
最近の判例から (6)

隣地所有者と建設会社の合意事項を履行しない建築主に目隠し等設置と慰謝料支払が命じられた事例

(東京地判 平19・4・27 判時1990—34)

自宅兼賃貸住宅の建築を請負った建設会社が、建築主の代理人として隣地所有者との間で、窓に目隠しを設置し、電波障害に対応したテレビ配線を接続する等の合意をしたにもかかわらず、建築主が建設会社の代理権を否定してこれらを履行しない事案において、目隠し等の設置及び慰謝料100万円の支払を容認した事例（東京地裁 平成19年4月27日判決 一部認容一部棄却 確定 判例時報1990号34頁）

1 事案の概要

法人Y 1と実質的経営者である個人Y 2（以下「Yら」という。）は、建設会社Aと建築請負契約を締結し、Y 2所有地上に自宅兼賃貸住宅（以下「本件建物」という。）を建築した。本件建物建築中の平成13年8月29日、Aの担当者Cは隣地所有者Xとの間で、①本件建物につきXの建物（以下「原告建物」という。）に面した窓に目隠しを設置する、②電波障害解消のためテレビ配線を接続する、③境界に杭を設置する等の合意（以下「本件合意」という。）をし、合意書（以下「本件合意書」という。）を取り交わした。

Yらは本件合意のうち境界杭設置等一部の合意事項は履行したが、目隠し設置、擁壁設置、テレビ配線接続については履行しなかった。Xは、トイレや浴室の窓を開けられない生活を余儀なくされ、精神的苦痛を被ったと主張し、Yらに対し目隠し等の設置と200万

円の慰謝料等の支払を求めた。

これに対しYらは、①本件合意はXとCとの間で取り交わされたもので、Yらは合意がなされたことを知らず、Cに合意を締結する代理権を授与したことはないから、Yらは本件合意に拘束されない、②電波障害は本件建物建築後に建築されたK建物に起因し、共聴アンテナを引いて障害は解消している、③当該地域は駅前の建物密集地で、窓に目隠しを設置しないことが常識化し、慣習上も目隠し設置義務はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

(1) 本件合意の効力

新築工事計画説明会の案内には連絡先がA、担当者がCであることを表示していた。説明会にYらは出席せず、Cが説明を行った。説明会に参加しなかった者にはY 1の代表者が往訪し、Aと担当者Cに全て任せていると述べた。Y 1の代表者がXに対し、Cに全て任せてあると述べていたことは、Cに対する代理権授与を表示したものと認められる。CがXに対し、自分が全て任されている旨述べてXの要望を受けたことはこれと符合する行動である。

その後XとCとで打合せを重ねて本件合意書が作成され、Yらはその一部を履行したが、履行についてあらためてXから本件合意書と

は別に特段の申し入れを受けた形跡はなく、Yらが本件合意書の内容を了解し、それに基づいて行ったものと認められる。

以上よりYらは本件合意書の締結権限をCに授与していたものと認められ、本件合意書がCによって無断に作成されたとするYらの主張は採用できない。Y2はY1の実質的経営者であるから、Y1の代表者がY2に無断でCに全て任せていると説明したとは考えられず、この説明はY1がCに代理権を授与したことを示したのみならず、Y2からの授権をも説明したものと認められる。そうするとCによって合意された本件合意はCの代理権に基づくものであり、表見代理の成立を云々するまでもなく、Yらに対する拘束力があるというべきである。

したがってYらには本件合意書に基づき目隠し等を設置する義務がある。

(2) 電波障害

Yらは原告建物の電波障害の原因が、本件建物建築後に建設されたK建物にあると主張するが、本件建物が5階まで組み立てられた時点で原告建物内のテレビの映像が乱れるようになったため、Yらにより対策がとられたことが認められ、本件建物建築が原告建物のテレビ受信に影響を与えたことは明らかである。その後に建築されたK建物の影響や、原告建物がK建物から配線を受けていることが本件合意書の効力を失わせる原因とはならない。

(3) 損害賠償

本件建物完成後、原告建物の1室を賃借した女性が入浴中に本件建物開口部から写真を撮られたという事件があり、当該女性は転居し、以後Xは賃貸をしていないこと、Xの日常生活の上でも、Yらが目隠し等の設置をしないため、トイレや浴室の窓を開けられない生活を続けていること、また、XはYらが本

件合意の一部を履行しないため簡易裁判所に調停の申立てをするなど、Yらとの交渉を繰り返し、本件提訴を余儀なくされたことが認められるところであり、これらは、本件合意の不履行として債務履行を構成するのみならず、法的に保護されるべきXの生活上の利益を侵害する不法行為をも構成するというべきであり、これによってXが被った精神的損害を慰謝すべき慰謝料は100万円をもって相当とする。

3 まとめ

建築紛争を予防するため、地方公共団体の条例により、建築確認に先立って、建築主サイドから周辺住民に対して建築計画の内容を説明するよう義務付けるケースが多くなっている。この場合、建築主は建設会社や設計会社に近隣説明・対応等を一任し、これらの者が代理人として説明したり近隣合意を締結することが一般的である。近隣住民としても建築主に直接言うよりも工事関係者に対しての方が意見を言いやすいという面もあり、代理人による合意書締結自体は通常問題とならないが、本件においては、建築主が合意事項を守らず、建設会社の代理権の有無が争われたものである。

本件においては、裁判所が表見代理の法理ではなく、近隣への挨拶の際に建築主が「建設会社と担当者に全て任せている」と述べたことなどの事実関係をもとに、建築主から建設会社への代理権授与を認めたこと、また、隣地所有者の精神的苦痛に対する慰謝料として100万円の支払を容認したことなどが実務の参考となる。