

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はできないとされた事例

(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）