

の信頼は法的に保護されるべきであり、Y1はXの眺望を阻害する本件東側マンションを建築しない信義則上の義務を、また、Y2はY1に加担する行為を行わない信義則上の義務を負うとし、③Y1らの主張する特約は、具体的かつ明確な説明のない以上、Xが承諾していたとは認められないとし、④Y1の本件東側マンションの建築及びY2の分譲行為は、信義則上の義務に反する違法な行為であり、⑤Xは、Yらの行為により眺望景観相当値の下落という損害を受けたとして、⑥二六%中二〇%相当分六九四万円の支払いを、Yらに命じた。

三 まとめ

眺望の良さを売り物にした分譲マンションで、売主業者がその後隣地に眺望を阻害する物件を自ら建て、訴訟となっている事例は幾つかある。

伊豆高原で隣地に四階建の保養所を建築した事案については、受忍の限度内とされたが(東京地決 平二・九・一一、判タ 七五三一一七一)、多賀城で隣地に八階建のマンションを建築した事案については、八階部分の建築工事の着工の差止めが命じられている(仙台地決 平七・八・二四 判時 一五六四一一

〇五 判タ 八九三―七八)。

隣地の建築物の位置、規模にもよるが、売主業者が自ら建築する場合には、信義則上の義務違反が認められる傾向にある。

本判決は、特約条項(建築承諾条項)があつても、具体の説明がない以上、その効力がないとした点が注目される。

(企画調整部調整第二課長)

最近の判例から

被用者の不法行為と使用者責任

(東京地判 平七・一〇・一九)

大野 正和

パブル期に、転売目的でマンションの売買契約を締結し、二年後、ローン特約に基づき

一 事案の概要

解約をしたが、支払い済の金員を返還しないとして、売主、並びに媒介業者及び従業員に対し、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、媒介をした従業員の不法行為責任を認めたが、売主については買主の不法行為による転売利益を喪失させた損害賠償債権との相殺を認め、会社の使用者責任を否定し、買主の請求を斥けた事例である(東京地

買主Xは、平成二年一〇月三日、Y2(業者Y3の従業員)の媒介により、売主Y1所有のマンションにつき、売買価格五、五〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金二〇〇万円をY2に交付した(Y2は同手付金をY1に渡していない)。

裁平成七年一〇月一九日判決 一部容認、一部棄却 判例時報一五七二号九二頁)。

Xは、本件契約以前にもY2を通じてY3のマンション六室を購入しており、本件契約については、契約に先立ち、短期で転売して利益が出る物件である旨、Y2から説明を受けていた。

本件契約には、中間金（一月二二日まで）に三五〇万円を支払う。しかし実際には支払っていない。）及びローン特約（Xは本件契約締結後、速やかに住宅ローンを申込み、最終代金の支払いに充てる。万一、住宅ローンの融資が不可能となった場合、本件契約は白紙解除する。）の規定があった。

その後、XはY2から、第三者の買主を紹介するまでの間、Y1のローンが滞り、競売に付されると困るので、Y1のローン分を立替えて支払って欲しいと依頼され、平成三年一月から翌平成四年九月まで五一七万円を支払った。その内三三二万円はY1が受領した。しかし、XがY1に支払った金銭の性質について、Y2及びXは何ら説明をせず、よってY1は売買代金の分割払いと理解していた。

Y2はXよりローン契約の仲介手続きを依頼されていたが、Y2がXと会わなくなり、Y3にも出社しなくなった平成四年九月頃、融資が受けられなくなったため、Xは、ローン特約に基づく本件契約を解除し、Y1に対し手付金及び立替金七十七万円の返還を求めたが、Y1は応じなかった。

そこで、平成五年、Xは、①Y1及びY2は、Xが損害を被ることを認識しながら、共

謀してXから七十七万円を出借させて損害を与え、②Y1は、Xの立替金を返還せず、七十七万円の利得を得ている、③Y3とその従業員であるY2との間には指揮監督関係があり、Xから立替金七十七万円を出借させたY2の行為は、Y3の事業の執行についてなされた、としてY1・Y2・Y3に対し、損害賠償を求めて提訴した。

