

# 不動産取引紛争事例等調査研究委員会の 事例検討報告

調査研究部

不動産取引と眺望侵害

(平成21年11月19日開催第254回、22年1月  
29日開催255回委員会)

## はじめに (ポイント)

不動産取引における眺望侵害に関しては、売主、仲介業者が宅建業者の場合における宅地建物取引業法47条等のいわゆる行政的取締規定違反の問題に加え、宅建業者であるか否かにかかわらず、損害賠償等の民事上の責任も問題となる。

その民事上の責任としては、眺望を阻害する物件の建設計画等について説明しなかった場合の説明義務責任(下記の「1 委員会提出検討資料」のIの1の事項。RETIO・76号39頁参照)が大きな問題であるが、他にも、自らが眺望を阻害する物件を建設した場合に、①信頼違背による債務上の責任(同Iの3)や、②不法行為責任(同II)が問われる場合があり、不動産取引において、その点についても注意が必要である。

上記2回の委員会においては、判例を中心に、それらの事項についての検討を行ったので、紹介する。

下記資料においては、判例をやや詳しく紹介している(「4 判例」)。これは、上記①及び②の責任に関して、一般的な判例規範の

もとで、どのような場合に責任が認められるかの具体的事由を踏まえて、不動産取引の際に注意することが重要であるためである。

特に、①の信頼違背による債務上の責任においては、パンフレット等の広告の記載内容、販売時における説明内容や買主の購入意図についての留意が必要である。

また、②の不法行為責任においては、立地等を踏まえた眺望利益の有無や、物件建設時の近隣住民等への説明や配慮についての留意が必要である。

## 1 委員会提出検討資料

(本稿用に再構成・修正をしています。)

『不動産取引と眺望侵害』

### I 債権債務上の責任等

#### 1 説明義務違反による責任

- ・眺望阻害物件の建設計画があるのを知っていながらそれを説明しなかった、あるいはそれが無いと虚偽の説明をした場合
- ・眺望阻害物件の建設計画について調査をすれば容易に知り得たのに(明らかに認識可能性があるのに)調査をせず、それを説明しなかった場合あるいはそれが無いと虚偽の説明をした場合

- ・眺望阻害物件の建設計画があるかどうか承知していないのに将来において眺望阻害物件が建設されることはないと説明した場合（で眺望阻害物件が建設された場合）

【損害賠償責任が認められることが一般的であるが、契約解除が認められた事例もあり（大阪高裁H11.9.17、福岡地裁H18.2.2）】

※なお、消費者契約法4条に基づく契約取消しもあり（東京地裁H18.8.30）

## 2 錯誤、詐欺 瑕疵担保責任

### 3 信託違背による責任(契約終了後の過失) (IIのような「眺望利益」は基本的に要件とはされない)

〔※売買時点で売主等の眺望阻害物件の建設計画がある場合は、上記1の説明義務責任違反が問題となるが、売買時点で建設計画がない場合でも下記のような契約履行後の責任が問われることがある〕

#### (1) 類型

##### i) 売主自らが眺望阻害物件を建設した場合

○眺望阻害物件が建設されないと説明しながら、後に自ら眺望阻害物件を建設した場合は、信義則違反による責任が認められていると考えられる。

- ・販売物件の近隣にもともと所有している土地に建設した場合

（横浜地裁H8.2.16（損害賠償）

〔「4判例」の判例Iの①〕

- ・後に販売物件の近隣の土地を購入・借地等して建設した場合

（仙台地裁H7.8.24（建築工事続行禁止仮処分）〔判例I②〕）

○単に眺望をセールスポイントとして販売した場合で、後に売主自らが眺望阻害物件を建設した場合は、責任を認めていない判例がある。

- ・東京地裁H2.9.11（建設差止請求を否認〔判例I③〕）【反対：本田。賛成：宮本（「4判例」の＜判例解説・学説＞参照。以下同）】

- ・大阪地裁H11.12.13（損害賠償請求を否認〔判例I④〕）（眺望の変化がある旨の条項あり）

- ・大阪地裁H20.6.25（損害賠償請求を否認〔判例Iの⑤〕）（眺望の変化がある旨の条項あり）【反対：藤田】

他方で、買主が眺望を目的に購入し、売主もそれを承知していたとして、後に売主自らが眺望阻害物件を建設した場合は、責任を認める判例がある。

- ・札幌地裁H16.3.31（損害賠償（慰謝料）〔判例Iの⑥〕）【反対：伊藤他】

- ・東京地裁H18.12.8（損害賠償（慰謝料）〔判例Iの⑦〕）【賛成：鎌田】

##### ii) 売主自らが関与した場合（自らが建設したと同視できる場合）

眺望阻害物件が建設されないと説明しながら販売した後に、その販売物件の近隣の所有土地を眺望阻害物件の建設計画を有する第三者に譲渡・貸与した場合（で眺望阻害物件が建設された場合）に、売主の責任

を認めた判例がある。

- ・大阪地裁H 5.12.9（損害賠償）〔判例 I の⑧〕

(2) 効果

i) 工事差止命令（仮処分）

〔判例 I の②〕（否認③）

ii) 損害賠償請求

〔判例 I の①、⑥、⑦〕

（否認：④、⑤）

iii) 契約解除

（判例で争われたものは確認できない）

(3) 仲介・代理業者の責任

- ・信頼違背の加担の不法行為（共同不法行為）〔判例 I の①〕
- ・仲介業者の虚偽説明が契約解除事由となることがある（消費者契約法 4 条・5 条）

## II 不法行為責任

「眺望利益」（下記 1）の「違法な侵害」（下記 2）がある場合に認められる。

### 1 眺望利益が保護の対象となる場合

(1) 次の要件が必要とされている。

ア 主観的要件

眺望享受者の眺望に対する愛着

イ 客観的要件

- ① 眺望価値のある景観の存在
- ② 場所的価値の眺望依存性
- ③ 周辺土地利用との調和性
- ④ 眺望享受者の正当権原の存在

（参考判例）

「特定の場所がその場所からの眺望の点で格別の価値をもち、このような眺望利益の享受を一つの重要な目的としてその場所に建物が建設された場合のように、当該建物の所有者ないし占有者によるその建物からの眺望利益の享受が社会観念上からも独自の利益として承認せられるべき重要性を有するものと認められる場合」

（東京高裁決定昭和51年11月11日）

「当該場所からの眺望享受者が、単に主観的に右眺望に愛着を抱いているというだけではならず、(イ)景観についての一般の通念からみて、その景観を眺望することによって、美的満足感を得ることのできる眺望価値のある景観が存在すること、(ロ)当該場所の場所的価値がその景観を眺望しうることに多く依存しているものと考えられる場所であること、(ハ)当該場所の周辺土地の利用状況に鑑みて、当該場所からの眺望を保持せしめることが、当該場所の利用にふさわしく周辺土地の利用と調和すること、等が要求されるものというべきであり、さらに、右のごとき眺望を享受する主体については、当該場所を正当な権原によって占有し、継続使用する者ないしは使用継続しうる地位を有する者であることが必要と考えるべきである」

（横浜地裁横須賀支判昭和54年 2 月26日）

(2) 眺望利益の内容

i) 地域

景勝地、観光地だけでなく、都市部でも認められる。

ii) 対象施設

観光施設だけでなく、居住施設でも認められる。

（ただし、都市部の住宅においては③のように「一般住宅の眺望」で単に眺望

利益を享受しえたにすぎないという評価がされることが多いと思われる)

### iii) 対象となる眺望

ア 一体としての眺望（山並みや海など自然物の眺望、眼下の夜景など）、特定の眺望（富士山の眺望、東京タワーの眺望など）ともに対象となる。

イ 日常的に享受できる眺望だけでなく、別荘における眺望の享受や、年一回の花火大会の観望も認められている。

## 2 侵害行為の違法性（受忍限度論）

「眺望利益に対し、その侵害の排除又はこれによる被害の回復等の形で法的保護を与えるのは、このような侵害行為が、具体的状況の下において、右の利益との関係で、行為者の自由な行動として一般的に是認しうる程度を超えて不当にこれを侵害するようなものである場合に限られるものと解すべきである。そして、特定の侵害行為が右の要件をみたすかどうかについては、一方において当該行為の性質、態様、行為の必要性和相当性、行為者の意図、目的、加害を回避しうる他の方法の有無等の要素を考慮し、他方において被害利益の価値ないしは重要性、被害の程度、範囲、右侵害が被害者において当初から予測しうべきものであつたかどうか等の事情を勘案し、両者を比較考量してこれを決定すべく、なおその際には、眺望利益なるものが騒音や空気汚濁や日照等ほどには生活に切実なものではないことに照らして、その評価につき特に厳密であることが要求されるといわなければならない。」

（東京高裁決定昭和51年11月11日）

### 3 効果

- (1) 物件除却命令  
（否認：判例Ⅱの②、⑤）
- (2) 工事差止命令（仮処分）  
〔判例⑧〕（否認：判例①）
- (3) 損害賠償請求  
〔判例Ⅱの②、③〕  
（否認：判例④、⑤、⑥、⑦）

## 2 論点

【信頼違背による責任（1資料のⅠ—3）について】

### 1 判例等の動向について

売主等が近隣地に自ら眺望阻害物件を建設する場合の判例の動向について、どのように考えられるか。特に、

- (1) 買主が眺望を目的に購入し、売主もそれを承知していた場合に、後に自らが眺望阻害物件を建設した場合は、売主の損害賠償責任を認める判例〔判例Ⅰの⑥、⑦〕があるが、その評価はどうか。
- (2) 責任の内容として損害賠償を認めた判例はあるが、解除を認めた判例はないが、解除が認められることも考えられるか。
- (3) 売主の責任を認める場合に、保護義務、契約の余後効の理論に立つものがあるが、その評価はどうか。その他、不動産取引で余後効的な義務に配慮すべき事項は考えられるか。

### 2 不動産業者において留意すべき事項について

- (1) 契約書、重要事項説明書や、販売時の説明において留意すべき事項はどのようなものか。

「買主は、周辺において将来、売主又は第三者によって中高層建物が建築されるこ

とがあることを承諾する」旨を契約書、重要事項説明書に記載していても、承諾があったとは認められないという判例があるが、どのように評価するか

眺望をセールスポイントとして販売した場合は、建設期間を空ける、できるだけ眺望を阻害しない建築物を建設するというような事後的な対応を講じないと責任を免れないのか。

- (2)仲介業者において「将来において眺望阻害物件が建設されない」あるいは「将来において眺望が確保される」旨の説明がされた場合において、(その効果が将来においても売主に及び)売主等が近隣地に自ら眺望阻害物件を建設した場合は、売主の責任が問われる場合があるか。

#### 【不法行為責任（1資料のⅡ）について】

不動産の開発・分譲、仲介において、不法行為による眺望の阻害が問題とならないよう、どのように配慮が必要か。

具体的に判例では、周辺居住者等の眺望への愛着、開発・分譲業者における周辺居住者等との協議、建築計画における眺望への配慮などが検討されているが、具体的に、どのような場合に、どのような対応まですべきと考えられるか。

また、周辺居住者等から眺望への配慮が求められた場合、階高を減らす、建築位置をずらす等の設計変更などを行うことまで必要か。

特に、損害賠償を容認した判例Ⅱの③では、阻害される建築物の所有者の了解、合意を要求しているように見られるが、そこまで必要か。

### 3 委員会における指摘事項

#### 【信頼違背による責任について】

1. 眺望を阻害した売主の責任について
- (1)眺望を有する販売物件の売主が、販売後に近接地に自らその眺望を阻害する別の物件を建設した場合の当該売主の責任は、当初の売買契約時にどのような約束があったか、すなわち売主としてどういう商品として売り、買主としてどういう商品として買ったかという、端的に売買契約の内容（債権債務の内容）の事実認定によるものである（契約締結後の過失、余後効という考えによる必要もない）。
- (2)したがって、将来において眺望が確保されるという説明をしていれば、それに反する行為（眺望を阻害する物件の建設）は契約違反になる。

また、買主が眺望を目的に購入し、売主もそれを承知していた場合に、将来において眺望を阻害する可能性があるなら、買主の眺望に対する期待を遮断するような説明をしていない限りは、責任が問われると考えられる。

なお、売主の信義則上の責任という点では値下げ販売も類似のケースであるが、この場合は基本的には売主の責任は問われていない。

- (3)契約書や重要事項説明で「将来、中高層建物が建設されることがある」旨を記載していても、セールストーク等で眺望について過大な期待を抱かせるような説明を行えば、やはり責任は問われる可能性があり、説明に十分気をつける必要がある。

