

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会(第261回)検討報告〉

近隣住居から葬儀場の様子が見えないようにするための目隠しを設置する措置を更に講ずべき義務や、葬儀場の営業について不法行為責任がないとされた事例

(最高裁第三小法廷平成22年6月29日判決)

調査研究部

はじめに

第261回の委員会では、近隣住居から葬儀場の様子が見えないようにするための目隠しを設置する措置を更に講ずべき義務等がないとした最高裁判決をとりあげた。

本判決においては、個別の事情を考慮した上であるが、葬儀場に近接して居住する住民が「強いストレス」を感じているとしても、それは「専ら主観的な不快感にとどまる」として、受忍限度を超えるものではないとされたものであり、委員会でも指摘があったように、この最高裁の判断は大きな影響があると考えられる。

葬儀場や墓地、火葬場等の施設については、これまで、下記参考資料の裁判例のように、適法に建設された場合は、その施設に対する建設・運営の差止や損害賠償が認められることは少なく、また本最高裁判例において、差止請求でなく、目隠し設置の義務も認められない判断が示されたことから、それらの施設について気になるような購入者にとっては、立地が認められないような第一種低層住居専用地域等を選択するなどの注意が必要であると考えられる（ただし立地規制の都市計画等は将来変更になる可能性があることも留意が必要である）。

また、仲介にあたって、購入者のそのよ

うな意向が示された場合や明白な場合は、そのような施設についての立地規制のある地域における物件購入を助言するとともに、仮に立地規制がない地域（本件のような第一種住居地域など）において物件購入の意向がある場合は、近隣における施設の存否（看板告知などで建設予定がわかる場合も含む）について調査し、その結果を伝えることはもちろん、将来においてそのような嫌悪施設が設置される可能性があることを説明するなど、購入者における適正な選択を可能とするような情報提供について留意して仲介を行うことが必要であると考えられる。

なお、最高裁判決の本文はRETIO80号127頁を参照されたい。

〔事務局〕

1 委員会資料

〈概要〉

原告X（被上告人）が、葬儀場の営業を行っている被告Y（上告人）に対し、人格権等に基づき、葬儀場において目隠しのために設置されているフェンスを更に1.5m高くすることを求めるとともに、不法行為に基づき、慰謝料及び弁護士費用相当額の支払を求めたところ、葬儀場の営業が、社会生活上受忍すべき程度を超えてXの平穩に日常生活を送る

という利益を侵害しているということとはできないとしてXの請求が認められなかった事案

<事実関係>

- 1 事案の事実関係の概要は、下記のとおりである。
 - (1) Xは、平成6年、建物を新築して、以来そこに家族と共に居住している。Yは、幅員15.3mの市道を隔ててXの建物の東側に位置する土地に葬儀場を建築して、平成17年から本件葬儀場の営業を行っている。この地域は、いずれも第一種住居地域に指定されている。
 - (2) Yは、葬儀場建物を建設するに当たり、6回にわたり、地元説明会を開催した。Xを含む周辺住民により構成される自治会は、Yに対して葬儀場の営業についての要望事項を伝え、Yにおいて、その要望に配慮し、①目隠しのためのフェンス（以下「本件フェンス」という。）の設置、②本件葬儀場の入口位置の変更、③防音、防臭のための二重玄関ドア等の設置などの措置を講じた。これを受けて、Xを含む3名を除き、葬儀場の営業に反対しない旨の条項を含む和解が成立した。

なお、本件葬儀場建物の建築や本件葬儀場の営業自体は、行政法規の規制に反するものではない。
 - (3) 本件フェンスは、おおむね葬儀場の土地とその西側に隣接する市道との境界に沿って設置されており、高さは1.78mであり、コンクリート擁壁を含めると2.92mである。本件フェンスを更に1.5m高くするには、約221万円の費用を要する。
 - (4) 本件葬儀場で通夜式又は告別式が執り行われる頻度は、1か月に20回程度である。Xの建物の1階からは本件葬儀場の様子は見えないが、2階東側の各居室、階段ホー

ル及びベランダからは、本件フェンス越しに、本件葬儀場に参列者が参集する様子のみならず、棺が本件葬儀場建物に搬入される様子や出棺の際に棺が本件葬儀場建物から搬出されて玄関先に停車している霊きゅう車に積み込まれる様子が見える。

