

最近の裁判例から (12) – ゴミ置場設置の説明責任 –

マンションのゴミ置場設置につき建設業者等の説明義務違反があったとする近隣住民の慰謝料請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・11・30 2021WLJPCA11308029) 山本 正雄

新築賃貸マンションの敷地内に設置されたゴミ置場について、その向かい側の住民が、設置の説明がなかったことは不法行為又は債務不履行に当たるなどとして建築主及び建設業者に対し慰謝料の支払いを求めるも棄却された事例

1 事案の概要

建築主 Y 1 (被告、個人) が、建築業者 Y 2 (被告、法人) に依頼して賃貸マンション (20戸、鉄骨造、地上 4 階) を建築したところ、Y 1 及び Y 2 (以下、Y ら) がゴミ置場の設置箇所等をその近隣住民である X (原告、個人) に説明しなかったことは、X に対する不法行為又は債務不履行に当たるとして、Y らに対し慰謝料 300 万円の支払いを求めて訴訟提起した。

(X の主張)

・ゴミ置場ではごみの散乱により、近隣住民に不衛生な状況が発生するおそれがある。マンション入居者が好きなきときに生ごみなどを放置しカラス等が食い荒らすなどしており、伝染病等発生原因となるおそれもある。

・Y らは、「〇〇区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」等により、周辺の生活環境及び居住環境に及ぼす影響に十分に配慮するとともに、建築計画内容について近隣関係住民に説明会又は個別説明の方法により説明しなければならない。

・Y らが X に交付した「本件マンション工事概要書」では、工事の安全施工、問題発生時

の誠意をもった協議について X に約束している。

・Y らは、X にマンション建築の個別説明をしているが、その際、ゴミ置場の設置場所については説明せず、X の同意を得ることなく X 自宅前にゴミ置場を設置した。

(Y 1 の主張)

・カラスによって恒常的にゴミが食い荒らされているなどの事情はないし、X の自宅敷地にもゴミ置場が設置されており、X の生活環境や居住環境への影響はないか、あっても軽微で受忍限度の範囲内のものである。

(Y 2 の主張)

・マンション敷地と X 自宅との間には、幅約 6 m の道路があり、X 自宅とマンションゴミ置場には約 13 m の距離があるだけでなく、ゴミ置場は高さ 1 m のブロック塀で 3 方向から囲った上で、大型ゴミストッカーによりごみが見えにくい構造になっており、X の生活環境や居住環境に影響を及ぼすものではない。

・ゴミ置場は、条例等の説明事項である「周辺の生活環境又は居住環境に及ぼす著しい影響」には当たらないため、その設置について X に説明すべき条例等上での義務もない。

・Y 2 が X にゴミ置場の設置の説明をしなかったのは、X から駐車場の位置は尋ねられたが、ゴミ置場については尋ねられなかったからに過ぎない。

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)本件ゴミ置場は、Xの自宅と道路を挟んだ向かい側に設置されたものであるが、マンション敷地内に設置されていること、ゴミ置場とXの自宅の間には道路を挟み一定の距離があること、ゴミ置場はブロック塀で3方向を囲ったうえで、中に大型のゴミストッカーが設けられておりごみが見えにくい構造となっていること、ゴミ置場の使用方法が著しく不衛生であるとか、その状態が恒常的であるなどの事情は見当たらない。伝染病の発生の危険性が高いとか、現実的であるなどの事情は認められない上、Xの自宅敷地にもゴミ置場はあること等からすれば、Xの生活環境や居住環境が、著しく害される具体的なおそれがあるとはいえない。

(2)条例等の規定上、隣接関係住民に対して説明すべき事項として具体的には、敷地の形態及び規模、建築物・付近建築物の位置、建築物の規模、構造、用途、工法等、建築に伴って生ずる周辺的生活環境又は居住環境に及ぼす著しい影響及びその対策にとどまるところ、ゴミ置場の設置の有無や設置場所に関する事実がこれらの説明すべき事項に含まれるとはいえない。

(3)「本件マンション工事概要書」での約束事項や「その他問題が生じた場合相互に誠意をもって協議の上決定させていただきます」との文言は、単に協議をすると記載するにとどまり、その協議内容等を具体的に定めるものではない。そうすると、少なくとも、「本件マンション工事概要書」によりXとYらの間で、ゴミ置場の設置に関する説明をYらのXに対する法的義務とする内容の合意が成立したとは認められない。

(4)以上の検討を総合すると、YらがXに対して、本件マンションの設置に関する説明義務を負うものとはいえず、Yらがゴミ置場を設

置するのにXの同意が必要ともいえないから、YらがXにゴミ置場の設置に関する説明をせずに本件マンションの敷地内にゴミ置場を設置したとしても、そのことがXに対する不法行為や債務不履行、あるいは信義則違反になるとはいえない。

3 まとめ

本件では、ゴミ置場の設置について、YらがXに説明する義務を負うものとはいえず、Xの同意が必要ともいえないとして、Xの請求は棄却された。

他にゴミ置場の設置に関して紛争となった事例としては、「購入した土地建物の前面にゴミステーションが設置されていたことが、隠れたる瑕疵に当たる等と主張して、買主が売主に対し、瑕疵担保責任等に基づく損害賠償を、また、媒介業者に対し、告知義務違反等による不法行為責任に基づく損害賠償を求めた事案において、本件ゴミステーションは瑕疵には当たらず、また、媒介業者に告知義務違反等はないとして、買主の請求を棄却した事例」(神戸地裁尼崎支部 平13・5・29 RETIO50-69)が見られる。

(調査研究部次長)