

平成 24 年 12 月 26 日

関係者各位

家賃改定事務局

氏訴訟案件現状および今後の方向性に関するレポート

1. 経緯

H23 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> 当社の一方的解約通知に対し、「解除権の無効」「賃貸借契約の存続」を主張した訴訟を提起される 当初、当社担当者が電話にて契約期間の延長を約束、一方的な解約を制限していると考え、状況は不利との見通しを立てた
H24 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> 実際の裁判になると、当社担当とのやりとりは争点にならず、マスターリース契約に解除権があるかどうか争点となる この段階で当社に一定の解除権を認める裁判官の発言がある
H24 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 先方は、解除権の濫用、解約時に空室で引渡されたことへの損害に争点を変更(消費者センターのクレーム数を証拠資料)
H24 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、先方は建築費を差し引いても十分利益を得ており解除権の濫用はないと主張、具体的な収支計算書の提出を求める 先方から収支計算書は提出されず
H24 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> 先方は、今度は建物瑕疵(建築基準法違反)を争点に加える 当社に建物瑕疵部分を含めた和解をするつもりがあるかどうか裁判官より打診され、検討の余地があることを伝える
H24 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 先方より和解の枠組(費用)が提示される……計 4,792 万円 賃貸借契約解除に対する損害金(ローン残額)……3,345 万円 建物調査・修補・弁償土費用……1,447 万円

2. 現状の争点

争点	先方()	当社
賃料相当額 損害金	解除されたための逸失利益を主張 ローン残高を支払え 3,345 万円	解除は有効でありその後の賃料支払義務はない 但し、空室での引渡しに対して一定の和解金を支払う準備あり 和解金として 150 万円程度
建物修補 調査費用	建築基準法違反による瑕疵につき、調査費用を含め支払え 1,447 万円	現場を確認させて頂き、原則修繕内容を認める方向積算のうえ支払う準備あり 約 1,000 万円前後

3. 懸念される事項

- ・ 今回、解除権の有効性とは別に建築基準法違反による建物瑕疵（損害賠償請求）された
- ・ 当社が一番の懸念は、現時点で「レオパレスが建築基準法違反」という記録が残ること
- ・ 仮に先方の要求を100%受諾＝4,792万円を支払った場合、本裁判において建築基準法違反という記録は残らない
- ・ その後において、守秘義務を課した和解であっても、GNの損害賠償請求が起こらないとは言い切れない
- ・ むしろ、今後はGNの損害賠償請求が一定程度、発生すると考えるほうが自然
- ・ その場合、建築基準法違反が争点になることは否めない
- ・ だとすれば、本裁判において、「無意味」な賃料損害金を支払う必要はなく、あくまで建物瑕疵部分の和解枠組を提示するのが本筋
- ・ 顧問弁護士の心象としては、当社の和解枠組を仮に1,200万円程度（解約解決金150万円・建築修繕費見合い1,050万円）を提示した場合、裁判官も相当額と判断し、先方（XXXXXXXXXX）に和解に応じるよう説得してくれる可能性が高いとみている
- ・ 仮にXXXXXXXXXXがこの和解案に応じなかった場合、裁判官は、建物瑕疵を含んで裁判を継続するか？解約の有効性のみの判決をくださるか？のどちらかになる
- ・ いずれにしても、その場合は、本裁判(後者の場合は別訴となる)において、建築基準法違反が争点となる

4. 本裁判における当社の選択肢

1. 先方（XXXXXXXXXX）の和解枠組を100%受諾する
 - 本裁判において、建築基準法違反という文言は記載されない
 - ×本来支払う義務のない賃料損害金を支払わなければならない
 - ×本裁判にかかわった弁護士らにオーナーが相談した場合、高い確率で建物検査をアドバイスされる懸念あり
2. 本裁判で建物瑕疵は一定程度認め、賃料損害金は認めない
 - XXXXXXXXXXが和解に応じた場合、「1」に比べ安価な和解金となる
 - 今後も中途解約権については、争える立場ができる
 - ×XXXXXXXXXXが和解に応じない場合、本裁判又はその後の別訴で、建築基準法違反を争点とした訴訟が必須となる

5. 弁護士のアドバイス

- ・ 本裁判以降、GNの瑕疵について完全に蓋をすることは不可能である
- ・ であれば、本裁判は毅然とした態度で対応すべきである

- ・ 瑕疵についても、当社側で利害関係のない一級建築士に[REDACTED]の物件鑑定を依頼（最悪でも当社の一級建築士による報告書を作成）し、当社としての適正な金額を積算すべき
- ・ 一部上場企業でコンプライアンス遵守を表明している以上、GNの修繕については、今後プロジェクトを組んで対応すべき
- ・ 法的には、検査済証の取得はなんら効力がない。逆にその部分を主張することで、裁判上は、当社の心象を悪くする恐れがあるので、検査があるので違法ではないという主張はすべきでない。
- ・ 確認申請と実際の施工が違う事実になった経緯の正式コメントを用意すべき

以上