Xは、建物2階の北東居室を仕事部屋兼寝室として利用するなどしているが、本件葬儀場の営業に強いストレスを感じ、本件葬儀場の様子が目に入らないようにするため、2階の各居室の窓及びカーテンを常時閉めている。

- 2 原審は、上記事実関係等の下において、Xが受けている被害は、少なくとも棺が本件葬儀場建物に搬入される様子や出棺の様子がXの建物2階の各居室等から見える点において受忍すべき限度を超えたとし、①目隠し設置請求を、本件フェンスのうちXの建物に面する部分を更に1.2m高くすることを求める限度で認容し、②慰謝料等の支払請求を20万円の限度で認容すべきものとした。

<判決の要旨>

最高裁は、次のように述べ、原審判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

- (1) 前記事実関係等によれば、本件葬儀場とXの建物との間には幅員15.3mの市道がある上、Xの建物において本件葬儀場の様子が見える場所は2階東側の各居室等に限られるというのである。しかも、本件葬儀場において告別式等が執り行われるのは1か月に20回程度で、Yは、棺の搬入や出棺に際し、霊きゅう車等を本件葬儀場建物の玄関先まで近付けて停車させているというのであって、棺の搬入や出棺が、速やかに、ごく短時間のうちに行われていることは明らかである。

そして、本件葬儀場建物の建築や本件葬儀場の営業自体は行政法規の規制に反するものではなく、Yは、本件葬儀場建物を建設することについて地元説明会を重ねた上、自治会からの要望事項に配慮して、目隠しのための本件フェンスの設置、入口位置の変更、防音、防臭対策等の措置を講じているというのである。

(2) これらの事情を総合考慮すると、Xが、建物2階の各居室等から、本件葬儀場に告別式等の参列者が参集する様子、棺が本件葬儀場建物に搬入又は搬出される様子が見えることにより、強いストレスを感じているとしても、これは専らXの主観的な不快感にとどまるというべきであり、本件葬儀場の営業が、社会生活上受忍すべき程度を超えてXの平穩に日常生活を送るという利益を侵害しているということとはできない。

そうであれば、YがXに対してXの建物から本件葬儀場の様子が見えないようにするための目隠しを設置する措置を更に講ずべき義務を負うものでないことは、もとより明らかであるし、YがXに対して本件葬儀場の営業につき不法行為責任を負うこともないというべきである。

2 論点

葬儀場等の施設と不動産取引との関係については、

- ①本件で争われたように当該施設の設置・運営について、設置・運営する者に対する差止請求等や損害賠償請求がなされる場合に加え、
- ②近隣にそのような施設があることについて、売主に瑕疵担保責任が請求される場合、
- ③近隣にそのような施設があることの説明を

していなかったことについて、売主や仲介業者に説明義務違反の責任が請求される場合

があると考えられる。

- 1 ①の差止請求等や損害賠償請求については、受忍限度論が判断の一般的基準として確立され、葬儀場等についても、(交渉経緯等も勘案されると考えられるが) 行政法等に反する違法なものでない場合は、差止や損害賠償が認められることは少ないことが裁判例の傾向と考えられるか。

そうすると、それらの施設に関する取引の留意点はどのようなものか。

(それらの施設の将来的な立地について気になるような購入者にとっては、立地が認められないような第一種低層住居専用地域等を選択するなどの選択しかないか(ただし立地規制の都市計画等は将来変更になる可能性があることも留意が必要である)。

また、仲介にあたっては、購入者におけるそのような意向が示された場合や明白な場合は、嫌悪施設についての立地規制のある地域での物件購入や、立地規制がない地域における物件購入の際は近隣の嫌悪施設の存否の情報提供、将来においてそのような嫌悪施設が設置される可能性があることを説明するなどの情報提供について留意して仲介を行うことが必要か。)

- 2 ②や③については、騒音、日照等の観点からは別として、「嫌悪感」「生活の平穩」などの基準は必ずしも明確でないと考えられるところであるが、その判断の基準、メルクマール —具体的にどのような施設が、どの範囲にある場合に瑕疵となり、説明義務が生ずるか— としてはどのようなものが考えられるか。

少なくとも受忍限度を超えるものについては、②や③の責任が認められるとすると、上記の検討に際しては、嫌悪施設あるいは「嫌悪感」の受忍限度のメルクマールを抽出することも有効であると考えられるが、そのメルクマールとしてはどのようなものが考えられるか。

