

別紙添付①



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 御堂筋共同ビル開発特定目的会社外1名

第8準備書面

平成25年9月6日

大阪地方裁判所第23民事部合議係 御中

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



原告は、下記のとおり弁論を準備する。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 本件借地権契約第15条3項の作成経緯について

- 1 本借地権契約第15条2項及び3項(甲2)については、三菱地所が当初提案した内容は下記のとおりであった。

なお、当時第15条3項は存在しなかった。

記

①第15条2項「前項により本契約が解除された場合、乙（借地人）は甲（原告）に対して、違約金等損害賠償の責任を負うものとする。」

②第15条3項 存在しない

2 これに対し、土地賃貸人である原告は、①借地人の債務不履行により借地権契約が解除となった場合や借地人が破産申立等をした場合はテナント賃料収入は原告に帰属する、②借地人は原告に借地権契約満了までの賃料、建物解体費用等を賠償する、③建物を解体しない場合は建物を原告の所有とする等、契約違反を防止するペナルティを科すことを希望した。

そこで、原告は三菱地所に対し、平成19年4月23日付けメール及び添付ファイルにて、本件借地権契約第15条2項について下記の提案を行った。（甲37黄色部分）。

記

①同条項（1）号

「この場合の違約金としては、甲（原告）は乙に対して、第2条に定める賃貸借期間の残期間の賃料相当額を請求することができる。但し、乙の甲（原告）に対する損害賠償はかかる違約金に限られないものとする。

②同条項（2）号

「また、前項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等、乙がその故意又は過失によると否とにかかわらず本件土地を第16条に従い甲（原告）に明渡し返還することができない場合は、甲（原告）は乙に対して本件建物を無償にて甲に譲渡するよう請求することができる。かかる譲渡による本件建物の所有権移転登記に要する費用は乙が負担する。

3 三菱地所の担当者速見徹は、平成19年5月2日付けメールにて、原告の上記契約条項の提案に対し、「【MEC0502（「MEC」とは三菱地所

の略、「0502」は5月2日付の略である) 下記条項(上記(甲(原告)提案)の第15条2項(1)号及び(2)号)については当方としても慎重に検討します。】」との回答をした(甲38青色部分)。

4 そして、検討後、三菱地所の速見徹は、原告宛の平成19年5月11日付けメール及びその添付ファイルにて、上記第15条2項(1)号及び(2)号の趣旨について、「【MEC0510 大洋様：本項については、考え方としては、①悪意の借主が仮に登場しても違約条項が弱い事を逆手にとられる事が無い様にする。②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にするという事になったと認識しておりますが、ご確認下さい。】」と原告に確認を求めるメールを送信した(甲39)。これは三菱地所が原告の利益を確保するために作成した文面である。

5 三菱地所の速見徹は、定期借地権設定契約書の条項の作成を牛島法律事務所に指示し、牛島法律事務所がそれにコメントを挿入している契約書が添付された平成19年5月15日付けメールを原告に送信した(甲40)。同契約書の添付ファイルには、「【MEC0510 本項、地主様からの提案は下記の通りでしたが、これを修正します。地主様と合意した修正の考え方としては、①悪意の借主が仮に登場しても違約条項が弱い事を逆手にとられる事が無い様にする。②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にする という2点です。従って、下記の(1)は削除の上、「違約金は地代12ヶ月とし、別途損害賠償を請求できる。」といった内容とする。(2)は概ねそのままイキとする。といった方向で文案を作成願います。】」との三菱地所から牛島法律事務所への指示が記載されていた(甲40赤字部分)。

また、上記(2)号については、牛島法律事務所のコメントとして「【U&P：地所様 (「U&P」とは牛島法律事務所の略である) (2)を第3項として規定しました。・・・。また、建物の無償譲渡は過度に甲を利するものと思われしますので、時価譲渡としましたがご検討下さい。】と建物の時価評価による譲渡も検討を提案するコメントの挿入があった(甲40緑色部

