

控

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 1 1 準 備 書 面

平成26年2月17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はか、訴状の記載に従う。

記

第1 本件無償譲渡申入れの撤回による無効

1 原告が本件無償譲渡申入れに至った理由

原告は、民事調停手続において、三菱地所から原告に対する謝罪がなされ

ず、本件の解決のための真摯な姿勢が示されなかつたこと、原告に事前の誠実な協議もなく被告TMKの破産申立がなされたこと、被告TMK管財人により原告と三菱地所の通信文を見たいとか本件土地建物の一方的な入札が実施された等の経緯から、三菱地所や被告TMK管財人に対する不信感を益々強めることになった。また、出所不明の東京地方裁判所の封筒を使った明治三百代言からと称する脅迫状が原告宛に送付されたことなどから（甲53）、日々不安感を募らせていた。

そのような状況下で、原告代表者は偶然、本件借地権契約第15条3項の無償譲渡請求権の条項を発見し、何とか現状を開拓する目的で、本件無償譲渡申入れに至つたものである。

即ち、原告は、三菱地所や被告TMKに対し、本件借地権契約の解除により本件建物が不法占有に至っているなど極めて重大な義務違反や違法状態が生じているにも関わらず、両社が真摯に対応しないことについて警告を発し、原告が蒙った損害に十分に配慮した真摯な対応を求めるために、本件無償譲渡申入れを行つたものである。

よつて、原告は、本件建物の所有権取得を主たる目的として本件無償譲渡申入れをしたものではないが、仮にその後の協議により、原告が本件建物の所有権を取得することになった場合には、当然に原告が本件建物の所有権移転登記や引渡しを受けることができると考えており、被告鹿島建設の商事留置権が付着することから、原告が本件建物の引渡しを受けられないことになるという認識は全くなかった。

## 2 回答書（乙19）による本件無償譲渡申入れの撤回

### （1）回答書（乙19）の記載内容

被告TMK管財人は、原告による本件無償譲渡申入れに対し、平成23年

12月5日付け連絡文書（甲27）により、本件無償譲渡申入れは権利の濫用にあたる可能性があるなどとして、「貴社からの請求に応じることはできませんので本書面をもって回答いたします。」（同連絡文書2頁）とこれを明確に拒絶した。原告は、被告TMK管財人の回答を受け、本件無償譲渡申入れを撤回したものである。

これに対して、被告鹿島建設は、原告が改めて無償譲渡請求していること及び原告が連絡文書（甲27）を受領した後、被告TMK管財人との間で無償譲渡のやりとりを一切行っていない旨の弾劾証拠として、原告送付の平成23年12月15日付け回答書（乙19）を提出する。

しかしながら、同回答書は、原告の無償譲渡申入れを一方的に権利濫用とする被告TMK管財人に対し、本件無償譲渡申入れに至った事実経過を正確に理解してもらうために送付したものにすぎない。しかも、後に詳述するところ、この回答書は、むしろ本件建物収去を求めるものである。

即ち、原告が被告TMK管財人に対し、平成23年11月22日付通知書（乙5）により無償譲渡申入れをしたところ、被告TMK管財人から原告に対し、平成23年12月5日付け連絡文書（甲27）が返送された。その中で被告TMK管財人は、原告が被告TMKの預金債権を差押え、定期借地権設定契約を解除した経緯をもって、原告の無償譲渡請求は権利濫用にあたると主張したのである（甲27、2頁2行目）。

原告は、被告TMK管財人が恰も原告に問題があるかの如く主張したことから、本件事業の経過を詳細に説明する必要があると考え、「貴職は、弊社の本件建物の無償譲渡請求が権利濫用であると主張されておりますが、かかる主張は御堂筋フロントタワーの開発事業に関する経過を理解していないことを如実に物語っております。」（1頁）と記載し、本件事業の経過を詳述

