	浦 上 俊 一

東京都千代田区丸の内二丁目5番1号

被 控 訴 人	株 式 会 社 三 菱 地 所 設 計
同代表者代表取締役	大 内 政 男
同訴訟代理人弁護士	大 森 文 彦

主 文

- 1 控訴人の当審における訴えの交換的変更に係る変更後の請求をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。
- 3 原判決は、控訴人の訴えの交換的変更により、失効している。

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨（当審における訴えの交換的変更後の請求）

- 1 被控訴人三菱地所株式会社、被控訴人東銀リース株式会社、被控訴人見上正美及び被控訴人野中克紀は、控訴人に対し、連帯して23億2018万1971円（ただし、14億5691万7000円の範囲で被控訴人株式会社三井住友銀行及び被控訴人大和証券株式会社と連帯し、3億7026万円及び平成25年6月19日から株式会社鹿島建設が控訴人に対し原判決別紙物件目録記載

2の建物を明け渡すまで、1か月850万円の割合による金員の範囲で被控訴人株式会社三菱地所設計と連帯して)を支払え。

2 被控訴人株式会社三井住友銀行及び被控訴人大和証券株式会社は、控訴人に対し、被控訴人三菱地所株式会社、被控訴人東銀リース株式会社、被控訴人見上正美及び被控訴人野中克紀と連帯して14億5691万7000円を支払え。

3 被控訴人株式会社三菱地所設計は、控訴人に対し、被控訴人三菱地所株式会社と連帯して3億7026万円及び平成25年6月19日から株式会社鹿島建設が控訴人に対し原判決別紙物件目録記載2の建物を明け渡すまで、1か月850万円の割合による金員を支払え。

4 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人らの負担とする。

5 仮執行宣言

第2 事案の概要

本件は、下記1の基本的事実関係の下で、控訴人が、被控訴人らに対し、下記2のと通りの請求をした事案である。

下記3のとおり、原審が、控訴人らの請求をいずれも棄却したため、これを不服とする控訴人が控訴するとともに、下記4のとおり、当審において訴えを交換的に変更し、被控訴人らは、これに同意した。

1 基本的事実関係

(1) 控訴人は、被控訴人三菱地所株式会社(以下「被控訴人三菱地所」という。)との間で、特定目的会社(資産の流動化に関する法律(以下「資産流動化法」という。)16条以下により設立された社団をいう。)である御堂筋共同ビル開発特定目的会社(以下「本件TMK」という。)を共同で出資して設立し、控訴人が所有する原判決別紙物件目録記載1の土地(以下「本件土地」という。)を本件TMKに賃貸した上、本件TMKにおいて、本件土地上に同目録記載2の建物(以下「本件建物」という。)を建築して、本件建物を用いたオフィスビルの賃貸事業(以下「本件事業」という。)を行

う旨の基本合意を締結した（以下、「本件基本合意」という。）。

- (2) 本件事業には、控訴人と被控訴人三菱地所の外、融資予定先として被控訴人株式会社三井住友銀行（以下「被控訴人三井住友銀行」という。）、関係者間の調整や私募の取扱いを行う者として被控訴人大和証券株式会社（以下「被控訴人大和証券」という。）、本件TMKの事務代行受託者として被控訴人東銀リース株式会社（以下「被控訴人東銀リース」という。）が、それぞれ参画した。
- (3) その後、本件基本合意に従って、有限責任中間法人（旧中間法人法10条以下により設立された中間法人をいう。）である御堂筋共同ビル開発有限責任中間法人（以下「本件中間法人」という。）及び本件TMKが設立され、本件TMKの取締役役に被控訴人東銀リースの従業員である被控訴人見上正美（以下「被控訴人見上」という。）が、監査役に同じく被控訴人野中克紀（以下「被控訴人野中」という。）が各就任した。
- (4) 本件TMKは、被控訴人株式会社三菱地所設計（以下「被控訴人三菱地所設計」という。）の設計監理により、訴外鹿島建設株式会社（以下「鹿島建設」という。）との間で本件建物の建築工事請負契約を締結し（以下「本件請負工事契約」という。）本件建物建築工事を発注した。
- (5) しかしながら、その後、本件TMKは本件事業に必要な資金を調達することができず、東京地方裁判所に対して破産手続開始の申立てをし、本件事業は破綻するに至った。

2 原審における控訴人の請求の概要

原審において、控訴人は、被控訴人らには、下記(1)のとおり債務不履行又は共同不法行為があり、被控訴人らは、控訴人に対し、控訴人に生じた損害を不真正連帯して賠償すべき責任があるところ、控訴人には、下記(2)のとおり損害が生じたと主張して、その賠償を求めた。

- (1) 被控訴人らの債務不履行又は共同不法行為

ア 被控訴人三菱地所は、控訴人に対し、本件基本合意及びこれに付随する各義務（①金融機関との間で融資交渉を行い、本件事業に必要な資金を調達すべき義務、②本件事業の遂行について控訴人に説明すべき義務、③資金調達の目処が立っていないにもかかわらず、本件TMKに本件建物の建築工事を発注させた上、その後、本件TMKが控訴人から本件土地の定期借地権設定契約を解除され、本件土地の占有権原を失ったにもかかわらず、本件TMKに本件建物を撤去させず、控訴人が被るべき損害が拡大する結果を回避すべき義務、④本件事業の中止や本件TMKによる破産手続開始の申立てに際し、控訴人に対して事前に報告すべき義務）があるのに、これらに違反し、かつ、控訴人と誠実に協議を行う義務に違反した。

イ 被控訴人三菱地所、被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券は、本件基本合意等に基づく合意事項を遵守するつもりがなく、あるいは、少なくとも遵守することができなかつたにもかかわらず、その意図を隠して控訴人を勧誘し、被控訴人三菱地所との間で本件基本合意を締結させ、本件TMKとの間で定期借地権設定契約を締結させ、本件事業を継続させるなどの共同不法行為に及んだ。

