

最近の判例から (11)－営業活動の阻害－

分譲地の隣地所有者の言動および開発反対等の揭示が、社会的相当性を逸脱したものとまではいえないとされた事例

(東京地判 平24・11・26 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

土地を分譲しようとした不動産業者が、隣地所有者から、信用を傷つける揭示を繰り返す等の不安をあおる行為をされたために、不動産を適正な価格で販売して利益を追及する権利又は利益を侵害されたとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、隣地所有者の言動は社会的相当性を逸脱したものであるとまではいえないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平24年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 平成22年6月頃、不動産業者X（原告）は、所有地（以下「X土地」という。）を分譲地として販売するため、X土地より地盤面の低い北東側のX土地内に擁壁（以下「X擁壁」という。）の設置を計画した。
- (2) X土地北東側の土地は、Y（被告）とその妻が共有する土地（以下「Y土地」という。）で、境界付近のY土地内にY所有の逆T字型の土留め擁壁（以下「Y擁壁」という。）があった。
- (3) X擁壁の設置計画を知ったYは、X擁壁により、Y擁壁の撤去による土地の有効利用を考えたが、役所からX擁壁が新設されて安全が確保されるまでは取壊さないように指導された。
- (4) 同年7月26日、XとY間で、境界に沿ってX土地上にX擁壁、フェンス及び緑地帯を築造する合意が成立したが、Y擁壁の取り壊しについては、Yの意向により現状維

持とされた。また、Xは、Yに対し、X擁壁上の万年堀の撤去によるY擁壁への損傷予防のためにはY擁壁上部のカッター入れが必要だと説明し、同月31日、Yはこれを承諾した。

- (5) 同年8月4日、工事施工業者は、Yの立会いの下、Y擁壁上部にカッターを入れる作業を行い、その後、Y擁壁下部の土盛り部分（Y擁壁から境界までの部分）を掘削して空洞とし、また、境界上の金属製境界標を抜去するなどの工事を行った。なお、Xは、Y土地に、パイプ・杭等を打ち込み仮設足場を築造し、工事による掘削の規模は、長さ約5m、幅約1m、深さ約4mに及んだ。
- (6) 同年8月22日、Yは、Yの承諾のないままY土地を掘削した目的が、Y擁壁の調査のためではなく、専らX擁壁建築のためであったことを知って態度を硬化させ、同月30日には、工事請負業者に対してY土地内への立ち入りを禁じる旨通知し、Xは、Y土地内の足場用のパイプ等の工事資材を撤去した。
- (7) 同年9月15日、Yは、Yの建物の南側窓及び西側窓に「乱開発反対」と記載した張り紙を貼付した。
- (8) 同年9月19日、X土地とY土地の両方に接する土地で中古戸建住宅のオープンハウスを行っていた業者とYとの間で口論が起り、Yがパトカーを呼ぶ騒動があった。
- (9) 同年9月21日（X擁壁の工事が完了した）

頃、Xは、Yに対し、Y擁壁下部空洞の埋戻し等の協力を求めたが、Yはこれを拒否した。

- (10) 同年10月20日、工事施工会社は、Xの指示により、Yに無断で、Y土地に立ち入り、埋戻し作業を開始したが、Yの抗議により作業を中止した。
- (11) Xは、代理人弁護士を通じて、張り紙の撤去とXの負担で行う埋め戻し工事のYの協力を内容とする和解を提案したが、Yは、代理人弁護士を通じて、張り紙の撤去を拒絶し、11月16日頃には境界付近に「無断作業禁止」と記載のある張り紙を掲示した。
- (12) 同年12月5日、Xから土地を購入する契約を締結したA（訴外）は、建築業者とともにX土地を訪れたが、Yは、建築業者に対して、「上部の境界石を勝手に壊した。戻そうともしない」等と発言した。
- (13) 同年12月23日、Xは、Yの言動が続くとAが購入を断念しかねないと危惧し、X擁壁上に、高さ2.5mのフェンスを設置した。また、Yは、作業員に工事を中止するよう抗議し、作業が続けられたので警察を呼んだ。更に、Yは、Yの建物のより高い位置に「乱開発反対」と記載された張り紙を掲示した。
- (14) 同年12月27日、Yは、Xに対し、張り紙を撤去し再貼付をしない旨通知するとともに、フェンスの撤去を求め、同月28日、張り紙を撤去した。
- (15) 平成23年1月7日、Aは、隣地居住者の言動に不安を覚えること等を理由に、Xとの売買契約を手付解除した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) Yの張り紙及び言動等がAの意思決定に