#### 2. 眺望利益について

- (1)国立マンション訴訟で景観利益が認めら

れ、軈の浦の事案でも同様に認められたが、それは集团的・客観的利益であり、今回検討している眺望の利益は個人的・主観的利益といえる。このような利益について、いつまで保護法益とされるかが問題であるが、ずっとは保護されるものでなく、信義則上の義務としての観点から認定されるものと考えられる。

- (2)契約締結上あるいは契約締結後の過失という考えは、ドイツ法において不法行為責任が限定されている点を補完するものとして理論的に認められたもの。他方、アメリカ法では理論的でなく現実的な処理が行われ、事案ごとに信義則違反があったかどうか、あるいは明示的・黙示的保証があったかどうか認定される（なお保証義務違反について解除は認められず、損害賠償のみ認められる）。売主が眺望を保証できる立場ではないので、今回のような眺望についての責任はアメリカ法では認められないと思われる。

#### 【不法行為責任について】

##### 1. 眺望利益の侵害行為について

- (1)眺望利益は、不特定多数の公共的な利益である景観利益と違い、個人の主観的な利益に過ぎず、例外的に認められるものと考えられ、更に侵害についても慰謝料的な損害賠償に止まるのが妥当と考えられるという意見があった。
- (2)眺望利益については、今後も様々な主張が生じてくると考えられ、不動産取引上も考慮が必要であるが、客観的な基準が明確であるというものでないことから、今後とも判例の動向等を注視していくことが重要と考えられる。
- (3)英国では、土地利用の所有者間の約束を自

治体に情報として登録しておくこともでき、取引を仲介する者はそれを調べる義務があるとされているが、そのような制度がない日本では、所有者間の話し合いでそのような情報を共有すべきという趣旨であるとも考えられるという意見があった。

##### 2. 直近の判例（Ⅱ⑧）について

- (1)眺望を理由に建築差止仮処分が認められた稀な事例（ただし仮処分決定は通常は判例集では公開されない）だが、債権者の父の愛着や当時の売買時の確約などは、本件について不法行為か否かを判断するのに関係ない事項であり、また交渉と言っても仮に最初から景観計画で可能な12mの計画を提示し、交渉して8.3mにしておけば交渉したことになるのかということも疑問であり、本決定には疑問を感じるという意見が多かった。

## 4 判例

### <判例Ⅰ>

#### 【信頼違背による責任（1資料Ⅰ—3）関係】

#### ① 横浜地裁H8.2.16

##### <事実関係>

・リゾートマンション（草津）

経緯：売買契約 H元.12.17（8階、3966万円余）

眺望阻害物件 H4.10.7建築確認、H6.12.8完成（土地はもともと所有）

##### <争点>

売主業者、販売代理業者の

- ① 眺望阻害物件の建築計画の説明義務違反  
 ② 眺望阻害物件の建築の信義則違反（債務不履行若しくは不法行為）

<判旨>

①：否定（売買契約当時に眺望阻害物件の建築計画があったとは認められない）

②：容認 [売主業者、販売代理業者の共同不法行為にあたる]

「原告は、本件マンションのパンフレット類及び販売担当者の説明等から、本件東側マンションの敷地に建物が建築される可能性がないことを信頼して本件売買契約を締結したものと認められ、被告らもまた、原告がそのような信頼を抱いて右契約に及んだであろうことは、右の説明等をはじめとする本件売買契約の締結に至るまでの経緯により、十分窺い知ることができたものと解される。このような経緯により形成された原告の信頼は、法的に保護されるべきものである」として、被告販売業者は、眺望阻害建物を建築しないという信義則上の義務を負い、被告販売代理業者も、本件阻害建物の建築に加担するような行為を行わないという信義則上の義務を負うとした。

〔認定された事実〕

・宣伝する各種パンフレットの記載内容

「遥かに白根火山を眺望し、真近に草津の町並みを見下ろす日々」などの宣伝文句、最上階のバルコニーから草津町を望む、眺望の良好さを強調するような写真、イメージ図にも、本件マンション東側に隣接して四面のテニスコート及び更にその東側にかなり広い範囲にわたって樹木が描かれている

⇒少なくとも写真イメージ図からは、本件マンションの敷地付近に本件東側マンションのような高層建築物の建築を予想することは不可能な状況であった。

・販売時の説明

売主業者から販売代理業者に出向していた販売担当員が敷地近付の将来における利用状況についての質問に対し、「植栽になる筈で

ある」旨答えていることなど

・価格設定

本件マンションの各部屋の占有面積の単価は概ね上階にいくほど高額になっており、本物件はそれは同じ列の一階の部屋に比べ約二六パーセント高くなっていること

・買主の意向

買主は草津町を見下ろし、遠方に山並みを望む眺望の良好さを主な動機として購入を決定したこと

・本件売買契約書及び重要事項説明書の特約条項（「本件マンションの敷地周辺において、将来、被告乙山社又は第三者によって中高層建物が建築される場合があることを原告が異議なく承諾する」）について

「同条項は、本件マンション建設地を含む一帯に次々と建設されたリゾートマンションの売却に際して共通の事項として規定されてきた条項であり、このように一帯に次々とリゾートマンションが建築、売却されてきた当時には必要性の高い規定であったことは確かであるが、本件売買契約当時のように、本件マンション付近における後続のリゾートマンション建設計画が存在したとはいえない本件においては、本件特約条項はいわば殆ど例文に近いものということもできるのであって、担当者から同条項について具体的かつ明確な説明が行われない以上、同条項を記載した書面の授受があったからといって、これにより原告が本件特約条項を承諾し、本件東側マンションのような建物の建築を予め承諾していたとは認められないものというべきである」として、売主業者からの買主は眺望阻害物件の建築を事前に承諾していたはずという主張を否定

〔損害〕

眺望が阻害された財産的損害として、本物件が一階部分より専有単価が約26%高いとき

れるもののうちの20%分をもって相当であるとして694万余円を認めた。

② 仙台地裁H7.8.24

<事実関係>

- ・都市部マンション（第二種住居専用地域内）
- ・経緯：売買契約 H4.9月～10月（8階、3966万円余）  
眺望障害物件 H6.2.28土地取得、H6.11.1建築開始

<争点>

売主業者、建設業者、販売代理業者について

- ① 売買契約違反に基づく建築差止め（眺望・日照の保証があったか）
- ② 信義則違反に基づく建築差止め

<判旨>

①：否定

売買契約書及び重要事項説明書に眺望及び日照を保証したと解すべき記載はないこと、販売時に売主業者が眺望障害物件の土地を取得する計画を有していたなど、眺望及び日照を保証し得る地位にあったとは認められないことから、眺望・日照の保証があったとはいえない。

②：容認

「本件各専有部分の眺望及び日照の良さについての債権者Aらの信頼形成についての債務者甲の関与の程度、債権者Aらの信頼形成の合理性、当該信頼が売買契約締結に至った債権者Aらの動機に占める度合、売買契約締結時から債務者甲による本件建物建築時までの期間の長短、本件建物による本件各専有部分の眺望及び日照障害についての債務者甲の回避可能性、本件建物建築についての債権者Aらと債務者甲の協議における債務者甲の誠実性の程度、本件建物によって債権者Aらが被る損害の程度等右に述べた各事実にかん

がみれば、債務者甲には、債権者Aらに対し、本件土地上に本件各専有部分の眺望及び日照を障害する建物を建築しないという信義則上の義務があるというべきであって、債務者甲による本件各専有部分の眺望及び日照を障害する本件建物の建築は、自ら形成した債権者Aらの信頼を害し、右信義則上の義務に反するもので、しかも、その背信性は著しいといわざるを得ず、債権者Aらは、一定の範囲で本件建物の建築の差止めを求め得るといわなければならない。」

[認定された事実]

- ・「債務者甲の販売担当者は、本件各専有部分からの眺望を重要なセールスポイントとし、最下階でも十分な日照があることを強調し、種々の理由を挙げて本件土地にマンションが建築される心配がないことを説明しており、債権者Aらは、こうした説明によって、本件土地に本件各専有部分の眺望及び日照を障害する建物が建設されることは当面ないとの信頼を形成し、眺望及び日照の良さを主要な動機の一つとして本件各専有部分を購入したものである。」
- ・「債務者甲が本件土地の売買契約を締結したのは平成6年2月であって、債務者甲と債権者Aらの売買契約締結から間もない時期であった」
- ・「債務者甲としては、マンション建築を目的として本件土地を買い受けたものであるが、本件土地を購入するか否かは債務者甲の選択にかかっていたものであり、債務者甲としては本件土地を購入しないことも、あるいは購入した上でエクレールIの居住者に十分配慮した建物を建築することも可能であった」
- ・「債務者甲は、債権者Aらとの交渉を通じて、本件建物に設計変更の余地はなく、日照被害についても建築基準法等の規制の範



囲内であるから補償はしないという態度に終始し、債権者Aらとの話し合いを決着させないまま本件建物の建築に着手し、本件建物の販売を完了しており、債権者Aらとの交渉における債務者甲の姿勢には、客観的にみて誠実性に欠けるところがあったといわざるを得ない」

- ・「本件建物の建築により、債権者Aらの本件各専有部分からの南側の眺望は全く阻害され、低層階では少なからぬ日照被害を受けることになる。」

③東京地決H2.9.11

<事実関係>

- ・リゾートマンション（伊東市（高台の別荘地、大室山・相模湾を眺望））
- ・経緯：売買契約（不明）  
眺望阻害物件 H2.3.5 建築確認（建築中）

<争点>

売主業者、建設業者について  
建築工事続行禁止等仮処分

<判旨>

否定

1 眺望保持を求める契約上の権利について  
本件マンションは、風光明媚な別荘地帯に建てられた優れた眺望を有するリゾートマンションであり、疎明資料によれば、債務者〇〇は、本件マンションを分譲するに当たり、本件マンションが優れた眺望を有することを宣伝し、営業担当社員も眺望に力点を置いて顧客に対する説明を行っていたこと、本件マンションには区分所有者らが優れた眺望を享受できるように種々の工夫が施されていることが一応認められる。

しかしながら、右事実があるからといって、直ちに債務者〇〇が本件マンションを分譲するに当たり購入者に対し分譲当時の眺望を確

保することを売買契約上約束していたという  
ことはできず、債権者らが債務者〇〇に対し  
本件マンションからの眺望の保持を求める契  
約上の権利を有するという債権者らの主張に  
ついては、そのような契約上の権利を理由付  
ける事実について疎明がないというべきであ  
る。」

なお、眺望阻害が受忍限度を超えるか否かについても、下記のとおり否定している。

「本件保養所は、建物の高さなどについて厳しい規制のある国立公園第二種特別地域において適法に建築されたものであり、本件保養所の建築による眺望の阻害は、債権者らの享受している眺望全体からみると重大なものということとはできず、また、債務者らにおいて債権者らの眺望の阻害を減ずる努力をしたことを考え、かつ、眺望は、騒音や日照、採光等と比べると、これらほどには社会生活上切実な利益ではないことに照らすと、債務者〇〇が本件マンションを分譲し、分譲に当たっては本件マンションが優れた眺望を有することを宣伝していたことなどを斟酌したとしても、本件保養所の建築による債権者らの眺望の阻害は、受忍限度を超えるものということとはできない。」

④大阪地裁H11.12.13

<事実関係>

- ・都市部マンション（大阪中心（梅田））
- ・経緯：売買契約 H6.3.5（3階、東南角。8380万円）（14階建）  
眺望阻害物件 H6.12.1 建築確認申請、H8.2.5 建築開始 H8.6月完成（H8.3.29土地取得）

<争点>

売主業者（3社）、販売代理業者について  
説明義務違反に基づく精神的損害の慰謝料請求（1000万円）

## &lt;判旨&gt;

否定

「客観的に見ても、本件居室が事実上享受していた眺望利益はさほど大きくなかったし、(中略)本件セールストークに先立ち、被告らにおいて、本件建物の販売に当たり、南側の眺望について何らかの利益を長期間享受しうべきごとき外観を予め作出していたとはいえない。また、前記認定にかかる角の原告に対するセールストークも、ベルシャトゥ建設計画を全く知らず、容易に知り得べき立場にもなかった者としては、当時認識可能であった客観的な状況を前提にして、当時としては妥当な推論に基づいたものであったというべきであって、通常の不動産取引における駆け引きを越えたものであるとは到底認められない」として信義則上の説明義務違反を否定

