

平成 20 年 (ワ) 第 25098 号 損害賠償請求事件

原 告 浜友観光株式会社、島田商事有限会社
被 告 国 分 寺 市

第 10 準備書面

平成 24 年 4 月 9 日

東京地方裁判所 民事第 6 部 合議 A 係 御中

被告訴訟代理人 弁護士 田 中 修 司

同 弁護士 野 村 宏 治

同 弁護士 本 橋 尚 樹

第1 逸失利益の算定期間の終期について

1 原告浜友観光の退去により逸失利益の算定期間の終期が到来したこと

(1) 損失補償契約の締結

原告浜友観光は、本件パチンコ店の出店を計画していた別紙物件目録記載5の建物（以下「本件建物」という。）を原告島田商事から賃借し（以下「本件建物賃貸借」又は「本件建物賃貸借契約」という。）、これを訴外株式会社セイジョー及び訴外 NEC モバイリング株式会社（以下、上記2名を併せて「転借人ら」という。）にそれぞれ転貸していた。

被告は、本件建物の借家人である原告浜友観光との間で、平成23年12月19日付けにて、原告浜友観光が平成23年12月末日限り本件建物から退去し、その所有に係る営業工作物及び動産を本件再開発事業の施行地区外に移転することを条件として、退去並びに営業工作物及び動産の移転に伴い通常生じる損失の補償（以下「通損補償」という。）を目的とする損失補償契約を締結した（乙第33号証）。

また、被告は、本件建物の転借人らとの間で、平成23年12月19日付けにて、転借人らが平成23年12月末日限り本件建物から退去し、その所有に係る営業工作物及び動産を本件再開発事業の施行地区外に移転することを条件とし、通損補償を目的とする損失補償契約を締結した。ただし、被告と転借人らとの間の上記契約は、原告浜友観光が転借人らを代理して締結し、被告が転借人らに支払う補償金の受領も原告浜友観光が転借人らを代理して受領する旨約定された（損失補償契約書頭書及び第2条第1項）（乙第34号証）。

(2) 損失補償金の支払い

(ア) 被告は、原告浜友観光に対し、上記の損失補償契約に基づき、通損補償金として、平成24年1月12日に7448万7000円、同月23日に3192万4300円、合計1億0641万1300円を支払った（乙第37号証の1及び2）。

上記の損失補償金の内訳は、移転雑費が223万6600円、借家人補償が1億0407万4700円である（乙第33号証）。

(イ) 被告は、転借人らの代理人としての原告浜友観光に対し、上記の

損失補償契約（乙第 34 号証）に基づいて、平成 24 年 1 月 12 日及び同月 23 日の 2 回に分けて、転借人らに対する損失補償金の全額を支払った（乙第 38 号証の 1 及び 2）。

（3）本件建物からの退去

原告浜友観光及び転借人らは、いずれも、平成 23 年 12 月 31 日までに、本件建物から退去した。

（4）逸失利益の算定期間の終期の到来

原告浜友観光は、平成 23 年 12 月 31 日までに本件建物から退去したのであるから、遅くとも、平成 24 年 1 月 1 日以降、本件パチンコ店の営業により得べかりし利益を喪失したことによる損害が発生する余地はもはやない。

よって、仮に、本件訴訟において原告浜友観光の主張する逸失利益に係る損害が発生するとしても、その計算期間の終期は、遅くとも、平成 23 年 12 月 31 日である。

2 本件建物の解体・撤去及び本件土地の明渡し

（1）原告島田商事と被告との間の契約の締結

（ア）建物の移転に係る損失補償契約の締結

被告は、本件建物の所有者である原告島田商事との間で、平成 24 年 1 月 11 日付けにて、原告島田商事が同年 3 月末日限り本件建物を本件再開発事業の施行地区外に移転することを条件として、移転に対する補償を目的とした損失補償契約を締結した。

上記の損失補償契約により被告が原告島田商事に支払う損失補償金は 3 億 3732 万 1300 円であり、その内訳は、建物移転補償が 2 億 2823 万 2200 円（解体工事費を含む。）、移転雑費補償が 6327 万 9100 円、家賃減収補償が 4581 万円である（乙第 35 号証）。

なお、本件建物は本件再開発事業において解体・撤去されることが計画されているため、被告は原告島田商事との間で、本件建物の売買契約ではなく、本件建物の解体・撤去及び移転を目的とする損失補償契約を締結したものである。

(イ) 土地等売買契約の締結

被告は、別紙物件目録記載 1 乃至 4 の土地（以下「本件土地」という。）の買取りを目的として、平成 24 年 1 月 11 日付けにて、その所有者（共有持分権者）である訴外[REDACTED]及び訴外[REDACTED]との間で土地売買契約を、また、本件土地の借地権者である原告島田商事との間で、借地権売買契約を締結した（以下、上記の土地売買契約と借地権売買契約を総称して「土地等売買契約」という。）（乙第 36 号証）。

(2) 契約の対価の支払

(ア) 損失補償金の支払

被告は、原告島田商事に対し、上記の建物の移転に係る損失補償金 3 億 3732 万 1300 円のうち、2 億 3612 万 4000 円を平成 24 年 2 月 2 日に、1 億 0119 万 7300 円を同年 4 月 5 日に、それぞれ支払った（乙第 39 号証の 1 及び 2）。

(イ) 売買代金の支払

被告は、訴外[REDACTED]及び訴外[REDACTED]並びに原告島田商事に対し、平成 24 年 2 月 27 日、土地売買代金及び借地権売買代金を、それぞれ支払った。被告が原告島田商事に支払った借地権の売買に係る売買代金は 13 億 4721 万 4400 円である（乙第 40 号証の 1）。

