

訴 状

平成 28 年 9 月 14 日

東京簡易裁判所民事部 御中

原告訴訟代理人弁護士 浅倉 隆顕


当事者 別紙当事者目録記載のとおり
事件の表示 賃料相当損害金支払請求事件
訴訟物の価額 337, 314 円 + 18 万円 = 517, 314 円
貼用印紙額 6, 000 円

請求の趣旨

- 1 被告は、原告に対し、平成 26 年 1 月 16 日から別紙物件目録記載の各不動産をいずれも退去するまで、年 18 万円の割合による金員を支払え
 - 2 訴訟費用は被告の負担する
- との判決並びに 1 について仮執行宣言を求める。

請求の原因

第 1 法律論

- 1 原告は、昭和 63 年 6 月 3 日ないし現在、別紙物件目録記載の各不動産（以下「本件各不動産」という。）の 999 分の 1 の共有持分権を有している（甲 1）。

2 被告は、平成26年11月16日ないし現在、本件各不動産を占有している（甲3）。

被告は、現在、本件各不動産において、「館山リゾートホテル」の屋号で営業している。

被告の関連会社としてアムス・インターナショナル株式会社、アムスホテル館山株式会社等もあるが、安房健康福祉センターに口頭で確認したところ、営業許可の日付は平成28年1月付けであり、名宛て人は被告である。

なお、原告は、被告と、賃貸借契約を締結した事実はない。

3 賃料相当損害金は、年額18万円である（甲2、甲5の34頁）。

なお、被告は、被告が原告となって本件各不動産の不法占有者に対して賃料相当損害金を請求した東京地方裁判所平成23年(ワ)第3097号事件他では、共有持分権999分の1当たり月額15万円を請求し（甲3の12頁）、かつ、その通りの認容判決が言い渡されている。

4 よって、原告は、被告に対し、平成26年11月16日から本件各不動産退去済みまで年18万円の割合による不法行為に基づく損害賠償請求権を有する。

第2 経緯

1 原告は、株式会社ホテルアクション館山と、以下の内容の賃貸借契約を締結した（甲2）。

(1)賃貸人

原告

(2)賃借人

株式会社ホテルアクション館山

同社は、日本サン・ランド株式会社（以下「サン・ランド」という。）から委託を受けてホテルアクション館山の経営をするために設立された（甲3の13頁）。

(3) 締結日

昭和 62 年 8 月 3 日

(4) 目的物

本件各不動産

なお、本件各不動産は宿泊施設であり、本件各不動産に隣接してレストラン棟があるが、これは昭和 63 年 3 月 3 日の新築当初からサン・ランドが所有している。

甲 3 では、別紙物件目録記載 6 の建物のみが目的となっており、「本件宿泊棟」と定義されているが、本申立書においては、甲 2 の物件目録に従って敷地も賃貸借契約の目的とする（但し甲 2 の物件目録の特定は甘い。）。

(5) 目的

ホテル営業

屋号は、当初、「ホテルアクション館山」であった。

(6) 期間

「ホテルアクション館山」の営業開始日（昭和 63 年 6 月）から 10 年間。

ただし、平成 10 年 6 月に法定更新された。

(7) 賃料

純客室料金売上額 × 40% × (1 / 999) × 共有持分権口数。

ただし、1 口当たり年 18 万円が最低保証される。

(8) 賃料支払方法

毎年 1 月ないし 12 月の賃料を翌年 1 月 31 日限り支払う。

(9) 連帯保証

サン・ランドは、本賃貸借契約に基づき株式会社ホテルアクション館山が原告に対して負う賃料支払義務について連帯保証した。

2 平成 12 年 7 月 18 日、サン・ランドについて、民事再生手続開始決定がなされた（東京地方裁判所平成 12 年(再)第 53 号）。

3 平成13年3月7日、サン・ランドは、株式会社パルアクティブ（以下「パルアクティブ」という。）がサン・ランドの株式の70%を取得し、サン・ランドが経営していた「ホテルアクション館山」、「ホテルアクション軽井沢」、「ホテルアクション会津高原」の3つのホテルをパルアクティブに月額356万円で賃貸すること、サン・ランドと株式会社ホテルアクション館山等の間で締結している業務委託契約は解除する等を内容とする再生計画案の認可決定を受け、同計画は平成13年3月31日、確定した（甲3の14頁）。

同計画案2頁には、「パルアクティブ社が日本サン・ランドの株の過半数を保有し、再生計画案の実施について責任を持ってあたる。」との記載がある。

なお、上記のとおり、同計画にはサン・ランドがパルアクティブと賃貸借契約を締結するとう記載があるが、賃貸借契約は処分行為であり、共有持分権者との関係では占有権限にならないため、後記のように、サン・ランド及びパルアクティブを被告として賃料相当損害金の支払いを求める訴訟が多数提起されることになった。