〔認定された事実〕

## ○パンフレットの記載内容について

- ・「便利なサービス、文化的な施設が、日々の私生活をサポートします。」「大阪・梅田から約三・五km。都市生活を満喫できる立地条件です。」等と大きな活字で記載されているが、眺望について触れた部分はない。

## ○販売価格について

- ・本件建物の各物件の価格は、主として本件建物そのものの仕様や、周辺地域の利便性等を根拠に設定されたものであったと考えるのが最も合理的であって、眺望の点について、被告らにおいて、通常のマンションにおいて考慮される範囲を超えた付加価値をつけて販売する意図があったとは認められない。

## ○重要事項説明書・特記事項22項の解釈について

- ・「環境(日影・眺望・採光・電波受信等)

が変化することがございますので、あらかじめご了承ください。」と記載されている。

## ○セールストークの内容について

(眺望について原告は被告販売代理業者社員が「南側のテニスコートは……マンション等への建替えの心配もなく、このままテニスコートのままなので心配ありません」と言ったと主張、同被告社員は「将来は分からないと答えた」と主張)

南側隣地を含む土地の利用方法について、被告においていかなる影響も与えることはできないこと、重要事項説明書の文言は、前記認定のとおり嫌悪施設の存在や環境等の変化の可能性に対する警告と解釈すべきものであること、本件建物の居室の他の購入者の中には、南側隣地について、担当者から、高層建築物が建築されることがない旨の断定的な説明を受けてはいない者もいることから、被告社員何か建つという計画はないが、将来は何が建つかは分からない、眺望が変化することはあり得る旨の説明を行ったものと推認することができる。

## ⑤大阪地裁H20.6.25

## &lt;事実関係&gt;

- ・都市部マンション(大阪中心(難波))
- ・経緯：売買契約 H12.3.12他(3千万円台、28階建て)  
眺望阻害物件 H14.5月土地購入  
H17.10月頃 竣工(39階建て)

## &lt;争点&gt;

売主業者について

- ①眺望阻害物件の建築計画の説明義務違反
- ②眺望阻害物件が建つ可能性の説明義務違反
- ③眺望阻害物件を建設しない契約付随義務違反

## &lt;判旨&gt;

①：否定

売買契約ときに眺望阻害物件の建築計画が具体的に確定していたとはいえない。

②、③：否定

「被告〇〇において、本件売買契約締結に先立ち、本件敷地に中高層建築物が建築されて眺望に変化が生じる可能性があることを十分に説明していた事実が認められる。被告〇〇において、本件敷地に原告らの眺望を阻害するような高層マンションが建つ可能性を説明せず、逆に、将来的にもそうした事態は生じないであろうと保証し、あるいはそのような信頼を与えるかのような言動を用いて本件売買契約を締結した（その結果、原告らにおいて、将来的にも良好な眺望が保証されるものと誤信して本件売買契約を締結した）という事実は認められない。

そうすると、上記のような被告〇〇の説明義務違反ないし虚偽説明を前提として、被告らが原告らの眺望利益を違法に侵害した旨の原告らの主張は、その余の点を検討するまでもなく、失当である。」

[認定された事実]

○眺望利益

「本件マンションは、大都市大阪の中心部、都市計画法上の商業地域に位置し、建築基準法上の日影規制もなく、容積率は1000%とされている土地の上に立てられた居住用マンションである（弁論の全趣旨）。その住民である原告らが、たまたま周辺に同程度の高さの高層マンションが存在していなかった結果として、良好な眺望を独占的に享受していたのだとしても、その享受が社会通念上独自の利益として承認されるべき重要性を有し、法的保護に値するものであったとは到底認められない。」

○売主業者の勧誘方法等

「パンフレットには、良好な眺望を本件マ

ンションのセールスポイントの一つとしてしていると読めるような写真・記載がある。しかしながら、本件売買契約締結当時、本件マンションの高層階から良好な眺望が得られること自体は真実であって（中略）、これをセールスポイントの一つにすることはマンション販売の現場において通常のことであると考えられる。そして、パンフレットの上記写真・記載は、あくまでも現在の眺望に関するものであって、これが将来的にも保証されるものであるとの記載はないし、また、そのような誤信を与えるようなものともいえない。

しかも、眺望に関する上記の写真・記載は、全体で50頁を超えるパンフレットのごく一部に掲載されたものに過ぎない。」

○マンションの価格構成

「本件マンション各住戸は、上層階になるほど高めの坪単価が設定されている（略）。

しかしながら、マンションの上層階になるほど高めの価格設定がされているということは、本件マンションに限ったことではなく、眺望が良好であるか否かを問わず、一般に認められるところであり、これは、ステータスや騒音、防犯、通風、日照などの多様な理由に基づくものと考えられる。（中略）

以上のとおり、被告〇〇が本件マンション上層階について設定した価格と、下層階について設定した価格との差が、眺望の良否を専ら又は主要な原因としていたとは考えられない。また、上層階について価格を高めに設定したからといって、上層階の住戸購入者に対して良好な眺望を保証した（又はそのように購入者に誤信させた）とも考えられない。」

○本件条項、説明

・売買契約書等には、「周辺環境について」として、「甲（買主）は、周辺環境について以下の事項を承諾した。」「将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築

基準法等法律および湊町再開発地区計画等の許容する範囲内の中高層建築物が建築される場合があること、特に本マンション南側道路をはさんだ近接地およびOCATをはさんだ東側近隣地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について乙（売主）および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと。」との記載あり

・重要事項説明は、1時間30分以上かけて行っていた場合もある。

#### ○買主の了解

- ・本件条項を含む重要事項の説明を受け、「その内容を了解および承認」する旨の記載がある重要事項説明書受領書兼承認書に署名押印し売主業者に差し入れた。
- ・原告らは、本件条項が定型文言であると主張するが、「OCATをはさんだ東側近接地」と具体的に特定した上でのものであって、一般的・抽象的な定型文言とは明らかに異なっている。

#### ○担当者の勧誘内容等

- ・顧客に誤解を与えないようにするため、「ローレルコートなんば応酬話法」というマニュアルを作成

上記マニュアルでは、「OCAT東側の土地は？」という質問があった場合には「借地として利用し、一体開発を行う予定です。建物の形状等は未定です。」等の記載

#### ⑥札幌地裁H16.3.31

##### <事実関係>

- ・都市部マンション（札幌市中心部（商業地域））
- ・経緯：売買契約 H13.3月～11月（主に

3千万円台）〔15階建て〕

眺望阻害物件 H14.7.15建築着工〔15階建て〕

##### <争点>

売主業者、販売代理業者について

- ①眺望阻害物件の建築計画の説明義務違反
- ②眺望阻害物件を建設しない契約付随義務違反

##### <判旨>

##### ①：否定

建築の具体的な計画まではなかったと認める。

##### ②：容認

「被告は……本件マンションを建築し、特に高層階については、その利便性とともに眺望もセールスポイントとして販売し、価格にも反映させている。そして、ここに居住する原告らは、この眺望も高層階の区分建物購入の重要な動機としており、被告らもそのことは了解していたはずである。そうすると、被告Y1は、本件マンション建築をし、被告Y2ともども販売を進めた者として、原告らに対し、信義則上その眺望を害しないよう配慮する義務があるといわなければならない。

しかし、被告Y1がこうした配慮をしたと認めるに足りる証拠はない。本件新マンションを建築する際に本件マンション居住者に説明会を開催したことが窺われるが、そのことが上記義務の履行と呼べるものでないことは明らかである。

したがって、本件のような上記特殊な事情が認められる場合には、被告Y1は上記義務違反による損害賠償責任を負うべきである。」（なお販売代理業者については、本件新マンション建築にどのような関与をしていたかは、証拠上明らかではないとして否定）

〔認定された事実〕

○本件マンションと本件新マンションの立地

条件等

- ・本件マンション及び本件新マンションの建築地は商業地域（日影規制はない）
- ・本件新マンションと本件マンションとの間には、本件マンションから南側に25m道路、11階建ての南側賃貸マンション、3階建て及び8階建てのビルがあり57m離れている。

○本件マンションの販売

- ・本件マンションのパンフレットには、「札幌の風物詩を、特等席から眺める。」「豊平川の夜空に咲く、花火。」といった記載があり、花火の写真や大通公園の夜景を上から撮影した写真も掲載されている。
- ・被告らはこのパンフレットを作成していることから、都心部にありながら本件マンションの高層階からの眺望が非常に良好であることを十分認識し、本件マンションのセールスポイントにしていたと認められる。
- ・本件マンションの価格設定について、高層階にいくほど高額な価格が設定されている。

これは、被告らが主張するような、都心の利便性だけでは説明できない。この価格差は、①日照について高層階の方が将来にわたって影響を受けにくいこと、②防犯上の利点も高いこと、③通行する自動車、歩行者の騒音、排気ガス等の影響を受けにくいこと、④通風がよいこと、以上とともに、⑤眺望が良いことも重要な要素と考えられる。さらに、こうした居住面での機能性から価格差が生じ、これによりマンション販売業者が高層階ほど価格を高くする傾向から、高層階を購入した者はそれだけの資金力があることを意味し、⑥高層階の方が「ステイタス」があるという購入者の一般的な心理も理由として認められる。

被告らは、1階から11階にかけても価格差

があること、4階ないし6階の間の価格差は大きくないこと、以上から眺望が価格差には反映されていないと主張する。しかし、眺望は本件で問題になっているような遠方までの眺望ばかりか、近い場所の眺望も含まれるところ、この点からも高層階の方が眺望が良く、実際に1階から15階まで順次価格差がある。したがって、本件マンションの階層の上下によって、その重要性の多寡はあるものの、眺望という要素が価格設定の要素になっていることは否定できない。

○原告らの眺望

- ・本件新マンション建築以前は、原告らの各区分建物の居間からの眺望は、左手奥に札幌市内南方面の豊平川（夏は河川敷で花火が行われる。）が僅かに見え、右手に札幌市を取り囲む藻岩山等の山並み、中央奥に遠く恵庭岳の遠望も認められる。
- ・本件新マンション建築以降は、原告らの各区分建物の居間からの眺望は、左手奥の豊平川への遠望が本件新マンションにより遮られる。右手に札幌市を取り囲む藻岩山等の山並みはそのまま見える。中央奥に遠く見えた恵庭岳の遠望は、居間の場所によっては本件新マンションにより遮られる。
- ・以上からすると、視界の確保ということでは、右手奥の藻岩山等の見直しには変化がないものの、さらに遠方の恵庭岳は立つ位置によって遮られ、豊平川は遮られる。特に、居間に座った場合の視線では概ね空が見えていたのが、本件新マンションの建築により、本件新マンションの上層部が如実に視界に入ってくるようになったと認められる。

○買主の購入の経過

- ・原告Aは、定年後埼玉県三郷市から札幌市に移住して終の住みかを探していたところ、本件マンションの利便性に着目して購

入を決意したもの

- ・原告Bは、札幌市北区にマンションを所有していたが、これまでのマンションに比べて眺望の良さを重要な動機として、退職金という終身の生活の糧を充ててb号室を購入したと認めることができる。
- ・原告Cは、8階から14階に変更し、約300万円負担が増加し、しかも、少し広いc号室を購入したのは、他の原告らと同様に、c号室からの眺望を重要な動機としていたことが認められる。

#### ○損害

眺望は主観的なとらえ方にも影響され得る事項であるから、本件の証拠からその客観的差額を正確に算出することは困難であり、こうした経済的損失は、慰謝料で斟酌するのが相当として45～80万円の慰謝料を認定

#### ⑦東京地裁H18.12.8

##### <事実関係>

- ・都市部マンション（隅田川花火大会を眺望できる）
- ・経緯：売買契約 H15.5.29（3278万円、13階建）  
眺望阻害物件 H16.5.24着工（通りを挟んだ向かい側。同じ高さ）

##### <争点>

売主業者に対し不法行為に基づく損害賠償

##### <判旨>

容認

「原告X1らがa号室からの隅田川花火大会の花火の観望という価値を重視し、これを取引先の接待にも使えろと考えて同室を購入し、被告においてもこれを知っていたこと、（略）隅田川花火大会を巡る状況からみてこれを室内から鑑賞できるということは、取引先の接待という観点からみると少なからぬ価値を有していたと認められることを考慮する