(3) 被告による土地所有権の取得

被告は、土地等売買契約により、本件土地について土地利用権による制限を受けない完全な所有権を取得し、本件土地の所有権は、現在、被告に帰属し、被告を所有者とする所有権移転登記がなされた（平成 24 年 2 月 7 日、東京法務局府中支局受付第 8281 号）（乙第 41 号証の 1 乃至 4）。

(4) 本件建物の解体・撤去及び本件土地の明渡し

原告島田商事は、平成 24 年 1 月 10 日頃から、本件建物の解体・撤去工事を開始し、同年 3 月 19 日、同工事は完工し本件建物は解体・撤去され（乙第 42 号証）、被告は、原告島田商事から、同日、更地に整備

された本件土地の明渡しを受けた。

(5) 逸失利益の算定期間の終期の到来

本件建物の解体・撤去工事は、既に述べたとおり、平成 24 年 1 月 10 日頃には開始されていたのであるから、遅くとも、平成 23 年 12 月末日までには、原告島田商事が工事業者に同工事を発注したことは明らかである。従って、原告島田商事は、遅くとも平成 24 年 1 月 1 日以降は、本件建物を第三者に賃貸し賃料を得ることは不可能であった。

よって、仮に、本件訴訟において原告島田商事の主張する逸失利益に係る損害が発生するとしても、その計算期間の終期は、遅くとも、平成 23 年 12 月 31 日である。

第 2 原告浜友観光及び原告島田商事が退去するに至った周辺事情

1 被告による本物件買取りに係る交渉

被告は、平成 22 年 11 月頃から、原告浜友観光、原告島田商事、訴外 [] 及び訴外 [] との間で、本件土地及び本件建物（以下、本件土地及び本件建物を併せて「本物件」という。）の買取りについて本格的に交渉を開始した。なお、被告は、本件建物を所有する原告島田商事の代表取締役であり、且つ、本件土地の共有持分権者であった訴外 (亡) 島田孝から、同人の存命中、数回に渡り、本物件の買取りを求められたことがあったが、価格が折り合わず、契約締結には至らなかった。

上記の交渉の結果、被告が本物件の所有権を取得することについて、売主側の原告浜友観光、原告島田商事、訴外 [] 及び訴外 [] の利害と被告の利害とが一致し、原告浜友観光は本件建物から退去し、原告島田商事、訴外 [] 及び訴外 [] は本物件を手放すことになり、被告は本物件の所有権を取得することとなった。

しかしながら、上記の交渉は、交渉の最中、本物件について抵当権者から抵当権に基づく不動産競売の申立てがされ同不動産競売事件が進行すれば数ヶ月後には本物件が第三者により競落される可能性も否定できないといった状況に置かれるなど、紆余曲折を経て合意に至っている。後に述べるとおり、上記の不動産競売事件はその申立てが取り下げられたものの、被告が本物件を買い取っていなければ、本物件は、本物件に

設定された抵当権又は根抵当権の実行により不動産競売手続に付されて処分される運命にあったことは確実である。

2 本件土地所有者は本件土地を売却せざるをえなかったこと

本件土地及び本件建物に係る登記記録の全部事項証明書(甲第1号証、甲第2号証の1乃至4、乙第41号証の1乃至4、乙第42号証)によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件土地所有者について

本件土地所有権は、昭和63年8月2日に発生した相続により、訴外[]及び訴外[]が、それぞれ、持分4分の1及び持分4分の3割合で承継した。

訴外[]は、平成14年12月11日、死亡し、本件土地について同人が保有していた共有持分4分の3は、同人の法定相続人の一人である訴外[]が単独承継した。

上記の各相続により、本件土地は、訴外[]が持分4分の1、訴外[]が持分4分の3の割合で、共有することとなった。

(2) 本件土地及び本件建物に対する根抵当権の設定(1)

訴外[]及び訴外[]は、当時の株式会社東海銀行(現在の株式会社三菱東京UFJ銀行)に対し、平成1年6月30日、本件土地について訴外[]を債務者とする極度額4億2000万円の根抵当権及び訴外[]を債務者とする極度額2億7000万円の根抵当権を、それぞれ、順位1位の同順位で設定した(別紙担保権一覧表・番号1及び2記載の根抵当権)。

また、原告島田商事は、当時の株式会社東海銀行(現在の株式会社三菱東京UFJ銀行)に対し、平成10年9月28日、本件建物について訴外[]を債務者とする極度額4億2000万円の根抵当権及び訴外[]を債務者とする極度額2億7000万円の根抵当権を、それぞれ、順位2位の同順位で設定した(別紙担保権一覧表・番号1及び2記載の根抵当権)。

本件土地に係る上記根抵当権と本件建物に係る上記根抵当権は共同

担保とされた。

訴外[]及び訴外[]が、上記の各根抵当権を担保として上記の銀行から融資を受けた金額は不明であるが、上記各根抵当権の極度額からして、同人らが、それぞれ、数億円単位の融資を受けたことは明らかである。また、上記各根抵当権のうち本件土地に対する根抵当権は上記(1)で述べた昭和63年8月2日の相続発生から約10か月後に設定されていることからして、同根抵当権を担保とする融資は同相続に係る相続税の支払を資金使途とするものであると考えられる。

訴外[]は、既に述べたとおり、平成14年12月11日、死亡し、同人を債務者とする極度額2億7000万円の根抵当権の元本は、同日をもって確定し(民法398条の8第4項)、同人が上記の銀行に負担していた借入金債務は、平成15年7月28日、相続及び債務引受により、訴外[]が単独で承継した。