した回答書（乙19）を被告TMK管財人に送付したのである。

しかも、原告は、続けて「弊社の無償譲渡請求もまた権利濫用というのであれば、速やかに建物の収去を履行されたい。」（4頁1行目）と記載しており、被告TMK管財人に対し、無償譲渡を求める内容とは全く矛盾する要求をしている。

このように、この回答書（乙19）の記載内容から、原告が本件無償譲渡申入れに固執するものでないことは文脈上明らかであり、むしろ本件建物の収去を求めて本件無償譲渡申入れを撤回しているものである。

よって、同回答書は、原告が改めて本件建物の無償譲渡申入れしたものとはいはず、かつ被告TMK管財人との間で無償譲渡申入れのやりとりを行ったというものではなく、およそ弾劾証拠とはなり得ないものである。

## （2）無償譲渡申入れの撤回と本件建物収去請求の通知

原告は、回答書（乙19）において、「弊社の無償譲渡請求もまた権利濫用というのであれば、速やかに建物の収去を履行されたい。」（4頁1行目）と記載している。

これは、被告TMK管財人が、平成23年12月5日付け連絡文書（甲27）「ご連絡」で回答したとおり原告の無償譲渡申入れに応じられないであれば、原則どおり、本件建物を収去するように、原告が被告TMK管財人に対し要求したものである。本件建物収去を求める意思表示は、無償譲渡申入れと矛盾するものであるから、無償譲渡申入れを撤回する意思が含まれていることは明白である。

## 3 本訴提起による本件無償譲渡申入れの撤回

原告は、本件無償譲渡申入れ後の被告TMK管財人の平成23年12月5日付け連絡文書（甲27）の内容や調停での協議の経過より、本件無償譲渡

申入れは無効であるとの認識の下、本訴提起に至ったものである。

法律解釈について素人である原告が、本件無償譲渡申入れの法的性質や破産手続における効力という複雑な法律関係を正確に理解し得るわけがなく、本件建物の財団放棄や破産手続の異時廃止により、本件無償譲渡申入れが有効となるとの認識に至ることはあり得ない。

被告鹿島建設の答弁書3頁の2項(2)においては、原告の請求原因に対する認否で、「TMKが本件建物の所有者であることは事実である。」として、本件建物の所有権が被告TMKに帰属することを主張している。また、被告鹿島建設は、答弁書4頁6項(3)においても、本件建物の所有権についてTMKに帰属することを主張した訴状請求原因第6の3項を認めている。即ち、原告と被告鹿島建設の間では、本件建物の所有権がTMKに帰属することについて裁判上の自白が成立している。そして、被告鹿島建設は同答弁書において、原告による本件建物の無償譲渡請求の事実に触れ(同答弁書3頁、4頁、8頁)、かつ、被告TMKの破産手続が異時廃止に至った事実にも触れながら(同答弁書9頁10行以下)、本件建物の所有権は被告TMKに帰属すると主張しているのである。

このように被告鹿島建設の代理人弁護士においても、原告の本件無償譲渡申入れの事実を認識しながら、本件建物の所有権が被告TMKに帰属する旨の答弁をしており、素人である原告においては、尚更本件建物の所有権が被告TMKに帰属することに疑いを抱く余地はなかったものである。加えて、従前主張するとおり、民事調停においては、主として、三菱地所が本件土地及び建物を取得することや第三者に本件土地及び建物を譲渡する案が協議されており、かかる調停の経過からも、原告が本件無償譲渡申入れの有効性を意識する余地はなかった。

よって、原告は、本件無償譲渡申入れは無効であり、本件建物の所有権は被告TMKに帰属するとの認識の下で本訴提起に至ったものであり、本訴提起により本件無償譲渡申入れを撤回していることは明らかである。