影響を与え、Xの営業活動を阻害したことは否定できない。

- (2) Yが張り紙をした目的は、Xに抗議の意思を表明するためであって不合理なものではなく、その方法は、自己所有の建物や土地内に張り紙を貼るという方法で、X土地を直接侵害するような態様ではなく、その記載内容も「乱開発反対」、「無断作業禁止」というもので、明らかに適切性を欠いた表現であるとはいえず、社会的相当性を逸脱しているとはいえない。
- (3) Yの工事中止の抗議が社会通念からみて不当とはいえない上、その抗議が受け入れられなかったために警察に通報したからといって、直ちに社会生活上許容される限度を超えていたということはできない。
- (4) Yの各行為を総合的にみても、社会的相当性を逸脱した違法な行為であるとはいえないことから、Yの各行為について不法行為は成立しないというべきである。したがって、Xの請求原因は理由がない。

3 まとめ

分譲事業等で、近隣住民が行う反対看板等の設置について、差止請求・損害賠償請求がされた事例は多いが、近隣住民の主張を記載したものに過ぎないとされたものは、違法とまでいえないとして、請求は棄却されている（横浜地判平成10.11.16、名古屋地判平成14.7.5等）。

本判決では、工事内容を十分に説明しない状態での工事着手等の不手際も考慮されたと考えられ、反対表明の未然防止のためには、事前段階での正確な情報提供と合意形成が必要だといえる。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (12)－工作物責任－

給湯配管の漏水について土地の工作物等の占有者及び所有者の責任に基づく損害賠償請求が棄却された事例

(東京地裁 平24・11・26 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

東日本大震災により、専有部分に設置された電気温水器の給湯配管が破損、漏水し、下層階に損害を与えたとして、下層階の所有者が土地の工作物等の占有者及び所有者責任（民法717条）と不法行為（民法709条）に基づき損害賠償請求した事案において、設備の設置又は保存に瑕疵はないとして原告の請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年11月26日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X 1（原告 事業法人）、X 2（原告 個人）、Y 1（被告 個人）はいずれも、都内のマンション（以下「本件マンション」という。）の区分所有権者であり、X 1は302号室、X 2が402号室、Y 1が502号室を所有している。また、Y 2（被告 個人）はY 1が経営する会社の従業員であり、Y 1より502号室を賃借のうえ居住している。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の際、502号室に設置された電気温水器（以下「本件温水器」という。）に接続された給湯配管（以下「本件配管」といい、本件温水器と合わせて「本件設備」という。）に生じた亀裂部分から水が流出し、502号室の階下に位置する302号室及び402号室に漏水するという事故（以下「本件漏水事故」という。）が発生した。

本件漏水事故により損害を受けたXらが、本件漏水事故の原因は土地の工作物に当たる本件設備の設置又は保存に瑕疵があったため

である旨主張して、Yらに対し、主位的には工作物責任（民法717条）に基づいて、また、予備的にはYらの本件設備の管理が適切でなかったことが本件漏水事故の発生原因として不法行為（民法709条）に基づき、本件漏水事故により原告ら各自に生じた修繕費用等の損害賠償と遅延損害金の支払を求めたもの。