なお、株式会社東海銀行は、平成14年1月15日、株式会社UFJ銀行と合併して上記各根抵当権者の地位は株式会社UFJ銀行に承継され、株式会社UFJ銀行は、平成18年1月4日、株式会社三菱東京UFJ銀行(以下「三菱東京UFJ銀行」という。)と合併して、上記各根抵当権者の地位は三菱東京UFJ銀行に承継された。

(3) 被告による本件土地の差押及びその解除

被告は、平成15年7月11日、訴外[]及び訴外[]に対する地方税の滞納処分に基つき本件土地を差し押さえたが、滞納税が支払われたため、平成18年9月29日、同差押を解除した。

原告浜友観光は、平成18年7月28日、原告島田商事から本件建物を賃借するにあたり、その保証金として5億円を原告島田商事に預託し、本件建物賃貸借契約においては、上記5億円の資金使途を被告に対する滞納税の支払に充てる旨、定められた(甲第5号証、第5条第2項)。

訴外[]及び訴外[]は、既に述べたとおり、平成18年9月、被告に対する滞納税を支払ったが、その支払原資が上記の5億円から得た金員であることは、その支払のタイミングからして明らかである。

すなわち、本件土地所有者である訴外[]及び訴外[]は、原告島田商事が5億円の保証金の預託及び同5億円を滞納税支払の原資とすることについて原告浜友観光の同意を得て本件建物を賃貸しなければ、もはや、[]資産として代々受け継がれてきた本件土地所有権を維持することはできず、被告による差押及び公売処分により本件土地所有権を失っていたことは確実である。

(4) 本件土地に対する根抵当権の設定 (2)

訴外[]は、中央三井信託銀行株式会社(平成24年4月1日より三井住友信託銀行株式会社)(以下「中央三井信託銀行」という。)に対し、平成13年10月3日、本件土地について極度額1億5000万円の根抵当権を設定した(別紙担保権一覧表・番号5記載の根抵当権)。

また、原告島田商事は、中央三井信託銀行に対し、平成13年10月3日、本件建物について[]を債務者として極度額1億5000万円の根抵当権を設定した。

本件土地に係る上記根抵当権と本件建物に係る上記根抵当権は共同担保とされた。

上記根抵当権の被担保債務及び設定者の地位は、平成14年12月11日、訴外[]が死亡して相続が発生し、平成16年3月30日、法定相続人間における債務引受により、訴外[]が単独で承継した。

(5) 土地等売買契約に基づく代金の代理受領と根抵当権の解除

(ア) 売買代金の支払

既に述べたとおり、被告は、平成24年1月11日、訴外[]及び訴外[]並びに原告島田商事との間で、土地等売買契約を締結し、同年2月27日、訴外[]及び訴外[]に対し、それぞれ、土地等売買契約に基づく代金の全額を支払った。

ただし、被告は、上記売買代金の支払方法について訴外[]から指示を受け、同人へ支払う売買代金全額を、同人が代理人と指定した三菱東京UFJ銀行宛へ、同銀行名義の口座に振り込む方法により支払った(乙第40号証の2、番号8の欄の記載)。

また、被告は、上記売買代金の支払方法について訴外[]から

指示を受け、同人へ支払う売買代金の一部を同人が代理人と指定した三菱東京 UFJ 銀行及び中央三井信託銀行宛へ各銀行名義の口座に振り込む方法により支払った（乙第 40 号証の 2、番号 6 及び 7 の欄の記載）。

（イ）根抵当権の解除

三菱東京 UFJ 銀行は、平成 24 年 1 月 11 日、本件土地について訴外 [] 及び訴外（亡） []（但し、その根抵当権設定者の地位は、本項（2）で述べた相続及び債務引受により訴外 [] が承継した。）から設定を受けた上記の各根抵当権、ならびに本件建物について原告島田商事から設定を受けた上記の根抵当権を解除した。

また、中央三井信託銀行は、平成 24 年 1 月 11 日、本件土地について訴外（亡） []（但し、その根抵当権設定者の地位は、本項（4）で述べた相続及び債務引受により訴外 [] が承継した。）から設定を受けた上記根抵当権、及び本件建物について原告島田商事から設定を受けた上記根抵当権を解除した。

このことは、訴外 [] 及び訴外 [] 並びに原告島田商事が、三菱東京 UFJ 銀行及び中央三井信託銀行に対し、土地等売買契約締結の時点で、被告が同人らに支払う売買代金により、上記各根抵当権により担保される借入金債務の全額を弁済することを約定したことを意味する。

（6）本項のまとめ

被告は、本件土地に設定されたすべての担保権が解除されなければ、本件土地を買い受けることができず、また、全ての担保権を解除するためには、担保権の被担保債権の全額が弁済されなければならない。

ただし、訴外 [] 及び訴外 [] は、既に述べたとおり、原告浜友観光が原告島田商事に本件建物賃貸借の保証金として預託した 5 億円がなければ、被告に対する滞納税すら支払えない資産状況にあり、本件土地を売却して金員を調達しなければ、数億円を超えると目される上記各根抵当権の被担保債務を弁済することなど到底不可能であって、訴外 [] 及び訴外 [] にとって、本件土地の売却は不可避であった。

3 抵当権者による抵当権に基づく不動産競売の申立て

本件土地及び本件建物に係る登記記録の全部事項証明書(甲第1号証、甲第2号証の1乃至4、乙第41号証の1乃至4、乙第42号証)によれば、以下の事実が認められる。

(1) 抵当権の設定及び移転

本物件には、訴外セントラル抵当証券株式会社が訴外[]に対して有する平成6年3月28日付け金銭消費貸借契約に基づく貸付金1億円を担保するため、抵当権が設定されていた(以下「本件抵当権」という。)(本件土地については順位番号2(あ)、本件建物については順位番号1(あ)で設定されていた。)(別紙担保権一覧表・番号3記載の抵当権)。