と、被告は、原告X1らに対し、信義則上、a号室からの花火の観望を妨げないよう配慮すべき義務を負っていたと解すべきである。

しかるに、被告は、（略）原告X1らにa号室を販売し、引き渡した翌年からブライトコートの建築に着手し、平成17年2月には同室から花火が見えない状態にしてしまった。そのため、原告X1らは、平成16年夏の隅田川花火大会の花火は建築用のクレーン越しに上がる花火を同室から見る事ができたものの（原告X1本人）、翌年からはこれを見ることができなくなってしまったのであり、被告のブライトコートの建築は、上記の信義則上の義務に違反するものといえる。したがって、被告は、これによって原告X1らに生じた損害の賠償をしなければならない。」

#### ○損害

財産的損害は認められないとするとともに、花火の観望ができなかった精神的苦痛があるとして慰謝料18万円、42万円をそれぞれ認定

〔認定された事実〕

#### ○被告の勧誘行為

被告は、本件マンションを分譲するに際し、販売用パンフレットや販売センターに隅田川花火大会の花火の写真を掲げていたため、本件マンションの購入を検討するために上記販売センターを訪れる者の多くが隅田川花火大会の話題を持ち出していた。

#### ○被告の眺望阻害物件の建設の経緯

・本件マンションの居住者達は、本件マンションからの花火の観覧が、ほかならぬ被告自身の建築する建物によって妨げられるという問題について、被告の姿勢を追及したが、被告は、法的責任はないとの対応に終始した。結局、原告X1らを除く居住者達は、道義的見地から被告が支払うと申し入れた5万円ないし10万円程度の金員を受領

することにより、この問題を解決した。

- ・本件マンションにおいては、毎年、管理組合において隅田川花火大会の日に屋上を開放し、本件マンションの住民が屋上から花火を鑑賞できるよう手配をしているが、屋上に上がれる人数に制限があり、希望者が誰でも屋上から花火を見ることができるとい状態にはなっていない。

⑧大阪地裁H5.12.9

<事実関係>

- ・都市部マンション
- ・経緯：売買契約（不明）  
眺望障害物件 S63.10.28売主業者より眺望障害物件建設業者に土地売却（当該土地はS61～62年に売主業者取得）H元.8.10建築着工、H2.10月頃完成

<争点>

売主業者について

眺望障害物件を建築する建設業者への土地売却の不法行為責任

<判旨>

容認

「被告は、本件マンションを販売するに際し、本件マンションからの眺望をセールスポイントの中心に置き、本件南側土地については、種々の理由を挙げて、本件マンションの眺望を障害する建物が建築される可能性がないと説明しており、本件マンションを購入した原告らは、右説明によって、本件南側土地に本件マンションの眺望を障害する建物が建築される可能性がないと信じて、本件マンションからの眺望の良さを動機の第一として本件マンションの購入を決意したものである。そして、被告は、昭和62年3月19日までに本件南側土地のすべての所有権を取得したのであるから、本件南側土地に建物が建築される

ことによって本件マンションからの眺望が障害される可能性はないという原告らの信頼は、被告によって確実に保証できる状況になったものといことができる。このような経緯からすると、原告らの右信頼は、法的に保護されるべきものであり、被告には、原告らに対し、本件南側土地に本件マンションの眺望を障害する建物を建築しないという信義則上の義務があると解すべきである。

従って、被告が本件南側土地に本件マンションからの眺望を障害する建物を建築することは、右信義則上の義務に反するので、原告らに対して違法な行為になると解され、また、被告が本件南側土地に本件マンションからの眺望を障害する建物を建築することと同視される行為をすることも、同様に、原告らに対して違法な行為になるというべきである。」

「被告は、訴外Aが本件マンションからの眺望を障害する本件南側マンションを建築することを予測することが可能であったにもかかわらず、本件南側土地をAに売却したものであり、また、前記建築制限条項を公けにすれば、Aが本件南側マンションの建築を強行することができなくなる可能性が高かったにもかかわらず、右建築制限条項を公けにしなかったものであるから、結局、被告は、Aが本件マンションからの眺望を障害する本件南側マンションを建築することを容認して、本件南側土地をAに売却したと解すべきである。

従って、被告の本件南側土地の売却は、被告が本件南側土地に本件マンションの眺望を障害する建物を建築することと同視される違法な行為であると認めるべきであり、原告らに対して違法な行為になるものである。」

○損害

本件南側マンションの建設によって各自の建物からの眺望が障害され、被った財産的損

害として60～250万円の損害を認定

[認定された事実]

○宣伝

- ・本件マンションからの夜景写真を配したパンフレットを用い、「バルコニー越しに望む遙か大阪湾の素晴らしい眺望が優雅な暮らしを演出します。」などの説明のもとにされ、被告の販売担当者は眺望が良いことを強調したこと

○説明

- ・購入に際し、被告の販売担当者に本件南側土地の将来の利用方法について質問し、被告の販売担当者は、本件南側土地は半分が市有地であり又は里道が通っているのに、建物が建つことはないとか、大きな建物を建築することはできないとか、低層のスーパーマーケット位しか建たないとか、被告が購入して又は所有しているのに、二階建てまでしか建築しないと、駐車場として利用する計画があるとかの説明をした。

○購入動機

- ・本件マンションは交通の便に恵まれていない高台に建設されており、それでも原告らが購入を決意した動機の第一は、眺望が良いことであることが認められる

○土地売却における建築制限条項

売買契約書第12条には、Aが本件南側土地に建築する建物の高さを本件マンションの2階以上の眺望を阻害しない高さに制限する建築制限条項が設けられている。

他方で、「万一、甲（被告）に対し迷惑及び損害が生ぜしめた時は、（Aは、）その損害を賠償するものとする。」との条項がある）

- ・（損害賠償義務条項を考慮すると、被告は、本件南側土地の売買に際し、Aが右建築制限条項を遵守せず、本件マンションの眺望を阻害する建物を建築する可能性があることを想定していたことは明らかであるとする

とともに)

被告は、マンション建築・販売の専門業者であり、本件南側土地の売買代金額及びマンションの建築費等から分譲販売で採算がとれる販売面積がどの位であるかは承知しているはずである（前記建築制限条項に従った建物を建築しても、分譲販売して採算が合うならば、被告がAに右建築制限条項の遵守を求めなかった理由は考えられない。）から、前記売買契約書における損害賠償義務条項の存在も考慮すれば、被告は、少なくとも、本件南側土地をAに売却する際、Aが現在の高さで本件南側マンションを建築することを予測することが可能であったというべきである。従って、Aが現在の高さの本件南側マンションを建築することが予測可能であったのに、被告は、Aにし、本件南側土地を売却したものである。



<判例Ⅱ>

【不法行為責任（1資料のⅡ）関係】

	被侵害物件	眺望利益	違法な侵害	判 旨
①	リゾートマンション	大きくない	なし	(請求否認)
②	一般住居	あり	あり	損害賠償容認
③	社員保養の別荘	あり	あり	損害賠償容認
④	一般住宅	なし	(なし)	(請求否認)
⑤	一般住宅	一定の価値	なし	(請求否認)
⑥	一般住宅	なし	(なし)	(請求否認)
⑦	リゾートマンション	あり	なし	(請求否認)

①東京高裁昭和51年11月11日

建築工事の続行禁止の仮処分申請（否定）

〔事実関係〕

○リゾートマンション（熱海）

○当事者

原告（抗告人）

- ・マンション南側棟の一階ないし五階にある各部屋の購入者
- ・主として自己及び家族あるいは従業員らの保養施設として使用するためであり、更に老後ないし停年後の生活の根拠を用意しておく者が若干名含まれていた。

被告

- ・建築工事を継続中

○眺望

- ・錦が浦、熱海城、相模湾の近景を視野に納めることができ、熱海市内の一部の夜景も観望することができた（もつとも、視野の上下の範囲は第一ビラの階層が下るに従って狭まる）
- ・本件建物が完成することにより、錦が浦、熱海城の眺望の全部、相模湾の近景の眺望のかなりの部分を阻害されることとなる。

〔判旨〕

ア 眺望利益

・抗告人らの居住する第一ビラは、熱海市内からの風景の観望上恰好の位置にあり、同建物が建設せられ、抗告人らが各その一室を買い取ってこれに入居したことについては、温泉利用や附近の散策のほか、各部屋からの風景の眺望を擅にすることもまた、その重要な目的の一つをなすものであり、本件建物の5階以上の部分の完成によって右眺望の一部が失われる。

しかしながら、抗告人らの右建物の各部屋は、抗告人らの前示使用目的の性質上、その現実の利用がきわめて限られており、相手方側が調査した利用状況を見ると、使用比率7.6パーセントにすぎない。してみると、抗告人らが本件建物の建設によって上記眺望利益の享受についてこうむる被害の程度は、それほど大きく、かつ、切実なものということとはできない。

イ 侵害行為の違法性

・本件土地一帯は、近隣商業地域、準防火地域、容積率500パーセント地区に指定され、近辺には第一ビラと同様眺望を目的の一つとする高層建物が多数建築されており、第一ビラは、右のような土地利用状況の下において建築されたものであり、したがって、右建築者及び建物各室の取得者らは、附近において同様な高層建築の可能な土地の上に

は近い将来においてこのような建物が建設せられ、自己の享受する眺望利益の内容に変動が生じうべきことを予測しうるような関係にあつた。しかも、後述のように、第一ビラの売主Aにおいて、第一ビラの売出前にYの求めによって購入希望者らに対し本件建物の建築予定についての告知がされた事実も存するのである。

- ・ Yは、Aに対し、第一ビラの購入希望者に本件建物建築の予定があることを周知させるため、本件土地上に建築予定地の看板を立てることを提案したが、Aの容れるところとならず、その代りに、Aが売出時にその旨の説明をすることを約束した。そして、Aは、前記第一回売出時には、Yから交付された資料に基づき、購入希望者が一堂に集ったところで本件建物建築の予定を説明したが（但し、本件建物の規模についてどの程度説明したか明らかでない）、第二回の売出時には右説明を行わなかつた。
- ・ Yは本件土地の南側に土地を所有しているが、Yは右土地にホテル等を建築する計画を有し、簡単に右土地を本件建物の敷地として転用することができない実情にあつた。
- ・ 本件建物は10階建であり、もし6階以上の建築が差止められるとすれば、Yは40パーセントの部分の建築を断念せざるをえず、それによってこうむる損失は少くない。（因みに本件建物の分譲価格は1部屋が金3000万円から4500万円である）

↓

以上のようなことから、

「まず本件建物の建築によって抗告人らの眺望利益が受ける被害は（略）、その程度と重要性においてそれほど甚大かつ緊切なものとは認められない。他方、Yの本件建物の建築は本件土地一帯の地域の特殊性に徴すれ

ば、その所有する本件土地利用の一型態として、一般的に容認される目的と態様を超えた不当性を有する建築であるということはず、また、建物の建築自体は、建築確認を経た適法なそれである。のみならず、YがAをして、第一ビラの購入希望者に対して本件建物建築の予定を説明することを約束させた経緯は、同相手方に抗告人らの眺望利益侵害の害意がなかつたことを推測させる（略）これらの諸事情に前記（略）において述べたような予見可能性や告知に関する事実並びに（略）述べた諸事情を合わせ考えると、相手方の本件建物の建築は、本件の具体的状況の下において、土地所有者の自由な土地利用として是認しうる程度を超えて、抗告人らの法的に保護されるべき建物居住に伴う眺望利益を不当に侵害する行為に該当するものとは到底いうことができない。」とした。

②横浜地裁横須賀支部昭和54年2月26日

建物収去請求（否定）

不法行為による損害賠償（容認：慰謝料各100万円（請求900万円））

〔事実関係〕

○住居（横須賀・海岸・第一種住居専用地域）

○当事者

原告（夫婦、ともに文筆家）

昭和41年 土地購入、建物新築入居

療養および文筆活動に適当な土地に移住することため

被告

昭和46年 建物建築（3階建て）

○眺望

・原告ら共有地は、東京湾の入口に位置するので、眼下に半農半漁のひなびた家並みと松林、中間に浦賀水道の潮の流れとそこをいきかう様々な船舶、遙か東に房総半島の山々、西に三浦海岸から剣崎に至る丘陵を