これに対してY1は、①本契約のローン特約は、住宅ローンにより一括して支払う場合であり、Xが分割払いを開始継続した場合に適用されず、②仮に、適用されるとしてもXの分割払いにより、Y1の転売機会を失わせ、老朽化と不動産市況の悪化による損害を生じさせのであり、Xの請求と相殺する、と主張した。

Y3は、①本件契約書は市販のものであり、Y3との媒介契約書もなく、手付金の領収書はY2個人名のみで発行されており、XにはY2の行為がY3の職務を目的としていないことを知らなかったことにつき、悪意・重過失がある、と主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判決を下した。

(1) Y2については、Xから手付金二〇〇万円を受領しながらY1に渡さず、かつXにY1のローンの立替払いを依頼するという異例な行為を行っていること、また立替払いを依頼した頃はマンション価格が急落していた時期であり、転売先を探すことが困難であったことから、Xに立替金等を支払わせたことに重大な過失があるとして、XのY2に対する請求を認めた。

(2) Y1については、①ローン特約については期限の定めがなく、長時間解除しなかったことはY1の意向でもあったこと、また、分割金ではなく立替金であったことから、同特約の適用がなくなるとは言えないが、②ローン契約ができなかった時期が不自然に長期であったにもかかわらず、XがY1に何らの説明もないうまま、ほぼ一定額を払い続け、その結果Y1に他への転売の機会を失わせ、一〇%以上の価格下落による損害を与えたことは不法行為にあたるとして、Y1の相殺を認めた。

(3) Y3については、本件契約書は市販のものであり、Y3との間で媒介契約書の作成がなく、手付金の領収書はY2個人名のみで発行されていることから、XがY3の仲介と信じて取引したことにつき重過失があ

るとして、Y3の使用責任を否定し、Xの請求を斥けた。

三 まとめ

本件事案は投機目的で行われた、通常の取引とは異なる極めて異例のものであり、理解し難い点が多い。

本件判決はXのローン解約を認めたが、全体の融資申込みをした形跡がなく、また、その時期が契約締結の二年後であり、ローン解約が認められるのか否か疑問が残る。

また、Xの立替払いが不法行為にあたると思いますが、妥当か否か。Y3の使用責任について、Xに重過失があるとしたのも、これまでの判例（最高判昭四四・一一・二一 民集二三卷一一号二〇九七頁等）に照らして、妥当か否か議論があろう。

控訴審の判断が待たれるところである。

最近の判例から

ゴミ集積場の輪番制反対者に対する 排出差止請求

（横浜地判 平八・九・二七）

橋本 行雄

自宅前の公道上を一般廃棄物の集積場（ゴミ集積場）と指定された者が当該集積場を利用する他の住人に対し、その位置を輪番制にすることを提案し、これに最後まで反対した一部住人を相手取り提訴した一般廃棄物排出禁止請求が認容された事例（横浜地裁平成八年九月二十七日判決 判例集未搭載）

一 事案の概要

原告Xは、昭和五六年四月、私鉄会社A分譲の大規模住宅地（横浜市所在）の土地建物を購入した。

契約の際、Xは、X宅前の道路がゴミ集積場に指定されていることを承知していたが、Aから変更可能との説明を受け、固定的、永久的なものではないと考えて、買い受けた。また、販売価額も、このための割引措置は講じられていなかった。

入居後一五年間、Xは、本件集積場が設置されたため、悪臭、汚穢、不快感に悩まされ続けた。

Xらは、平成二年一〇月、「ごみ集積場所連絡会」を結成し、輪番制への移行を求めて運動を行い、六ブロックで輪番制に移行し、一四ブロックで集積場所が他に変更された。

Xは、平成六年二月以降本件集積場を利用して居る一一世帯に輪番制実施を申し入れたが、Yら五世帯はこれを拒否した。

Xは、平成六年九月、ごみの排出の差止めを求めて提訴した。裁判所では、再三和解の勧告がなされたが、Yらは頑なに拒否し、和解は不調に終わった。

二 判決の要旨

裁判所は、次のような判決を下した。

(1) 原告の被害が受忍限度を超えるものであ