本件抵当権は、訴外セントラル抵当証券株式会社と訴外ミリオン信用保証株式会社が吸収合併したことにより、平成12年4月3日、訴外セントラル抵当証券株式会社から訴外ミリオン証券株式会社に移転し、更に、平成14年8月1日、会社分割により訴外ミリオン証券株式会社から訴外株式会社シーエムエーに移転した。

(2) 不動産競売開始決定の発令

訴外株式会社シーエムエーは、東京地方裁判所立川支部に対し、本件抵当権に基づき不動産競売開始の申立てをし、同裁判所は、同申立てに基づき、平成22年11月8日、担保不動産競売開始決定を発令した(以下「本件不動産競売事件」という。)

(3) 本件不動産競売事件の取下げ

本件不動産競売事件は、平成23年3月25日、申立ての取下げにより終了した。

本件不動産競売事件は、債務者・訴外[]が債権者・訴外株式会社シーエムエーに対し本件抵当権の被担保債務を弁済したことにより取り下げられたものと考えることが一般的な経験則に合致する。

本件抵当権の被担保債務は金銭消費貸借契約に基づく1億円の金銭債務であるが、平成11年3月2日、その弁済日が平成11年3月10日

3 抵当権者による抵当権に基づく不動産競売の申立て

本件土地及び本件建物に係る登記記録の全部事項証明書(甲第1号証、甲第2号証の1乃至4、乙第41号証の1乃至4、乙第42号証)によれば、以下の事実が認められる。

(1) 抵当権の設定及び移転

本物件には、訴外セントラル抵当証券株式会社が訴外[]に対して有する平成6年3月28日付け金銭消費貸借契約に基づく貸付金1億円を担保するため、抵当権が設定されていた(以下「本件抵当権」という。)(本件土地については順位番号2(あ)、本件建物については順位番号1(あ)で設定されていた。)(別紙担保権一覧表・番号3記載の抵当権)。

本件抵当権は、訴外セントラル抵当証券株式会社と訴外ミリオン信用保証株式会社が吸収合併したことにより、平成12年4月3日、訴外セントラル抵当証券株式会社から訴外ミリオン証券株式会社に移転し、更に、平成14年8月1日、会社分割により訴外ミリオン証券株式会社から訴外株式会社シーエムエーに移転した。

(2) 不動産競売開始決定の発令

訴外株式会社シーエムエーは、東京地方裁判所立川支部に対し、本件抵当権に基づき不動産競売開始の申立てをし、同裁判所は、同申立てに基づき、平成22年11月8日、担保不動産競売開始決定を発令した(以下「本件不動産競売事件」という。)

(3) 本件不動産競売事件の取下げ

本件不動産競売事件は、平成23年3月25日、申立ての取下げにより終了した。

本件不動産競売事件は、債務者・訴外[]が債権者・訴外株式会社シーエムエーに対し本件抵当権の被担保債務を弁済したことにより取り下げられたものと考えることが一般的な経験則に合致する。

本件抵当権の被担保債務は金銭消費貸借契約に基づく1億円の金銭債務であるが、平成11年3月2日、その弁済日が平成11年3月10日

から平成14年3月10日に変更されて、3年間、支払期限が猶予され、且つ、本件抵当権の設定登記では割賦弁済に関する約定が登記されていないことからすると、同債務は、弁済日に一括返済することを約定した借入金債務であると考えることが合理的である。

そうすると、本件不動産競売の申立てがされた時点で、債務者・訴外[REDACTED]は債権者・訴外株式会社シーエムエーに対し、元本1億円及びこれに対する年14%の割合による遅延損害金について支払債務を負担していたと考えられ、債務者・訴外[REDACTED]は、本件不動産競売事件の申立て取下げにあたり、1億円を超える資金をいずれかから調達したことになる。

(4) 本件不動産競売事件の申立て取下げに必要とされる資金の調達先

(ア) 原告島田商事の代理人である原告浜友観光に対する売買代金の支払

既に述べたとおり、被告は、原告島田商事との間で、平成24年1月11日、借地権売買契約を締結した。売買金額は13億4721万4400円である。

被告は、原告島田商事から、平成24年1月11日、上記13億4721万4400円のうち6億1256万6900円を、代理人として指定する原告浜友観光に支払うよう指示を受け、平成24年2月27日、原告浜友観光名義の銀行口座に振り込む方法により支払った(乙第37号証の1及び2)。

(イ) 原告島田商事から原告浜友観光に対する保証金5億円の返還

原告島田商事は、本件建物を賃貸するにあたり、原告浜友観光から保証金5億円の預託を受け、原告浜友観光は保証金返還請求権を担保するため本物件を共同担保として抵当権を設定した(別紙担保権一覧表・番号6及び7記載の各抵当権)。

原告島田商事は原告浜友観光から受領した上記5億円により被告に対する滞納税を支払ったため(甲第5号証、第5条第2項)、原告島田商事の手元に上記5億円は残っていない。

上記の保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権は、平成24年1月11日、解除された。

よって、被告が原告島田商事の代理人としての原告浜友観光に対

し支払った上記6億1256万6900円のうち5億円が保証金返還債務の弁済に充当されたことは明らかである。

(ウ) 原告島田商事から原告浜友観光に対する1億1256万6900円の返済

原告島田商事は本件建物の賃貸人であるから、本件建物賃貸借契約に基づいて上記5億円の保証金返還債務の他に1億円を超える金銭債務を負担していたと考えることは、一般的な経験則に馴染まない。

また、上記の保証金5億円には利息を付さない旨の約定がある(甲第5号証、第5条第3項)。

そうすると、原告島田商事は、本件建物賃貸借とは別個の法律原因により原告浜友観光に対し1億1256万6900円の金銭債務を負担しており、同債務の弁済を目的として同金額について原告浜友観光を売買代金受領の代理人に指定したと考えることが合理的である。