パノラマ式に見渡すことができる。

- ・被告建物によって、原告建物南側各居室からの眺望は、各室中央部で椅子に腰をおろした高さ（床上約1.1メートル）において、ダイニングキッチンでは約76パーセント、書斎では約57パーセント、居間では約三四パーセントが失われ、原告らの使用頻度の最も高いと認められるダイニングキッチンから見えるのは、被告建物北側二階部分の鉄格子のはいつた窓と鉄筋コンクリート壁となってしまう、左右にわずかに海が見えるものの、三浦海岸から剣崎に至るまでの丘陵等原告建物の従前の眺望のうち最も良い部分が被告建物によって塞がれ見えなくなってしまった。

[判旨]

#### ア 原告らの眺望権

- 本件土地の立地条件および原告らがこの場所に居住するに至った経緯
  - ・景観が特に優れていること、それを観望するものに少なからぬ美的満足感を生じさせるものであること
  - ・原告建物が居住用建物であり、景観をその生活に取り入れたものであること
  - ・原告らがその日常生活において眺望を享受する目的で原告ら共有地上に原告建物を建築して居住していること
  - ・建物周辺の土地は、景観を主体とする観光地もしくは別荘地帯ではないが、原・被告建物付近に存在する民家はいずれも木造二階建または平家建で、互いに眺望を阻害しておらず、民家の間や付近の丘陵は、原野、田、畑であり、なお多くの樹木が残存していること
- ⇒原告らに原告建物からの眺望を保持せしめることがその土地・建物の利用にふさわしく、周辺の土地の利用と調和するものと認められ、したがって、原告ら共有地および

原告建物からの眺望による利益は、法的保護に値するものというべきである

#### イ 侵害行為の違法性

○被告建物が建築された経緯

- ・被告は多忙な産婦人科開業医で、被告建物建築の一切を被告の妻の父に委せていたこと、当該父は、昭和四二年一二月ころ原告方を訪問し、被告建物を建築することにした旨挨拶して以降原告方を何度も訪れたが、原告らに被告がピロテニー部分を含めると実質的には三階建の建物となることについて全く知らせなかつたこと、原告は当該父に対し原告らの眺望を阻害しないようにすることを申し入れたが、当該父が応じなかつたため話し合いは進まず、その後、原告両名は数度同旨の申し入れをしたが全く容れられず、被告建物が完成されるに至った。

○加害回避の可能性

- ・被告建物の現在の間取りを変更せず、しかも南側に3階建の建物が建築されても眺望を確保できるだけの条件を満たす代替案があること、右代替案を実行することは費用および技術上さして困難ではないことが認められる。  
(その他、被告建物をピロテニー式としなければならないような建物の使用が著しく不便不利となったり、湿気予防のために必要不可欠であるという理由もない)
- ・更に、被告が原告らの眺望を配慮したとは到底考えられない。

#### ウ 被告建物による眺望侵害の不当性及び被告の権利濫用

- ・被告は、被告建物を建築するに当り、原告らがそれまで享受していた眺望に対し、その侵害の程度を軽減するための配慮をなさず、原告らの申し入れに一顧をも与えず建築を完成させたものであつて、たとえ被告

建物が建築基準法上は適法な建物であるとしても、その敷地の所有権行使につき、権利濫用があるものというべく、結局被告の行為は違法であり、これにつき少なくとも過失が存するから原告らに対する不法行為を構成する。

- ・すなわち、被告は専ら自己の眺望を確保するため被告建物を床下部分の高さ2.6メートルものピロティー構造とし、1、2階とも東、南、西の三方に幅1.8メートルの大規模なバルコニーをめぐらし、建物自体を北側寄りに東西のほぼ中央に原告建物の正面を塞ぐ形で建築し、北側隣接地の原告建物からの眺望障害の回避を全く考慮しなかつた（加害回避策が存在するにもかかわらずこれを考慮した形跡がない。）ものであるから、具体的状況のもとにおいて被告土地の所有権行使は一般に是認しうる程度を超えたものといわなければならない。

#### エ 被告建物の収去請求について

「眺望利益の侵害は日照、通風の侵害、騒音、空気汚染等のように住民の心身の健康を直接に脅かすものではなく、心理的充足感、愉悦感を阻害するにすぎないものであるから、建物収去によって被告の蒙る損失と金銭賠償による原告の損害回復との利益較量によってその可否が決められるべきである。

検証の結果によれば被告建物が鉄筋を繋ぎ合わせたラーメン構造を基本としてそれらをコンクリートで固めたものであることが認められるから、その2階部分の収去は、被告建物全体の取壊し再築に匹敵する大規模な工事となり、被告に多大の損失を被らせるものと推認され、一方、原告らは損害賠償を得れば他に眺望可能な土地を取得して移転するか、もしくは精神的損害の回復を得ることも可能である。したがって建物収去を求める原告らの主位的請求は失当というべきである。」

#### オ 損害賠償

##### (一) 財産的損害について

原告らは、原告ら共有地の地価が被告の不法行為によって半減し、900万円の損害を被った旨主張する。たしかに、原告ら共有地のごとく眺望の良さがその土地利用の大きな要素となっている地帯において、眺望障害によって右環境が悪化すれば、そのために地価がある程度下落すると推認できるものの、本件訴訟においては右数額を確定すべき資料は全く提出されていない。本件の場合、土地建物の所有者と居住者とが一致しているのだから地価低下による財産的損害については、次の慰籍料額算定の際の一事情として考慮すれば足りる。

##### (二) 慰籍料について

本件における一切の事情を考慮すれば、被告建物によって、原告らとその所有ないし占有する建物に居住して享受していた右眺望利益を違法に侵害されたことによる慰籍料は、後段認定の時効によって消滅した部分を除いても原告ら各自につき100万円を下らないものと認められる。

#### ③大阪地裁平成4年12月21日

損害賠償請求（容認（237万円余（請求1050万円））

〔事実関係〕

○社員保養のための別荘（木曾駒）

○当事者

原告 社員保養のための別荘、2階建、昭和61年建設、月に1回程度利用

被告 リゾート用分譲マンション10階建、平成元年建築（直線距離にして70～100m離れている）

○眺望

・木曾御岳山の眺望（ただし、別荘地から約30キロメートル離れており、はるか遠くに

見える程度)

- ・北西側の山、林等の景色が見えなくなっており、角度にして40～45度の視野を阻害

[判旨]

#### ア 原告の眺望の利益

- ・本件においては、周辺は、別荘地であり、眺望の点で格別の価値を有し、近隣住民もこれまで、景観につき配慮してきた場所である。
- ・原告は、第一建物を、単にゴルフ、スキー等のための宿泊施設としてではなく、木曾駒高原の環境、眺望の享受を重要な目的として建築したものと推認される。

⇒したがって、原告の第一土地、第一建物からの眺望による利益は、法的保護に値するといえることができる。

#### イ 建築行為の違法性

##### ○眺望の阻害

- ・本件では、第二建物の建築により、北西側の山、林等の景色が見えなくなっており、角度にして40～45度の視野を阻害していることが認められる。
- ・第一建物の南側は林により視界が遮られていることが認められ、このことからすると、第一建物からの眺望は、第二建物が存在する北西方向が重要な意味を有していたといえる。

⇒したがって、第一建物からの眺望は、第二建物により著しく阻害された。

もっとも、御岳山は木曾駒高原別荘地から約30キロメートル離れており、はるか遠くに見える程度であり、かつ、雲を被っている日が多いこと、従来、第一土地から見えていた御岳山の頂上部分のうち、左側の3分の1については、第一、第二土地以外の第三者所有の土地の上の木が成長して高くなったため、見えなくなったが、右側の3分の2については、第二建物の工事の際、木を移植したり、切っ

たりしたので、以前より、見えやすくなったことが認められる。しかしながら、第一建物から北西方向に広角で木々以外にさえぎられることなく視界の展かれた御岳山及びこれに連なる山なみの眺望は、第一建物からの眺望のうち、最も重要なものであることは十分首肯できるところであり、第二建物により御岳山の眺望が完全には阻害されていない一事をもって、原告所有の第一土地、第一建物からの眺望による利益の侵害が軽微であるとは到底いえない。

##### ○眺望への配慮

- ・被告は、第二建物の建築にあたり、原告に事前に説明することも可能であったにもかかわらず、原告の了解を得ていない。
- ・第二建物の建築に気付き、被告に抗議した結果、交渉がもたれ、第一土地、第一建物と第二建物の一戸とを交換する案も出たが、価格の点で折り合わず、合意に至らなかった。

⇒以上を総合すると、被告は、第二建物を建築するにあたり、原告がそれまで享受していた眺望に対し配慮せず、容易に原告に対し事前の説明をすることができるのにこれをせず、従来、この地域にみられなかった高層の第二建物を建築し、その結果、第一建物からの眺望を著しく阻害したものであり、かつ、その程度は、右事情からすると、一般的に是認しうる程度を超えた不当なものというべきであるから、違法であり、これにつき少なくとも過失が存するから、被告の行為は不法行為を構成する。

#### ウ 不法行為による損害

環境条件に基づく減価については、第二建物の建築により、第一建物の別荘としての価値が下落したことは認められるものの、前認定のとおり、第一建物の周囲には、ゴルフ場、スキー場の他、森林公園があり、これらの利

用に便利であることが第一建物の価額にも相当程度反映していると考えられること、第一建物と第二建物は直線距離にして70～100m離れており、第二建物による心理的圧迫感も、左程著しいものとはいえないこと、第二建物も別荘であるから、その高さの点は別として、周囲の環境と調和していないとは認めがたいこと等からすると、本件鑑定(45%減価)は、過大に評価として、第一土地の減価を25%とするのを相当とした(なお、観察減価法に基づく減額については、環境のマイナス要因の二重評価とも考えられ、不合理であるとした)。また、前記第一土地の減価額のうち、20%は原告において容認すべき環境変化によるものと認めるのが相当であるとした。

④大阪高裁平成10年11月6日

損害賠償請求(否定)

[事実関係]

○一般住宅(大阪府四条畷市、市街化区域)

○当事者

原告(被控訴人)

一般住宅(2階建、昭和61年建築)

被告

西側隣接地にマンション建設中(平成8年12月建築確認、14階建)

○眺望

・一階はテラスが、二階はバルコニーがそれぞれ設けられた各南側部分にその主要開口部があり、本件マンションの建築によりその眺望に影響を受けると見込まれる個所は、一階では、玄関、北西角の浴室及び北側台所、二階では、南西角の洋室、西側吹き抜け・階段部分、北西角の便所及び北側洋室であって、居宅部分の眺望への影響が見込まれる個所は、二階の、南西角の洋室及び北側洋室の二室に限られ、なお、右二階北側洋室からの眺望は、本件マンション

の建築後は、参番館の東側壁面により、その視野の左半分ないし三分の一が遮断されることになる

※地域の状況：忍ヶ丘駅周辺部では、既に、街路が整備されて中高層の住宅や商業施設が立ち並んでおり、これに隣接する本件区域付近には、現在のところ、本件マンションのような10階を超える高層の建物は建築されていないが、近接する枚方市や寝屋川市では、中高層の戸数数十から200前後のマンションが平成9年から10年にかけて順次、販売され、あるいは工事中である。

[判旨]

ア 本件居宅の眺望の利益の内容とその侵害による不法行為の成否

○眺望の内容

・本件居宅の眺望は、中高層住宅の利用を前提とする「第一種中高層住居専用地域」(平成5年の都市計画法改正前は「第二種住居専用地域」)における一般住宅の眺望であって、不動産業者から見晴らしの良い土地として本件居宅敷地を紹介され、これを購入したとしても、当該業者が近隣地も所有して、被控訴人の敷地の眺望を権利として保証・容認したり、近隣地所有者との間に眺望を目的とする地役権を設定したわけではなく、単に、本件居宅敷地が付近より高台に位置し、周辺が未開発であったことからこれまで眺望利益を享受しえたにすぎないものである

⇒本件居宅の眺望を法的保護に値する生活利益であるとみることは極めて困難である。

○眺望への配慮

・右の点を肯認しうる余地があるとしても、前記本件居宅の眺望の性質、内容に、控訴人が都市計画法上の用途区分に沿った高度利用を目的として取得した土地に都市計画法、建築基準法等の建築関係法規に従い、

必要な開発許可や建築確認を得たうえ、地元自治会や水利組合などに対する説明や協議を行い、地元自治会との間に建物の規模、構造、配置等に関する協定を取り交わして本件マンション建築を実行してきていること（右建築が被控訴人ら近隣者に対する害意があるものとは到底認めがたい。）などを考慮すれば、本件にあっては、いまだ受忍限度を越えることの立証がないといふほかないから、眺望利益の侵害を理由とする損害賠償請求は理由がない。