Xらは、本件設備が民法717条1項本文の「土地の工作物」にあたるとし、その設置又は保存に瑕疵があったこと（想定可能な地震に耐え得る安全性が欠けていた）、および点検や買替え等を行わず放置するという不法行為を行った旨主張。一方、被告はこれらの主張を否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xらの請求をいずれも棄却した。

(1) 本件設備が「土地の工作物」（民法717条1項本文）に該当するか否か

判決では、本件温水器は502号室の室内に設置され、本件温水器に接続された本件配管、更には502号室内に設置されたその他の配管と一体となって室内への給湯という機能を果たすものであり、土地の工作物に当たるとしている。

(2) 本件設備に「設置又は保存に瑕疵」（民法717条1項本文）があったといえるか否か

判決では、設備の物理的な安全性の判断として、一般的な耐用年数という考え方は採られておらず、あくまで、個別具体的な使用条

件、使用環境及び施工状態等の事情により左右されたとした。そして、本件漏水事故の約1年2か月前に実施された業者による本件設備の点検の際、本件設備のうち、本件温水器の安全弁やヒーターパッキンについては交換の措置が執られたのに対し、本件配管については、そうした措置が講じられず、むしろ異常がない旨判断されたことを踏まえ、本件配管が、東日本大震災の発生当時において、老朽化していたと認めることは困難というべきであるとした。

更に、本件マンションにおいて漏水事故が発生させたのが本件設備のみであったことについての説明としては、本件配管が老朽化していたというよりは、管理組合による説明(地震の場合、共同住宅では構造物のどこに負荷がかかるか想定することは不可能。他に事故が確認されなかったことから、たまたま当該専有部に強い負荷がかかり漏水事故が発生したものと思われる)が素直というべきとし、最終的に、東日本大震災の発生当時、本件配管について、設置又は保存に瑕疵があったと認めることはできないから、原告らの被告らに対する工作物責任を理由とする損害賠償請求は理由がないとした。

(3) 被告らの原告らに対する不法行為責任の成否

本件漏水事故の原因が本件配管に錆が生じていたことであるとは認めるに足りず、また、争点2で認定、判断したところに照らせば、本件配管亀裂を生じたことについて、Yらに、本件設備の管理に当たり尽くすべき注意義務を怠ったと認めることも困難とし、不法行為を理由とするXの損害賠償請求についても理由なしとした。

3 まとめ

本件は、地震によって発生した給湯配管の

亀裂について、管理責任不備等による瑕疵があったかどうか争われたものだが、裁判所は、管理責任の不備はなかったとして、原告の主張を退けている。

震度5弱クラスの地震の発生や、それが配管に及ぼす影響を予測することは、非常に困難なことと思われる。また、耐用年数を超えたことをもって経年劣化が発生しているとし、それを使用し続けていることをして、管理不十分とする考えには、やや違和感を感じる。

このような点で、客観的に見て、本件判決の事実関係に関する判断、最終的な結論については首肯できるものといえる。

但し、本件判決をもって、地震等の予見不可能な事象に起因する損失が無条件で免責されると解することはできず、通常備えるべき安全性に関する性能または設備を欠くこと及びその点について所有者や占有者側に過失等があることが証明された場合には、請求の全部または一部が認められる可能性があったと思われる。実務においてはこの点について留意しておきたい。

なお、本件は原告が控訴したが、東京高裁は原審の判断を支持し、平成25年5月8日に控訴棄却の判決を出している。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (13)－建築現場での自殺事故－

建築現場での現場所長の自殺により生じた心理的嫌悪感は、請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたり、工務店は建物の減価につき損害賠償義務を負うとした事例

(東京地裁 平24・11・6 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

建築工事残代金の支払請求を受けた工事の発注者が、建築を請け負った工務店の現場所長が建物建築中に工事現場において自殺したことにより損害を被ったとして、請負残代金支払義務と損害賠償請求権とを対当額で相殺するとして争った事案において、本件事故による工務店の瑕疵担保責任を認め、建物について30%の減価が生じているとした事例（東京地裁 平成24年11月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年4月、Y（被告）は、X（原告 a 工務店）と請負代金4500万円で建物請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。ところが、本件建物建築中の平成22年3月、Xの現場所長であったAが、本件工事現場の足場にひもをかけて縊死した（以下「本件事故」という。）。平成22年6月、本件建物は完成し、Yに引渡された。