ウ 被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中は、資金調達の目処が立っていないにもかかわらず、本件TMKを設立して本件建物の建築工事を発注させた上、控訴人に説明せず本件TMKに破産手続開始の申立てをさせるなどの共同不法行為に及んだ。また、被控訴人東銀リースは、その被用者たる被控訴人見上及び被控訴人野中が被控訴人東銀リースの業務を執行するに当たって不法行為を行ったから民法715条に基づく使用者責任を負う。

エ 被控訴人見上及び被控訴人野中は、本件TMKの取締役又は監査役として、本件TMKが、資金調達の目処もなく本件建物の建築工事を発注して本件事業を進行させたことについて悪意又は重過失があり、資産流動化法

95条1項に基づいて第三者である控訴人に対し損害賠償責任を負う。

オ 被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計は、本件TMKや控訴人に本件建物の瑕疵を直ちに報告せず、これを放置するなどの共同不法行為に及んだ。

(2) 控訴人に生じた損害

ア 本件中間法人の基金を提供したことによる損害147万円及びこれに対する損害発生の日である平成19年5月18日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金

イ 本件TMKへの優先出資金合計13億2300万円及びこれに対する損害発生の日である平成19年11月2日（1億4700万円につき）又は平成20年8月26日（11億7600万円につき）から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金

ウ 定期借地権設定契約に基づく平成22年3月1日から同年6月10日までの未払賃料及びこれに対する各弁済期から平成25年5月31日まで約定年14.6%の割合による遅延損害金合計1億3601万9344円

エ 定期借地権設定契約の解除に伴う平成22年6月11日から平成25年5月31日までの約定賃料相当損害金及びこれに対する各弁済期から平成25年5月31日まで約定年14.6%の割合による遅延損害金合計24億0548万0954円

オ 定期借地権設定契約の解除に伴う約定違約金及びこれに対する同解除の日の翌日である平成22年6月11日から平成25年5月31日までの約定の年14.6%の割合（1年を365日とする日割計算による。以下同じ。）による遅延損害金の合計4億8328万2945円

カ 定期借地権設定契約に基づく保証金20億円に対する約定支払日の翌日である平成22年1月30日から平成25年5月31日まで約定の年14.6%の割合による遅延損害金9億7360万円

キ 平成25年6月1日から平成33年5月31日までの間、本件土地の利用を害されることに伴う将来の約定賃料相当損害金合計51億8752万3200円

ク 本件建物の撤去費用26億2500万円から控訴人が差し押さえた9億4409万1484円を控除した16億8090万8416円及びこれに対する訴状送達の日(被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人三井住友銀行、被控訴人大和証券及び被控訴人三菱地所設計について平成25年6月26日、その余の被控訴人について同月27日)から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金

ケ 弁護士費用12億1912万8485円及びこれに対する訴状送達の日(被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人三井住友銀行、被控訴人大和証券及び被控訴人三菱地所設計について平成25年6月26日、その余の被控訴人について同月27日)から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金

3 原審が控訴人の請求をすべて棄却したため、控訴人が控訴した。控訴人は、当審において、次の4のとおり訴えを交換的に変更し、被控訴人らはこれに同意した。

4 当審における訴え変更後の控訴人の請求の概要

当審において、控訴人は、被控訴人らには、下記(1)のとおり債務不履行又は共同不法行為があり、これらによって、控訴人に下記(2)のとおり損害が生じたと主張して、下記(3)のとおり請求をした。

(1) 被控訴人らの債務不履行及び共同不法行為

ア 被控訴人三菱地所の債務不履行は、本件TMKをして、鹿島建設との間で、建築資金が確保できる見込みがないまま本件請負工事契約を締結させ、その後資金を確保できなかった結果、本件TMKの破綻を招いたことは、本件基本合意に反する債務不履行である。

イ 被控訴人三菱地所，被控訴人東銀リース，被控訴人見上及び被控訴人野中は，本件TMKに対する金融機関からの融資の実行がなければ本件事業が破綻することを十分に了知し，本件請負工事契約締結の際，被控訴人三菱地所及び控訴人に不測の損害を与えないよう善良なる管理者として又は信義則上注意すべき義務があったというべきところ，上記被控訴人らは，かかる義務に違反して，本件TMKをして本件請負工事契約を締結させた結果，本件TMKの破綻を招いたことについて，共同不法行為が成立する（なお，被控訴人三菱地所に係る上記アの債務不履行責任とは選択的競合となる。）。

ウ 被控訴人三菱地所，被控訴人三井住友銀行は，本件基本合意締結に際し，控訴人に対して，被控訴人三井住友銀行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ったにもかかわらず，具体的融資条件の説明をすることなく，控訴人をして被控訴人三菱地所と本件基本合意を締結させたことについて，共同不法行為が成立する。

エ 被控訴人三菱地所，被控訴人三菱地所設計は，鹿島建設が，本件建物の外壁（非耐力壁）に耐火認定を受けていないK〇パネルを使用したことを口実に，請負代金確保を目的に本件建物の引渡しを拒絶したことにつき，鹿島建設に加担した共同不法行為が成立する。

オ 被控訴人三井住友銀行，被控訴人大和証券は，被控訴人三井住友銀行による融資条件の情報提供が不十分であることを知りながら，控訴人に対し十分な情報提供をすることなく，本件TMKとの間で定期借地権設定契約を締結させたことにつき，共同不法行為が成立する。