⑤大阪地裁平成11年4月26日

建物一部撤去（否定）、損害賠償請求（否定）

〔事実関係〕

○住宅（大阪府池田市、山すその宅地造成・分譲地）

○当事者

原告 一般住宅（昭和49年から原告建物に居住）

被告 3階建住宅（平成10年5月完成）

※原告土地は、被告土地の西側に幅約4mの道路を挟んで隣接しており、原告建物の地盤面は、被告建物の地盤面よりも、約4.3mの高い位置にある。

○眺望

・原告建物内及びその前庭から、東から東南方向にかけて、高槻、生駒、千里丘陵等などの眺望を有する（もっとも、原告建物の南側には、2階建ての住宅が存在し、真南方向の眺望はない）

・被告建物が建築後、原告建物から東方向の眺望は、原告建物ないしその前庭の正面には被告建物が存在し、ほぼ被告建物に遮られることになった。もっとも、被告建物と原告建物の間には、19m余の間があり、しかも原告建物の前面全体に被告建物が存在

するのではない上、被告建物の地盤面が原告建物の地盤面よりも約4.3m低いこともあって、原告1階及び2階の各リビングからは東方向に向かって左側（被告建物の北側）に、2階リビング及び階段室からは同じく右側（被告建物の南側）に（ただしわずかである。）、前庭からは左右両側（被告建物の北側及び南側）にそれぞれ眺望が残るほか、2階のリビングの東側の窓際に立てば、被告建物の屋根越しに遠方の山などがわずかに見えることがある。

※地域の状況：本件地域には、2階建てなど低層の住宅が多いが、3階建ての住宅等も数件存在し、また、被告土地の南西では5階建てのマンションの建築工事が行われている。

本件地域は、第一種中高層住居専用地域、風致地区（建ぺい率40%）指定され、池田市環境保全条例により本件地域に高さが10mを超える建築物の新築及び増築をするには周辺住民に対する説明と理解を得ることが必要とされている。

<参考>原告ら及び付近の住民の一部は、被告の3階建ての建物の建築に反対し、建築設計変更の調停申立て（調停不調）、被告建物の2階部分を超える部分の建築工事禁止の仮処分申請（申請却下。審理の過程において、原告らは被告らに対し、建物の具体的な建築変更案を示すとともに、900万円の和解金の支払を提示して、被告らに2階建て建物へ設計変更を求めたが、被告らはこれを拒否）をした経緯あり。

〔判旨〕

ア 眺望の利益について

被告建物が建築される以前、原告土地ないし原告建物から東方向の眺望は良好であり、一定の価値の眺望といふことができる。そして、原告土地を含め本件地域は、眺望に恵ま

れた地域であって、原告らも、眺望を主体とする環境にひかれて原告土地を購入し、原告建物を建築し、20数年にわたって居住してきたのであり、被告らも、被告土地からの眺望にひかれ、かつ将来にわたって眺望を確保することも目的として3階建ての被告建物を建築したのであり、本件地域の住民も建物を建築する際などには他の住民の眺望に一定の配慮もしている。

確かに、原告らが原告土地ないし原告建物から東方向の眺望を享受することができたのは、原告土地が斜面もある土地であって、原告土地よりも低地となっている被告土地には、たまたま原告建物と同程度の高さの建物しか存在しなかったためではある（現に、本件地域は、本来南側に開けた土地ではあるが、被告土地の南側には他の建物が存在したため、原告土地ないし原告建物から南方向には眺望はまったく得られていない。）。しかしながら、原告らは、原告土地ないし原告建物からの眺望を20数年にわたって享受しており、また、本件地域における前記のような事情に照らすと、眺望を享受することは、本件地域における土地及び住居の利用としてふさわしいものということもでき、原告土地ないし原告建物からの眺望の利益が法的保護に値するものであると認められる余地もないとはいえない。

#### イ 建築行為の違法性

仮に、原告らが法的保護に値する眺望利益を有していたとしても、本件地域は第一種中高層住居専用地域であり、マンション等の中高層建物の建築が許容されている地域であり、現に被告土地の南西側では5階建てのマンションの建築工事が行われ、五月荘園自治会も、当初計画よりも階層を少なくすることによって右マンションの建築を許容し、他にも3階建て以上の建築物は存在している。被

告建物は、建築基準法等の関係法規に適合する建物である上、原告建物の地盤面から約4.3m低い地盤面（本来の地盤面から約35cm掘り下げた位置）を地盤面として建築されたものであり、原告建物の前面全体に建築されたものではないなど、原告建物の利用に配慮されているといえなくもない。そして、被告建物が建築されても、原告土地ないし原告建物からの眺望は、ある程度は残されている。また、被告らも、本件地域において建築協定が締結されるかどうか様子をうかがい、仮処分申請についての決定が出るまでは被告建物の建築工事の着工を見合わせるなど、原告らをはじめとする近隣の住民に対する一定の配慮をしているということができるところからすると、被告らにおいて、被告建物の建築によって原告らの眺望が害されることを認識していたとしても、それについて、被告らが原告を害する意図を有しているとはいえない。

以上のような事情を考慮すると、被告建物の建築により、原告建物ないし原告土地からの眺望は、従前に比べると大幅に妨げられることとなり、右眺望を20数年の長きにわたって楽しんできた原告らが相当の心理的打撃を受けたことを察することはできるし、本件地域の状況、原告土地ないし原告建物と被告土地の位置関係、被告建物の建築計画からすると、被告らにおいても、被告建物の建築に際し、原告らが眺望を重視して本件地域に居住していることや、被告建物の建築によって、原告らが享受してきた眺望が害され得ることになることを認識することは可能であったと思われること、被告らは、自らは眺望を重視し、将来にわたって被告建物からの眺望を確保するために被告建物を3階建てにしておきながら、近隣者の眺望に対する配慮が必ずしも十分であったかどうか疑問が残るとい



告らの身勝手と評価されかねない態度等を考慮しても、なお、被告らが被告建物を建築したことによって、原告らの眺望利益がその受忍限度を超えて侵害されたとまでは認められない。

⑥東京高裁平成13年6月7日

損害賠償請求（否定）

〔事実関係〕

○住宅（鎌倉市）

○当事者

原告 一般住宅（昭和47年から居住）

被告 分譲マンション4階建、平成11年3月完成、販売

○眺望

・北東方向に歴史的風土保存区域及び歴史的風土特別保存地区に指定された衣張山付近及びこれに連なる本件地域の街並みを、北方には、同じく歴史的風土保存区域等に指定された安養院及びその背後の祇園山を望むことができた。

※地域の状況：原告建物及び本件マンションのある本件地域は、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に基づく「歴史的風土保存区域」及び「歴史的風土特別保存地区」に近接しているものの、鎌倉市街地に連なる市街地の一部を形成している。

そして本件地域は、JR横須賀線の鎌倉駅から南西に徒歩約10分の距離にあり、原告居住地及び本件マンション敷地を含む地域は、被告が本件マンション敷地を購入した平成8年3月当時は第一種住居層住居専用地域に指定されている。

なお鎌倉市においては、鎌倉市まちづくり条例、鎌倉市都市景観条例が施行されている。

〔判旨〕

ア 眺望権ないし眺望利益の侵害について

○本件マンション建築前に控訴人建物2階居室から享受していた眺望は、従前、本件マンション敷地に旧建物のほか樹木が茂っていた状態で、その樹木又は屋根越しにわずかに衣張山の山並みの稜線部分を観望することができたであろうという程度のもにすぎず、同土地に4階建ての本件マンションでなく、控訴人らが求めていたような3階建て建物が建てられた場合においても、全く享受することができないことが明らかなものであり、控訴人建物と同様の2階建て建物が建てられた場合でも、その屋根越しに稜線がやっと見えるか見えないか程度のものであったと推測されるのであり、到底山並みを観望できるという状態でないといわざるを得ない。そうすると、控訴人主張の本件マンション建築前の眺望は、上記の程度のもにすぎず、本件マンション敷地が控訴人方と同様の使用状態であったとすれば、これをほとんど享受し得なかったものと認められるから、そもそも、上記のような比較考量をするまでもなく、控訴人主張の眺望利益は保護に値するものではないといわざるを得ない。

この点において上記の点を検討するに、控訴人主張の眺望は、古都鎌倉における歴史的風土及びその周囲の風致として法的に認められた地区を観望できるという点で、客観的に独自の価値をもつものといえ、法的保護に値する生活上の利益に当たるといことができるが、控訴人方及び本件マンション敷地の大部分は、従前から第一種中高層住居専用地域（その前は昭和48年から第二種住居専用地域）に指定されているのであって、周囲に建物が建築された場合には、これによりある程度眺望が妨げられるであろうことは当初から予定されていたも

のであり、本件マンションの建築により阻害される眺望の範囲は、控訴人建物から北東方向に望む衣張山及びその周辺の山並みに限られているものである上、この眺望が阻害されることは、4階建ての本件マンションが建築された場合に限らず、2ないし3階建ての建物が建築された場合でもほぼ同様であることは上記のとおりである。そして、本件マンションは、都市計画法、建築基準法等の関係法令に従い、かつ、鎌倉市の指導等に従って建築されたものであり、その過程で、被控訴人は、本件地域住民で結成された住民の会との間で説明会を合計4回開催し、計画の縮小変更にも応じ、かつ、その後も、利害関係を有する近隣住民との個別協議を継続し、近隣住民との間で工事協定を交わして施工していたものであり、被控訴人において、本件マンション建築により控訴人ら近隣住民の眺望利益を阻害することについて害意は認められない。これら諸般の事情を総合考慮し、比較考量するに、被控訴人の本件マンション建築行為が、控訴人の眺望利益との関係で、一般的に是認し得る程度を超えて不当にこれを侵害するようなものであるとは到底いえない。なお、控訴人は、被控訴人が考える会に対して説明に応じなかったことをもって、指導要綱に基づく説明義務に違反すると主張するが、被控訴人において住民に対する説明会を合計4回開催したのであり、その後にそれまでの交渉に不満をもった一部住民が結成した考える会に対して説明に応じなかったことをもって、指導要綱に基づく説明義務に違反するものということとはできず、控訴人の同主張は理由がない。

⑦東京地裁平成20年1月31日

損害賠償請求事件（否定）

〔事実関係〕

○リゾートマンション（熱海市）

○当事者

原告 リゾートマンション14階建、288戸を昭和51年から平成16年にかけて購入した区分所有権者48名、＜以下「aマンション」＞

被告 分譲マンション16階建＜以下「本件マンション」＞

○眺望

・相模湾を一望することができ、その眺望の程度には各室毎に差異があるものの、最も見晴らしの良い室からは、熱海港、熱海城、ホテルニューアカオ及び後樂園ホテル等の建造物や、錦ヶ浦、伊豆半島、伊豆大島及び初島等を眺めることができ、また夜間には、熱海市内の夜景や、網代港の漁船の漁り火、熱海港から年に数回打ち上げられる花火等を眺めることができた。

（なお、各室が西側、南側及び東側に面して配置されているところ、相模湾を一望できたのは南側の室に限られ、東側及び西側の室からは相模湾を望むことはできず、そのため、南側の各室は、東側及び西側の各室に比べて販売価格が高額であった）

〔判旨〕

ア 法的保護に値すべき眺望権の有無

本件マンションが建築される以前にaマンションの南側各室から得られた本件眺望は大変良好なものであり、一定の価値を有する眺望であったということができ、aマンションの南側各室は、本件眺望を重視して建築されたものであり、本件眺望を望むことのできない東側及び西側の各室と比較しても、本件眺望に格別の価値を見出して販売活動が行われていたこと、aマンションの南側各室を購入しあるいは保有する原告らは、各室から得られる本件眺望に格別高い価値を見い出

していることが認められるのであり、これらによれば、原告らのうち、aマンシヨンの南側各室を区分所有し（共有し）あるいは占有する者については、本件眺望利益の享受は、社会観念上からも独自の利益として承認せられるべき重要性を有するものと認めることができる。この点、aマンシヨンの区分所有権者（共有者）である原告らのうちには、aマンシヨンの南側各室を購入しあるいは保有していることに変わりはないのであり、リゾートに利用する際に各室から享受することのできる本件眺望利益についても、独自の利益として承認せられるべき重要性を認めることができる。