## 第2 本件無償譲渡申入れの錯誤無効

原告は、被告鹿島建設の本件建物に対する商事留置権の効力を正確に理解することなく本件無償譲渡申入れをしたものであり、仮に本件無償譲渡申入れにより原告が本件建物の所有権を取得した場合は、原告は被告鹿島建設に本件建物の明渡しを請求できると認識していたものであるから、本件無償譲渡申入れには錯誤が認められる。即ち、原告は、商事留置権の対世的効力や留置的効力を誤解し、本件借地権契約の解除により、本件建物は本件土地を不法占有することになるから、土地所有者である原告に対しては、被告鹿島建設は商事留置権を主張することはできず、原告による本件建物の明渡請求に応じなければならないとの錯誤に基づき、本件無償譲渡申入れを行ったものである。

そして、かかる原告の錯誤は、被告鹿島建設や被告TMK管財人にも明示されていたものである。即ち、被告鹿島建設に対しては、平成22年6月9日付け通知書において（甲25の1）、「従って現在手直し工事中と聞いておりますが、同ビルの借地権が消滅したので貴社は直ちに立ち退き、三菱地所と協議の上で2週間以内に建物の解体撤去工事の施工計画書をご提示ください。」（同通知書3枚目）として本件土地及び建物の明渡しを求め、同通知書は翌10日に被告鹿島建設に到達している（甲25の2）。そして、被告鹿島建設に明渡しを求める同通知書は、CC送付先として、被告TMK取締役見上正美にも送付されている（同通知書4枚目）。

また、被告TMK管財人に対しては、本件無償譲渡申入れに先立ち、平成

23年11月11日付け通知書（乙12）において、「(原告が)定期借地権設定契約書に基づく法律上のあらゆる処置を取らざるを得なくなると共に、三菱地所には合理的な巨額の損害賠償請求を行うでしょう。その時は、鹿島建設の留置権や税金等当社以外のTMKに対する債権者は、一銭の回収も出不来ないと信じます。」として、原告の損害賠償請求権や明渡請求権、或いは建物無償譲渡請求権等の権利が被告鹿島建設の商事留置権に優先する旨を通知しているものである。

よって、原告は、被告鹿島建設が商事留置権を主張することはできず、原告による本件建物の明渡請求に応じなければならないとの錯誤に基づき、本件無償譲渡申入れを行ったものであり、本件無償譲渡申入れは錯誤によっても無効である。

### 第3 本件無償譲渡申入れの不成立（無効）

#### 1 本件借地権契約の趣旨

本件借地権契約15条3項は、原告準備書面8（平成25年9月6日付）に詳述するとおり、（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取られること事が無い様にすること、（2）仮に違約による解除となつた場合は貸主に十分な利得が生じるようにすること、を趣旨として条項化されたものである（甲37～41）。また、本件建物は、竣工後1年から1年半後にテナントが入居済みの状態で譲渡することが予定されていた。

それゆえ、本件無償譲渡請求権は、本件借地権契約の解除等によって地主た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、原告が本件建物の賃貸人たる地位を承継し、テナント賃料収入を得ることによって、本件土地が更地で返還されない損害を填補することを前提として定められたものである。

## 2 適用場面（要件）

上記のとおり、本件借地権契約15条3項の趣旨から、本件無償譲渡請求権の適用範囲は以下のとおりとなる。

- ①本件建物へのテナント入居を前提に、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ること
- ②本件建物での使用・収益が可能であること
- ③「無償」譲渡であること

すなわち、上記①では、本件借地権契約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である。このことは、本件借地権契約15条3項で「第1項による本件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」との例示や同16条にて「本契約終了に伴う本件建物の各テナントの通知、各テナントの本件建物からの撤去、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。

また上記②では、本件建物のテナント賃料収入から原告の損害を填補することを趣旨とするものであるから、原告が本件建物の使用・収益が可能な状態でなければならない。

さらに、上記③では、仮に借地人の違約による解除になった場合にも貸主に十分な利得が生じるようにするということから、本件建物の「無償」譲渡が定められたものである。なお、「無償」とは地主である原告にいかなる費用も責任も生じるものではないことを意味する。

