

建物を明け渡せ。

### 三 まとめ

マンション、アパートの賃貸借にあたり、騒音をめぐって紛争となることが多い。

これまでは、賃借人が近隣の迷惑となる騒音を発生させて、他の賃借人が転居する事例が多かった。例えば、アパート賃借人が押入の天袋にラジオを置き、一日中大音量で鳴らす等の賃借人の生活の平穏を脅かす異常、奇矯な言動をして転出余儀なくさせたもの（東京地判昭五四・一一・二七判時九三六―六六、判タ四二六―一六二）、アパート賃借人が近隣に向かって大声で罵声を浴びせ、他の賃借人を転居させ、その後の借手をなくしてしまったもの（東京地判昭五四・一〇・三判時九六二―八九、判タ四〇三―一三二）等。いずれも、特約に反し、信頼関係を破壊するとして、無催告解除が認められている。

本件は、騒音が発生していないのに発生したとして、近隣の迷惑行為を行い、隣室居住者を退去させた賃借人に対し、特約に反し、信頼関係を破壊したとして、無催告解除を認めた事例である。

なお、共同住宅の迷惑行為が著しく、ことさら険悪な空気を作り出し、他の賃借人が退

去したものについて、特約がなくとも信頼関係の破壊により無催告解除を認めたものがある（東京高判昭六一・一〇・二八判時二二一九―六七、判タ六四一―一三六）。

#### 最近の判例から

(13)

## 油剤を使用しない白蟻駆除工事

（上野簡裁判 平一〇・三・一〇 消法三八―三八）

伊藤 隆之

白蟻駆除工事において、油剤を使用しないものは不完全工事であり、白蟻業者の残代金支払請求は認められないとされた事例（上野簡裁 平成一〇年三月一〇日判決 控訴 消費者法ニュース三八号三八頁）。

### 一 事案の概要

Yは、平成八年二月一四日、Y所有家屋の白蟻駆除施工工事を、白蟻業者に、代金二一〇万円を請け負わせる旨請負契約を締結し、内金一〇万円を支払った。

Xは、A社の「ウッドラック乳剤S」（土壌

処理用防蟻剤）を水で三〇倍に希釈したものを二三〇ℓ使用して、駆除を行い、Yに対して、残代金一十万円の支払いを求めた。

Yは、Xの工事は油剤を使用せず、不完全であるとして、B社に依頼して白蟻駆除工事を実施し、代金二二万円をBに支払い、Xの請求を拒否した。

Xは、Yを相手として、提訴した。

### 二 判決の要旨

(1) Xは、本件工事において、白蟻の予防駆除をするのは、木部に油剤を使用すべきで

あるのに、全く使用しておらず、本件工事は不完全なものと認めざるを得ない。

(2) また、Yの支払済の一〇万円を超える施行がなされたと認めるに足りる証拠はない。

(3) よって、Xの請求は理由がなく、棄却する。

### 三 まとめ

白蟻をめぐる紛争は多いが(本誌二三号三五頁)、判決になったものは少ない。

本件は、白蟻業者との紛争であるが、白蟻駆除工事は油剤を使用しなければ不完全であるとする、珍しい判決である。

## 最近の判例から

(14)

# 二項道路の一括指定処分

(大阪高判 平一〇・六・一七 判タ九九四―一四三) 森末 一巳

建築基準法四二条二項の道路を一括指定する処分は、個別具体の道路を指定するものではなく、一般的・抽象的な基準を定めるに過ぎないから、処分性を認めることはできないとして、指定処分の不存在確認を認容した第一審判決を取り消し、訴えを却下した事例(大阪高裁 平成一〇年六月一七日判決 上告判例タイムズ九九四号一四三頁)。

### 一 事案の概要

Y県知事は、昭和二五年一月の告示で、「都市計画区域内において法施行の際現に建築物が立ち並んでいる幅員四m未満一・八m以上の道」を二項道路として指定し、昭和三七年一二月の告示で、同指定を廃止し、改めて「幅員四m未満一・八m以上の道」を二項道路として指定した(一括指定)。

Xは、平成元年六月、Y県土木事務所長か

ら本件道路が二項道路であるとの回答を受けて、建物を建築した。しかし、その後、本件道路の南側所有者が本件道路が二項道路であることを前提として建物を建て、Xとの間で通行権確認請求訴訟が起った。

Xは、本件道路が二項道路であることを争い、Yに対し、指定処分不存在の確認を求めた。

第一審(奈良地判平九・一〇・二九判タ九九四―一四四)は、一括指定方式による処分であっても、その拘束が現実的、具体的にその排除についての訴えの利益が認められる場合、当該処分の効果として生ずる義務の存在を争うことができ、本件の場合、Xには訴えの利益があり、かつ、法施行当時幅員が一・八m以上あり、建築物が立ち並んでいたとは認められないとして、Xの請求を認容した。

Yが、控訴した。