(本判決では「葬儀場に告別式等の参列者が参集する様子、棺が本件葬儀場建物に搬入又は搬出される様子が見えること」は「主観的な不快感にとどまる」としている。他方、一審判決では「棺がホールに搬入される様子や出棺の様子がXの建物2階の各居室等から見える」ことは受忍限度を超え、「葬儀場の敷地の内外で遺族や参列者あるいは霊柩車の姿を目にすること」は受忍限度内としている。)

3 また損害額の認定について、本判決では認められていないが、一審では(請求額50万円に対し、「過剰反応」も考慮し)慰謝料10万円を認めているが、このような慰謝料の判断については、どのように考えるか。

3 委員会における指摘事項

(1) 本事例について

- ・ これまでは他者から見られるのが嫌として(プライバシー侵害等)争われるケースが多いが、本事例は見るのが嫌だからと言う珍しいケース。
- ・ また、眺望という点では、良い眺望を阻害されたとして争われるケースが多いが、本事例は嫌な眺望を見ないようにすべきという請求である点でも珍しい。嫌な眺望がある場合に、財産価値(地価・賃料)が下がるかという点も考慮要素になると考えられ

る。なお、不動産鑑定評価において近隣に葬儀場があることについては「地域要因」または「個別的要因」の「環境条件」にて考量されるという意見があった。

- ・ 見たくないものという点では、聴きたくないものとして争われた電車内での放送についての裁判事例(「囚われの聴衆」事件: 最判昭63.12.15、同12.20)でも不法行為等が認められていない。
 - ・ 見たくないという点だけでなく、原告の主張している「大声をあげて笑うことができない」という点は、目隠し設置でも防げない点で、考慮すべき点とも考えられる。
- (2) 本判決について
- ・ 差止請求は基本的には相手方行為の「違法性」があってはじめて認められるもので、葬儀場であるということだけで認められるものではないと考えられる。
 - ・ 原告だけでなく、南側のマンションもあり、見たくないことを保護し、目隠し等の設置義務を課すことは実際無理で、本判決は妥当と考えられる。
 - ・ 本件では間に広い道路があったことも影響していると考えられるという意見、原告が被告との交渉をして、その中で被告が目隠し設置の高さ等の要望を理由もなく拒否していたような事情があれば結論が変わっていた可能性もあるのではないかという意見があった。
 - ・ いずれにせよ、最高裁が本件のような葬儀場の事案に関して「専ら主観的な不快感にとどまる」とし受忍限度内として請求を認めなかった判断は大きな影響があると考えられる。

4 参考資料

(委員会資料を本稿用に修正している。)

【資料1-1】(裁判例)

I 説明義務に関するもの

ア 葬儀場

① 東京地判平16.6.4 ウエストロー・ジャパン (WL)

マンション分譲業者からマンション一室を購入した原告が、購入後に近隣土地上に葬儀場の建物が建築されたことから、錯誤無効、詐欺取消、説明義務違反による契約解除を求めた事案において、将来的に葬儀場が建設されても錯誤無効といえず、被告が葬儀場の建築計画を知っていたとはいえないことから、原告の請求が棄却された事例

(嫌悪施設に関する判断はなし)

イ 変圧器付電柱

② 東京地判平14.2.22WL

マンション居室の売買契約がマンションの建築前及び建築中に締結される場合には、売主及び販売代理人は、買主に対し、マンションの至近距離に変圧器付き電柱が存在すること、その内容、位置関係等について説明すべき信義則上の義務があるとされ、損害賠償(減価要因30万円)と慰謝料(50万円)を認めた事例

(変圧器付電柱は近隣に居住する者に圧迫感と嫌悪感を与えるが、立地条件(都心)、受ける印象は人によってさまざまであること等を考慮すべきとしている)

ウ 公衆浴場

③ 大阪地判平11.2.9判タ1002号19頁

原告が被告からマンションを購入した際、近隣に公衆浴場があり、その煙突の存在と排煙の流入について説明しなかったことは債務不履行に当たらないとされた事例

(公衆浴場は嫌悪施設ではないとされた)

