

最近の判例から

(8)

近隣住民のマンション反対運動

(大阪地判 平二・二・二六 判タ一〇二五―三二一) 中澤 恭

分譲マンションの建設工事に反対する近隣住民の建設工事妨害行為が違法なものであるとまでいえないとして、分譲会社の近隣住民に対する損害賠償請求が否認された事例(大阪地裁 平成一一年一月二六日判決 確定判例タイムス一〇二五号二二頁)。

一 事案の概要

マンション分譲会社Xは、九階建分譲マンションを建築しようとして、平成六年一月、本件土地を購入し、一二月に建築確認を申請し、平成七年一月建築確認通知を受けた。

なお、Xは、当初(平成六年七月下旬)は、本件土地に一戸建売住宅の建築の計画を明らかにしていたが、その後、分譲マンション建設に計画変更して土地を購入し、建築確認を受けたもので、この間近隣住民に計画変更について説明することはなかった。

Xは、訴外建築会社に請け負わせ、本件土地上にマンションを建設しようとしたところ、近隣住民がマンション建設反対対策協議会を結成し、その構成員が平成七年六月下旬から一〇月上旬まで、複数回にわたりマンション建設工事を妨害する行為を行ったが、そのうち違法性の有無が特に問題となったのは、次の行為である。

(1) 八月九日、Xがミキサー車を工事現場に搬入しようとしたところ、反対住民は道路上に群がり、ミキサー車と接触するなど人身事故を起こしかねない状況にし、工事の続行を断念せざるを得ないようにした。

(2) 九月八日、本件土地に通じる道路の進入口付近で、横断幕やプラカードを掲げるなど道路の進入口を塞ぎ、ダンプカーの進入を妨げるなどした。

なお、本件協議会の代表者は、五月ごろ、

Xから近隣対策費として、二〇〇万円受領しているが、本件協議会は、同会とは関係なく受領したとして、同代表者を解任し、別の代表者が就任している。

本件マンションは、平成八年七月三十一日完成した。

Xは、右のようなマンション建設工事の妨害により、工事の中断等を余儀なくされ損害を被ったとして、本件協議会のメンバーであるYら三名に対し、共同不法行為に基づく損害賠償請求を提訴した(請求額一、四二四万円)。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 平成七年八月九日に、ミキサー車の搬入にあたって近隣住民が右のような行為に及ぶまでその行動をエスカレートさせたのは、Xが工期の点で工事の早期進行を迫られていたという事情から、「住民の理解を得ようとは思わない。自分の土地に何を建てようとする勝手である。」との基本的な考えに基づき、近隣住民の理解を得るような十分な努力を払わず、かえって、近隣住民の不信感を増大させるような言動をとったまま、

本件工事を本格的に開始したことに原因があることを考えれば、同日の近隣住民の行動をもって違法な行為であるとまで断定することはできない。

(2) 九月八日の、工事車両の進入を妨害する行為は、その行為態様によっては違法となる場合があるけれども、右行為は同日に短時間行われたものに過ぎず、その後継続して行われることはなかったのであり、前述のようにXには近隣住民の建設反対運動を助長させる原因があったことを併せ考えると、やや行き過ぎの感は否めないにしても、未だ違法な行為であるとまで断定することはできない。

その他近隣住民の妨害行為で、XがYらを含む本件協議会のメンバーによる共同不法行為を構成すると主張するものについても、いずれも違法なものであるとまでいうことはできず、不法行為を構成するとはいうこととはできないから、XのYらに対する請求を棄却する。

三 おおまか

近隣住民の行為が違法行為となるかどうかは、マンション建設によって近隣住民が被る不利益の内容・程度、建築主が反対運動によ

って被った被侵害利益の内容・程度、近隣住民の侵害行為の態様、近隣住民と建築主との交渉経過などの諸事情を総合考慮してその違法性の有無が判断されることになろうが、本件においては、「建築主は工事の概要のみならず、計画変更の経緯をも説明し、近隣住民の理解を得るよう努力するのが相当」として、

建築主による近隣住民との交渉経過、近隣住民が妨害行為をするに至った経緯を詳細に認定し、近隣住民の妨害行為の違法性を否定している事例として、実務上注意を払うべき判決である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(9)

弁済業務の対象外とされた預り金の返還請求権

(東京地判 平一〇・三・三〇 判タ二〇二九―二八四) 石川 達郎

土地の売買契約等を締結する前に、売主(宅建業者へ支払われた預り金の返還請求権は、宅地建物取引業保証協会の弁済業務の対象債権でない)とされた事例(東京地裁平成一〇年三月三〇日判決 確定 判例タイムズ一〇二九号二八四頁)。

一 事実の概要

Xは遊技場等を経営する会社であり、平成

六年三月頃、パチンコ店を出店するための適地を探していたところ、本件土地(全一六筆)を紹介され気に入ったので、本件土地の売却の窓口となっている宅建業者Aと面談した。Aが「本件土地は他人の所有地であるが一部(一〇筆)、近くAが買い受けることになっており、その他(六筆)についても売買交渉及び借地人、借家人との立退き交渉も進んでいる」というので、Xは本件土地のうち国道に