(エ) 原告島田商事は本件不動産競売事件の申立て取下げに必要な資金を原告浜友観光から調達したこと

本件建物賃貸借契約に基づく借家権は、本件抵当権が設定された後に締結された本件抵当権に劣後する借家権であるから、本件不動産競売事件において第三者が本物件を競落した場合、原告浜友観光は本件建物賃貸借契約に基づく借家権をもって競落人に対抗できず、その場合、何らの補償もないまま無条件で本件建物からの退去を余儀なくされることになる。

また、原告浜友観光が本物件に設定を受けた抵当権は、最後順位であり、本物件の評価額ならびに先順位の担保権者の被担保債権額(年14%の割合による遅延損害金を含む。)の合計額いかんによっては、上記抵当権の被担保債権合計額5億円全額について配当を受けることができるか否かが微妙となる。例えば、原告浜友観光の抵当権に優先する先順位の担保権の極度額及び債権額を単純合計すると10億6000万円となり、これに対する遅延損害金の年額は1億4840万円である。

よって、原告浜友観光は、本件不動産競売事件において本物件が競落されることを阻止することについて強い利害関係を有しており、原告浜友観光には本件不動産競売事件の申立て取下げに必要な資金を提供する動機が十分に認められる。

また、本件抵当権の被担保債権額は、不明であるが、上記のとおり、元本 1 億円及びこれに対する年 14%の割合による遅延損害金であると考えた場合、原告浜友観光が保証金相当額 5 億円に加えて代理受領をする 1 億 1256 万 6900 円という金額とも、概ね、符合する。

以上によれば、原告島田商事は、本件不動産競売事件の申立て取り下げに必要とされる資金、すなわち、債権者株式会社シーエムエーに対する弁済資金を原告浜友観光から調達したと考えることが合理的である。

(5) 本項のまとめ

原告島田商事は、原告浜友観光から援助を受け本件不動産競売事件の進行を阻止することができたが、これにより、原告浜友観光に対し合計 6 億円を超える金銭支払債務を負担することとなった。原告島田商事が本件建物及び本件土地について有する借地権を処分しなければ、上記 6 億円を超える債務を弁済することが困難であることは、次項に述べる事実から明らかとなる。

4 原告島田商事の財務状況

(1) 根抵当権の設定

本件建物については、三菱東京 UFJ 銀行及び中央三井信託銀行がそれぞれ根抵当権の設定を、また、株式会社シーエムエー及び原告浜友観光がそれぞれ抵当権の設定を受けており、これらの担保権は本件土地にそれぞれ設定された抵当権及び各根抵当権と共同担保とされていることについては、既に述べた。

上記各根抵当権の極度額及び抵当権の被担保債権額は、以下のとおりである（甲第 1 号証、乙第 42 号証）。

(a) 三菱東京 UFJ 銀行が設定を受けた根抵当権

- ① 極度額 4 億 2000 万円（債務者 [REDACTED]）
- ② 極度額 2 億 7000 万円（債務者 [REDACTED]）

(b) 株式会社シーエムエーが設定を受けた抵当権

- ① 被担保債権額 1 億円（債務者 [REDACTED]）
- ② 被担保債権額 1 億 5000 万円（債務者 [REDACTED]）

(c) 中央三井信託銀行が設定を受けた根抵当権

① 極度額 1 億 5000 万円 (債務者 (亡) ■■■■■)

(d) 原告浜友観光が設定を受けた抵当権

① 被担保債権額 2 億 7000 万円 (債務者原告島田商事)

② 被担保債権額 2 億 3000 万円 (債務者原告島田商事)

上記の担保権のうち、原告浜友観光が設定を受けた (d) の抵当権を除く他の担保権は、原告島田商事が訴外 ■■■■■ 及び訴外 (亡) ■■■■■ (ただし、根抵当権設定者及び被担保債務の債務者の地位は ■■■■■ の死亡に伴い訴外 ■■■■■ が相続及び債務引受により承継した。) の負担する債務を担保するため設定したものであり、物上保証である。

(2) 被告による本件建物の差押

被告は、平成 15 年 7 月 11 日、原告島田商事に対する地方税の滞納処分に基づき本件建物を差し押さえたが、滞納税が支払われたため、平成 18 年 9 月 29 日、同差押を解除した。

原告浜友観光は、平成 18 年 7 月 28 日、原告島田商事から本件建物を賃借するにあたり、その保証金として 5 億円を原告島田商事に預託し、本件建物賃貸借契約においては、上記 5 億円の資金使途を被告に対する滞納税の支払に充てる旨、定められた (甲第 5 号証、第 5 条第 2 項)。

原告島田商事は、既に述べたとおり、平成 18 年 9 月、被告に対する滞納税を支払ったが、その支払原資が上記の 5 億円から得た金員であることは、その支払のタイミングからして明らかである。

すなわち、原告島田商事は、5 億円の保証金の預託及び同 5 億円を滞納税支払の原資とすることについて原告浜友観光の同意を得て本件建物を賃貸しなければ、もはや、本件建物所有権を維持することはできず、被告による差押及び公売処分により本件建物所有権を失っていた。

(3) 三菱東京 UFJ 銀行による損失補償金の代理受領

被告は、原告島田商事から、被告が原告島田商事に支払うべき損失補償金 3 億 3732 万 1300 円のうち 1 億 6325 万 4000 円を、代理人三菱東京 UFJ 銀行に対し支払うよう指示され同銀行名義の口座に振り込む