エ 隣接ビルの喫煙室

④ 東京地判平19.4.25WL

マンションを購入した原告らが、隣接するビルに入居している会社の喫煙室がベランダ向かいにあり、そこに出入りする従業員の視線が気になり住居の平穏が得られないとして、販売代理人である被告A会社には本件喫煙室の存在についての説明義務違反、売主であるB会社には本件居室の隠れたる瑕疵に基づいて、慰謝料としての損害賠償を請求した事案において、被告Y2には販売代理人として本件喫煙室の存在を把握の上説明する注意義務があったとは認められないこと、被告Y1にも本件喫煙室の存在が本件居室の瑕疵には当たらないことを認定判断して原告らの請求をいずれも棄却した事例

II 差止め、不法行為による損害賠償に関するもの

墓地、火葬場

⑤ 広島地判昭55.7.31判時999号104頁

Xの居住地に隣接してYが個人墓地を構築した場合に、受忍限度を超えていないとして所有権・人格権・環境権に基づく妨害排除請求が棄却された事例

⑥ 東京高判平 4. 3. 30東高民時報43巻 1 ～
12号36頁

市の都市計画として計画された火葬場の建設により予定地付近のリハビリテーション専門の病院に入通院する患者の被る損害が受忍限度内のものとされた事例

⑦ 東京高判平15. 1. 16裁判所ウェブサイト

宗教法人であるYから土地を賃借し、その上の建物を所有しているXらが被控訴人に対し、その南側に隣接するY所有の葬儀場で行われる葬祭により、本件借地の借地権価値が下落し、また、受忍限度を超える騒音が発生しているなどとして、賃貸借契約の債務不履行あるいは不法行為による差止請求として、葬祭場を営むことの禁止あるいはその使用方法について一定の制限を設けることを求めた事案において、葬祭に伴う騒音が受忍限度を超えているとは認められず、また、Yには借地権の財産的価値を維持する義務はないなどとして、Xの請求を棄却した事例

⑧ 東京地判平21. 8. 28WL

Yらが葬祭場として建築中の建物の近隣居住者であるXらが、建物についての法令違反により火災が生じる、または、建物利用者による車両通行量の増加によりXらが交通事故に巻き込まれることになるとして、人格権または占有権に基づき建物の使用の差止めを求めた事案において、建物の使用によりXらの生命、身体及び財産の安全を脅かす具体的蓋然性が生じることを認めることはできないとして請求を棄却した事例

<参考（墓地経営許可処分の取消訴訟）>

⑨ 東京地判平22. 4. 16判時2079号25頁

墓地からおおむね100mの範囲内に居住し又は住居を有する者の原告適格を認めたが、墓地の経営が周辺の衛生環境を悪化させ、周辺住民の健康・生活環境に著しい被害を及ぼすものではないこと等を理由に、許可処分は適法であるとして取消請求及び国家賠償請求が棄却された事例

【資料1－2】（裁判例（詳細））

I 説明義務に関するもの

② 東京地判平14. 2. 22WL

マンション居室の売買契約がマンションの建築前及び建築中に締結される場合には、売主及び販売代理人は、買主に対し、マンションの至近距離に変圧器付き電柱が存在すること、その内容、位置関係等について説明すべき信義則上の義務があるとされ、損害賠償（減価要因30万円）と慰謝料（50万円）を認めた事例

〔事実関係〕

原告Xは、被告Y2を販売代理人として、被告Y1より、建築中の本件マンションの一室（本件建物）を購入（代金3510万6000円）した。

本件建物のリビングルームの開口部正面には、開口部から4.3メートル、バルコニー先端から3メートルの位置に変圧器付き電柱があり、Xは内覧会ではじめてそのことを知った（なお、その後、本件電柱の変圧器は、近くに移設され、現在、本件建物前面には、変圧器のない電柱が立っているが、この電柱の上部部分は、3本太い電線が接続器具を介し

て接続されており、本件建物4階部分は、ちょうどその位置に当たる)。

〔判旨〕

1 説明義務の存否について

「電柱は、電線が地下に埋設されている一定の地域を除き、公道等に一定の間隔で設置されているものであるから、本件のように、特に都市型のマンションにあっては、周囲に電柱が配置されていることは容易に想像できるといえる。また、マンション購入者は、現地見分を行って購入するのが通常であるから、購入予定のマンションの近くに電柱等があり、マンションと電柱との位置関係や電柱の形状等確かめて購入することが可能である。このようなことからすると、マンション販売業者に、常に、購入予定者に対し、電柱の存在を説明する義務があるとは解されない。

