

が、いずれにしても本件は、虫の被害による瑕疵担保責任が争われた事例として注目される事例である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(3)

近隣住民による反対看板設置とビラの配布

(横浜地決 平一〇・一一・一六 判時一七二七一〇三) 竹内 俊彦

マンションの売主業者が、近隣住民らに対し、設置した反対看板等の撤去及びビラ配布等の禁止を求める仮処分命令の申立てをした事案において、掲示物の内容は客観的な事実あるいは近隣住民の主張を記載したものであり、売主業者の人格権を侵害するものではないとして、申立てを却下した事例(横浜地裁 平成一〇年一月一六日決定 却下〔確定〕判例時報一七二七号一〇三頁)

売主業者Xは、平成一〇年四月、業者Aから横浜市戸塚区所在のマンション建築予定地(四、五二〇㎡)を建築確認付きで購入した。

本件土地は、第一種低層住居専用地域(容積率八〇%、高さ制限一〇m)内に所在しており、Aは共同住宅を建築するため、平成九年六月に開発行為の許可を得た後、同年一月に建築確認を受けていた。

横浜市開発許可基準では、三、〇〇〇㎡以上の開発行為は、公園・緑地・広場の設置義務等が課せられるところ、本件土地は、四、五二〇㎡の内、二、九九八・八一㎡を分筆し、これを開発区域として許可を受けたものであった。また、本件建物は、予定分譲戸数五一戸の共同住宅で、平成六年六月に施行された「住宅の地階に係る容積率の不算入措置」(建築基

準法五二条二項)の適用を受けるため、本件土地が傾斜地であることを利用して、地上三階地下四階建(傾斜地の下側から見れば地上七階建、高さ約二〇m)の建物として確認を受けたものであった。

本件土地の南東側に居住する近隣住民Yらは、本件建築計画は違法又は規制緩和措置を悪用したものであるとして、これに反対し、開発許可の取消を求める行政訴訟及び建築確認処分に対する審査請求を提起した。また、「開発許可も建築確認も違法、不当であるとして裁判等で係争中」、「地下室マンション建設に断固反対する」等と記載した看板やのぼりを本件土地周辺の公道上及びYらの自宅敷地に設置した。

Xは、平成一〇年七月一日、本件土地の近隣にモデルルームを開設し、本件建物の販売を開始した。これに対してYらは、同日、モデルルーム付近の公道上で本件建物の建築に反対するプラカードを持ち、モデルルームを訪れた人に対して建築反対と記載されたビラ

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、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。近隣紛争についてだけでなく、規制緩和の実態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、