(2) 控訴人に生じた損害

ア 上記(1)アの債務不履行及び上記(1)イの共同不法行為による損害

(ア) 本件中間法人の基金を提供したことによる損害 147万円

(イ) 本件TMKへの優先出資金合計 13億2300万円

(ウ) 本件建物の撤去費用 26億2500万円

(エ) 弁護士費用 3億9494万7000円

イ 上記(1)ウの共同不法行為による損害

(ア) 本件中間法人の基金を提供したことによる損害 147万円

(イ) 本件TMKへの優先出資金合計 13億2300万円

(ウ) 弁護士費用 1億3244万7000円

ウ 上記(1)エの共同不法行為による損害

(ア) 本件土地が使用できないことに基づく平成22年3月1日から本件訴え提起日である同25年6月18日までの確定土地使用料相当損害金
3億3660万円

(イ) 弁護士費用 3366万円

(ウ) 平成25年6月19日から控訴人が本件建物の引渡しを受けるに至るまで1か月850万円の割合による損害金

エ 上記(1)オの共同不法行為による損害

(ア) 本件中間法人の基金を提供したことによる損害 147万円

(イ) 本件TMKへの優先出資金合計 13億2300万円

(ウ) 弁護士費用1億3244万7000円

(3) よって、控訴人は、被控訴人らに対し、損害賠償として、次のとおり支払うよう求める。

ア 被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中に対し、連帯して、上記(2)ア(ア)ないし(エ)の合計43億4441万7000円の一部請求として23億2018万1971円の支払（上記第1の1の請求）

イ 被控訴人三井住友銀行に対し、被控訴人三菱地所と連帯して、上記(2)イ(ア)ないし(ウ)の合計14億5691万7000円の支払（上記第1の2の請求のうち被控訴人三井住友銀行に対する請求）

ウ 被控訴人三菱地所設計に対し、被控訴人三菱地所と連帯して、上記(2)ウ(ア)及び(イ)の合計 3 億 7 0 2 6 万円及び(ウ)の平成 2 5 年 6 月 1 9 日から控訴人が本件建物の引渡しを受けるに至るまで 1 か月 8 5 0 万円の割合による損害金の支払（上記第 1 の 3 の請求）

エ 被控訴人大和証券に対し、被控訴人三井住友銀行と連帯して、上記(2)エ(ア)ないし(ウ)の合計 1 4 億 5 6 9 1 万 7 0 0 0 円の支払（上記第 1 の 2 の請求のうち被控訴人大和証券に対する請求）

5 前提となる事実は、以下のとおり補正するほかは、原判決「事実及び理由」の第 2 の 2（原判決 6 頁 1 9 行目から同 1 5 頁末行まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決 8 頁 1 1 行目「基本合意（以下、「本件基本合意」という。）」を「本件基本合意」に改める。
- (2) 同 1 3 頁 1 4 行目「請負契約を締結し（以下、「本件請負工事契約」という。）」を「本件請負工事契約」に改める。

6 争点

- (1) 被控訴人三菱地所について、本件 TMK に予め金融機関との間で融資契約を締結させることなく、本件 TMK をして本件建物建築工事を発注させたことが、本件基本合意の債務不履行又は信義則違反による控訴人に対する不法行為を構成するか（争点 1）。
- (2) 被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中について、善良な管理者として又は信義則上、被控訴人三菱地所及び控訴人に不測の損害を与えることのないよう本件請負工事契約を締結しない義務があったか（争点 2）。
- (3) 被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行について、本件基本合意締結に際し、具体的な融資条件を控訴人に対して説明する義務があったか（争点 3）。

- (4) 被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計について、本件建物外壁のK
Oパネルの瑕疵の問題が生じたことに乗じて、本件建物建築工事の請負代金
確保を目的として、本件TMKに対し本件建物の引渡しを拒絶した鹿島建設
の行為に加担した不法行為責任があるか（争点4）。
- (5) 被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券について、第1回借地権契約
を締結するに際し、被控訴人三井住友銀行の融資条件の情報提供が不十分で
あることを知りながら、控訴人に第1回借地権契約を締結させた不法行為責
任があるか（争点5）。
- (6) 損害の発生及び額（争点6）
- (7) 被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中
に対する各請求につき、消滅時効の成否（争点7）

5 争点に関する当事者の主張

- (1) 争点1（被控訴人三菱地所の本件請負工事契約発注に関する責任）
（控訴人の主張）

本件基本合意において、被控訴人三菱地所と控訴人との関係は対等ではな
く、本件TMK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TMK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UFJ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
たことからすれば、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える。

被控訴人三菱地所は、本件基本合意で定められた本件TMKと金融機関と
の融資契約締結後に本件建物の請負工事を発注させるスケジュールを変更し
て、平成20年7月15日、融資契約締結の確実な見通しが無いまま、本件
TMKをして鹿島建設との間で本件請負工事契約（甲20）を締結させ、そ

の後、資金が確保できなかった結果、本件TMKの破綻を招いた。

リーマンショックの発生にかかわらず、被控訴人三井住友銀行が本件TMKへの融資から撤退した段階で、控訴人が承諾し得る金融機関からのノンリコースローンによる本件事業の必要資金調達は極めて困難であり、被控訴人三菱地所はそれを認識していた。また、本件建物完成後に融資を受けられる可能性もなかった。金融機関からの融資が困難であったにもかかわらず、被控訴人三菱地所が本件TMKをして鹿島建設との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。

控訴人が本件請負工事契約締結を認めた事実はない。

(被控訴人三菱地所の主張)

本件基本合意上、控訴人と被控訴人三菱地所は共同の事業パートナーとして位置付けられており、被控訴人三菱地所において、控訴人のために、本件建物の建築や開発計画の進行を中止するなどの事業全体に関する判断を行う義務を負うものではない。被控訴人三井住友銀行からの融資が頓挫した後も、当座の必要資金さえ確保できれば、本件建物の完成後に本件建物に担保を設定することで、比較的容易に資金調達を行うことができる見込みはあったのであり、本件TMKが本件請負工事契約を締結したことには、十分合理性があった。

控訴人と被控訴人三菱地所は、本件請負工事契約締結前に施工業者や請負工事代金に関して協議を重ね、控訴人は、第1回借地契約に基づき平成19年9月20日までに本件TMKが控訴人に対し差し入れるべきとされていた保証金10億円の差入れ期限を、本件建物竣工予定日の平成22年1月15日の直後である同年1月29日に繰り延べることに合意しており、これは、開発段階において金融機関からの資金調達を行わなくとも、本件TMKが優先出資を受けた資金から費用を支払うことができるようにする資金繰りの手当てであり、控訴人が本件請負工事契約締結に同意していたことは明らかで