しかし、マンションの居室の売買契約が、マンションの建築前若しくは建築中に締結されるようなときは、マンション購入者は、現場に臨んだとしても、購入する居室と嫌悪施設との位置関係を知ることは容易でないのであるから、これを知り得る立場にあるマンションの販売業者は、購入者に対し、嫌悪施設の存在、その内容、位置関係等をあらかじめ説明する信義則上の義務があると解するのが相当である。」

「本件変圧器付き電柱は、本件建物のリビングルーム開口部から4.3メートル、バルコニー先端から3メートルという至近距離にあり、またその変圧器は、ちょうど本件建物のリビングルーム開口部あたりに位置し、それがため、本件建物のリビングルームの窓はふさがれたようになっていたこと、本件売買契約は、本件マンションの建築途中で行われ、当時本件マンションの工事現場周辺は囲いがされ、工事中の建造物にはシートがかぶされ、

その外側から、購入する居室がどのあたりに位置するかは容易に知り得ない状況にあったことに照らすと、本件変圧器付き電柱は本件建物の居住者である原告にとって嫌悪施設に当たり、しかもこの嫌悪施設である本件変圧器付き電柱と本件建物の位置関係は、売買契約締結の段階では容易に知り得なかったのであるから、本件建物を販売した被告らは、本件売買契約締結前に、原告に対し、本件変圧器付き電柱が存在することをXに説明する信義則上の義務（本件建物を販売したY1は売買契約上の、その代理人を務めたY2は不法行為上の）があったものというべきである。」

（被告らも、本件変圧器付き電柱が本件建物の前面に位置することを知らなかったことが認められるが、被告らは、本件建物を販売する者として、当然これを知りうる立場であったのであるから、その存在を知らなかったからといって、この義務を免れるものではないとも判旨している。）

2 損害額について

「本件変圧器付き電柱は、本件建物に近接して存在し、そこに居住する者に圧迫感と嫌悪感を与えるものといえるから、これが減価要因を構成することは否定し難いものというべきである。したがって、このような減価要因の存在を考慮せずに決定した本件建物の売買価格は、適正価格に比して高額であり、本来、その差額は原告に返還すべきものである。しかし、前記のとおり、本件変圧器はその後移設され、現在は電柱のみの状態であるところ、本件マンションは都心部に位置しており、その立地条件からして、景観の良さは問題とされていないこと、都心部にあっては、一定の地域を除き電柱は不可避であり、受忍すべき面があること、一般に電柱は、変圧器とは異なり、これが建物近くに存在しても、人によって受ける印象はさまざまであり、必ずし

もすべての者が嫌悪感を抱くとは限らないこと等に照らすと、現在はその減価要因は相当程度に低いものといわざるを得ず、その額は、30万円程度とみるのが相当である。」

「慰謝料について検討するに、本件変圧器付き電柱が本件建物の前面に、近接した位置で存在し、原告に圧迫感、嫌悪感を与えたこと、この電柱は、変圧器が移設された後も、なお太い電線が本件建物付近で集中して接続され、これが本件建物のリビングルームの開口部の視界を大きく遮っていることに照らすと、その額は、50万円を下らないとみるのが相当である。」

【注釈】

本件は、マンションのリビングルーム開口部から至近距離（4.3メートル、バルコニー先端から3メートル）に位置する変圧器付き電柱を、居住する者に圧迫感と嫌悪感を与えるものであるとして嫌悪施設であるとした点、他方で嫌悪感等を判断する上で、マンションは立地条件（本件では都心で景観の良さは問題とされておらず、電柱は不可避であり受忍すべき面があること）、施設の属性（一般に電柱は、変圧器とは異なり、これが建物近くに存在しても、人によって受ける印象はさまざまであり、必ずしもすべての者が嫌悪感を抱くとは限らないこと）等を判断要素として示している点、ただの電柱、太い電線でも嫌悪感を抱かせる点があるとした点、財産的減価に対する賠償及び慰謝料を認めている点が参考となる。

④ 東京地判平19.4.25WL

マンションを購入した原告らが、隣接するビルに入居している会社の喫煙室がベランダ向かいにあり、そこに入居する従業員の視線が気になり住居の平穏が得られないとして、販売代理人Y2には本件喫煙室の存在に