XはYに対し、追加工事費を含む請負残代金1995万円余の支払を求めて提訴した。

これに対し、Yは、本件事故により、本件建物は事故物件として取引されることになり、本件事故により需要が減少したことによる経済的不利益は、本件建物のみならず本件土地についても生じるとしたうえで、Xは本件土地・建物の評価額8000万円の30%の減価と同額の請負契約の瑕疵担保責任に基づく損

害賠償責任を負い、さらに、Xは使用者責任に基づき、Yの精神的苦痛に対する慰謝料200万円の損害賠償義務を負うと主張した。YはXに対し、平成23年2月の第1回弁論準備手続期日において、Yの請負代金支払義務と上記損害賠償請求権とを対当額で相殺する旨の意思を表示した。

なお、平成23年8月、a 工務店は破産手続開始決定を受け、破産管財人（原告 a 工務店訴訟承継人）が選任された。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

(1) 建物の請負契約においては、注文者と請負人との間では、請負人の行為により、完成した建物において注文者が住み心地の良さを欠くと感じるような心理的に嫌悪すべき事由を発生させないことが、たとえ明示されていなくても契約の内容とされているものと解される。Aは、隣地居住者から工事についてクレームを受け、自殺をする現場として本件建物を選んだ上に、クレームを出す隣地居住者が居住する住宅側に向かって自殺していたことが認められ、これらの事情からすれば、Aは、隣地居住者からのクレームによりストレスを募らせ、それに抗議する趣旨で自殺を決意したものと推認することができる。

被告が、本件事故により生じた心理的嫌悪

感により、本件建物に居住することに強い抵抗を感じているとしても無理はないものと認められる。そうすると、本件事故は、被告が本件建物の住み心地の良さを欠くと感じるような心理的に嫌悪すべき事由といえる。

(2) 本件事故により生じた心理的嫌悪感は、本件請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたり、a工務店は、被告に対し、本件事故により本件建物などに減価が生じたと認められる場合には、当該減価額に相当する金額について、瑕疵修補に代わる損害賠償義務を負う。本件事故の態様からして、本件事故により、通常一般人も本件建物における住み心地の良さを欠くと感じることには合理的理由があるというべきであり、少なくとも、本件建物については、本件事故による減価が生じるものと認められる。本件建物には30%程度の減価が生じたものというべきである。

(3) 本件土地についても本件事故による減価を認めるかどうかは、さらに検討を要する。

本件土地上から本件建物が滅失するに至った場合を考えると自殺である本件事故が発生した本件建物の敷地である本件土地について、本件建物の有無にかかわらず、本件事故を理由とする減価が生じるとまでいうことはできない。確かに、一般的には建物とその敷地が経済的に一体のものとして取引の対象とされるのは事実である。しかしながら、本件建物が滅失すれば、それ以降は、被告において、本件事故による減価の影響を受けない本件土地を引き続き所有し続けることができる。被告の心情はともかく、本件建物に加えて、本件土地についてまで減価を認めるのは、実質的にも相当とは考えられない。

(4) 本件建物がもともと自己使用目的であることを考慮すれば、評価額としては本件土地建物併せて8000万円が相当であることが認められる。そして、本件土地の積算価格と本件

建物の積算価格で案分した4435万円が、平成23年2月2日時点における本件事故を考慮しない本件建物の価格であると認められる。そうすると、本件事故による本件建物の減価額は1330万円余（＝4435万円×30％）となる。また、Aの行為により被告に損害が生じたのであれば、a工務店も、これについて使用者責任を負うものと解される。本件建物の交換価値の下落分の賠償とは別に、被告自身の精神的苦痛に対する慰謝料を認容すべきであり、その額は100万円が相当である。