## 3 本件無償譲渡申入れは不成立（無効）であること

原告が、TMK管財人に対し、本件無償譲渡の申入れを行ったとき、本件

建物にはテナントが誰も入居していない状態にあった。それゆえ、上記①のとおり、本件借地権契約第15条第3項の適用範囲外であるから、原告のTMK管財人に対する無償譲渡申入れは不成立（無効）である。

また、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、被告鹿島建設から本件建物の引き渡しがなされず、本件建物を使用収益できないままであるから、原告に何ら損害を填補する術がない。それゆえ、上記②のとおり、無償譲渡請求により本件建物の使用・収益が可能であるとの要件を満たさず、原告のTMK管財人に対する無償譲渡申入れは不成立（無効）である。

さらに、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、本件建物自体に利得が生じることにはならない。それゆえ、上記③のとおり、本件無償譲渡請求権の無償性の要件を満たさず、原告のTMK管財人に対する無償譲渡申入れは不成立（無効）である。

#### 第4 預金の差押及び定期借地権契約解除の正当性

1 被告鹿島建設は、被告TMKが破たんした原因是、原告が被告TMKの預金を差押えたり、被告TMKとの定期借地権設定契約を解除したことにあると主張するが、従前主張するとおり、被告TMK破たんの原因是、三菱地所が資金調達義務を果たさなかつたことであり、原告の行った差押や契約解除は当然の行為であり、被告鹿島建設の主張は、三菱地所の代弁者の如く、本事業の破綻の原因を原告に責任転嫁する牽強付会な主張に過ぎない。

2 原告は、当初合意された定期借地権設定契約に基づく保証金の支払時期を平成22年1月29日まで2年半近く大幅に延期したのであるが、その期限の到来間近となつても、三菱地所からは、具体的な支払の見通しについて話がなされず、平成22年1月初めに、原告から三菱地所と被告TMKに対し

て保証金の支払いの請求をするが（甲55、56）、両者から何の回答も無く29日の期限直前となって、三菱地所から支払ができない旨の連絡がなされた。

一方で、三菱地所は、期日の到来していない被告鹿島建設に対する支払いを優先するような発言をするなど、原告に対する義務を履行することには全く不誠実であった。

原告としては、このまま、期日に保証金20億円の支払いがなされなければ、被告TMKの預金の差押をすることを検討せざるを得ないことも三菱地所に話したが、そのようなことはできるはずないという態度であった。

このまま放置していくには、保証金の支払いがなされないまま、被告TMKの預金は被告鹿島建設への支払いに充てられ、それでも支払は不十分であるので、行き詰ってしまう可能性もあるため、原告は、やむを得ず被告TMKの預金を差押えたのであり、突如行ったものではない。

三菱地所が、資金調達義務を果たさなければ、差押をしなくても被告TMKは債務超過のままである。

3 しかも、原告はその後も、三菱地所が保証金の支払の手立てをすれば、差押は解除することも連絡しているのである。

そして、その後、三菱地所から何らかの誠意ある対応がなされるものと考えていたが、全く解決に向けた対応は何らなさらず、更には、地代の支払も放置することとなつたため、三菱地所の不誠実な対応のままで事業継続は不可能と判断し、やむなく、定期借地権設定契約を解除したものである。

## 第5 調停における対応

1 本件は、三菱地所が資金調達義務を果たさないという義務違反に起因するものであり、三菱地所のクレジットによって、金融機関のローンによる資金

調達は困難であるにもかかわらず、何ら原告に説明をせずに、三菱地所が提示した条件等によるローンが可能であるように信じさせて本件事業を継続させたが、結局被告TMKの資金繰りをつけられずに破産に至らせたものである。そして、そしてその間、三菱地所は自己の義務を履行しないまま、事業計画は困難であるとして、契約条項に違反する内容の地代の値下げ等の要請をしてきたものである。

原告は三菱地所に対して、話し合いの場において、非は非として認めた上で誠意ある対応をするように求めてきたが、三菱地所は誠意ある対応をしないまま、平成23年1月、突如、調停の申立をしてきたものである。