についての説明義務違反、売主であるY1には本件居室の隠れたる瑕疵に基づいて、慰謝料としての損害賠償を請求した事案において、本件喫煙室は、本件居室から約28m離れたところに位置してこと等を理由に、いずれも棄却した事例

〔事実関係〕

原告X1・X2（X1の父）は、被告Y2の販売代理により、被告Y1より、本件マンションの一室を購入した。

本件マンションには、幅員約10mの道路を挟んで約28m離れて隣接する甲ビルがあり、訴外A社は甲ビルの5階西側部分を喫煙室として使用しており、その喫煙室は、本件居室の東側開口部と対面する位置にあるが、本件マンションのベランダには半透明の手すりが設置されており、本件喫煙室から本件居室の方を見ると、本件居室のベランダに人が立っていると、その姿を確認できるが、本件居室の内部の様子を容易に確認できる状況にはない。

原告らは、被告Y1から、植木を置いたり、フィルムをガラスにはったらどうかと言われたが、そうすると、暗くなり、風通しも悪くなることから、以後、原告らは、仕方なしにカーテンを閉めたまま生活するようになった。

〔判旨〕

1 本件喫煙室の存在について、Y2に説明義務違反の不法行為があったか

Y2の販売担当者が、本件喫煙室の存在を知っていながら、あえてこれを原告らに秘とくしたものと認めるに足りる証拠はなく、また次のように述べ、Y2において、本件居室の売主の販売代理人として、原告らに対し、本件喫煙室の存在を把握の上、その存在を説明すべき注意義務があったものと認めることはできないとして、説明義

務違反はないとした。

「原告X2の妻のCは、本件マンションのモデルルームを見学し、現地でも建築中の本件マンションを・・・見て、周辺環境についても一通り見分したこと、したがって、甲ビルと本件マンションの位置関係についても把握していたこと、原告らが受領した重要事項説明書には、本件マンションは準工業地域に位置しており、周辺には倉庫・物流センター、事務所、集合住宅、学校・図書館等の公共施設等が存しており、現在の周辺環境は、必ず現地にて十分確認するようにとの趣旨の記載があったこと、本件喫煙室は、本件居室から約28m離れたところに位置しており、本件喫煙室から、本件居室のベランダにいる人物は確認できるが、本件居室は容易にのぞける状況にはないことが認められる。」

2 本件喫煙室の存在について、Y1に瑕疵担保責任による損害賠償義務があるか

「周辺に倉庫・物流センター、事務所、集合住宅、学校・図書館等の公共施設等が存在する準工業地域に位置する本件マンションにおいて、本件居室から約28m離れたところにある建物内に本件喫煙室が存在しているからといって、本件喫煙室から本件居室のベランダにいる人物は確認できるものの、本件居室は容易にのぞける状況にはないから、本件喫煙室の存在をもって、本件居室がマンションの一室として通常備えるべき品質・性能に欠けるところがあり、これが瑕疵に該当するということはできない。」として、瑕疵には当たらないとした。

【注釈】

本件は、喫煙室が嫌悪施設として争われたものではなく、喫煙室からの視線が気になり住居の平穏が得られないとして売主の瑕疵担保責任、販売代理業者の説明責任が争われ、

喫煙室は約28m離れ、居室内を容易にのぞける状況にないこと等を理由に責任はないとされた事例であり、「プライバシー」の問題に近いものであるが、「住居の平穏」の点で喫煙室の瑕疵等が判断されており、「距離」「居室内が見える」ことを判断要素としていることから「住居の平穏」の要素として「居室内が外から見えること」として捉える事ができる点、更に、仮に距離が近く（多くの者が）居室内をのぞけるような施設は「住居の平穏」を阻害する嫌悪施設として認められる余地を残すものと考えられる点、準工業地域に位置することを考慮要素としている点が、参考となる。

II 差止め、不法行為による損害賠償に関するもの

⑤ 広島地判昭55.7.31判時999号104頁

原告の居住地に隣接して被告が個人墓地を設置した場合に、当該設置行為が違法とは言えないこと等を理由に、原告の受ける被害は極めて軽微で受忍限度を超えていないとして、所有権・人格権・環境権に基づく妨害排除請求が棄却された事例

〔事実関係〕

原告ら家族四人が居住している土地の、最短距離にして約一メートルしか離れていない場所に、被告が墓石等を設置していわゆる個人墓地を構築した。この墓地の構築については、保健所長から被告に対し、これを中止するよう文書による勧告がなされた事実がある。

