

最近の判例から (8) – 隣地事業者の不法行為責任 –

デベロッパーが、隣地事業者からの市条例に定める利害関係者への説明会の開催通知等がなかったことで、ホテル事業を断念せざるを得なかったとして損害賠償を請求したが棄却された事例

(東京地判 平24・4・26 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

リゾートホテルの建設・転売を予定していたデベロッパーが、隣地における会員制ホテル建設が市条例に定める利害関係者への説明会の開催通知等もなく進められたことにより、日照や海への眺望が妨げられることになったため、同ホテルの建設を断念せざるを得なくなり、かつ土地の資産価値も大幅に下落する財産的損害を被ったとして、同隣地事業者の不法行為を理由に、同隣地事業者に対し損害賠償請求をした事案において、当該デベロッパーは、同隣地の建築計画を知っていたと認められるとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年4月26日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 原告X（デベロッパー）は、平成23年5月28日、甲からX土地を購入した。被告Y（隣地事業者）は、X土地に隣接するY土地を所有し、Y土地上に会員制リゾートホテルの建設を計画し、平成23年5月1日に着工した。

(2) Yのホテル建設工事は、乙市まちづくり条例の開発事業にあたり、Yは、平成19年4月27日、条例に基づき、開発事業の事前協議書を乙市長に提出した。Yは、平成19年5月23日午後7時、条例に基づき、利害関係者に対し説明会を開催し、同月31日、説明会報告書を乙市長に提出した。しかし、X土地の当時の所有者であった甲は、上記説明会の開催

通知を受け取ったこともなく、説明会にも出席していない。Yは、別途甲に対し事前協議書の内容について説明をしたこともない。

(3) Xの主張は次のとおりである。

① XがX土地を甲から購入したのは、Yのホテル建設工事着工後であるが、これはXが隣地Yのホテルの情報を得られなかったからである。Yは、甲に対して説明会開催を知らせる郵便を発信したが「宛て所尋ね当たらず」で返送された旨主張するが、その立証はなく、仮にそれが事実だとしても、郵便が到達していない以上、条例に違反している。甲の住所はX土地の登記簿の記載と異なっていたものの、商業登記簿を参照すれば、住所は容易に判明するはずであるし、そこには代表取締役の住所も記載されているから、如何様にも連絡のとりようがあったことからすると、Yには甲への説明義務を怠った過失がある。

② Xは、X土地上にリゾートホテルを建設し丙へ売却する意向をもってX土地を買受けたが、Yが建設しているホテルはX土地の海側に面しているため、これが完工すれば、Xリゾートホテルは、日照や海への眺望が妨げられ、その結果集客が見込めなくなる。そのため、Xはリゾートホテルの建設を断念せざるを得なくなり、また丙への転売利益を得ることができなくなるばかりか、X土地自体の資産価値も大幅に下落してしまい、その結果財産的損害は3億円をくだらない。

(4) Xは、前記Yの不法行為及びXの損害との因果関係や、Yの違法性及び過失を理由に、Yに対し1億円及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、平成23年5月10日に甲からX土地購入の契約書を作成しているが、当時、Yのホテル建設予定地には、フェンスによる仮囲いがされた上で、「(仮称) a ホテル建設予定地」と大書きした看板、乙市まちづくり条例に基づく事業計画表示板及び開発行為許可標識が仮囲いの上に掲示されていた。

(2) リゾートホテルを建設した後に丙へ売却する意向をもってX土地を買い受けたと主張するXが、現地や周辺土地の状況を確認しないまま土地を買うはずはない。そうであるとするならば、Xが、隣地であるY土地を含むホテルの開発事業予定地に仮囲いがなされている状況を見ないはずはなく、その仮囲いの延長上においてX土地から主要国道沿いにわずか55mないし90mしか離れていない位置に設置されていた事業計画表示板・開発行為許可標識及び「(仮称) a ホテル建設予定地」と大書きした看板を見なかったはずがない。Yが上記ホテルの開発事業の事前協議についての説明会の開催について、当時のX土地所有者である甲に通知したか否か、また他の方法で説明したか否かにかかわらず、Xは、Yのホテル建設計画を知っていたと認められる。

(3) Xが主張する損害は、XがYのホテル建設計画を知らなかったことにより生ずべき損害であるから、Xが隣地ホテルの建設計画を知っていたと認められる以上、X主張の損害は、Xが不法行為として主張する甲に対し開発事業の説明をしなかったというYの行為に

より生じた損害とはいえない。Yには、不法行為による損害賠償としてXの上記損害を賠償すべき義務はない。Xの請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、隣地事業者のホテル建設計画が、市のまちづくり条例に基づく利害関係者への開催通知の郵便が宛先不明のためデベロッパーが取得した土地の前所有者に到達せず、その結果隣地の計画が、デベロッパーに承継されず、デベロッパーは、予定したリゾートホテル建設等を断念せざるを得なくなり、損害を被ったとする事案である。そして、判示としては、事実認定において、デベロッパーが土地取得当時に、隣地には仮囲いがなされ、ホテル建設予定地の看板や標識が掲示されていて、それをデベロッパーは見なかったはずはないとして、その損害賠償請求は棄却された。仮に、デベロッパーの土地取得当時に、隣地土地の仮囲い等がなされておらず、かつ隣地事業者が利害関係者であるデベロッパーが取得した土地の前所有者の住所の探索が尽くされていない事情や、その他特段の事情があった場合は、市のまちづくり条例に基づく利害関係者への通知に過失があったとして、損害賠償請求が一部認められる余地もあったと考えられる。

デベロッパー等の開発業者の中には、下請け会社等に近隣対応を一任する例も多いようであるが、本件の市条例に定めるような説明会の開催等に関し、後日話を聞いていないという異議申立て等の近隣トラブルが生じないように、実務上適切な対応が必要と思われる。

(調査研究部調査役)