

を配布した。

Xは、七月一八日到達の内容証明郵便で、Yらに対し、モデルルーム付近でプラカードを持ち、ビラを配布することをやめるよう求めた。Yらは、Xから通知されたこともあって、再度ビラの配布を行うことはなかった。

平成一〇年八月、Xは、法人の人格権（名誉権及び営業権）に基づき、Yらを債務者として、看板等の撤去及び文書配布等の禁止を求める仮処分を申し立てた。

Yらは、看板等の記載内容は、客観的事実であつて、Xを誹謗中傷するものではないから、Xには保全されるべき権利がないとして争つた。

## 二 決定の要旨

これに対して裁判所は次のような決定を下した。

(1) 一般に、名誉又は営業活動を違法に侵害された者は、人格権としての名誉権又は営業権に基づき、加害者に対し、現に行われている侵害行為を排除するため、侵害行為の差止を求めることができるものと解するのが相当であるが、他方、右侵害が言論その他の表現行為によつてもたらされるものである場合には、人格権としての名誉権又

は営業権の保護と、表現の自由の保障とが衝突し、その調整を要することとなる。

(2) Yらが設置した看板等は、客観的な事実を記載したもので、又は、裁判や審査請求におけるYらの主張を記載したものであり、虚偽の事実を記載したり、本件建物を誹謗中傷するものではない。

(3) Yらがモデルルーム来訪者に配布したビラも、客観的な事実を記載したものに過ぎず、Xの名誉権を侵害したり、本件建物の販売を妨害するものではない。

(4) Xは、将来におけるYらの文書配布や掲示の禁止も求めているが、Yらが現在違法な内容の掲示物を設置していないのだから、Yらが違法な内容の文書を配布したり、掲

示物を設置するおそれがあるということでは、Xには将来における妨害予防の請求権は存しない。

(5) よつて、本件申立てを却下する。

## 三 まとめ

「住宅の地階に係る容積率の不算入措置」は、本来、住宅の居住面積を広げて、広い住宅を求める国民のニーズに応えるという趣旨で作られた制度であつたが、傾斜地上のマンション建築に適用された結果、本件同様、近隣住民との間で紛争となつている事例が散見される。近隣紛争についても考えさせられる事案である。

### 最近の判例から

(4)

## 建売住宅完成後の反対看板設置行為

(横浜地判 平一二・九・六 判例集未登載) 竹内 俊彦

宅建業者が建築基準法等に違反することなく、一つの宅地を三分割して建売住宅を建築、

販売しようとしたところ、近隣住民らが宅地の分割に反対して紛争となつた事案において、

分割案の変更が事実上不可能となった建売住宅完成後も分割に反対する看板類を設置し続けたのは、社会的に認められる行為の範囲を逸脱しているとして、住民側に賠償を命じた事例（横浜地裁 平成一二年九月六日判決 控訴 判例集未登載）。

### 一 事案の概要

宅建業者Xは、平成八年一月、逗子市所在の団地内の宅地及びその上の建物（古屋）を六、〇〇〇万円で購入した。Xは、本件宅地を三分割して、建売住宅三棟を新築、販売する計画であった。

本件団地の住民らは、Xが本件宅地を三分割する意向であることを知り、これに反対したところ、Xは、三分割案が適法であることを説明した上で、二分割への変更も検討すると伝えた。

しかし、Xは、本件土地を三分割して新築住宅三棟を建築する工事を始めたため、近隣住民Yらは、平成九年四月頃、自宅の植木やフェンス、塀等に「三分割反対」「分割反対」等との看板類を設置した。

Xは、翌五月に本件建売住宅の広告、販売を開始し、六月には本件土地を三筆に分筆して、各建売住宅を完成させた。売出価格は、当

時の相場から見ても決して高いものではなかったが、現場に案内された顧客は、いずれも設置された反対看板類を見て、購入を見合わせ、成約には至らなかった。

買手がつかないためにXは、数度にわたって値下げを行い、一月に一棟を当初の売出価格より五〇〇万円値下げした価格で売却した。その購入者が翌月に引越してくると、Yらは反対看板類を全て撤去した。残りの二棟については、翌平成一〇年二月に当初の価格より五〇〇万円または六〇〇万円値下げした価格で売却された。

