

三 まとめ

宅建業者が媒介による報酬を請求しうるためには、媒介と目的とする売買等契約成立との間に因果関係が存在することを要する。本件の場合、同一の会社内部の本店、支店間であっても、一方が既に媒介契約をしていたという認識が認められる場合は、因果関係があるとされた。

本判決は、売買ではなく等価交換契約の場合であるが、本・支店を有する媒介依頼者が一方の店で媒介依頼し、他方の店で媒介業者を排除して目的の契約を締結した場合に広義の抜き行為による直接取引に該当すると判示された点で、実務上参考となるものと考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

ゴミ集積場の輪番制に反対する者に対する
排出差止請求

(東京高判 平八・二・二八)

松尾 光章

分譲住宅地のゴミ集積場については、最近紛争が増加している。例えば、平成四年三月、一年交代(ゴミ集積場の回り持ち)輪番制で和解が成立した(朝日新聞平成四年三月一九日掲載)が、市原市の分譲住宅で紛争が生じ、平成六年九月には、南万騎が原住宅(昭和五十六年分譲)で、また、平成七年七月には、虹が丘団地(五十四年分譲)では、それぞれ一般廃棄物排出差止請求が提訴されている。これらは、いずれも、分譲の際、自宅前がゴミ集積場と指定されていたが、分譲当初の指定は、事後を拘束するものではないとして、輪番制を主張するものである。

さらに、平成六年度紛争事例要旨集(一〇二頁)によれば、千葉県で、契約締結の際、売主業者から購入物件に設置されているゴミ集積場の説明がなかったとして、紛争になった事例もある。

ところで、本件は、分譲住宅地の購入者が自宅南隣駐車場前に約五年間にわたりゴミ集積場を設置されたがため、輪番制を求めたが、実現しなかった。そこでやむなく反対者のゴミ排出の差止めの訴えを提起して、その結果、高裁段階で認容された事例である(東京高裁平成八年二月二八日判決 上告 判例集未登載)。

一 事案の概要

居住者(ゴミ集積場近隣者)Xは、昭和五十六年、横浜市戸塚区の分譲地を買収した(分譲の際、ゴミ集積場の指定はなかったようである)。同分譲地は、一六カ所のゴミ集積場を設けて、週三回市がゴミの収集をしている。Xの属するブロック(四九世帯 表道り沿い一八世帯、裏通り沿い三一世帯)のゴミ集積場は、当初空地に設けられていたが、家屋が建つにつれて移転し、平成三年六月には、X

(表道りに面している)の南隣駐車場前の歩道上に設置されるに至った。

以来、Xは、悪臭、ゴミの飛散、不快感等に悩まされるようになり、平成四年四月自治会総会で輪番制を要望した。その結果、平成五年二月アンケートが表通り沿い一八世帯に行われ、変更賛成が九世帯であったが、過半数に達していないとの理由で、そのままされた。

Xは、平成五年二月輪番制に賛成しなかったYら五世帯に対し、ゴミの排出の差止めを求めて提訴し、裁判所の和解勧告の結果、Yを除く四世帯については、合意が成立したことから、訴えを取り下げたが、Yは和解に応じなかった。また、Yは、平成七年四月に自治会長に就任したが、この問題を取り上げようとしなかった。

ところで、横浜市では、ゴミ集積場の適正世帯数は概ね二〇〜三〇世帯とされており、本件ブロックの分割は可能で、輪番制への移行も支障はないとされている。本件分譲地でも、輪番制に移行したゴミ集積場が二件あった。そのうえ、市条例では、ゴミの排出の適正化について、市民の相互協力義務が定められてもいる。

二 判決の要旨

第一審判決(横浜地判平成七年八月三一日)は、「四九世帯という利用世帯数は横浜市の指導指針を上回るものであるが、他にも同様の例があり、ゴミの滞留時間がさほど長くないことからすれば、受忍義務の範囲内である」として、Xの請求を棄却した。

それに対し、控訴審判決(東京高判平成八年二月二八日)は、(1)Xの被害が受忍限度を越えるものか否かの判断は、被害の程度、内容、被害回避のための代替措置の有無、その難易等のほか、関係者間の公平その他諸般の見地を総合したうえでなされるべきであるとし、(2)Xの被害は当然には受忍限度を越えるものとはいえないが、輪番制をとって被害を分け合うことは容易に可能であり、市条例の趣旨にもかかなうにもかかわらず、これを拒否して、特定の者にのみ被害を受けさせることは、当該被害者にとって受忍限度を越えることとなるところ、(3)Xが五年間被害を受けているのに対して、YはXの話し合いの申出や裁判所の和解勧告を拒絶して、一般廃棄物を排出し続けているのであり、Yが積極的に本件解決のため努力すれば、Xの被害を免れさせ得る立場にあるのであるから、(4)これを漫然

放置し、本判決確定後六カ月を経てなお一般廃棄物を排出し続けることは、Xの受忍限度を越えるものとして許されない、として、(5)Yに対し、本判決確定の日から六カ月を経過した日以降一般廃棄物を排出してはならない、と言いつ渡した。なお、本件は、Yが上告している。

三 まとめ

ゴミ集積場については、大型分譲地では、初めから設置場所を設けるケースもあるが、通常、住民側と地元行政の管轄清掃事務所と協議のうえ、住民側主体で取決め、道路上に設置しているケースが多い。

その場合、その当初の設置場所をどこにするかから始まり、とりわけ、その場所を回りに持ちにする輪番制をとるか否か等は、公的な回収の問題と個人的な受忍限度の関係に係わってくるので解決の難しい問題となっている。今後、本件のように、輪番制を求める動きが増えてくると思われるが、本判決はこのような受忍義務の限界に指針を示した注目すべき判決である。