分)。

6 このように三菱地所においては、上記契約条項による原告の建物譲渡請求について時価評価による譲渡請求も検討されたが、三菱地所は最終的に、原告宛の平成19年5月21日付メールにて、「当該時点での時価で」と牛島法律事務所が挿入した部分を棒線で抹消し、「無償にて」の部分を残して、建物の「無償」譲渡請求を原告に再提案した(甲41)。

7 以上のやり取りを経て、最終的に上記契約条項第15条2項(1)号は本件借地権契約(及び第1回目の定期借地権設定契約)第15条2項に修正され、上記契約条項15条2項(2)号は本件借地権契約(及び第1回目の定期借地権設定契約)第15条3項に修正された(甲2, 3)。

第2 本件借地権契約第15条3項の趣旨について

1 上記の作成経緯のとおり、本件借地権契約第15条2項及び3項は次の趣旨の下で作成された。

①悪意の借主が仮に登場しても違約条項が弱い事を逆手にとられる事が無い様にする。

②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にする。

2 上記①の意味は、被告TMKから竣工後の本件建物を買受け、同時に同建物の敷地である本件土地の賃借人の地位を承継した第三者(又はその承継人)が、借地人の違約条項の拘束力が弱いことを奇貨として、賃料不払等の本件借地権契約第15条1項に該当する行為を故意に行うことにより本件借地権契約を解除に至らしめることが考えられるので、借地人の契約違反に対し明確な違約金条項を定め(賃料の12か月分相当額の違約金)、かつ、地主である原告の本件建物の無償譲渡請求により借地人は同建物の所有権を喪失することを定めることにより、借地人の賃料不払等の契約違反を防止するという抑止的効果を期待したものである。

また、本件事業における当初のスキームにおいては、本件建物竣工後1年から1年半の間には、TMKは既にテナントが入居済みの本件建物を第三者に譲渡し、その譲渡代金によりノンリコースローンを返済することを予定さ

れていた。即ち、当初本件事業の資金に予定されていた三井住友銀行のノンリコースローン提案書では、ノンリコースローンの返済期日は「予定返済期日：2010年【11】月【末】日【竣工から1年】」、「最終返済期日：2011年【5】月【末】日（テール期間6ヶ月）」と記載されており（甲18「ノンリコースローン提案書」3頁）、元金返済方法は「期限一括」と記載されている（甲18「ノンリコースローン提案書」4頁）。また、ノンリコースローンによるローン実行条件としては、「完成建物の賃貸可能面積の70%以上について、賃貸借予約契約書等の貸付人が合理的に満足する書面の提出がAM（三菱地所）（に）対してなされていることを竣工時のローン実行条件とする。」と記載されており（甲18「ノンリコースローン提案書」10頁）、本件建物竣工時には、本件建物のテナントの大部分の入居が決まっていることを前提としている。

さらに、被告TMKの51%の優先出資者である三菱地所が被告TMKを「悪意の借主」と想定することはあり得ず、「悪意の借主」とは、被告TMKから本件土地の賃借人の地位を承継した第三者又はその承継人を想定したものであり、地主たる原告に不利益を及ぼす意思を有する者を想定していたものである。

3 上記②の趣旨は、本件借地権契約が解除になった場合、地主である原告が損害を被ることなく十分な利得が生じることを予定していたというものである。即ち、本件無償譲渡請求においては、無償譲渡請求により原告は第三者による担保負担を受けることなく本件建物の所有権を無償で取得し、本件建物のテナントに対する賃料は未払地代等の原告の債権に充当することができることを当然の前提として、本件建物の無償譲渡請求の効果が発生することが予定されていたものである。

また、本件借地権契約第15条3項のやり取りにおいて、原告が提案した本件建物の「無償」譲渡を、三菱地所が「当該時点での時価で」と変更する再提案を行ったが、最終的に「無償」で合意した。ここには、本件建物の所有権を原告が取得できるという形式的意味だけでなく、原告が本件建物の所