よって、原告の請求は、既払金控除後の請負代金額から、被告に対する損害賠償額を相殺した残額512万円余の支払を求める限度で理由があるから認容する。

3 まとめ

本件は、請負契約における建築中の建築現場での自殺事故により生じた心理的嫌悪感は、請負契約に基づく仕事の目的物の瑕疵にあたるとして、建物の減価を認めたものである。ここで、本件建物の所有者が本件土地建物を売却する場合には、取引に関与する宅建業者（媒介業者）は、当該物件は建築途中の自殺事故により生じた心理的嫌悪感のある瑕疵物件であり、当該自殺事故の事実が「買主の取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」にあたることから、重要事項としての説明事項になることに注意が必要である。

（調査研究部上席主任研究員）

最近の判例から (14)－消滅時効－

建築士事務所と不動産会社との建物状況調査業務等の業務委託契約の成立は認めたが、時効の中断は無かったとして、不動産会社の時効の援用が認められた事例

(東京地判 平24・8・30 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建築士事務所が、不動産会社に対し、技術的な意見書を作成する業務及び、建物状況調査業務の業務委託契約が締結されたと主張して、同契約に基づく報酬の支払を求めた事案において、業務委託契約の成立は認めたが、時効の中断は無かったとして、不動産会社の時効の援用を認め、建築士事務所の請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年8月30日判決 棄却（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 建築士事務所Xが、不動産会社Yに対し、XとYの間で二つの業務委託契約が締結されたと主張して、同契約に基づく報酬の支払いを求めたものである。
- (2) 平成24年3月6日にY代表取締役役に就任したCは、従前からYの全株式を所有していたが、同日まではYの取締役ではなかった。
- (3) Cは、平成19年12月ごろA会社の全株式を個人で取得するとともに、Aは、従業員寮として利用していた本件施設の所有権を競売で取得した。Cは、A会社に隠れた負債があった場合に備えて本件施設の所有権をAからYへ移転させた。
- (4) 平成20年3月14日ころ、Cは、過去にYの子会社に融資を斡旋してもらった実績のあったDに対し、本件施設の改修工事等に必要な資金調達を依頼した。
- (5) XとYは、①平成20年9月12日、YがX

に対して技術的な意見書を作成することを内容とする業務を委託する旨の業務委託契約（以下「本件契約1」という。）を締結したと認められた、②同年10月31日、YがXに対して本件施設の建物状況調査業務を委託する旨の業務委託契約（以下「本件契約2」という。）を締結し、同年11月4日、本件契約2についてのXの報酬を440万円とすることに合意したと認められた。

Xは、同年9月24日、本件契約1に基づいて作成した意見書をCを含む関係者に送付して本件契約1の業務を完了し、同年11月18日、建物状況調査報告書（以下「ER」という。）のドラフト全9ファイルをYら関係者に送付し、その後の打ち合わせを経て、同年12月4日、改訂を加えたERを提出して本件契約2の業務を完了した。

(6) Xは、平成21年に入ってからYからの連絡がなく、報酬の支払がなかったことから、同年10月13日、Y事務所でCらと面談し、Cは、Xに対し、請求書を一本にまとめてA宛にして欲しいと伝えた。

(7) Xは、本件ER作成業務、本件意見書作成業務のうち敷地の地盤沈下に関する追加意見書作成業務の報酬（以下「本件業務報酬」という。）として、484万5000円を請求する旨の平成21年11月5日付けA宛の請求書をY及びA宛てに送付した。

(8) しかし、その後も、Xは、Yから支払を

受けられなかったため、Cに支払を求めたが、Cから、本件業務報酬の支払がされたことはなかった。

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とYの間の業務委託契約の成否

Yは、本件意見書作成業務について、本件委託書の委託者欄に記名押印していることからすれば、Yは、Xに対し、本件意見書作成業務を委託し、X及びYの間で、本件契約1を締結したものと認められる。

