

令和4年(ワ)第3495号貸金返還請求事件

令和4年(ワ)第3562号賃料等支払請求事件

令和4年(ワ)第3614号損害賠償請求事件

原告 砂川智秀

被告 呉屋順子外3名

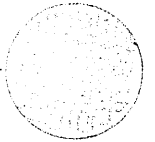
原告準備書面9

令和5年10月26日

大阪地方裁判所第8民事部1ア係 御中

原告訴訟代理人

弁護士 星 雄 介



原告は、以下のとおり主張する。

第1 被告呉屋の印影等に関する主張

被告呉屋が提出した印鑑登録証明(乙A-8)の印影と、甲1、甲2、甲11、甲17の1~9、甲20、甲32、甲36等の印影を対照すると、同一の印影であることは明らかである。

被告呉屋の実印が上記各書面に押されており、経験則上、被告呉屋の意思によって押印されたことが推定される。

そして、本人の押印があることから、上記各文書は真正に成立したものと推定される(民事訴訟法228条4項)。

したがって、原告及び被告呉屋との間において、本件賃貸借契約(甲1)、

本件業務委託契約（甲2）及び本件金銭消費貸借契約（甲20）が、それぞれ締結されていたことは明らかである。

第2 訴外宮里所有不動産に関する主張

1 訴外宮里の陳述書の概要（甲108）

訴外宮里によれば、同人の経歴及び訴外宮里所有不動産の売買に関する経緯の概要は次のとおりである。

- ① 訴外宮里は、沖縄県宮古島市で獣医をしており、2010年頃から原告の所有する動物の担当医をしていた。
- ② 原告が運営するラヴィーダや宮古島アニマルレスキューチームの活動を知り、訴外宮里が所有している犬の繁殖場として使っていた不動産を動物の保護活動に役立ててほしいと考え、2018年1月頃から、原告と売買の交渉をしていた。
- ③ 交渉をしていた当時は宮古島のバブルで不動産価格が高騰していたが、宮古島アニマルレスキューチームの専属医になれば訴外宮里としても恒常的に仕事が増えると考え、原告の動物保護活動の負担にならないように、訴外宮里所有不動産を相場価格の約3割程度の価格である1000万円で売却することにしていった。
- ④ 原告が訴外宮里所有不動産の内見を希望したため、同不動産の鍵を預けて内見を行ってもらっていた。内見を終えた原告は、大変ありがたい話ですと言って、訴外宮里を宮古島アニマルレスキューチームの専属医にするので不動産を買い取りたいと申し出た。
- ⑤ その後、売買契約の話が進まずにいた2018年10月頃、訴外宮里は、被告中原及び被告呉屋から、①原告がノイローゼになってラヴィーダの施設から犬を追い出そうとしている、②原告から退去を求められており、動物たちの行き場所がなくて困っているという話を聞かされた。

- ⑥ 訴外宮里は、被告中原らの話を信じ切ってしまう、行き場所が無くなった動物たちが殺処分されるのではないかと考えて、訴外宮里所有不動産を被告中原らが使うことを提案した。
- ⑦ 被告中原らの話によれば、ノイローゼになった原告の代わりに宮古島アニマルレスキューチームを被告中原が引き継ぐこと、訴外宮里所有不動産は被告中原が買い取りたいとのことであり、結局、被告中原の父親が1000万円で買い取るようになった。価格を抑える条件として、訴外宮里を宮古島アニマルレスキューチームの専属医にするという約束をした。
- ⑧ 売買の決済が終わった後に、被告中原は何故か宮古島外から新しい獣医を呼んで宮古島アニマルレスキューチームの専属医としたため、訴外宮里には宮古島アニマルレスキューチームからの診療や避妊去勢手術などの依頼が全く来なかった。
- ⑨ さらに被告中原は、訴外宮里所有不動産の一部を動物の保護活動に使わずに転売し、利益を上げていたことを知った。
- ⑩ 訴外宮里は、宮古島アニマルレスキューチームの専属医になり仕事が増えることを条件として、相場の3割程度の価格である1000万円で本件不動産を譲ったにもかかわらず、約束を反故にされ、また、訴外宮里所有不動産の転売を知り、そこで初めて騙されたのだと気付いた。

2 訴外宮里所有不動産に関する原告の主張の概要

原告の訴外宮里所有不動産に関する主張概要は以下のとおりである。

- ① 訴外宮里と原告との間では、訴外宮里を宮古島アニマルレスキューチームの専属医にするという条件で相場の3割程度の価格で訴外宮里所有不動産を取得するという合意できていた。
- ② 原告は、訴外宮里から鍵を借りて何度も当該不動産を内見していたところ、そのうちの1回に被告呉屋は被告中原を連れて来ており、被告中原はこの時に原告が訴外宮里から訴外宮里所有不動産を購入しようとしてい

ることを知った。

③ 当初の原告と訴外宮里との商談内容は、お互いにメリットがあるものであったが、被告中原に相場の3割で不動産を売却した訴外宮里は、宮古島アニマルレスキューチームの専属医になるという約束を反故にされてしまった。