方法により支払った（乙第 39 号証の 1）。

（4）三菱東京 UFJ 銀行及び原告浜友観光による売買代金の代理受領

（ア） 被告は、原告島田商事から、被告が原告島田商事に支払う借地権売買代金 13 億 4721 万 4400 円のうち 3 億 9435 万 5600 円を、代理人三菱東京 UFJ 銀行に対し支払うよう指示され、同銀行名義の口座に振り込む方法により支払った。なお、上記の振込は、原告島田商事の指示により 1 億 7980 万円と 2 億 1455 万 5600 円の 2 本に分けて行った（乙第 40 号証の 2・番号 3 及び 4 の欄の記載）。

（イ） 被告は、原告島田商事から、被告が原告島田商事に支払う借地権売買代金 13 億 4721 万 4400 円のうち 6 億 1256 万 6900 円を、代理人原告浜友観光に支払うよう指示され、原告浜友観光名義の銀行口座に振り込む方法により支払った（乙第 40 号証の 2・番号 2 の欄の記載）。

（5）担保権の解除

本件建物について担保物権の設定を受けた三菱東京 UFJ 銀行、中央三井信託銀行及び原告浜友観光は、平成 24 年 1 月 11 日、それぞれ、各自の有する根抵当権及び抵当権の全部を解除した。

（6）本項のまとめ

以上によれば、訴外[]、訴外[]及び原告島田商事が、借入金等の返済のため、本件建物及び本件土地に係る借地権を売却・処分する必要に迫られていたことは明らかであって、被告が本物件を買い取らなければ、いずれかの担保権が実行され、不動産競売手続により換価処分されることは必至であった。

第 3 結語

1 逸失利益について

原告らの主張に係る逸失利益に係る損害は、仮に発生するとしても、平成 23 年 12 月末日の経過をもってその発生を止め、それ以降、発生の余地はない。

被告意見書（乙第 30 号証）の試算によれば、平成 19 年から平成 23 年

までの逸失利益は、以下のとおりである。

平成 19 年 △73,397,901 円 (△はマイナスを示す。)

平成 20 年 △10,629,081 円 (△はマイナスを示す。)

平成 21 年 39,540,951 円

平成 22 年 29,118,397 円

平成 23 年 45,408,972 円

以上を総合すると、仮に、原告らの主張に係る逸失利益が発生としても、平成 19 年から平成 23 年まで (5 年間) の逸失利益の合計額は 30,041,338 円となる。

2 被告による本物件の買取り等について

被告は原告島田商事に対し本件建物の移設に係る損失補償金及び本件土地に係る借地権の買取代金として合計 16 億 8453 万 5700 円を支払っており、原告島田商事がこの買取代金を原資として本物件に代わる代替物件を調達することは十分に可能であったはずである。

しかしながら、本物件は、本件土地及び本件建物を共同担保として、複数、且つ、極度額及び被担保債権額がいずれも数億円を超える根抵当権及び抵当権が設定されているという状況下であり、訴外[REDACTED]、訴外[REDACTED]及び原告島田商事は、本物件を売却処分する以外に上記の各担保権の被担保債務の返済原資を調達する途がないという[REDACTED]家独自の事情を抱えていた。

よって、訴外[REDACTED]、訴外[REDACTED]及び原告島田商事は、本物件を売却せざるを得ない状況の下で被告に売却するに至ったものであり、被告が本物件を買い取らなくとも、近々、本物件が担保権の実行により不動産競売手続に付されていたことは確実であって、原告らが主張する期間に渡り逸失利益が発生し続けることはあり得ない。

以上によれば、平成 24 年 1 月 1 日以降は、原告浜友観光が本件建物で本件パチンコ店を営業することを仮定すること自体、不可能であって、被告は、平成 23 年 12 月 31 日の経過をもって、逸失利益に係る損害はその発生を止めると主張するものである。

以上

物件目録

- 1 所在地番目積
宅地
216.95 m²
- 2 所在地番目積
宅地
123.17 m²
- 3 所在地番目積
宅地
79.34 m²
- 4 所在地番目積
宅地
783.41 m²
- 5 所在地番目積
宅地
1,365.18 m²

担保権一覧表

番号	権利の種類	権利者	設定日	極度額/債権額 (円)	被担保債権の種
1	根抵当権	株式会社三菱東京UFJ銀行 (株式会社東海銀行)	平成1年6月30日	420,000,000	銀行取引 手形債権 小切手債権
2	根抵当権	株式会社三菱東京UFJ銀行 (株式会社東海銀行)	平成1年6月30日	270,000,000	銀行取引 手形債権 小切手債権
3	抵当権	株式会社シーエムエー (セントラル抵当証券株式会社)	平成6年3月28日	100,000,000	平成6年3月28日 金銭消費貸借
4	抵当権	株式会社シーエムエー (セントラル抵当証券株式会社)	平成6年3月28日	120,000,000	平成6年3月28日 金銭消費貸借
5	根抵当権	中央三井信託銀行株式会社 (取扱店:国分寺支店)	平成13年10月3日	150,000,000	銀行取引 手形債権 小切手債権 平成10年11月16日償 に係る債権
6	抵当権	浜友観光株式会社	平成18年7月28日	270,000,000	平成18年7月28日貸付 に基づく第1回支払分 保証金返還請求権
7	抵当権	浜友観光株式会社	平成19年1月23日	230,000,000	平成18年7月28日貸付 に基づく第2回支払分 保証金返還請求権

本件土地 1 所在 [REDACTED] 目

地番 [REDACTED]

地目 宅地

地積 241.32㎡

2 所在 [REDACTED] 目

地番 [REDACTED]

地目 宅地

地積 123.17㎡

3 所在 [REDACTED] 目

地番 [REDACTED]

地目 宅地

地積 79.33㎡

4 所在 [REDACTED] 目

地番 [REDACTED]