〔判旨〕

- 1 墓地、埋葬等に関する法律10条1項は、本件のような個人墓地はその対象としていないものであり、保健所長より被告宛書面

等は、法10条1項の解釈を誤ったものであり、本件墓地設置行為はなんら法に触れないものであり、自己所有地内における適法な権利行使である。

- 2 原告の土地所有権、人格権、環境権に基づく妨害排除（すなわち本件墓地の撤去）請求部分について検討するに、「原告ら家族は、被告が本件墓地を設置したことにより淋しい気持になったことが認められ、また原告所有の・・・土地・家屋の居住環境が、右墓地の設置により夜間等は気味が悪いため多少悪くなったことを肯認できないことはないが、前説明のように右設置行為が違法とは言えないこと、および前認定の各事実関係〔事務局注：下記※参照〕に照らすと、原告の受けている被害は極めて軽微であって、受忍限度を超えているものは到底認められないから、原告は右各権利に基づき、被告に対して、本件墓地の撤去を求めることはできないものと言わねばならない。」

※1 本件墓地の存する町は瀬戸内海に浮ぶ小島であり、平地が少ないため、人家に隣接して墓地が設置されているところが多く、且つそのような環境下で現に生活が営まれていること。

2 そして現に、原告の居住するの土地の南東側に隣接している訴外A所有の土地には同家の墓地が存在していること。

3 また、本土の市内においても、人家に隣接した墓地が見受けられ、右のように人家に接した墓地が、すべて知事の設置許可を受けているとはいえないこと。

4 原告所有の墓地も、人家から3、40メートルくらいしか離れていないところにあり、また56年前に自家用の墓地

を移動しているが、それに関して法10条2項の知事の許可を得ていないこと。

⑥ 東京高判平4.4.30東高民時報43巻1～12号36頁（原審は水戸地判平2.7.31判タ746号173頁）

市の都市計画として計画された火葬場の建設により予定地付近のリハビリテーション専門の病院に入通院する患者の被る損害（死を恐れ忌み、火葬を畏怖する宗教的感情が侵害されて苦痛を受けることにより、血圧上昇、脈拍昂進、リハビリテーション意欲の減退、自殺願望等、身体的、心理的な悪影響を受けること）が受忍限度内のものとされた事例〔判旨〕

- ・生命の危険から脱したばかりのリハビリテーション治療を受けている患者が、火葬場建設工事を目のあたりにしたときに受ける心理的衝撃により控訴人らが主張する身体的、精神的被害が発生することが、具体的な確実性をもって予想されることを認めうる確かな証拠はないこと、

- ・火葬場は、これを見る人をして忘れていた死を直視させ、死に対すると同様の感情を起させるものであるが、そのような感情自体は単に死に対する恐怖であるにすぎないことから考えると、身近に存在する火葬場から死を連想し恐怖を感じることによって宗教的感情が侵害されるとか、墓地埋葬法1条の規定が保護している利益〔事務局注：下記※参照〕が損なわれるとか考えることはできないこと

※同法1条「この法律は、墓地、納骨堂又は火葬場の管理及び埋葬等が、国民の宗教的感情に適合し、且つ公衆衛生その他公共の福祉の見地から、支障なく行われることを目的とする。」

・本件火葬場の敷地と病院の敷地が幅員2.7メートルの道路を隔てて接しているとの一事によって（建物相互間の距離いかにかわりなく、）本件火葬場建設の決定あるいはこれに基づく火葬場の経営許可が条例3条の規定（火葬場の設置場所は、原則として、学校、病院、人家等から100メートル以上の距離にあるべきものとしている）に違反し、よって違法の瑕疵を帯びるとまではいうことができないこと等を認定した上で、「控訴人らの被侵害利益の性質と程度については同情すべき点があるが、他方、火葬場が社会生活において欠くことのできない高度の公共性を有する施設であること、本件火葬場建設の必要性、緊急性、代替地の確保が当面困難であること、本件火葬場設置に至る経緯、周辺住民のための被害防止対策が計画されており、その効果が期待できること等の事情があり、これらを総合的に比較衡量すると、控訴人らの主張する被害は控訴人らの受忍すべき限度内のものというべきである。」とした。