ある。

(2) 争点2 (被控訴人東銀リース, 被控訴人見上及び被控訴人野中の不法行為責任)

(控訴人の主張)

被控訴人東銀リースは本件TMKの事務代行受託者であり, 被控訴人見上, 被控訴人野中は本件TMKの取締役ないし監査役であったから, 金融機関からの融資の実行がなければ本件事業が破綻することを十分に了知しており, 本件請負工事契約締結の際, 善良なる管理者として又は信義則上, 本件請負工事契約締結が本件基本合意に沿うものであるか確認すべき義務, 工事発注前に控訴人と被控訴人三菱地所から融資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, 本件請負工事契約締結前に控訴人の意思確認を行うべき注意義務があったというべきである。にもかかわらず, 被控訴人東銀リース, 被控訴人見上及び被控訴人野中は, 上記義務に違反し, 金融機関からの資金調達 of 具体的目途がないまま, 本件TMKをして鹿島建設との間で本件請負工事契約を締結させた。

(被控訴人東銀リース, 被控訴人見上及び被控訴人野中の主張)

被控訴人東銀リースは, 本件TMKから事務代行契約に基づき事務を受託し, これを遂行したにすぎず, 本件TMKの意思決定に関与したことはないから, 被控訴人東銀リースは控訴人主張の義務を負うことはない。

そもそも本件TMKは本件基本合意書の当事者ではないから, 本件TMKの取締役である被控訴人見上が, 本件TMKの事業の進行が本件基本合意に沿うものであるかを確認する義務はない。

特定目的会社の取締役は, 資産流動化業務を行うにあたって主体的に意思決定を行うことがなく, 優先出資社員間で合意された事項につき資産流動化業務を行うにすぎず, 被控訴人見上についても同様であった。被控訴人見上には, 主体的に意思決定をして業務執行を行う裁量はないため, 本件TMK

に対する融資に関する金融機関との交渉に関与すべき立場にはなく、その状況について積極的に確認すべき義務もない。

本件請負工事契約の締結についても、資産流動化計画、資金調達の確定は必ずしも工事発注の前提になっておらず、控訴人の主張はその前提を欠く。また、融資実行前に工事を発注するか否かは、本件基本合意に基づき控訴人と被控訴人三菱地所間で決定されるべき事項であり、被控訴人東銀リースや被控訴人野中はこれに無関係であるし、被控訴人見上も契約の諾否につき主体的な意思決定をしたものではない。

さらに、控訴人は、本件請負工事契約締結について同意していた。

本件TMKの取締役である被控訴人見上に何らの義務違反がない以上、被控訴人野中に監査役として監督義務違反が生じる余地はない。

(3) 争点3 (被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行の説明義務違反)
(控訴人の主張)

被控訴人三菱地所は、本件基本合意の締結までに、控訴人に対し、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に説明すべき信義則上の義務があったというべきである。

被控訴人三井住友銀行は、本件事業の当初より深く関与しており、被控訴人三井住友銀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、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、かつ両者が追加出資義務を相互に連帯保証するという通常ローンと何ら異ならない内容であった。そうすると、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被控訴人三井住友銀行には、本件基本合意締結に際し、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った。

しかし、被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行は、それぞれ控訴人に対し前記説明をすることなく本件基本合意を締結させたのであるから、かかる説明義務違反について民法719条により共同不法行為責任を負う。

(被控訴人三菱地所の主張)

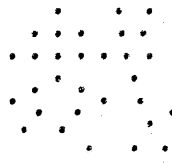
被控訴人三菱地所において、控訴人主張の説明義務を負うことは、否認する。

被控訴人三菱地所が控訴人に交付した本件提案書中に借地料支払の優先順位をローン返済等より高順位に設定する旨の記載はあるが、金融機関が多額の貸付けを行うに際して相応の担保提供を求めるのは当然で、本件TMKが債務の履行を遅滞しデフォルト状態に陥った場合にまで、ローン債権の回収より借地料支払を優先させる貸出条件に応じるはずはなく、本件提案書中の上記記載がデフォルト時を想定したものでないことは自明というべきである。本件において、被控訴人三井住友銀行が提案したノンリコースローンの担保条件は一般的なものにすぎず、同種案件に比べ、格別控訴人に不利益な内容を含むものではない。

(被控訴人三井住友銀行の主張)

被控訴人三井住友銀行は、融資金融機関として本件事業に関与することを期待して、控訴人及び被控訴人三菱地所が事業の基本的な枠組みを決定するのを見守り、その後、ノンリコースローンの提案を行ったに過ぎず、本件事業自体を企図したり強く勧めた事実はない。被控訴人三井住友銀行は、本件事業への融資金融機関の一候補にすぎず、融資金融機関として確定していたわけでもないから、本件基本合意締結にあたって、控訴人に対し、何らかの説明義務を負う立場になかった。

さらに、本件において、被控訴人三井住友銀行が提案したノンリコースローンの担保条件は一般的なものにすぎず、同種案件に比べ、格別控訴人に不利益な内容を含むものではない。



よって、被控訴人三井住友銀行において、控訴人に対し、不法行為責任を負うことはない。

(4) 争点4 (被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計の土地使用不能についての責任)

(控訴人の主張)

本件建物は、平成21年12月24日に完了検査を受け、同日竣工したのであるから、被控訴人三菱地所は、本件特管委託契約第1条(3)(甲16)、本件請負工事契約第3項及び特約条項④(甲20)に基づき、同22年1月15日限り本件TMKに対し本件建物を引き渡すよう、鹿島建設に対し要求すべき法的義務がある。

