

ないよう相当な配慮が求められていたのに、

- (3) Yは、連日建設廃棄物を大量に焼却し、煤煙や強い悪臭を大量に発生させ、Xらに健康被害を生じさせ、

- (4) 特に、平成三年七月一日以降は、Yは野焼きの被害を知りながら継続し、回避措置を講ぜず、行政指導にも従わずに、平成四年七月まで野焼きを続行して、Xらに健康被害を生じさせたのであるから、

- (5) 本件野焼きは、社会生活上受忍すべき限度を超えた、違法なものであるとして、

- (6) Yに対し、Xらに慰謝料各三〇万円を支払うよう命じた。

三 まとめ

これまで、悪臭が問題とされたものとして、火葬場(広島地判昭四四・九・一一下民二〇一九・一〇一六四八)、養鶏場(高知地判昭五六・二・二二三判時一〇五六一三三三)、牛舎(横浜地判小田原支決昭五五・六・九判時九九七一四七)、豚舎(福岡地裁久留米支決五二・九・二二判時八八七一〇五)、飼料工場(名古屋地裁一宮支判昭五四・九・五判時九三八一九)等がある。ニュータウンの近辺で、悪臭等が問題とされた判決は、本件が初めてであろう。注目される判決である。

最近の判例から

(10)

営業所長の無断協定締結

(東京地判 平六・四・二八 判時一五一四一三三二) 村上 秀樹

マンションの専有卸しに関して売買協定書等が締結されたが、買主業者が履行しないとして、売主業者が利益金の支払いを、媒介業者が媒介手数料の支払いを求めた事案において、売買協定書の締結では売買契約は成立しておらず、また、本件協定書等の締結は買主業者の営業所長が代理権の制限を超えて行ったものであるが、売主業者には重大な過失があり、善意の第三者とはいえないとして、請求を棄却した事例(東京地裁 平成六年四月二八日判決 控訴 判例時報一五一四号一三二頁)。

一 事案の概要

売主業者X₁は、平成二年二月八日、媒介業者X₂の媒介で、買主業者Yの営業所長Aと、本件土地にマンションを建築して代金三四億円(土地一〇億六、五〇〇万円、建物二三億

三、五〇〇万円(内X₁の利益金五億二、〇〇〇万円)で専有卸し売買とする旨の売買協定書を締結した。本件協定書は、専有卸し売買ではYの社内決済が難しいため、Aが上司には報告せず、自らの判断でYの営業所長として記名押印したもので、Aは、本件土地のみの売買について社内決済を得た後、同年二月一日土地売買契約書を作成し、所有権移転登記手続き及び引渡しを完了した。この際、X₂は、Yから土地代金の媒介手数料三、二〇一万円を受領した。

ところが、建物の工事着工が遅れ、売買協定書に基づく代金の支払いも遅れたことから、一時は協定解除の話も持ち上がったが、同年一月二二日X₁の利益分を五億四、〇〇〇万円とする支払約定書が作成され、Aは、社内決済を得ることなく、営業所長として記名押印した。その後、Aの権限違反行為が発覚し、

右支払約束は履行されず、Yは、Aを懲戒解雇した。

Xらは、売買協定書及び支払約定書の履行を求めて、X₁は利益分五億四、〇〇〇万円の支払いを、X₂は建物代金介手数料七、〇一一万円の支払いを、それぞれYに求めた。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、

(1) X₁の請求については、

① 売買協定書の締結で売買契約が成立したとはいえず、

② 支払約定書の締結については、

(イ) Aは商法四三条一項の商業使用人に当たることが、不動産取引の専門業者であるX₁としては、Aの代理権に加えられた制限について、Aの上司に確認するなどの措置をとらなかつた点、重大な過失があり、善意の第三者にあたらず、

(ロ) また、YがAに営業所長の肩書きを付与しても、直ちにAが売買協定書等の作成に関する代理権を有する旨をX₁に表示したとはいえず、Aが代理権を有すると信ずべき正当の事由がX₁に存在したともいえない、として

③ X₁の請求を棄却した。

(2) X₂の請求については、宅地建物取引業者

の媒介手数料請求権は媒介業務により不動産売買契約が成立したときに発生するものであるが、X₁とYとの間で売買契約が成立したとは認められないとして、棄却した。

三 まとめ

本件は、商法四三条に規定する使用人の代理権に制限を加えても、善意の第三者に対抗できないが、善意の第三者には重過失のある者を含まないとする最判平二・二・二二の見地から、Yの責任を否定した。X₁は不動産取引の専門業者であるから、契約金額等を勘案し、営業所長Aの権限について、あらかじめ確認すべきであり、それを怠つたことについて重過失があるとした本件判決は妥当と思われる。

(本件は、少し古いですが、未紹介であるので、今回掲載した。)

(調査研究部調査課長)