平成一〇年五月、Xは、建売住宅が完成して本件三分割案の変更が経済的、現実的に不可能となった後も、Yらが反対看板類を撤去することなく、これらを掲げ続けたために、建売住宅の販売価格が下落したとして、Yらに対し、損害賠償を求めて提訴した。

Yらは、本件看板類の設置・維持行為は、社会的相当行為であるから違法性はなく、また、看板類設置・維持行為と販売価格の下落との間に因果関係はないと主張した。

### 二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Yらが、Xの行為を不当なものとして、反対意見を表明することは、表現の自由に属するものであり、これが直ちに、Xに対する不法行為を構成することはない。しかし、Xにとつても、建売住宅を建設、販売し、利益を追求する権利があるのであるから、反対意見の表明も、その方法や時期によっては、社会的相当性の範囲を逸脱し、Xの権利を侵害し、不法行為を構成する場合があります。

(2) Yらの反対意見の表明方法は、看板類を設置したにとどまるのであるから、穏健妥当なものであり、これが直ちに社会的相当性を欠く表現行為であるとはいえない。

(3) 反対意見の表明の時期については、  
① 本件各建売住宅が完成されるまでの間は、三分割案を撤回する可能性が絶無とはいえないから、Xの翻意を求めめるために看板類を設置・維持したことは、社会的相当行為と評価することができる。

② しかし、建売住宅完成後は、三分割案の変更は事実上不可能であるから、看板類を設置・維持する行為にはXの翻意を求めめる効果はなく、Xへの反感や不満の表明及び顧客に対するアピールという意味を持つに過ぎない。そして、そのアピ

ルは訪れた顧客に、周辺住民とのトラブルを予測させ、購入意欲を低下又は喪失させることとなったのだから、Yらの自宅の敷地付近に設置されたことやXを誹謗中傷する内容を含んでいないことを考慮しても、社会的相当行為を逸脱している。

(4) 本件建売住宅の当初の販売価格が決して高いものではなかったことからすれば、それから数百万円値下げした価格でも売却できないなどということは、通常考えにくいところ、Yらが看板類を撤去すると間もなく、販売が完了したのであるから、Yらの看板類設置・維持行為によって、本件各建売住宅の販売価格が下落したことは明らかである。

(5) Xの損害は、販売価格の下落による損害額一、四〇〇万円、慰謝料一〇万円、弁護士費用一四〇万円である。

(6) よって、Yらは、連帯して、Xに対し、一五五〇万円を支払え。

### 三 まとめ

本件判決は、看板を設置した住民側に損害賠償を命じたことから、宅建業者の間でも反響が大きかった。ただし、判決は、反対意見

の表明は、その方法や時期によっては、不法行為を構成するが、本来は表現の自由に属するもので、直ちに不法行為となるものではなく、看板類の設置についても、直ちに社会的相当性を欠く表現行為とはならない、と述べ

ていることに注意を払う必要があるだろう。なお、本件団地においては、本件三分割案反対運動を契機として建築協定を策定する動きが推進され、平成一〇年三月に、宅地分割を禁止する旨の建築協定が成立している。

### 最近の判例から

(5)

## 買戻特約付の土地売買契約における違約金条項

(東京高判 平二二・七・五 金融・商事判例二〇〇一―二) 小松 章剛

買戻特約付で締結された土地売買契約において、その買戻しに際して買主が売主に違約金を支払うべき旨の賠償額の予定がある場合においても、買戻しに至る経緯などの事情を検討し、当事者間の衡平を図るため、信義則により違約金を減額した事例(東京高裁判平成二二年七月五日判決 確定 金融・商事判例一〇〇号一二頁)。

### 一 事案の概要

被告Y(東京都)は、昭和六三年七月、多

摩ニュータウン西部地区における商業・業務・文化施設を経営・管理すること等を目的とする第三セクターAを設立した。百貨店の経営主体であった原告Xは、Aから貸店舗等を目的とした業務施設等の建設計画の説明を受け、多摩ニュータウンへの出店を決定し、平成四年六月、Aとの間で貸店舗を百貨店として借り受ける契約を締結し百貨店を開店した。また、Xは、本店出店を前提として、平成三年三月、Yから同百貨店の後方支援施設(配送センター等)用地として本件土地を買戻特約