有権を取得し、それにより原告に十分な利得が生じることを予定していたことを強く示すものがある。

よって、本件借地権契約第15条3項は、本件借地権契約の解除等によって、地主である原告が損害を被らないように規定されたものであり、かつ、本件建物の賃借人が入居し、テナント賃料収入によって原告が損害填補を図ることを前提として、原告による本件建物の無償譲渡請求を定めたものである。

第3 本件借地権契約15条3項の適用範囲について

1 本件建物へのテナントの入居を前提に、借地人（本件建物所有者）が各テナントに法律上明渡しを請求できないことが要件となること

上記のとおり、本件借地権契約第15条3項は、本件借地権契約の解除等によって、地主である原告が損害を被らないように規定されたものであり、かつ、本件建物の賃借人が入居し、テナント賃料収入によって原告が損害填補を図ることを前提として、原告による本件建物の無償譲渡請求を定めたものである。

それゆえ、本件借地権契約第15条3項は、本件建物に賃借人が入居し、テナント収入が得られる状態であることが当然の要件となる。

このことは、本件借地権契約15条3項で「第1項による本契約解除後も本件建物の各テナントが同建物の賃借を継続できる場合である等」との例示を挙げていることと一致する。また同16条にて「本契約終了に伴う本件建物の各テナントへの通知、各テナントの本件建物からの退去、本件建物の収去等に関する事務は、乙がその責任・費用をもって遂行し、甲に何らの責任・費用を発生させないものとし」とテナントの入居を前提とした規定とも合致する。

このように、本件借地権契約15条3項は、本件建物にテナントが入居し、テナント収入が得られる状態であることを要件とするものである。

2 「無償」譲渡であることが要件となること

前述のとおり、本件借地権契約第15条3項の趣旨は、仮に借地人の違

約による解除となった場合にも貸主に十分な利得が生じる様にするというものであり、それ故にこそ本件建物の「無償」譲渡が定められたものである。

よって、ここで言う「無償」とは、地主である原告には、如何なる費用も責任も生じるものではなく、実質的な利得が生じるものでなければならず、仮に、本件建物に被告鹿島建設の工事請負代金約40億円の商事留置権が付着しているとすれば、原告が無償譲渡の申入れをしたとしても、本件無償譲渡請求権の無償性の要件を満たさないものというべきである。

3 被告TMKの破産は想定外の事項

本件事業は、三菱地所のクレジットを利用した資金調達のもと、三菱地所自体の事業として遂行してきたもので（甲10）、本件借地権契約当時、被告TMKが賃料不履行により本件借地権契約が解除となる事態に至ることはおよそ想定外のことであった。

また、本件事業では、本件建物の竣工後に本件建物を賃貸し、その後他へ売却することが予定されていた（甲11、乙8）。

それゆえ、本件土地の賃借人の地位を承継した第三者（又はその承継人）が本件借地権契約第15条1項の事由により本件借地権契約が解除されるに至った場合には、既に本件建物にはテナントが入居している状態であることが予想されていたのである。

したがって、本件のように、本件建物にテナントが入居していない状態で、しかも被告TMKが地代不払いにより本件借地権契約が解除に至る事態は、当時として全く予想さえもできないことである。

このような点においても、本件借地権契約第15条3項は、本件建物にテナントが入居し、テナント収入が得られる状態であることを要件とすることを裏付けているといえる。

第4 錯誤無効

本件借地権契約15条3項は、「②仮に違約による解除となった場合には貸主に十分な利得が生じる様にするという事」という趣旨を前提とする。

また同条項の作成経緯からも、本件建物の取得により貸主たる原告が十分な利得を得ることを前提とするものである。

そうすると、本件土地の貸主たる原告が本件建物を取得することで利益を得ることを前提とするものであることは、被告TMKにおいても認識していたことである。

それゆえ、本件建物の無償譲渡請求の意思表示には、原告が本件建物の取得により利得を得ることを当然の前提（動機）としており、その動機は被告TMKにおいても十分に認識していたものといえる。