これに対し、眺望権が、ある場所を独占的に所有ないし占有していることにより発生する場所的利益であることに照らして考えると、上記法人の代表者にすぎない原告X34及び同X48の眺望利益は、区分所有権者が各室について有する場所的利益を、占有補助者として事実上享受しているにすぎないものと解され、同原告らが法的保護に値すべき眺望権を独自に有しているとは認め難い。

同様に、aマンシヨンの区分所有権者（共有権者）ではなく、その親族にすぎない原告らについては、法的保護に値すべき眺望権を独自に有しているとは認め難い。

イ 本件マンシヨンの建築により、原告らの眺望権が違法に侵害されたか否か

① aマンシヨン、本件土地及びその周辺環境

aマンシヨン及び本件土地の所在する熱海市は国際的な保養地域であり、訪問者が多く、このため、aマンシヨンの周辺地域には、aマンシヨン自身も含めて、多くの高層マンシヨンやホテル等の建物が存在していること、

本件土地は、商業地域、準防火地域に指定され、建ぺい率80%、容積率400%であること、本件土地の一部は、本件マンシヨンが建築されるまでは、整地されて駐車場として使用されていたことが認められるのであり、これらの諸事情を考慮すれば、aマンシヨン及び本件土地の周辺地域は、国際的な保養地域で多くの高層マンシヨンやホテル等の建物が存在しており、本件土地もマンシヨンの建築に適した土地であったということが出来る。

②行為者（被告ら）側の事情

本件土地は、建築基準法上の日影規制、道路斜線制限、居室採光確保等の関係及び近隣住民に対する配慮の点からも、その上に建てる建築物の面積が相当程度限定されており、また熱海市の指導により、計画建物の階数を減らし、間口を狭くするなどして、付近の住民らの眺望利益に一定の配慮を示したこと、その後、熱海市長から最終的な事業計画の承認を受けて、熱海市と協定を締結し、建築確認を取得したこと、近隣住民らに対しても、説明会等を開催するなどして、本件マンシヨン建築工事の概要等を説明するとともに、近隣住民の要望等を聴取し、可能な範囲でかかる要望に応じていること、東田原町町内会との間では、工事協定書を締結していることなど諸般の事情を考慮すれば、被告らは法令や条例及び本件指導要綱に従って適法に本件マンシヨンの建築を行ったものと評価できるのであり、その行為は刑罰法規や行政法規の規制等に違反するものではなく、原告らの眺望を阻害するにつき、被告らに加害意思等があったとも認めることができない。

原告らは、より低層のハイグレード共同住宅を建てることにより、被告らが原告らの眺望を阻害することは回避できた旨主張するが、本件土地の建築可能面積は、建築基準法上の規制や近隣住民との関係等によって相当

程度制限されていたため、本件マンションの建築計画につき、原告らの要望を踏まえて、建ぺい率を最大限度まで利用するなどの大幅な変更をする余地は少なかったものと解されるのであり、被告らが本件土地上に採算の取れるより低層のマンションを建築することが可能であったとは認めるに足りない。（略）

### ③被害者（原告ら）側の事情

本件マンションの建築によって、aマンションの区分所有権者（共有者）である原告らの有していた眺望利益が阻害されたものと認められる。そして、高齢者も多い上記原告らが、眺望利益を阻害されたことによって多大な精神的苦痛を被り、また、本件眺望を特色にしていたaマンションの南側各室の財産的価値が低下したものと推認される。もっとも、その眺望利益の阻害の程度は各居室毎に相当に異なっており、あまり本件マンションの影響を受けない室が存在する居室もあれば、相模湾の景色のほぼ正面に本件マンションを見据え、相模湾の眺望の多くが阻害された居室もあるが、後者のように、その眺望利益の阻害の程度が著しい居室であっても、以前得ていた熱海港や相模湾の眺望の全てが失われたとまでは認められない。

また、本件土地は、マンションの建築に適した土地であったということができ、本件土地上に高層マンションを建築することを禁止するような熱海市の条例等も制定されていなかったこと、しかも、本件土地の一部が平地の状態にあったことは、原告らも容易に認識できたこと、現に、被告らが本件マンションの建築に着手する以前にも、2度ほど本件土地上にマンションを建築する計画があり、これに対して原告らの一部を含むaマンションの管理組合等が反対運動を展開したという経緯があること、aマンションの敷地には、本件土地上にマンションを建築することに反対

する旨の看板が設置されていたことなどからすれば、原告らとしても、本件土地上にマンションが建築され、自らが享受してきた眺望が一定程度阻害される可能性があることを予見することができたものというべきである。

④以上のaマンション及び本件土地の周辺地域は、国際的な保養地域で多くの高層マンションやホテル等の建物が存在しており、本件土地もマンションの建築に適した土地であったこと、○○及び被告らは法令や条例及び本件指導要綱に従って適法に本件マンションの建築を行い、原告らの眺望を阻害するにつき、被告らに加害意思等があったともいえないこと、本件マンションにより原告らの被った眺望利益の阻害の程度は各居室毎に相当に異なり、あまり本件マンションの影響を受けない室が存在する居室もあれば、眺望の多くが阻害された居室もあるが、後者のようにその眺望利益の阻害の程度が著しい居室であっても、以前得ていた眺望の全てが失われたとまでは認められない上、原告らとしても、本件土地上にマンションが建築され、自らが享受してきた眺望が一定程度阻害される可能性があることを予見することができたことに加え、そもそも眺望利益は絶対のものではなく、常に変容の可能性を内包する権利であることも勘案すれば、被告らによる本件マンション建築行為が、社会通念上受忍し得る程度を超えて不当に原告らの眺望利益を侵害したものとまでは認められず、被告らによる本件マンション建築行為に違法性があるということはいえない。

⑧横浜地裁小田原支部平成21年4月6日決定

建築差止仮処分命令申立て（容認）

〔事実関係〕

○別荘（真鶴）

○当事者

債権者 別荘（1階建。昭和46年から債権者の家族が別荘として利用）

債務者 戸建住宅（建築中、平成20年8月建築確認、2階建て）

※債権者土地の東側に債務者土地が隣接しており、債権者土地が高地、債務者土地が低地となっている（5～6mの高低差）。

#### ○眺望

債権者土地から東側を見たときの眺望は、債権者土地の庭の植樹の向こうに住宅街を見下ろし、住宅街の先には真鶴港と相模湾を見渡すことができる。また、南東方向（右手）は海に突き出す真鶴半島の緑が見え、北東後方（左手）には国府津から江の島にかけての海岸を見通すことができる。

[判旨]

#### ア 法的保護に値すべき眺望権の有無

##### ○眺望の客観的価値について

- ・債権者土地建物が位置する真鶴半島は、自然を多く残し、緑豊かな地域であるとともに相模湾を見渡すことのできる風光明媚な場所であること
- ・そのような豊かな地理的特性は、地域住民の努力によって守られてきた歴史を有し、真鶴町の地域行政も、地域の良好な景観の保持のために積極的な施策を続けているものであること
- ・債権者土地建物からの眺望は、一般人の目から見ても極めて美しいものであり、上記のとおり、地域の地理的、歴史的条件の中で達成されたものであって、単なる偶然の産物とはいえないことから、客観的に極めて高い価値を有するものと認められるとし、

##### ○眺望が享受する者に重要な価値を有するか否かについて、

- ・債権者は、休暇などの際に家族を随伴して訪れ、長く利用してきたものであること

（別荘としての一時的利用にとどまることを理由に、眺望の価値は低い旨の債務者の主張については、別荘として短期間の余暇を過ごす場所であればなおさら、その場所の眺望の価値は重要であるともいいうるとしている）

- ・Xの父であるAは良好な眺望に着目して購入を決めたこと、その当時、債権者土地の売買に際しては、債務者土地の所有者であったEから、債務者土地の現状を変更しないとの確約を取り付けたことが認められることの事情を総合考慮すれば、債権者土地建物からの良好な眺望は、債権者の生活において、重要な価値を有していると認められるとした。

#### イ 眺望利益の違法な侵害となるかについて

「債権者土地建物は、真鶴町という風光明媚な地域の中にあつて丘陵の急斜面の東面に位置し、相模湾等を見渡す東側の眺望は極めて高い価値を有しているといえるが、債務者建築予定建物が完成すれば、その眺望は、建物の壁面によりほぼ完全に遮断されることとなる。これに加えて、債権者の父Aは、債権者土地からの眺望を気に入って別荘地として購入したこと、その際、当時の債務者土地所有者はAに対し、眺望を阻害しない旨約束していたこと、その後、三五年以上の期間にわたつて、債権者ら家族が別荘地として度々訪問し、その眺望に強い愛着を感じていたであろうと推認されることなど、債権者土地建物と債権者ら家族の関わりも考慮すると、眺望利益に対する侵害の程度は、客観的にも主観的にも甚大であるというべきである。仮に債務者建築予定建物が完成した場合には、債権者において眺望の回復を図るには、債権者建物を改築するしかないと考えられ、そのためには多額の費用を要するものと見込まれる。

他方、債務者側の事情をみると、債務者建築予定建物は、真鶴町の景観計画に定められた制限内の高さの建物であり、建築規制法令上の問題はない。とはいえ、そのような建物を建築すれば、債権者土地建物からの眺望をほぼ全部失わせる結果となることは、債務者において当然予測し得たはずであるところ（5～6mの高低差の崖下に8.3mの建物を建てれば、崖上の債権者土地建物からの眺望を遮断する結果を生じることは、容易に推測できる。）、先に認定判断したとおり、債務者側において、設計内容を確定させるに際し、債権者土地建物からの眺望を残すような配慮を行った形跡は皆無である。この点、特に本件においては、前記認定のとおり、債権者土地と債務者土地の境界付近に高低差5～6mの崖があったことから、債務者土地の造成や建物の設計の方法いかんによっては、債務者土地建物からの眺望を確保しつつ、債権者土地建物からの眺望の全部ないし一部を害さない建物を建築する余地が十分にあったと考えられ、相隣関係上の互譲という観点からも、そこには一定の配慮が求められてしかるべきであったといえる。仮にそのために過大な費用を要したり、あるいは債務者に過大な不利益が生じるような場合であっても、債務者が債権者に対して相応の出捐を求めるなど、交渉の途が全くないわけではないのであるから、少なくとも、建築の内容を確定させる前に、説明と協議の機会を持つことが強く求められたというべきである。それにもかかわらず、債務者は、債権者土地建物からの眺望の確保には意を払わず、専ら自らの都合だけを考えて設計を行った上、債権者に対する事前の説明、交渉をも一切回避してきたものであり、その姿勢は、社会通念に照らし極めて不適切であったといわざるを得ない。

これらの事情を総合勘案すると、債務者が

行おうとする債務者建築予定建物の建築は、社会的に容認された行為としての相当性を著しく欠くと認めるのが相当であり、債権者の眺望利益に対する違法な侵害であると評価すべきである。」とした。

#### <判例解説・学説>

《I③東京地決H2.9.11関係》

○本田純一「不動産取引と環境瑕疵—契約責任という視点から」

ジュリスト972号（1991.2.1）129頁

「ところで、決定②《事務局注：東京地決H2.9.11》においても、この種の信義則上の告知義務違反が問題となるのは勿論のことである。ただ、決定②の事案では、売主は、隣地の所有者であり、その利用について排他的な権限をもっており、契約履行後も買主の土地利用を妨げる開発をすべきではないという義務が—信義則上—あるという側面から問題を捉える必要がある。これは、契約上の義務の余後効という考え方で、ドイツではすでに判例・学説で一定の承認を得ているものであり、わが学説上も最近これを認める考え方が有力になってきている（椿・右近編「ドイツ債権法総論」112頁—今西執筆、高島・平成2年度私法学会での報告）。これは、契約交渉の準備段階から既に契約上の義務の存在を認めるのと同様に、契約の終了後にも契約的拘束の余後効としてなお法定の義務が存在するという考え方に基づいている。つまり、契約上の義務は給付義務に尽きるものではないという理解を前提として、給付義務に付随して各種の行為義務を認める立場から、契約前の義務違反についての契約締結上の過失に対応するものとして、契約の終了後の義務違反に対して契約責任を認めようとするものである。いわば“契約締結後の過失”ともいえるべきものであるが、私はこれを売主の