⑦ 東京高判平15.1.16裁判所ウェブサイト

宗教法人である被控訴人から本件借地を賃借し、その上の建物を所有している控訴人らが被控訴人に対し、その南側に隣接する被控訴人所有の葬儀場で行われる葬祭により、本件借地の借地権価値が下落し、また、受忍限度を超える騒音が発生しているなどとして、賃貸借契約の債務不履行あるいは不法行為による差止請求として、主位的に葬祭場を営むことの禁止を求めるとともに、予備的にその使用方法について一定の制限を設けることを求めた事案において、原判決が控訴人らの請求を棄却したため、控訴人らが控訴したところ、控訴審は、本件葬儀場における葬祭に伴

う騒音が社会共同生活を営む上で相互に受忍しななければならないような範囲を超えているとは認められず、また、賃貸人である被控訴人には、控訴人らの主張のような意味での借地権の財産的価値を維持する義務はないなどとして、控訴人らの控訴を棄却した事例

（主な争点は上記のとおりであるが、以下の言及あり。

「控訴人らは、葬儀参列者が控訴人建物を覗き見するため、生活に支障を生じているとも主張するが、葬儀参列者がことさら控訴人建物を覗き見るとは考えられず、手持ちぶさたなどの折りに視線がその方に向くということであると考えられる。控訴人らの主観的な迷惑感はさておき、客観的にみればそれが受忍限度を越える生活上の利益の侵害とはいえないと考えられる。」

「控訴人らは、建物Dで葬儀が行われることで、自己の葬式を見るような苦痛を感じることも主張する。たしかに、Aの年齢（大正11年生）に鑑みれば、同控訴人が建物Dでの葬儀の挙行により、心理的な不安感あるいは不快感を覚えていることは推察される。しかし、そのようないわば心理的、情緒的な被害をもって、人格権としての保護を受けるべき生命、身体及び健康についての利益の侵害とはいえない。また、その限度を越えて、Aが建物Dでの葬祭場の運営に起因し、疾患等が生じていることを認めるに足りる証拠もない。」

【資料2】（学説）

○ 岡本正治・宇仁美咲「〔詳解〕不動産仲介契約」（大成出版社 2008）441頁

<嫌悪施設、危険施設の存在>

住環境に関する調査、説明義務に関するも

う一つの紛争形態として、嫌悪施設の存在に関する不告知、不実告知等がある。ゴミ等の廃棄物・汚水処理場、化学薬品・機械製造等の工場、養豚・養鶏場等、臭気・騒音・振動・煤煙等の生活妨害の発生原因となる施設は嫌悪施設、花火工場や高圧線は生命、身体、財産に危険を及ぼす可能性がある施設として危険施設と呼ばれる。また、高速道路、鉄道沿線のマンション上層階では終日車両走行による騒音があり、居住用建物がこの種の施設に近接していることは、嫌悪施設等の有無・接近の程度によっては取引物件の評価に際して快適な住環境が著しく損なわれるとして、減価要因となることがある。ただし、嫌悪施設、危険施設に該当するかどうかは必ずしも確定した基準があるわけではない。快適な住環境が損なわれるかどうか、快適な生活環境がどの程度のものをいうのかは、個々人の主観に関わり、客観的に評価することが困難であるから、取引の具体的事情に応じて判断せざるを得ない。

現実には、当該施設内容と規模・操業状況、関係車両の運行状況、施設と当該取引物件との位置関係、臭気等の生活妨害の範囲と程度、日常生活への影響、健康被害の有無等を総合的に勘案し、当該売買契約の締結に際して買主の取引動機に多大な影響を与えるような施設が取引物件に近接する場合、宅建業者はその施設の存在と臭気等の状況について具体的に説明する義務を負う。

* 売主業者、販売代理業者は、病院・スーパー・学校・駅等の生活に便利な施設は多少取引物件から離れた位置にあっても積極的に広告、パンフレットに表示するが、嫌悪施設は取引物件の近くにあっても敢えて記載しない傾向がある。これは、販売物件の近隣に存する嫌悪施設を表示すると販売

に支障が出るおそれがあるという意識の表れであり、取りも直さず、当該嫌悪施設の存在が取引動機に影響を与えることを示すものである。嫌悪施設、危険施設にあたるか否かについては明確な基準が存しないことから、宅建業者は、取引物件の周囲の施設は利便施設、嫌悪施設にかかわらず、これを表示して事前に告知しておくべきである。

(了)