被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計は、真実は軽微な瑕疵にすぎず本件建物の引渡しに何の支障もないことを承知しながら、鹿島建設が請負代金確保のため本件建物引渡しを免れる口実づくりに行った国土交通省に対する「耐火構造の使用に適合しない製品が用いられている」との通報を奇貨として、鹿島建設に加担して、鹿島建設に対し、本件建物の引渡しを求めなかった。そして、鹿島建設をして、実質的には必要のないK〇パネルの改修工事を行わせ、本件建物の引渡期日を平成22年1月15日から故意に遅らせることにより、鹿島建設に商事留置権を主張させるよう画策し、鹿島建設に本件建物を不法占有させて控訴人に対し損害を与えた。

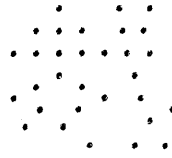
(被控訴人三菱地所の主張)

控訴人が主張するような事実はない。

なお、鹿島建設は、K〇パネル問題の是正工事完了後も本件TMKから請負代金が支払われないことを理由に建物の引渡しを拒絶しており、K〇パネルの瑕疵の問題と鹿島建設の建物の引渡拒絶とは無関係である。

(被控訴人三菱地所設計の主張)

否認する。



(5) 争点5 (被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券の第1回借地契約締結についての責任)

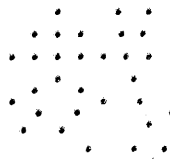
(控訴人の主張)

被控訴人大和証券は、控訴人が第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。

被控訴人三井住友銀行が平成19年7月11日以降、控訴人に示した融資条件の概要は、①保証金返還請求権に対する質権設定の内容は第1回借地権契約(甲11)、②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は関係者間契約書案(甲12、第3条2項・3項)、③保証金返還請求権の期限の利益喪失と質権設定の内容は本件覚書案(甲13、第1条、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全体を理解できない内容だった。被控訴人大和証券は、控訴人に対し、このような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回借地契約締結後の平成19年8月3日に送付しており、被控訴人大和証券が、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していたことは明らかであり、控訴人に対し、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、

(被控訴人三井住友銀行の主張)

被控訴人三井住友銀行の融資条件は、逐次ノンリコースローン提案書として控訴人に提供されていたのであるから、被控訴人三井住友銀行が自らの提案内容を秘して控訴人に本件各借地権契約を締結させたとはいえない。また、平成19年7月11日の被控訴人三菱地所と控訴人との面談時において、被控訴人三菱地所が控訴人に対して「地主様への依頼事項(担保関係)」と題する資料(乙C3)を用いた説明を行ったことは控訴人も認める



ところであり、控訴人が、第1回借地契約の契約書案のやり取りに際して、保証金の返還につき別途覚書を締結する予定があることを前提としたコメントをしていたこと等からしても、控訴人が、第1回借地契約締結に際して、被控訴人三井住友銀行が希望する融資条件を認識していたことは明らかである。

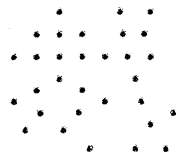
(被控訴人大和証券の主張)

控訴人の主張は、本件に関し、被控訴人大和証券との関係で不法行為法上いかなる権利・保護法益を有するのか、当該権利・保護法益との関係で被控訴人大和証券がいかなる注意義務を負い、いかなる義務違反があったのか、及び被控訴人大和証券の行為と損害との間の因果関係につき、共同不法行為の要件事実の主張が何らされていないから、主張自体失当である。

被控訴人三井住友銀行が控訴人に示した融資条件が、第1回借地権契約(甲11)、関係者間契約書案(甲12)及び本件覚書案(甲13)に記載されていたことは認める。

控訴人は、上記各書面全体を比較対照しないと控訴人三井住友銀行の融資条件全体を把握できなかつたと主張するが、融資条件は被控訴人三井住友銀行から事業者側の窓口である被控訴人三菱地所に逐次提供されており、被控訴人三菱地所は、関係者間契約書案及び本件覚書案の内容について、平成19年7月11日に控訴人に説明をして、控訴人の了解を得ていた。控訴人は、第1回借地権契約に加えて保証金の返還に関する覚書を交わすことを認識しており、被控訴人三井住友銀行から控訴人らに送付された同年7月25日付ノンリコースローン提案書(甲10の2)は、上記覚書を締結することを前提としたものであるが、控訴人から格別の質問や異議はなかつたこと等からすれば、控訴人が被控訴人三井住友銀行の融資条件を十分理解していたことは明らかである。

(6) 争点6 (損害の発生及び額)



(控訴人の主張)

本件事業の破綻によって控訴人が被った損害は、いずれも、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から、被控訴人らは、以下のとおり、連帯してその損害を賠償する責任を負う。

控訴人が本件事業の破綻によって被った損害は、以下のとおりである。

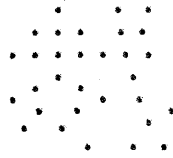
ア 被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中の上記争点1及び2に係る控訴人主張の債務不履行又は不法行為に基づく損害(上記第1の1の請求に係るもの)

- (ア) 本件中間法人の基金拠出による損害 147万円
- (イ) 本件TMKへの優先出資(平成19年11月2日) 1億4700万円
- (ウ) 本件TMKへの優先出資(平成20年8月26日) 11億7600万円
- (エ) 本件建物の撤去費用 26億2500万円
- (オ) 弁護士費用 3億9494万7000円

上記損害合計43億4441万7000円の一部請求として23億2018万1971円。

イ 被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行の上記争点3に係る控訴人主張の不法行為に基づく損害(被控訴人三井住友銀行に対する上記第1の2の請求に係るもの)。なお、被控訴人三菱地所に対する請求は上記アのとおりであり、上記アとイは、不真正連帯関係にある。

- (ア) 本件中間法人の基金拠出による損害 147万円
- (イ) 本件TMKへの優先出資(平成19年11月2日) 1億4700万円
- (ウ) 本件TMKへの優先出資(平成20年8月26日) 11億7600万円



(エ) 弁護士費用 1億3244万7000円

上記損害合計 14億5691万7000円

ウ 被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計の上記争点4に係る控訴人主張の不法行為に基づく損害（被控訴人三菱地所設計に対する上記第1の3の請求に係るもの）。なお、被控訴人三菱地所に対する請求は上記アのとおりであり、上記アとウは、不真正連帯関係にある。