すなわち、同計画は、欠陥を有するものであった。

4 平成13年4月2日、パルアクティブの実質的経営者であった齋藤幹夫（「齋」は判決正本に依る。）は、実兄である斎藤日出興（「斎」は登記事項証明書に依る。）をサン・ランドの代表取締役に就任させ、平成15年11月1日には自らサン・ランドの代表取締役に就任した（甲3の14頁）。

サン・ランドは、平成13年4月ころから、本件各不動産を占有し、「ホテルアクション館山」の営業を開始した。

しかし、サン・ランドとパルアクティブは、再生計画を一切履行しなかった。

5 平成14年7月29日、株式会社ホテルアクション館山は、「株式会社大宮旅行開発」に商号変更した。

6 本件各不動産の共有持分権者の一部の者らは、サン・ランド及び大宮旅行開発を被告として、未払賃料、賃料相当損害金等の支払いを求める訴訟を提起し

(東京地方裁判所平成16年(ワ)第1669号事件等)、平成17年11月4日、大宮旅行開発に対して年18万円の割合による賃料支払請求等と、サン・ランドに対して原契約の賃料と同額の賃料相当損害金の支払請求等を認容する判決がなされた。

同共有持分権者の一部の者らは、同判決に基づき、株式会社ジェイティービーらを第三債務者として、サン・ランドの同社らに対する旅行代金引渡請求権を仮執行宣言に基づき差し押さえたが、サン・ランドは平成17年11月15日、同判決に控訴し（東京高等裁判所平成17年(ネ)第5819号事件等）、強制執行停止決定を得た（東京地方裁判所平成17年(モ)第12990号）。

7 平成18年2月15日、大宮旅行開発について破産手続開始決定がなされ、平成19年1月25日、費用不足による破産手続廃止決定がなされた（甲3の14頁）。

8 平成18年8月10日、パルアクティブは、本件各不動産等を不法占拠し、「ホテルアクション館山」の営業を開始した。

9 平成18年9月27日、東京高等裁判所は、同控訴事件について、同共有持分権者の一部の者らの附帯控訴に基づき同共有持分権者の一部の者らの請求の範囲を拡張して認容する旨の判決を言い渡した。

10 平成18年10月6日から平成18年12月19日、同共有持分権者の一部の者らは、のべ25社を第三債務者とする仮執行宣言に基づく債権差押え及びサン・ランドの本店所在地に動産執行をなしたが、平成18年8月10日に「ホテルアクション館山」の営業の主体がパルアクティブに変更されていたため、全て功を奏しなかった。

なお、サン・ランドは同控訴審判決に対し上告したが（最高裁平成19年(オ)第59号）、平成19年2月16日、棄却され判決は確定した。

11 平成19年3月16日、同共有持分権者らの一部の者らは、パルアクティブらを被告として、本件各不動産の不法占有を理由とする不法行為に基づく損害

賠償請求訴訟等を提起した（東京地方裁判所平成19年(ワ)第6689号事件他）。

- 12 平成19年12月3日、齋藤幹夫は、その配偶者を発起人とし、自らは代表取締役として、株式会社アクシオソリゾート（以下「アクシオソリゾート」という。）を設立し、同社は、平成20年2月1日、本件各不動産等を不法占拠し、「ホテルアクション館山」の営業を開始した。
- 13 平成20年5月19日、パルアクティブの申立による民事再生手続開始決定がなされた（東京地方裁判所平成20年(再)第112号、甲3の17頁）。
- 14 平成20年10月6日、パルアクティブは、東京地方裁判所に対し、同社の事業譲渡を行うスポンサーとして被告を選定したので、被告を含むアムスグループに対し、パルアクティブの有する事業のうち、サン・ランドの株式、本件各不動産等を含むパルアクティブ所有の共有持分権、会員事業の暖簾等の資産を代金10億8400万円で譲渡する内容を含む事業譲渡許可申請をなし、東京地方裁判所は、平成20年11月6日、許可した（甲3の18頁）。
- 15 平成20年11月25日、パルアクティブは、東京地方裁判所に対し、上記許可された事業譲渡を含む再生計画案を提出し、平成21年2月25日、認可され、平成21年6月17日、確定した。
- 16 平成20年12月4日、被告は、パルアクティブの民事再生手続開始申立代理人に対し、パルアクティブの再生計画記載の事業譲渡の代金10億8400万円の内金4億20200万円を振込送金した（甲3の18頁）。
- 17 平成21年11月30日、パルアクティブは、被告に対し、本件各不動産の共有持分譲渡を含む再生計画記載の事業譲渡契約に基づき、同契約所定の事業を譲渡した（甲3の18頁）。
- 18 平成22年5月14日、平成19年(ワ)第6689号事件他について、平成18年8月10日ないし平成20年1月31日の本件各不動産の賃料相当損害金を共有持分権1口につき1年当たり18万円としたうえで、パルアクティ