2 しかも、その内容たるや、驚くべきことに、原告に対して、何ら法的根拠のない義務をでっち上げ、あたかも原告が義務違反をしたため、被告TMKが破綻したかのような主張を展開してきたのである。調停申立書において、三菱地所は、被告TMKが債務の支払ができないのは、「本件基本合意及び本件優先出資者間契約上、出資義務を負っている申立人及び相手方大洋がTMKに対して出資拠出をしていないことに主たる原因があるのであって、その点にTMKに帰責性は認められない。」と主張をしているが（甲43 調停申立書12頁（3）5行目）、全く根拠のない虚偽の主張である。原告は、本件基本合意及び本件優先出資者間契約のどこに、そのような相手方に対する出資義務が規定されているのか明らかにされたいと釈明を求めた（甲44）。しかし、三菱地所の釈明では、結局何ら根拠のない主張であることを自認するに外ならない内容であり（甲45「回答書」、甲46原告の調停事件における「答弁書」3頁）、従って、原告は、そのような三菱地所の対応では、到底真摯な話し合いは不可能と判断した。そこで、調停事件の答弁書においても、原告は三菱地所に対して、「御堂筋共同ビル開発特定目的会社を巡る法律関係

を円満に調整するとの調停を求めるとしているが、どのように法律関係の円満な調整をするということか分からぬが、事実を正しく認識し、虚偽の主張や責任転嫁をせず、誤りは誤りと認めない限り、円満な調整はあり得ないであろう。」と当初から指摘していたのである。

そして、その後の三菱地所の調停における態度も、被告TMKの破綻の責任を原告に転嫁する対応であったため、話合いは不可能であったのである。

更に、調停が不成立となった原因も、被告三菱地所が調停委員会の調停勧告を拒否したからであり、原告が拒否したものでは全くない。

調停期日調書（乙6）に記載されているように、調停委員会から、「申立人と相手方大洋社が本件建物及び土地の有効利用に向けて実質的な協議をすることを求めるべく、その点に限った調停勧告書を双方に交付することとし、平成23年11月15日に評議をし、調停勧告書の文案を確定した。そして、先ず申立人に送付してこれを受け入れれば、次に相手方大洋社に送付することとし、同月21日に、調停勧告書を申立人に送付した。」のであるが、その勧告案を三菱地所が拒否をしたものである。

そして、最終的な原告の提案を提示したが、それも三菱地所が受け入れられないとして拒否したものである。

いずれにしても、調停は申立人である三菱地所の拒否により不成立となつたものであり、原告が原因ではないのである。

## 第6　まとめ

以上のとおり、原告による被告TMKの預金の差押及び定期借地権契約解除は適法かつ正当性を有するものであり、かつ、調停の経過等に照らしても、本事業の破綻の原因は、三菱地所の義務違反と不誠実な対応によるもので

あることは明らかである。他方で、原告は、本件事業の破綻により、優先出資 13 億 2300 万円を無に帰せられ、現在も本件建物の不法占有により本件土地の利用が阻害され、日々甚大な損害が拡大し続けているのであり、原告による本件建物の建物收去（退去）土地明渡請求が権利濫用となる余地は全くない。

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 7

平成26年2月17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
55	「御堂筋フロン トタワーの件」 と題するEメー ル	写し	H22.1.6	原告代表者	平成22年1月6日、原告が三菱地所に対 し、内容証明郵便にて、同月29日の期限 どおりに保証金20億円の支払いを求めた こと、及び被告TMKに対し上記内容証明 郵便をEメールで送信したこと
56	「御堂筋フロン トタワー借地契 約による保証 金のお支払い について」と題 するEメール	写し	H22.1.17	原告代表者	平成22年1月6日に原告が三菱地所及び 被告TMKに対し送付した内容証明郵便に ついて三菱地所から返事がないこと、また平成22年1月16日付内容証明郵便にて、再度、同月29日の期限どおりに保証 金20億円の支払いを求めたこと

以上