鹿島建設が本件建物を不法占拠していることから、控訴人は本件土地の使用ができなくなり、以下の損害を受けた。

(ア) 土地使用損害金 3億3660万円

平成22年3月1日から本件訴え提起日である同25年6月18日までの間の確定土地使用損害金。

控訴人は、本件事業立ち上げ以前は、パーク24株式会社との間で本件土地につき駐車場賃貸借契約を締結しており、本件基本合意締結当時、月額850万円の賃料収入を得ていた。

$850 \text{万円} \times 39 \text{か月分} + (850 \text{万円} \times 18/30) = 3 \text{億} 3660 \text{万円}$

(イ) 弁護士費用 3366万円

上記(ア)と(イ)の合計 3億7026万円

(ウ) 将来の土地使用損害金

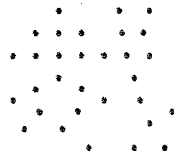
平成25年6月19日から控訴人が本件建物の引渡しを受けるに至るまで1か月850万円の割合による土地使用損害金

エ 被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券の上記争点5に係る控訴人主張の不法行為に基づく損害。なお、被控訴人三井住友銀行に対する請求は上記イのとおりであり、上記イとエは、不真正連帯関係にある。

(ア) 本件中間法人の基金拠出による損害 147万円

(イ) 本件TMKへの優先出資（平成19年11月2日）

1億4700万円



(ウ) 本件TMKへの優先出資（平成20年8月26日）

11億7600万円

(エ) 弁護士費用

1億3244万7000円

上記損害合計14億5691万7000円

（被控訴人らの主張）

争う。

(7) 争点7（消滅時効の成否）

（被控訴人三菱地所の主張）

ア 債務不履行に基づく請求について

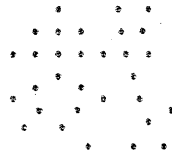
控訴人は、被控訴人三菱地所に対し、本件建物建築工事の発注に基づく損害について、遅くとも本件TMKが鹿島建設に対し、本件建物の建設工事を発注し、工事が着工された平成20年7月15日には請求することができたはずである。そうすると、控訴人の被控訴人三菱地所に対する上記債務不履行に基づく損害賠償請求権については、商事消滅時効期間である5年の経過により、時効消滅している。

イ 不法行為に基づく請求

控訴人が不法行為に基づく損害賠償を主張する、①本件基本合意の締結時の説明義務違反、②本件建物の建築工事の発注行為、③鹿島建設に本件建物の引渡しをさせなかった行為については、いずれも控訴人が不法行為の成立を主張する行為から3年が経過し、かつ行為が行われた時点で控訴人が被控訴人三菱地所に対し損害の発生を主張して不法行為に基づく損害賠償請求を行うことが可能であったにもかかわらず、かかる請求が行われないまま時効期間が経過しているから、消滅時効が完成している。

ウ 被控訴人三菱地所は、平成25年8月23日の原審第1回口頭弁論期日において、前記各時効を援用する旨の意思表示をした。

（被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中の主張）



本件建物の建築工事の発注行為については、控訴人が不法行為と主張する行為から3年が経過し、かつ行為の時点で控訴人が被控訴人東銀リースらに対し損害の発生を主張して不法行為に基づく損害賠償請求を行うことが可能であった。

被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中は、平成25年10月11日の原審第1回弁論準備手続期日において、前記時効を援用する旨の意思表示をした。

(控訴人の主張)

ア 債務不履行に基づく請求

本件における損害賠償請求権は、合意違反そのものが損害賠償債権になったのではなく、本件TMKが破綻したことにより、賃料相当損害金等の支払を受けられなくなったことによる損害等の賠償請求権であるから、本来の履行請求権と法的に同一性を有するものではない。継続事業においては、融資実行が最終的に不可能となるなど、本件事業自体が不能となって損害が生じた時点すなわち本件TMKにつき破産手続開始決定がされた時が消滅時効の起算点であるから、消滅時効の主張は認められない。

イ 不法行為に基づく請求

被控訴人らは、当初から一連の不法行為を続けており、本件TMKの破産手続開始の申立てが行われるまでは、控訴人に具体的な損害は発生しておらず、控訴人は、被控訴人三菱地所により資金調達が行われると考えていた。控訴人は、本件TMKの破産により、債権等の回収が不可能になったことを知ったのであるから、被控訴人三菱地所、被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中に対する不法行為責任の消滅時効の起算点は、破産手続開始決定の時点である。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

後記のとおり補正するほかは、原判決「事実及び理由」の第3の1の(1)及び(2)（原判決36頁16行目から同51頁17行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決44頁1行目末尾を改行して以下を加える。

「また、前記前提となる事実(9)のとおり、原告、本件TMK及び被告三菱地所は、平成19年11月6日、優先出資者間契約を締結し、本件TMKの発行する優先出資のうち13億2300万円を控訴人が、うち13億7700万円を被控訴人三菱地所が引き受ける旨合意したが、上記優先出資者間契約では、控訴人の優先出資負担分は分割支払いとされ、その最終支払期限は平成22年1月と定められていたところ、平成20年8月1日に成立した支払い方法に関する2度目の変更合意において、控訴人は、本件TMKの援助のため、優先出資負担分の残りを繰り上げて出資することとし、残金11億7600万円を一括して同年8月に支払うものとし、同月26日、同額が支払われた（甲17ないし19,74）。」

(2) 同47頁6行目から同48頁4行目までを削除する。

(3) 同48頁5行目の「キ」を「力」に改める。

(4) 同49頁21行目末尾を改行して以下を加える。

「(キ) 平成22年2月6日、控訴人は、被控訴人三菱地所に対し、同日付「御堂筋フロントタワー欠陥工事について」と題する書面を内容証明郵便にて送付した。上記書面には、鹿島建設が是正改善工事を行い国土交通省の検査を受けて合格を受けるまでは本件建物の引渡しを受けてはならない旨の控訴人の意向が記載されていた（乙Bの8）。