地目 宅地

地積 766.14㎡

所有者 [REDACTED] (持分1/4)、[REDACTED] (持分3/4)

本件建物 所 在 [REDACTED]

家屋番号 [REDACTED]

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2

床 面積 1階 931.90㎡

2階 269.59㎡

地下1階 24.57㎡

所 有 者 島田商事有限会社

杏林

平成 20 年（ワ）第 25098 号 損害賠償請求事件

原 告 浜友観光株式会社、島田商事有限会社
被 告 国 分 寺 市

第 11 準備書面

平成 24 年 7 月 10 日

東京地方裁判所 民事第 6 部 合議 A 係 御中

被告訴訟代理人 弁護士 田 中 修 司

同 弁護士 野 村 宏 治

同 弁護士 本 橋 尚 樹

被告は、上記当事者間の御庁頭書事件に係る原告ら準備書面（8）について、
次頁以下のとおり、反論する。

1 原告島田商事が原告浜友観光に支払った1億1256万6900円について

原告らは、「原告島田商事から同浜友観光に対する1億1256万6900円は、本件建物賃貸借に関する明渡料として支払われたものであって、被告が推測するようなシーエムエーに対する弁済資金の返済ではない。原告浜友観光は、本件建物の転借人である訴外株式会社セイジョー及び同NECモバイルリング株式会社に対して、再開発事業による期間満了前の転貸借の終了時には、転借人に対し、内装費用等の金銭的補償義務を負っていたため、その負担部分等を原告島田商事が明渡料として支払ったものである。」と主張するが（原告ら準備書面（8）第2、5（4）（7～8頁））、俄に措信することができない。

被告は、既に述べたとおり（被告第10準備書面、第1、1（1）（2頁））、本件建物の転借人らとの間で、平成23年12月19日付けにて、転借人らが平成23年12月末日限り本件建物から退去しその所有に係る営業工作物及び動産を本件再開発事業の施行地区外に移転することを条件として、退去及び営業工作物及び動産の移転に伴い通常生じる損失の補償を目的とする損失補償契約を締結した（乙第34号証）。この損失補償契約は、原告浜友観光が転借人らを代理し被告との間で締結したものであり、これらの事実、原告らも認めるところである。

上記の損失補償契約では補償項目として「営業工作物補償」が掲げられており（乙第34号証添付の「別表、3」）、原告らの主張に係る「内装費用等」は、当然、この営業工作物補償に含まれるはずである。

被告は、既に述べたとおり（被告第10準備書面、第1、1（2）（イ）（2～3頁））、転借人らの代理人である原告浜友観光に対し、上記の損失補償契約に基づく損失補償金の全額を支払っており、この点について原告ら被告間に争いはない。

したがって、原告島田商事又は原告浜友観光が転借人らに対し内装費用等について金銭的補償義務を負っているとの原告らの主張は非常に不可思議であって、この点において、同主張は破綻しているといわざるを得ない。

2 ■■■■が本物件を手放すに至った経緯

原告らは、「原告島田商事が本物件を被告に対して売却するに至ったのは、ひとえに原告浜友観光のパチンコ店出店計画に対する被告の妨害行為によ

り、この計画が実現不能となり、原告島田商事の事業計画が破綻させられたためである。」「原告島田商事は、同浜友観光のパチンコ店開業によって得る見込みであった賃料収入を失い、その資金繰りは悪化した。事業計画が頓挫したために、金融機関である債権者に対する信用は悪化し、借入金の返済を求められ、ついには、前述のとおりシーエムエーから本物件の不動産競売や賃料債権の差押えを申し立てられるに至ったのである。」と主張するが（原告ら準備書面（8）第3、3（1）（12～13頁））、以下に述べるとおり、被告による本件図書館の開設と本物件の売却とは無関係である。

すなわち、原告島田商事は、平成19年3月1日から平成23年12月31日までの間に、原告浜友観光から合計2億7100万円の賃料を受領している。その内訳は以下のとおりである（ただし、消費税を除く。）。

（内訳）① 平成19年3月分から同年5月分まで

月額200万円×3ヶ月＝600万円

② 平成19年6月分から平成20年3月分まで

月額400万円×10ヶ月＝4000万円

③ 平成20年4月分から平成23年12月分まで

月額500万円×45ヶ月＝2億2500万円

以上に対し、原告浜友観光が本件パチンコ店を開業した場合に原告島田商事が得られたであろう想定賃料の合計額は、本件パチンコ店が原告らの主張するとおり平成19年3月1日に開店することができたと仮定した場合、3億4800万円（月額600万円×58ヶ月）となる（以下「想定賃料」という。）。

以上によれば、想定賃料と現に得た賃料との間に7700万円の差額はあるものの、原告島田商事は、平成19年3月から平成23年12月までの間に、想定賃料の約77.8%に当たる総額2億7100万円の賃料収入を得ていたのであり、まして、原告らは本物件の他にも資産を有していたというのであるから、想定賃料を得ることができなかったことにより事業破綻し金融機関の信用を失った旨の原告らの主張は、俄に措信しがたい。

原告島田商事を含む[]が本物件を手放さざるを得なくなったのは、既に述べたとおり、相続税の支払のため金融機関から金員を借り入れたものの、その返済原資の手当ができなかったこと、より端的に言えば、金融機関からの借りに頼らずに相続税の支払原資を自己資金により調達できなかったことに尽きるものであって、本件図書館の開設とは無関係である。

3 被告が本物件の取得により計り知れない利益を得た事実は存在しないこと

原告らは、「被告は、本件条例改正により原告浜友観光のパチンコ店出店を阻止しただけでなく、再開発施行区域の重要部分にあたる本物件を取得し、計り知れない利益を得ている。」と主張するが、そのような事実はない。