義務違反の結果買主側に本来の給付目的物以外に精神的、財産的損害を生じさせたという意味で債務履行後の積極的債権（契約）侵害の一場合として捉える。（中略）

要するに、不動産業者（売主）は、一定の環境条件について購入者との売買契約に際し、広告・宣伝あるいは暗黙の保証をしている場合には、登記の移転、引渡し等の給付義務の履行を完了したことにより契約上の義務をすべて免れるわけではなく、契約終了後も環境を保持すべき義務（環境保持義務）が残ると考えるべきである。この点で、この種の契約上の権利の存在を否定し、差止請求を却下した決定②の態度には賛成できない。

問題は、この種の環境訴訟において差止めを肯定しうるファクターは何か、である。これを決定②で考えると、一件記録を参照した限りによれば、第一に、販売にあたり主たるセールストークが環境に置かれていたという点を重視すべきである。すなわち、マンションの眺望が秀逸であることを最大限に宣伝し、その際近接隣地が同一所有者のものであり、崖下で落差も大きく将来マンション居住者の眺望が阻害されることもないというトークを使っていたことである。第二は、売買契約と次の建築計画との時間的間隔が半年足らずということである。第三は、これらの環境利益が販売価格に反映されていたことである。すなわち、本件マンションは、周辺マンションに比べてやや高額であるし、本件マンション自体も上階にいくほど400万～500万高くなっているという形で、眺望の良さが販売価格に反映されていることである。第四は、買主が同一業者による他の同種のマンションを眺望の悪さを理由に断った経緯があることからして、買主の意図が良好な環境の享受にあり、そのことを売主も知っていたと思われることである。第五は、マンションの構造か

らしても眺望にはかなり神経を使っていたと思われることである。すなわち、マンション自体の敷地と駐車場との間に高低差を作り、庭からでも海岸線が見通せるようになっていたし、ベランダの下方も居室から座ったままでパノラマ風の眺望が楽しめるように素通しで作られていたのである。第六に、地形的にも海岸側の隣接地は急傾斜地で大きな高低差があり、マンション購入者が眺望の享受について安心感を抱いても無理はないと思われる事情があったこと、である。これらの諸事情を考慮すると、決定②では、当初海岸線から離れた地域を眺望絶好として販売しておきながら、今度はそれを犠牲にしてさらに海岸線側の土地を眺望絶好として売り出すという“眺望の二度売り”が行われたといわざるをえないように思われる。

右決定は、購入者側の建築工事続行禁止等の仮処分をそのような禁止を求める契約上の権利はないという理由で却下したのであるが、申立人の主張した眺望権を契約上の環境保持請求権（債権）として位置づけていけるという私の立場からするならば、理論的にも、実際の結果を考えてみても妥当ではないことは明らかである」

○宮本健蔵「環境瑕疵と売主の責任」明治学院論業法学研究57号101頁

「四 売主が隣接地の所有者である場合の特別な責任

売主が隣接地の所有者である場合にも原則的にはこれまで述べてきた瑕疵担保責任、付随義務違反の責任および保証約束に基づく責任を負う。但し、売主は隣接地の将来の利用計画については当然に認識しているから、調査解明すべき義務はここでは問題とならない。売主が隣接地の所有者である場合には、さらに次のような点が検討されるべきである

う。

まず第一に、売買目的物たる土地の眺望や日照を阻害するような建物を隣接地に建築しないことについて明示または黙示の合意が存在するときは、そのような建物を建築しないという不作為債務が売主に認められる。これは売買契約がまだ履行されていない段階だけでなく、売買契約が履行された後においても存続する。したがって、売主が合意に反して隣接地に建物を建設しようとするときは、売買契約が履行によって終了した後であっても、買主は売主の不作為すなわち建設工事の中止を求めることができる。

第二に、このような明示的な合意が存在しない場合にも、隣接地への高層建物の建設によって売買目的物である土地の価値を減少させないようにすべき義務が売主に認められる。このような義務は、売買契約の履行前であるときは、特定物の売主の保管義務（400条）の一内容として位置づけることもできよう。民法400条の「保存」とは一般的には自然的または人為的な滅失・毀損から物を保護して、物の経済的価値を維持することとされる。しかし、隣接地への高層建物の建設は売買目的物の物理的な滅失・毀損ではないが、売主自身がその経済的価値を著しく減少させる点で、売買目的物の経済的価値の維持を目的とする保管義務に違反するといつてよい。この保管義務は売買契約の履行によって終了するが、しかし、売主はすべての義務を免れるわけではない。契約終了後においても、契約当事者間には信義則が適用され、これに基づいて種々の付随義務が認められる。これはドイツの判例・通説の肯定するところであり、契約締結上の過失に対応して契約終了後の過失あるいは契約の余後効とよばれる。（中略）

このような売主の義務を従たる給付義務あるいは法定債務関係としての保護義務に位置

づけるかについては学説上争いがあるが、シュトレツと同じく後者に属するものと理解すべきであろう。ここでは契約の履行によって得た物自体の保護が問題となっている点に特徴があるが、保護義務はあらゆる時点で、その時その時の範囲における相手方の法益の全存在に関連している。したがって、保護義務が契約上の給付目的物に関連する場合でも、これは他の保護義務と異ならない。保護義務違反による法的効果は損害賠償請求権に限られ、これを基礎として履行請求すなわち建築工事の差止などは請求できない。このような保護義務を売主は契約終了後いつまで負担すべきかが問題となるが、信義則の観点から個別にその合理的な存続期間が決定されるべきであろう。

売主が隣接地の所有者である場合の裁判例としては、東京地決平成2年9月11日（判タ753号171頁）があげられる。（中略）

この事件と関連して、本田説は、不動産業者（売主）は一定の環境条件について購入者との売買契約に際し、広告・宣伝あるいは暗黙の保証をしていた場合には、契約終了後も環境を保持すべき義務（環境保持義務）が残り、買主はこれに基づいて差止請求ができるとする。しかし、本稿の立場からすると、暗黙の保証は別として、すべての広告宣伝にこのような効果を認めることは余りにも広すぎるように思われる。差止請求は眺望を害するような建物を隣接地に建設しないという合意が存在する場合に限られるべきであろう。そうでないときは、売主の保護義務違反を理由とする損害賠償請求が認められるにとどまる。」

《I⑥札幌地裁H16.3.31関係》

○伊藤茂昭・棚村友博・中山泉「眺望を巡る法的紛争に係る裁判上の争点の検討」



判例タイムズ1186号（2005.10.15）4頁  
 「この点を考える上では、信義則上の義務違反が問題となるものである以上、買主側に法的保護に値する信頼が惹起されたのか否かを検討することが筋道であると思われる。そして、その際には、元来、眺望は変化しうるものであり、将来にわたって不変であることを法的に請求できる性格のものでないということも考慮されるべきであると考えられる。このような観点からは、私見では、将来においても眺望を害するような建物は建築されないなどの保証に類似する説明があった場合は別として（この場合は上記「説明内容違反」の問題となるであろう）、眺望の良さを強調して販売したという場合において、同時に「将来において、周辺環境、眺望等が変わることがある」などの説明がなされている以上は、買主側において、その眺望が将来にわたっても維持されるとの法的保護に値する信頼は、特段の事情がない限り、生じないものと考えられる。つまり、販売中のマンションの眺望が現状において良好であることを説明すること自体は、それが事実である以上は、マンション販売の現場において通常のことであると考えられるところ、これをもって直ちに、将来において、かかる眺望が害されることがない旨の信頼を買主に与えることになるものではないと考えられる。

この点についての誤解を避けるためにも、販売業者においては、重要事項説明書等において、「将来において、周辺環境、眺望等が変わることがある」旨の説明を記載しているのが通例であると思われるが、書面に記載するだけでなく、口頭でも十分に説明し、売主として保証しえない事項について法的な期待が買主に生じないように留意することが重要であると考えられる。

このような観点からは、単に眺望をセール

スポイントの1つとして販売したという場合において一般的に眺望を害しないよう配慮する義務を認めた判例40《事務局注：札幌地裁H16.3.31》の判旨には疑問が残るところである。」

《東京地裁H18.12.8 関係》

○鎌野邦樹「眺望・景観利益の保護と調整—花火観望侵害・損害賠償請求事件（東京地判平成18・12・8）を契機として」NBL853号（2007.3.15）10頁

「4 本事件について、

以上の検討を踏まえて、本件事案についてみていこう。本判決は、Xの不法行為に基づく損害賠償請求に対して、Yは、本件事実関係の下では信義則上、花火の観望を妨げないよう配慮すべき義務を負うところ、Yがマンション引渡しの翌年に観望を侵害する建物の建築に着手したことは、信義則上の同義務に違反し損害賠償責任を負うと判示した。本判決は、Yが引渡しから間もない時期に観望侵害行為をした点を重視しているものと思われる。仮に、Yの同様の建築行為が引渡しから相当の期間経過後であったならばYの責任は否定されていた可能性が高い（前掲・判旨引用部分「仮にYがその建築をしなかったとしても、いつか、だれかが同様の規模のマンションを建築するということも考えられるところである」参照）。（中略）

本判決は、原告の請求に対する判断としてはおおむね妥当なものとする。ただ、今後の類似の事件のために、上記以外のいくつかの点を指摘しておこう。①本件では、原告が自室からの花火大会の観望に取引先を接待することを重視して本件マンションを購入した点を強調しているが、本判決は、このような場合に限らず、自室からの花火の眺望について一般的な場合も含め法律上保護すべき生

活利益とみているものと思われる。②筆者は、たとえ買主の眺望侵害が売主自身によってなされたときでも特別な事情がある場合を除き、売主の建築行為等の眺望侵害行為自体よりも一したがって、その差止等よりも一、契約上の説明義務違反が問題とされるべきであり、したがって、説明に照らして不完全な目的物の給付（不完全履行）を理由とする解除が問題とされるべきものとする。③筆者は、本事案の下において、債務不履行に基づく解除や錯誤に基づく契約無効は認められる可能性があると思われるが、詐欺や消費者契約法上の誤認に基づく契約の取消しは難しいように思われる。」

#### 《I⑤大阪地裁H20.6.25関係》

○藤田有紀「眺望利益の保護と債権法上の責任—眺望阻害判例を手掛かりに—」明海大学不動産学部論集第17号（2009）119頁  
「第4に、眺望保持義務違反による契約終了後の過失責任であるが、Y1は、眺望をセールスポイントとしてAマンションをX1～5に販売しながら、契約終了後に近隣の土地を第三者から購入し、その上にBマンションを建築した。そのため、本件においては、X1～5が主張するような契約終了後の過失責任を問う余地が十分にあったものと解される。そこで、その責任の可否について検討してみると、Y1が良好な眺望をX1～5に対して説明していたこと、価格の高い高層階を購入していたX1～5は、良好な眺望を主要な動機としてAマンションを購入していた可能性が高いこと、売買契約締結後1年2か月以内にBマンションの敷地購入及び建築がなされていること、第三者から土地を購入する可否かはY1らの選択にかかっており、また、購入した上でX1～5に配慮したマンションを建築できた可能性があること、Bマンシ

ン建築に際し、Y1がX1～5との協議の場を設けたという事実は明らかでないこと、Bマンション建築によってX1～5の眺望がほとんど阻害されたこと等が認められるのであり、Y1の眺望保持義務違反による契約終了後の過失責任が肯定された可能性は高かったのではないかと考えられる。

そうなると、本件は、Y1の契約終了後の過失責任を認める余地が十分にあったにもかかわらず、説明義務違反による契約締結上の過失責任の可否についてのみ判断され、それによってX1～5の請求が棄却された事案であったと評価することができるのではないだろうか。おそらく、大阪地裁は、眺望に関する売主のセールストークが契約締結当時としては妥当な推論に基づいていたとして、通常の不動産取引における駆け引きを超えていなかったと判示した判例〔12〕（同じく大阪地裁判決）《事務局注：大阪地裁H11.12.13》を踏襲したのではないかと推測される。

#### <その他>

- ・吉川日出男「不動産売買における説明義務違反—眺望保護の観点から—」  
札幌学院法学（24巻1号）113頁
- ・長谷川義仁「マンション購入者の日照・眺望等の利益と売主の責任」広島法学111号
- ・熊田裕之「ドイツ法における契約終了後の過失責任—いわゆる「契約の余後効的義務」について」
- ・高木健太郎「「契約の余後効」に関する一考察」愛知学院大学大学院法研会論集第17巻第1・2号（2002）
- ・田中嗣久「「眺望権」の侵害とその責任」大阪経済法科大学総合学科研究所年報25巻（2006）