

(第32号議案)

土地建物明渡等請求事件に係る訴訟上の和解について

1 事件の表示

土地建物明渡等請求事件(東京地方裁判所平成28年(ワ)第38798号)

2 和解当事者

原告 中野区

被告 学校法人タイケン学園(以下「被告タイケン学園」という。)

被告 学校法人タイケン国際学園(以下「被告タイケン国際学園」という。)

3 経過の概要

本件は、区が提起した土地建物明渡等請求事件について、平成29年3月22日付けで裁判所から下記5のとおり和解勧告があり、同月27日の弁論準備手続期日において各当事者が当該和解勧告に同意することが確認されたことから、訴訟上の和解による解決が図られる見込みとなった。

4 訴訟経過

平成28年(2016年)11月16日 東京地方裁判所に訴えの提起

平成29年(2017年)3月22日 裁判所の和解勧告

同月27日 弁論準備手続期日(和解勧告同意)

5 和解勧告の内容

(1) 総論

① 本件訴訟は、中野駅周辺の地区のまちづくり事業の対象区域に含まれる訴状別紙物件目録(1)記載の土地(以下「本件土地」という。)及び同記載の建物(以下「本件建物」といい、本件土地と併せて「本件不動産」という。)を、被告タイケン学園に賃貸していた原告が、主位的に、被告タイケン学園が無断転貸を行っていること、マンガスクール等の専門性を生かした施設事業運営を行うべきであるのに実質的には不動産賃貸業を行っていることなどが基本協定違反に当たることを理由に上記賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を解除し、予備的に、同契約について更新拒絶をし、同更新拒絶はまちづくり事業の観点から正当事由があるとして、同契約は期間満了をもって終了した旨を主張し、被告タイケン学園に対し、本件不動産の明渡し並びに違約金及び本件賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の支払を求めるとともに、原告の承諾に基づいて被告タイケン学園から本件建物の一部である訴状別紙物件目録(2)記載の不動産の転貸を受けている被告タイケン国際学園に対し、同不動産の明渡し及び本件賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の支払を求める事案である。

- ② 一件記録に照らすと、本件土地は、現在、原告が推進しているまちづくり事業の対象区域に含まれており、原告は、計画どおりに同事業が実施できない場合における付近住民に与える影響が大きいことから、本件不動産の早期明渡しを求めているが、本件訴訟は、現時点では訴訟は双方の主張を整理して争点を明確化している段階であり、双方の主張が尽きるにはまだ数回の弁論準備手続期日を開く必要があり、その後、証人尋問等の証拠調べの期日が予定されており、その後、当審での判決を言い渡すことになるが、不服を有する当事者らは、控訴審への控訴ひいては上告審への上告ないし上告受理申立てをすることが可能である。
- ③ しかし、この場合には、仮に、原告が勝訴する場合であっても、原告が求めている本件不動産の早期の明渡しの実現にはほど遠いことになる。そこで、当裁判所は、本件の和解に当たって、紛争の早期解決という観点から、人証等の証拠調べを経ていない現段階の和解案として、原告が求めている本件不動産に係る賃貸借契約の解除の有効性ないし期間満了終了の有効性を前提としないで、下記(2)の内容による和解をすることを提案する。

当裁判所は、同和解案であれば、当審並びにその後控訴審及び上告審においても審理した場合に比して、格別に早期の明渡しを実現することができ、これにより、原告若しくは被告らに現に生じている又は将来生じ得る損失を最小限にとどめ得ることなどから、訴訟上の和解をすることは、原告及び被告ら双方にとって、極めて有益であり、原告が和解により取得する金員は、原告が訴状で請求する賃料相当損害金の一部ではあるものの、今般、和解が成立せずに訴訟を継続した場合における、付近住民及び原告が進めているまちづくり事業に与える支障に鑑みれば、合理的なものであると考える。

(2) 和解条項案（本件議案記載のとおり）

6 和解の理由

上記5(1)で示された和解勧告の総論のとおり、裁判所は、当区のまちづくり事業が遅延することによって付近住民に及ぼす影響を考慮し、紛争の早期解決の観点から当該和解勧告を行ったものと解することができる。

本件については、本件不動産の早期明渡しを実現することが最も重要であることから、本和解条項案による和解勧告に応じ、訴訟上の和解による解決を図ることが適当であると判断した。

7 和解予定日

本件議案が可決された場合は、平成29年（2017年）4月10日の弁論準備手続期日において訴訟上の和解を成立させる予定である。