(2) 次に、本件契約2について検討する。

XとYの間では、本件施設の調査に関して既に本件契約1が締結されており、Xは、本件契約2の見積書等をCに直接送信していないものの、見積書等の名宛人はYとなっており、Dらを介してYに交付されることが予定されていたと考えられること、Xは、平成20年11月18日、Dに対し、「株式会社A御中」と記載されたERを電子メールに添付して送信しており、同メールはCにも送信されて交付され、同月20日には前記ERをプリントアウトしたものをY事務所にCに直接交付していることを総合考慮すれば、XとYの間では、YがXに対して本件ER作成業務を委託し、XとYの間で本件契約2が締結されたものと認められる。

(3) 消滅時効について

時効中断事由が認められない限り、Yが主張するように、平成20年12月末日までには本件契約1及び同2に基づく報酬請求権は発生しており、本訴の提起は平成23年9月12日であるから、平成22年12月末日の経過により消滅時効が完成したものと認められる。

(4) 時効の中断について

Cは、平成21年10月13日の面談当時、Y及

びAの株主であったYの代表者でも取締役でもなかった上、請求先をY宛てではなくA宛てにしてくれと述べていたことが認められる。

そうすると、仮に、同日の面談中のCの発言からすれば、CがAに指示してXから請求された業務報酬額を今月末までにAから支払わせると述べたと理解できるとしても、C及びAと別人格であるYが、XのYに対する本件契約1及び同2に対する業務委託報酬支払債務について承認したとまでは認められないと言わざるを得ない。

(5) 以上のとおり、Xは、Yに対する本件契約1及び同2に基づく報酬請求権を有していたが、時効によって消滅しており、XのYに対する請求は理由がないから、棄却する。

3 まとめ

本判決は、二つの業務委託契約の成立は認めたものの、本件契約1及び同2の債権は、民法173条2号における「自己の技能を用い、注文を受けて、物を製作し又は自己の仕事場で他人のために仕事をするを業とする者の仕事に関する債権」に該当し、このような債権における消滅時効の期間は2年と定められており、本件は時効によって消滅しているとされた事案であり、実務上参考になろう。

消滅時効は、契約に基づく権利義務が消滅する制度であるため、契約実務上は重要であり、特に売買代金や請負代金については、債権者は、できるだけ、時効の中断などにより、債務者による時効の援用を防ぐための措置を講ずるべきである。

最近の判例から (15)－マンションの用途制限－

マンションの買主が、学習塾の開設が出来なかったとして 管理会社に対して行った損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平24・8・9 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

買主が、購入したマンションの1室で学習塾を開業しようとしたが住民に反対され開設を断念して当該マンションの売却を余儀なくされたとして、管理会社に対して、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求をした事案において、学習塾の開設は法的保護に値するものの、管理会社担当者による侵害行為があったとは認められず、同担当者の言動と学習塾開設断念との間に相当因果関係も認められないとして、棄却された事例（東京地裁平成24年8月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告買主X（以下「X」という）は、平成20年8月24日、株式会社M（以下「M」という）を仲介として、売主Cから、bマンション（以下「本件マンション」という）203号室を1700万円で購入した。

被告管理会社Y（以下「Y」という）は、平成20年当時、本件マンションの管理組合との間で管理委託契約を締結して本件マンションを管理していた。

Yの担当者E（以下「E」という）がMの担当者B（以下「B」という）に対して交付した本件マンションの管理規約「bマンション管理規約使用細則」（以下「本件規約1」という）には、「専有部分の範囲」として「住戸、及び事務所」との記載があった。

Xは、平成21年4月26日、本件マンション203号室において開設予定の学習塾の新聞折

込広告を行ったが、これに対して、本件マンション住人から苦情が寄せられた。同住人は本件規約1とは別の「bマンション管理組合規約 駐車場使用規則 管理委託契約書 管理仕様書」（以下「本件規約2」という）を所持しており、「本物件の用途は、居住用とする」との記載がある。