④ 動物の医療施設として使う予定であった土地を相場価格で売却して利益を出している。

3 原告の主張及び訴外宮里の陳述内容から導かれる訴外宮里所有不動産の売却をめぐる経緯について

上記のとおり、訴外宮里所有不動産に関する原告の主張と、訴外宮里の陳述内容は整合していることから、訴外宮里所有不動産の売却をめぐる経緯は、「当初、訴外宮里と原告との間で、商談が行われていたところ、被告呉屋及び被告中原が訴外宮里に対して、原告に本件シェルターから追い出されるとの誤った情報を伝えたことで、それを真実と誤信した訴外宮里が、売却価格を安くする代わりに、宮古島アニマルレスキューチームの専属医にするという条件で、訴外宮里所有不動産を被告中原の父親に売却したが、その約束すら反故にされた」というものであることが明らかである。

なお、上記(1)の経緯のうち、被告呉屋及び被告中原が訴外宮里に伝えた原告に本件シェルターを追い出されるという説明が虚偽であることは、その後も被告呉屋が本件シェルターを利用し続けていたことから明らかである。

第3 これまで主張立証した内容並びに上記第1及び第2の各事実に鑑みれば、本件の事実関係に関しては、原告の主張が最も合理的なものであること

1 原告の主張・請求の整理

(1) 原告は、本件訴訟において、①本件シェルターの建設を巡って、原告及び被告呉屋との間で、準消費貸借契約を締結したことを理由として、被告

呉屋に対し貸金返還請求を、また、②本件建物及び本件シェルターを被告呉屋及び被告ラヴィーダに賃貸したこと及び賃料不払いであることを理由に被告呉屋及び被告ラヴィーダに賃料支払請求を、さらに、③原告が立ち上げた動物保護事業を巡る募金等を不正に取得されたことを理由に被告らに損害賠償請求をそれぞれ行っている。

(2) 上記各請求を被告らが争っているため、原告、被告呉屋及び被告ラヴィーダの契約関係並びに本件動物保護事業の成り立ちや、宮古島アニマルレスキューチームの運営主体等が問題となっている。

ところが、上記第1及び第2に鑑みれば、これらの問題点に関しては、原告の主張が最も合理的なものであることが明らかである。

以下、具体的に主張する。

2 原告、被告呉屋及び被告ラヴィーダの契約関係について

上記第1に記載したとおり、本件建物賃貸借契約書（甲1）、本件業務委託契約書（甲2）及び本件金銭消費貸借契約書（甲20）に押印されている印影が、被告呉屋の実印の印影と一致することなどから、原告及び被告呉屋間で各契約が締結されていたことは明らかである。

3 本件動物保護事業の成り立ちや宮古島アニマルレスキューチームの運営主体等について

(1) これまで主張しているとおり、宮古島での本件動物保護事業は、原告が着想し（争いがない事実）、原告が現地の不動産や被告ラヴィーダの実印を用意し（甲63、甲80）、原告が被告呉屋に対して業務上の指示を出し（甲86～88、甲91～93、甲95～）、活動資金もすべて原告が負担（甲22、甲23）していたものである（主張については、原告準備書面6の第2以下、原告準備書面7の第1の1～3項、原告準備書面8等をご参照）。なお、宮古島アニマルレスキューチームについても同様の事実関係である。

- (2) 被告ラヴィーダの代表に被告呉屋が選任されていたことについては、被告呉屋が現地の現場作業員として恒常的に駐在することから、便宜上設定されていただけで、本件業務委託契約書（甲2）では、代表理事が原告に変更することが予定されていたことに鑑みれば、被告呉屋が代表とされていた事実は原告の主張に疑問を抱かせるものではない。
- (3) また、上記第2のとおり、原告は、本件動物保護事業を着想し、資金を提供する立場であったことから、宮古島アニマルレスキューチームの活動場所として、訴外宮里所有不動産の取得に向けた商談を行っていた。そして、訴外宮里との間で具体的な契約の内容が詰められたことから、その後の事務手続き等は、本件業務委託契約（甲2）において、被告呉屋に任せることとしたのである（被告呉屋はこれを奇貨として被告中原と共謀して訴外宮里所有不動産を被告中原の父に取得させた。）。
- (4) これらの事実関係に鑑みれば、本件動物保護事業及び宮古島アニマルレスキューチームの運営主体は原告であること、本件動物保護事業や宮古島アニマルレスキューチームの活動のために集められた募金等は原告が取得すべきものであることは明らかである。

この点、被告呉屋は、宮古島アニマルレスキューチームは自分が立ち上げたものであると主張し、被告中原も被告呉屋の主張を前提として、被告呉屋からその運営を引き継いだなどと主張するが、その具体的な事実は主張されていないし、被告らの主張を裏付ける客観的な証拠はなく、いずれの主張も失当である。

以上