

最近の判例から

マンション販売の中傷ビラ

(東京地判 平九・七・九 判例集未登載)

大野 正和

マンション販売業者が、マンション建設にあたり、周辺住民に対して八回の説明会を開き、工事協定書を取り交わしたにもかかわらず、独り販売業者を誹謗、中傷する虚偽の事実を記載したビラや看板を掲示し続けた者があり、業務を妨害されたとして、その者に対して、その撤去と損害賠償を求めた事案において、同掲示は違法なものであるとして、その撤去と一〇〇万円の支払いが命じられた事例（東京地裁 平成九年七月九日判決）。

一 事案の概要

マンション販売業者Xは、マンション建築着工に当たり、平成六年一〇月一七日から区建築指導要項に基づき、同年一月一〇日から合計八回の説明会を開催して、建築に反対する周辺住民に説明し、協議を重ねた結果、影響を少なくするために建物の構造を変更す

るとともに、日影障害等に対する見舞金等の趣旨の金員を交付することとし、Yを除いた周辺住民はこれを了承して、平成八年三月末には工事協定書を取り交わした。

しかし、Yは終始徹底して本件マンションの建築に反対し、外国の建築物倒壊と結び付けて、あたかも本件マンション建築工事に手抜きがあり、崩壊の危険がある旨を暗示する虚偽の事実を記載したビラを配付し、掲示物を設置して、Xを誹謗、中傷し、平成七年七月二十九日、Xの申立てにより東京地裁において、本件ビラ等のようなXの信用を毀損する掲示物の貼付又は設置をしてはならない旨の仮処分決定が出されたにもかかわらず、その後もYはビラ等の貼付行為を継続した。

Xは、Yの行為により売買契約成立の機会を失い、価格の値下げ、無用の広告料の支出等を強いられ、また、本件マンションの完売

が危惧されるとともに、完売できても、現状のままでは今後の営業ないし信用に多大の損害を被るとして、Yに対して損害賠償五〇〇万円と本件ビラ等の撤去を求め、本訴を提起した。

これに対してYは、本件マンション建築に反対しているのは、日影障害の影響等により、財産的価値が減少していることに抗議するも、ためのものであり、また本件ビラ等の記載内容には虚偽の事実は一切なく、正当であると主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、

(1) 本件ビラ等の貼付、設置を中心とするYによる本件マンション建築及び販売に対する反対行動は、①Yの受ける日影障害の程度、②Xが相当な誠意をもってYを含む周辺住民と円満な解決を求めて協議を重ね、Yを除く住民らとの間では工事協定書が締結されている経緯、③Yが記載したビラ等の内容の虚偽性、④外国の建築物倒壊と結び付た危険建物であることを示唆する悪質性、⑤ビラ等による本件マンション販売への少なからぬ売上損への影響等を勘案すると、Xの建築工事及びマンション販売業務

を妨害する違法なものであることは明らかであり、

(2) Yの主張する土地建物の財産的損害については、Y本人が所有権を有するものではないから、Y自身が財産的損害を被るいはれない上に、そもそも損害自体も具体的なものとして認めるには至らないし、

(3) Xは、Yの妨害の中で本件マンションの販売を進めるために、①販売価格を一律一五%程度減額し、相応な値引き損を生じているものと認められるところ、これには本件ビラ等の貼付、設置の影響を否定できないこと、②Yの妨害行為のためにモデルルームをいったん閉鎖したため、その賃借期間が予定より長期化し、その間の賃料(月額六〇万円、総額三六〇万円)及び広告料等も出捐せざるを得なかったこと等の具体的損害の他、③マンション建築販売業者として無形の財産的損害を被ったが、

(4) Yがマンション建築に反対した経緯には日影障害の事情があること等を考慮し、公平の観点から、Yに対し、Xの被った損害のうち一〇〇万円の損害賠償の支払いと、ビラ及び看板の撤去を命じた。

三 まとめ

マンション建設に際し、マンション販売業者が周辺住民に対して、十分な説明や金銭的保証をしないことからトラブルになるケースはあるが、本件はマンション建設に反対する周辺住民が虚偽の事実を記載したビラ等を貼付、設置したことにより、マンション販売が妨害されたとして、その住民を相手に販売業者が損害賠償を求めた珍しい事案である。

本件は、マンション販売業者が、相応な誠意をもって周辺住民と円満な解決を求めて協力を重ね、他の住民との間では工事協定書が締結されている一方、独りYが虚偽の事実によって販売業者を誹謗、中傷し続け、Xの業務を妨害したとして、その違法性が認められたものである。