原告らの主張する「計り知れない利益」が一体いかなる利益を意味するのかは皆目不明であるが、被告は、本件再開発事業の施行の一過程として、権利変換計画の作成前に本物件を先行買収しただけのことである。原告島田商事を含む本物件の所有者は、被告に本物件を売却しなかった場合は、本件再開発事業において権利変換処分を受け権利床を取得し、または、権利変換を希望せず施行地区外に転出することになるが、いずれの場合であっても、被告が定めた明渡期限には、本物件を被告に明け渡さなければならないのであるから（都市再開発法第96条第1項及び第3項）、被告は先行買収により格別の利益を得たことにはならない。仮に、本物件の所有者が明渡期限までに本物件の任意の明渡しに応じない場合には、被告は裁判等により明渡しの強制的実現を図らなければならないが、被告が先行買収によってそのような例外的な病理現象を回避したことをもって計り知れない利益を得たと評価することができないことは、明らかである。

よって、原告らの上記主張は失当である。

4 最高裁判所平成8年4月25日判決を本件に引用することは誤りであること

原告らは、最高裁判所平成8年4月25日判決（民集50巻5号1221頁）（以下「本判決」という。）を引用し、同判決は「逸失利益の算定の基礎とすべき事実は、不法行為時を基準として、その当時に存在する事実であり、不法行為時に存在しない事実は、その原因となる具体的事由が不法行為時に存在し、かつ、近い将来においてその現実化が客観的に予測されていたなどの特段の事情のない限り考慮すべきでないことを明示したのである。」と主張するが（原告ら準備書面（8）、第3、1（2）（11頁））、同主張は、本判決の趣旨を誤って解釈するものであり、明らかに失当である。

すなわち、本判決は、交通事故の被害者が同事故により後遺障害を負い、その症状が固定した後、同事故に係る訴訟が係属していた原審（事実審）の口頭弁論終結前に全く別の事故により被害者が死亡した案件について、被害者が死亡し生存期間が確定した以上は、その後に逸失利益が発生する余地は

ないとして死亡後の逸失利益を認めなかった原審を破棄した。その理由は、被害者の逸失利益は、交通事故当時における被害者の年齢、職業、健康状態等の個別要素と平均稼働年数、平均余命等に関する統計資料から導かれる就労可能期間に基づいて算定すべきものであり、交通事故の時に一定の内容のものとして発生しているというところにある。

確かに、計算上は、交通事故発生時に、平均余命までに発生する将来的逸失利益の総額を算定することは可能であろう。しかしながら、労働能力の一部喪失による逸失利益は、事実としては、時の経過の共に発生するものであるはずである。

それにもかかわらず、本判決が交通事故時に将来的逸失利益も発生しているとの法的擬制を用いたのは、被害者死亡による逸失利益の算定の基礎となる就労可能期間が、平均稼働年数、平均余命等に関する統計資料から導くことができることによるものであり、また、被害者及びその遺族が損害の補填を受けられなくなるのは不公平であるとの利益衡量を重視したからに他ならない。

よって、本判決は、あくまでも、交通事故の被害者が事実審の口頭弁論終結前に同事故とは相当因果関係が認められない原因により死亡した場合の逸失利益の算定にあたっては、被害者及び被害者の遺族との公平を図るため、同死亡の事実を考慮すべきではないことを判示したにとどまり、不法行為の態様、損害の内容、被害者が自然人であるか法人であるかなどといった個別事情を問わず、不法行為に基づき発生した逸失利益の算定に当たっては不法行為の後に発生した事情を原則として考慮してはならないことを不法行為全般に共通する一般法理として表明したものでありえない。

まして本件では、被告の平成 24 年 4 月 9 日付第 10 準備書面第 1 第 2 項（3～5 頁）で主張したとおり、被告は原告島田商事に対し本件建物の移設に係る損失補償金及び本件土地に係る借地権の買取代金として合計 16 億 8453 万 5700 円を支払っており、原告島田商事は、この損失補償金及び買取代金により、本物件の代替物件を取得することが可能であったのであるから、本判決が本件事案に妥当しないことは明らかである。

また、被告は、本判決が述べる法理を引用するものではないが、本判決では、不法行為時に存在しない事実でも、その原因となる具体的事由が不法行為時に存在し、かつ、近い将来においてその現実化が客観的に予測されて

いたなどの特段の事情がある場合は考慮すべき、と判示している。原告らは、本件には特段の事情は認められない、と縷々主張しているが、前記1及び2記載のとおり原告らの主張は到底措信できないものである。本物件には被告による本件条例改正時に既に多額の極度額の根抵当権が設定されており、根抵当権の実行による不動産競売、あるいは競売を避けるための任意売却により、本物件は、近い将来、処分されることが客観的に予測されていたのであるから、仮に本判決の法理によるとしても、本物件の売却は、その原因となる具体的事由が不法行為時に存在し、かつ、近い将来においてその現実化が客観的に予測されていたなどの特段の事情がある場合に該当し、売却の事実は得べかりし利益の算定期間の認定上考慮すべき事実となることは明らかである。

以上によれば、本判決を引用し原告らが本物件から退却した事実は逸失利益の算定に影響を及ぼさないなどということは到底できないのであって、原告らの上記主張は失当である。

原告島田商事は、他の地権者と同様、本件再開発事業において権利変換処分を受け新築される再開発ビル内に取得する権利床を売却又は運用するという選択肢を有していたが、敢えてその選択をせず、被告の先行買収に応じたものである。すなわち、原告らは、原告らの意思に基づいて本物件から退去したのであり、本物件から退去した後に逸失利益の発生の余地がないことは、既に、被告第10準備書面で述べたとおりである。

以上