ところで、仮に本件建物に対し被告鹿島建設の工事請負代金約40億円の商事留置権が成立するのであれば、原告が本件建物を取得することに何ら利得が発生しない（むしろ不利益である）。それゆえ、本件建物に対し被告鹿島建設の商事留置権が成立することを原告が知っていたならば、原告は本件建物を無償譲渡請求することはありえない。

そうすると、本件建物に対し被告鹿島建設の商事留置権が成立する場合、原告の動機は相手方に表示されて意思表示の内容になっていることから、原告の本件無償譲渡請求の意思表示は錯誤にあたる。

したがって、原告の本件無償譲渡請求の意思表示は無効である。

第5 被告鹿島建設に対する求釈明

本件建物の竣工予定は平成22年1月15日であったが（甲4）、KOパネルの不具合により本件建物は同日に完成しなかった。原告はKOパネルの修復工事について計画書は受領しているが、本件建物の完成には疑義がある。

本件建物の修復工事が国土交通省の指示により上述計画書の通り施工された証拠は提出されておらず、同建物が未完成であるならば、本件無償譲渡請求権を行使することはなく錯誤の問題が生じるため、追加主張を行う必要がある。

そこで、被告鹿島建設において、本件建物が完成していることを示す証拠を開示されたい。

以上



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 御堂筋共同ビル開発特定目的会社 外1名

証拠説明書 3

平成25年9月6日

大阪地方裁判所第23民事部合議係 御中

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



原告訴訟代理人弁護士

辻

公雄



記

甲号証	標目	原本・写し	作成日	作成者	立証趣旨
37	「[(仮)御堂筋共同ビル]定期借地契約ドラフト」との件名のEメール(抜粋)	写し	H19.4.23	原告担当者 横田	原告が三菱地所に対し、本件借地権契約第15条2項について、①借地人の債務不履行により借地権契約が解除となった場合や借地人が破産申立等をした場合はテナント賃料収入は原告に帰属する、②借地人は原告に借地権契約満了までの賃料、建物解体費用等を賠償する、③建物を解体しない場合は建物を原告の所有とする等、契約違反を防止するペナルティを科すこと、を希望して提案を行ったこと。

38	「【(仮)御堂筋共同ビル】定期借地契約案の件」との件名のEメール(抜粋)	写し	H19.5.2	三菱地所担当者速水徹	原告の提案に対して、三菱地所が「当方としても慎重に検討します。」と回答したこと。
39	「【(仮)御堂筋共同ビル】定期借地契約書ドラフト」との件名のEメール(抜粋)	写し	H19.5.11	三菱地所担当者速水徹	三菱地所が原告の利益を確保するために作成した文面であること。 また原告と三菱地所との間で、本件借地権契約第15条3項は次の制度趣旨の下で作成されたこと。①悪意の借主が仮に登場しても違約条項が弱い事を逆手にとられる事が無い様にする。②仮に違約による解除となった場合は貸主に十分な利得が生じる様にする。
40	「定期借地契約案」との件名のEメール(抜粋)	写し	H19.5.15	三菱地所担当者速水徹	三菱地所が牛島法律事務所に対し、本件借地権契約第15条2項及び3項については原告と三菱地所との間で合意した制度趣旨の内容で文案を作成するように指示したこと、また原告の無償譲渡の提案に対し牛島法律事務所が建物の時価評価による譲渡の検討を提案するコメントを挿入したこと。

41	「【(仮)御堂筋 共同ビル】定期 借地契約書」と の件名のEメー ル(抜粋)	写し	H19.5.21	三菱地所担 当者速水徹	本件借地権契約第15条3項について、三 菱地所が、「当該時点での時価で」と牛島 法律事務所が挿入した部分を棒線で抹消 し、「無償にて」の部分を残して、建物の 「無償」譲渡請求を原告に再提案したこと。
----	--	----	----------	----------------	---

以 上