被控訴人見上は、本件TMKの取締役として、鹿島建設に対し、耐火性能に問題がある建物について引渡しを受けることはできないから、耐火性能を満たすことが確認できた後に本件建物の引渡しを受ける内容の同月10日付「外壁K〇パネル耐火性能に関する件」と題する書面を送付した

(甲69の3)。」

(5) 同49頁22行目「(キ)」を「(ク)」，同50頁7行目「(ク)」を「(ク)」に改める。

2 争点1 (被控訴人三菱地所の本件請負工事契約発注に関する責任) について
控訴人は，本件基本合意において，被控訴人三菱地所が主たる当事者で控訴人は従たる当事者であり，主たる当事者である被控訴人三菱地所において，本件事業について，金融機関との融資契約締結の確実な見通しがなければ，本件TMKをして本件建物建築工事を発注させない義務があったにもかかわらず，被控訴人三菱地所がこの義務を履行せず，融資の確実な見通しが無いまま本件TMKをして本件建物建築工事を発注させたことは，本件基本合意の債務不履行であると主張する。

しかしながら，前記前提となる事実に記載のとおり，本件基本合意において，本件事業の中止の判断は控訴人と被控訴人三菱地所の協議により行うものとされ，本件基本合意に直接明記されない事項についても，両者の協議により決する旨が規定されていたのであり，被控訴人三菱地所の出資割合が控訴人のそれより多く位置付けられていたとの事情を考慮しても，被控訴人三菱地所が控訴人のために，本件建物の建築工事の続行や開発計画の中止の是非等といった，事業全体に関する判断を行う義務を負担していたものと解することはできない。

そして，前記前提となる事実及び認定事実のとおり，本件TMKが控訴人に支払う保証金の支払時期について，本件建物完成後の平成22年1月29日に繰り下げることに控訴人が合意したこと，控訴人が本来平成22年1月に支払う予定の優先出資負担分残金11億7600万円について，自ら希望して支払期を大幅に前倒して平成20年8月26日に支払ったこと(控訴人代表者も陳述書において，本件TMK援助の意図であった旨を記載している。甲74，18頁)，本件建物建築工事の施工業者や請負代金額についても，控訴人と被

控訴人三菱地所が協議を重ねて合意した内容に即して本件請負工事契約が締結されたことを考慮すると、被控訴人三井住友銀行による融資が頓挫した後においても、控訴人自身が、被控訴人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というべきである。

控訴人は、本件基本合意書には、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から、金融機関からの融資契約締結前に、本件請負工事契約が締結されてはならないと主張するが、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上からも、またその後の交渉経緯からも明らかであって、被控訴人三菱地所が融資契約の締結に先だって本件TMKに請負工事を発注させない義務を負っていたと認めることはできない。

控訴人は、本件請負工事契約締結に同意していない旨を主張するが、控訴人代表者も陳述書において、被控訴人三菱地所の要請によって建設業者からの見積書提出時に立ち会ったことや本件請負工事契約締結前に被控訴人三菱地所から鹿島建設への発注を打診され、被控訴人三菱地所の選択に従ったことを認めている（甲74，19頁）。

また、本件全証拠によっても、本件TMKが破綻するに至るまでに、控訴人が、本件請負工事契約締結について、被控訴人三菱地所に対して苦情を述べたとか反対したという事実は認められない。

加えて、本件請負工事契約締結当時、被控訴人三井住友銀行からの融資は頓挫したものの、当座の資金繰りさえつけば、工事完成後、本件建物を担保に提供することで事業資金の借入れを受け得るという見込みの下で本件事業が継続されていたことは、認定事実のとおりであって、上記のとおり、控訴人もこれらの状況を認識した上で事業継続を意図していたことからすれば、控訴人としても、新たな融資契約の締結について確実な見通しが無い中で、本件請負工事契約を締結することについて、同意していたものと推認できる。

以上によれば、被控訴人三菱地所が、本件基本合意において本件請負工事契約締結をしてはならない義務を負っていたとも、控訴人の同意を得ないで上記契約を締結したとも認められず、控訴人の争点1に関する主張は理由がない。

3 争点2（被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中の不法行為責任）について

控訴人は、被控訴人東銀リース、被控訴人見上及び被控訴人野中が、資金調達先が確保されていないのに、本件TMKに本件請負工事契約を締結させた不法行為があると主張する。

しかしながら、本件基本合意は控訴人と被控訴人三菱地所との関係を規律するものであり、本件基本合意の当事者でない本件TMKが本件基本合意に直接拘束されるわけではない。したがって、本件TMKの取締役である被控訴人見上、監査役である被控訴人野中、ましてや本件TMKとの事務代行契約により事務を代行する立場に過ぎない被控訴人東銀リースにおいて、控訴人に対する関係で、本件基本合意を遵守すべき法的義務があるとまでは認められない。そして、控訴人が主張する義務違反行為に係る義務は、いずれも、被控訴人らが善良な管理者として又は信義則上本件基本合意に付随して負うべき義務と解されるところ、被控訴人らにおいて、本件基本合意を遵守すべき義務が認められない以上、これに付随する義務として本件基本合意に沿って本件TMKの事業が進行しているか否かを確認する義務やこれから派生すると解される控訴人が主張するような本件請負工事契約締結が本件基本合意に沿うものであるかを確認する義務、融資交渉に関する進捗状況やその見込みを確認する義務、本件請負工事契約締結について控訴人の意向を確認する義務を負うとも解されないから、それらの義務があることを前提とする控訴人の主張は採用できない。

さらにいうならば、既に上記2で説示したとおり、本件請負工事契約締結について控訴人は同意していたと認められるから、この点においても控訴人の主張は採用できない。

4 争点3（被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行の説明義務違反）について

控訴人は、被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行には、控訴人に対し、本件基本合意締結に際して、被控訴人三井住友銀行が要求する具体的融資条件について十分に説明すべき信義則上の義務があり、被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行には上記説明義務の違反があるとして、控訴人に対する共同不法行為を主張する。