Xは、学習塾の開設を断念し、平成22年3月30日、本件マンション203号室を1600万円で売却した。そこで、Xは、Yに対して、不法行為又は債務不履行に基づき、学習塾開設のための費用、逸失利益、慰謝料等合計654万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

1 争点①（Xは学習塾を開業する法的保護に値する利益を有するか）

・認定事実によれば、BがEに対して直裁的に学習塾開設の可否を確認した事実は認められないものの、Bが学習塾開設の可否を確認する意思をもってEに駐輪台数を問い合わせた際、Eは学習塾の開設が可能であるとの認識を有しておりこれが伝わるような形で受け答えをし、これを受けてBがXに対して学習塾の開設が可能である旨伝えたことが認められる。そうすると、Xが本件マンション203号室において学習塾を開設できると考えて本件マンション203号室を購入したのは無理からぬことであり、Xの本件マンション203号

室において学習塾を開業できるとの期待は、法的保護に値する利益であるといえる。

2 争点②（侵害行為の有無）

・認定事実によれば、Eは、学習塾の折込広告がなされた後の平成21年4月30日、Xに対し、6月の総会で話をするから今はまだ生徒をとらないでほしい旨述べた後、本件マンション管理組合理事会と協議し、同年10月25日の本件マンション管理組合の総会においては本件規約1の文言を根拠に事務所開設も可能と考えてMに回答した旨述べている。

そうすると、Eはむしろ、本件マンション住民の利益にも配慮しつつ、学習塾を開設するための調整を行っていたというべきであり、一方的に学習塾開設に反対する住民に加担し、Xに対して学習塾開設を断念させる言動をし、本件マンションの管理組合の総会に出席した際に学習塾の開設が困難になる流れを止めることをしなかったということはできない。従って、Eの侵害行為は認められない。

3 争点③（Yの債務不履行責任の有無）

・Xは、被告担当者が、Xに対して、Xが本件マンション203号室を購入する前に、本件規約1が無効であることを告げる義務があった旨主張するが、本件マンション管理組合の総会においても二つの規約のうちいずれかが無効であるとは扱っていないことが認められ、本件規約1が無効であるとまでは認められないから、本件規約1が無効であったことをXに告げるべきであったとはいえない。

但し、被告担当者には、本件マンションにおいては内容の異なる管理規約が二つ存在していたのに、その内の一つのみをXに提供し、Xに本件マンションの管理規約の状況、内容を適切に伝えなかった過失があるので、相当因果関係の有無を争点4において検討する。

4 争点④（被告担当者の侵害行為とXが学習塾開設を断念したこととの相当因果関係）

・認定事実によれば、平成21年6月の総会で新理事長への引継事項とされたことは、同総会終了時点では未だ学習塾開設を了承したことをXに伝えていないこと、学習塾開設については本件マンション管理組合から別紙要望事項が提示されておりXがこれを遵守しているかどうかを見守る必要があったことによるものと解され、同年10月の総会で組合員から住居に限定すべきとの意見が出たのは新たな管理規約に関しての意見であって、すでに6月の総会において了承している学習塾の件とは解されないことから、同年6月7日に学習塾を開設することの合意がなされた事実と矛盾するものではない。

そうすると、被告担当者が、本件マンションにおいては内容の異なる管理規約が二つ存在していたこと及びその内容を適切に伝えなかったことは認められるものの、その後、本件マンション管理組合とXとの間で学習塾を開設することで合意したのであるから、上記被告担当者の言動とXが本件マンション203号室において学習塾を開設することを断念せざるを得なかったこととの間に相当因果関係があるとはいえない。

3 まとめ

本件は、マンション管理会社が学習塾開設の可否に関して、二つ存在する管理規約の内容について適切に説明しなかった過失はあるものの、学習塾開設を断念せざるを得なかったこととの間に相当因果関係が認められないとして、買主の損害賠償請求が棄却された判決であり、事例判決として参考になる。