ブに対する請求を認容する判決が言い渡された（甲5の34頁）。

19 平成22年5月21日ころ、被告は、アクシオンリゾートに対し、本件各不動産等の引渡しを要求した（甲3の20頁）。

20 平成22年8月23日、齋藤幹夫は、パルアクティブの代表取締役に就任した（甲3の20頁）。

21 平成23年6月30日、パルアクティブについて破産手続開始決定がなれた（甲3の5頁）。

22 被告及びサン・ランドは、アクシオンリゾートを被告として、本件各不動産等の明渡し及び年15万円の割合による賃料相当損害金の支払い等を求める訴訟を提起し（東京地方裁判所平成23年(ワ)第3097号他）、平成26年6月30日、本件各不動産の明渡請求及び平成22年11月22日から本件各不動産明渡し済みまで年15万円の割合による賃料相当損害金の支払請求等を認容する判決が言い渡された（甲3）。

なお、上記の平成22年11月22日という日付の根拠は、甲3からは明らかではないが、平成22年4月28日に締結したとされる合意書（甲3の18頁）に根拠があると推察される。

23 アクシオンリゾートは上記判決に対して控訴した（東京高等裁判所平成26年(ネ)第4047号他）。

24 平成27年2月6日、債権者申立てにより、サン・ランドについて破産手続開始決定がなされた（東京地方裁判所平成26年(フ)第9367号）。

なお、同手続は、現在でも係属中である。

25 株式会社アクシオンカレッジは、「ホテルアクション館山」、「ホテルアクション同軽井沢」、「ホテルアクション会津高原」を再生させ、3ホテルの共有持分権者としての利用と賃料請求権を保全することを株主の主たる共通の目的とし、その目的に資するべく、ホテルの運営及び経営等を目的とする、平成26年11月13日設立された、千葉県館山市小沼352番に本店を置く資

本金20万円の株式会社であるところ（甲6）、平成26年(ネ)第4047号事件他の手続に利害関係人として参加し、被告、サン・ランド破産管財人、アムスホテル館山株式会社、アクシオンリゾートとの間で、平成27年11月16日、以下の内容の和解が成立した（甲4）。

- (1) 本件各不動産等は、同日時点で、アクシオンリゾート及びアクションカレッジが占有していることを確認する（1項）。
- (2) アクシオンリゾート及びアクションカレッジは、同日、被告に対し本件各不動産を、サン・ランド破産管財人承継人アムスホテル館山株式会社に対し本件ホテル棟等を、それぞれ明け渡す（2項）。
- (3) アクシオンリゾートは、被告に対し、本件各不動産について、平成22年1月22日ないし平成26年12月5日、年1380万円の割合による賃料相当損害金の支払義務があることを認める（3項）。

上記年1380万円という金額は、平成23年(ワ)第3097号事件他判決と同様、共有持分権1口当たり年15万円として算出される金額である。

(4) 「ホテルアクション館山に関し、被控訴人アムスホテルズ及び被控訴人破産管財人承継人アムスホテル館山は、利害関係人アクションカレッジに対し、本件紛争が生じたこと等に鑑み、今後、ホテルアクション館山の業務運営については、その共有持分権者の有する共有持分権の経済的価値を、実際の業務運営の内容に則して反映するように、共有持分権者との間で協議を行い、共有持分権者との間で円満な関係を築くことを努力する。」（16項）

26 アクシオンリゾート及びアクションカレッジは、平成26年11月16日、被告に対して、本件各不動産の占有を移転した。

27 アクションカレッジと被告は、平成27年11月16日付け和解条項16に基づき、書面での遣り取りの他、平成28年4月27日、平成28年7月6日、平成28年9月8日、破産管財人の事務所で賃貸借契約締結交渉をなしたが、両者の主張の隔たりが大きく任意交渉では進展は見込めない状況であるため、

事件を手続に乗せることにした。

そして、アクションカレッジは共有持分を有しないので、アクションカレッジの監査役である原告が訴訟を提起する。

添付書類

- | | | |
|---|-----------|-----|
| 1 | 委任状 | 1通 |
| 2 | 法人登記事項証明書 | 1通 |
| 3 | 証拠説明書 | 1通 |
| 4 | 甲号証 | 各1通 |

以上