この点、本件提案書には借地料支払の優先順位をローン返済等より高順位に設定する旨の記載はあるが、高額の事業資金を貸し付けた金融機関において、事業主体がデフォルト状態に陥った場合において事業主体の出資者である地主の利益享受に配慮し、自己の債権回収より借地料支払を優先するような融資条件に応じ難いと考えられる。しかも本件において、被控訴人三井住友銀行が後日提案した融資条件も、金融機関として特殊なものではなく、むしろ一般的なものであるといえる。これらの点に照らせば、控訴人が望むように、貸付債権の回収が借地料債権に劣後するというような融資条件で金融機関から資金調達を行うことが困難であることは、控訴人において十分に認識可能であるから、被控訴人三菱地所及び被控訴人三井住友銀行に控訴人主張のような説明義務があると解することはできない。

加えて、認定事実のとおり、本件基本合意から約1カ月後の平成19年4月27日には、被控訴人三井住友銀行は被控訴人大和証券に対し、ノンリコースローン提案書（甲8）を送付し、控訴人は被控訴人大和証券より上記提案書の送付を受けたうえで、電話でその内容の説明を受けているところ、上記提案書には、ローンの弁済が期限の利益を喪失した場合には同時に借地契約も終了する旨の規定を含む借地契約を締結すること、保証金返還請求権の20億円分について、ローン債権の担保として第1順位の根質権を設定すること、融資金額のうち20億円を超える部分について、控訴人及び被控訴人三菱地所へ請求で

きるような条項上の手当てを行い、かつ、控訴人及び被控訴人三菱地所が各自の債務を相互に連帯して保証することが記載されていたことからすれば、控訴人としては、この時点で被控訴人三井住友銀行の融資条件の概要を知ったといえる。

よって、控訴人の前記主張は採用できない。

5 争点4（被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計の土地使用不能についての責任）について

控訴人は、被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計は、請負工事代金確保を図る鹿島建設に加担し、必要のないK〇パネルの改善工事を行うことにより本件建物の引渡しを故意に遅らせ、鹿島建設に本件建物を不法占有させた結果、控訴人に対し本件土地の使用ができないことによる損害を発生させたと主張する。

しかしながら、K〇パネルの改善工事が行われるに至った経緯及び鹿島建設が本件建物の引渡しを拒絶するに至った経緯は認定事実のとおりであり、本件請負工事契約で定められた本件建物引渡日である平成22年1月15日以前の同月13日には、鹿島建設は本件TMKに対し、本件建物請負残代金の支払に対する懸念が解消するまで引渡しを拒絶する旨の通知を行なっているのであるから、本件TMKは、K〇パネルの改善工事を実施するかに関わらず、引渡日に鹿島建設から本件建物引渡しを受けることは困難であったといえる。

さらに、被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計が、鹿島建設のために本件建物の引渡しを遅らせるため、必要もないK〇パネルの改善工事を実施し、鹿島建設に本件建物を不法占有させるに至ったことを認めるに足りる証拠はなく、むしろ、認定事実のとおり、控訴人は、被控訴人三菱地所に対し、平成22年2月6日付内容証明郵便にて、鹿島建設が是正改善工事を行い国土交通省の検査を受けて合格を受けるまでは本件建物の引渡しを受けてはならない旨の意向を表明していることからすれば、控訴人としても、上記改善工事の必

要性を認めていたというべきであるし、認定事実のとおり経過に照らせば、被控訴人三菱地所及び被控訴人三菱地所設計が、控訴人が上記のような意向表明をするよう慫慂したとは到底認められないから、控訴人主張は採用できない。

6 争点5（被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券の第1回借地契約締結についての責任）について

控訴人は、被控訴人三井住友銀行の融資条件の情報提供は不十分であり、被控訴人大和証券はそれを知りながら、控訴人に対し融資条件を理解できる形での情報提供をすることなく控訴人に第1回借地契約を締結させており、被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券は共同不法行為責任を負うと主張する。

被控訴人三井住友銀行の最終融資条件のうち控訴人に関わるものの概要が、①保証金返還請求権に対する質権設定の内容は第1回借地権契約書（甲11）、②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は関係者間契約書案（甲12、第3条2項・3項）、③保証金返還請求権の期限の利益喪失と質権設定の内容は本件覚書案（甲13、第1条、2条）という3つの契約書又は覚書（それぞれ案を含む）に分かれて記載されていることが認められる。しかしながら、認定事実のとおり、被控訴人三井住友銀行の融資条件は、逐次ノンリコースローン提案書として控訴人に提供されており、被控訴人三井住友銀行の融資条件の情報提供が不十分であるとはいえず、また、控訴人は、平成19年7月11日、被控訴人三菱地所から、融資条件に関する被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券との交渉経過を伝えられ、「地主様へ依頼事項（担保関係）」と題する資料を用いた説明も受けており、本件TMKの控訴人に対する保証金返還請求権について、地主の債権への充当前の全額について担保権を実行できることを前提として、定期借地権設定契約書とは別の書面を作成する予定である旨の説明を受け、これを了承していたものと認められるから、被控訴人三井住友銀行及び被控訴人大和証券において、控訴人に対し十分

な融資条件の情報を提供せず、控訴人にとって理解困難な不十分な融資条件の情報提供しか行わず、平成19年8月3日の第1回借地権契約を控訴人に締結させたとは認められず、控訴人の主張は採用できない。

7 以上によれば、控訴人の当審における請求は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がないから棄却すべきである。そして原判決は、控訴人の当審における訴えの交換的変更により、当然にその効力を失っているから、その旨を明らかにすることとして（なお、第1審の訴訟費用は民訴法73条によって定めることになる。）、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第12民事部

裁判長裁判官 森 宏 司

裁判官 黒 田 豊

裁判官 安 部 朋 美



これは正本である。

平成28年9月30日

大阪高等裁判所第12民事部

裁判所書記官

宮本光浩

