

最近の判例から (13)－眺望利益の侵害－

本件眺望利益等は法的保護に値せず、販売会社に説明義務違反もないとした事例

(大阪地判 平24・3・27 判時2159-88) 河内 元太郎

新築マンションに隣接する既存マンションの居住者らが、新築マンションの建築によって眺望権又は圧迫感を受けずに生活する権利を侵害されているとして新築マンションの販売会社と建設会社に損害賠償を求め、予備的に両マンションの販売を手がけた販売会社に売買契約の付随義務違反、眺望に関する説明義務違反があったとして損害賠償を求めたが、いずれも棄却された事例（大阪地裁 平成24年3月27日判決 判例時報2159号88頁）

1 事案の概要

居住者Xら（原告ら）のうち所有者ら（以下「X所有者ら」という。）は、平成17年5月から平成18年7月にかけて、不動産販売会社である被告Y1から、20階建のマンション（以下「本件原告マンション」という。）の区分所有権を購入し、平成18年9月30日ころ、各住戸の引渡しを受けた。

Y1は、平成19年2月9日、A市が所有していた本件土地を競争入札により落札し、同年3月1日、A市との間で売買契約を締結し、同月29日、所有権移転登記手続を完了した。

Y1は、平成20年7月26日以降、本件原告マンションの住民や近隣住民に対する説明会を開催し、数回の計画変更を経て、平成21年9月27日ころ、本件土地上に24階建の本件マンションを建設する計画を公表した。

Y1は、平成22年3月24日、本件マンションについての建築確認を受け、同月ころ、建築会社である被告Y2が建設工事を請け負

い、平成23年9月ころ、本件マンションは完成した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xらの請求を棄却した。

(1) 本件眺望の価値

本件原告マンションは、都市機能の集中化や高層の建物の建設が予定されていた地区に存在しているのであるから、本件原告マンションからの眺望は、周辺環境の変化に伴って、当然に変化するものであるというべきであって、本件原告マンションからの眺望に、客観的な価値を認めることはできない。

本件原告マンションのパンフレットには、セールスポイントとして、眺望に関する記載はないこと、本件原告マンションの購入者に対するアンケートにおいて、購入に係る動機について、眺望・景観を選択した者は1.2%にすぎなかったことから、本件原告マンションの購入者らにとって、眺望が極めて重要と考えられていたとまでは認めるに足りない。

そして、原告らが、長期間にわたって、本件原告マンションからの眺望利益を享受していたとまではいい難いから、本件原告マンション購入後に、原告らにとって眺望の重要性が大きく高まっているなどともいえない。

したがって、原告らが本件マンションの建築前に有していた、本件眺望を享受する利益は、法的保護に値するほどに重要であったとはいえない。

(2) Y 1 の説明義務違反（情報提供義務）

①宅地建物取扱主任資格を有する者が、本件各売買契約締結に先立って、本件重要事項説明書の内容を説明していたこと、②本件重要事項説明書には、周辺環境は将来変化する場合があること等についての記載があったこと、③X所有者らは、本件重要事項説明書の内容を理解した旨記載された確認書に署名押印をしたことを認めることができる。

また、④本件重要事項説明書に係る説明は、一時間以上かけて行われていたとみられ、⑤X所有者らが、「重要事項説明書」という書類の表面について、その内容について十分な理解をしないまま、安易に、その内容を理解した旨の文書に署名押印をするとは考え難い。

以上によれば、Y 1 は、X所有者らに対し、本件原告マンションの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というべきであり、Y 1 に、本件各売買契約に関して、情報提供義務違反があったとはいえない。

(3) Y 1 の説明義務違反（誤情報提供）

本件土地は、本件各売買契約の時点では、A市の保留地として業務・商業施設の誘致方針が立てられており、そのことを認識していた本件勧誘担当者らが、あえて、X所有者らに対し、本件土地に公園ができるなどと言ったなどということは考え難い。

本件土地が含まれる甲地区計画の乙地区は建築物の容積率が最大で600%とされているのであるから、低層の建物しか建たないという説明は、完全な虚偽説明になるところ、本件勧誘担当者らにおいて、安易に、あえて虚偽の説明を行い、将来の紛争発生の可能性を高めるような勧誘をするとは考えられない。

したがって、Y 1 が、本件土地に関し、X所有者らに対して誤った情報を提供したということとはできない。

(4) Y 1 の将来の眺望についての説明

本件広告、本件写真資料、及び、これらに基づく本件勧誘担当者らの口頭での説明が、本件眺望に触れることはあったとしても、これらは、Y 1 において、X所有者らに対し、幾つもある本件原告マンションの利点の一つとして、当時における本件眺望が良好であることを指摘したものにはすぎないというべきであって、それを超えて、本件原告マンションの売りが本件眺望にあるなどと本件眺望の良さを特に強調して勧誘を行ったとはいえない。

したがって、本件勧誘担当者らが、X所有者らに対し、本件マンション建設前の本件眺望が、将来にわたって保証されるかのような誤った情報を提供したとはいえない。

（「圧迫感を受けずに生活する権利」「販売会社の付随義務」については省略。）

3 まとめ

本事例によると、高度利用が予定されるような都市中心部等での眺望を享受する利益が法的保護に値するほどの重要性をもつと認められるのは難しそうである。そうすると、不動産販売業者の説明義務違反がクローズアップされるため、不動産販売業者にとって、販売時の眺望が将来にわたって保証されるものではないこと等を買主に説明して理解してもらい、証跡を残しておくことが大切である。なお、同様に分譲業者が眺望について説明をしていたと認められた事例（平成20年6月25日 大阪地裁判決 RETIO71号104頁）、別荘地において眺望利益に対する違法な侵害を認めた事例（平成21年4月6日 横浜地裁小田原支部判決 RETIO76号70頁）、眺望をセールスポイントとして販売していたマンションにおいて売主業者の眺望に関する説明義務違反を認めた事例（平成18年2月2日福岡地裁判決、RETIO67号76頁）もあわせて参考とされたい。

最近の判例から (14)－子供による騒音－

分譲マンションにおける階上の部屋の子供による騒音につき不法行為が認められ、騒音の差止め並びに慰謝料、治療費及び騒音測定費用が認められた事例

(東京地判 平24・3・25 判時2155-71) 石原 賢太郎

分譲マンションの居住者が、階上の居室所有者に対し、居室から発生する騒音の差止め及び不法行為（子が居室内を歩行して騒音を発生させた。）に基づく損害賠償を求めた事案において、子が騒音を階下の居室に到達させたことは、階上の居室所有者が、階下の居住者らに対して、騒音を到達させないよう配慮すべき義務があるのにこれを怠り、受忍限度を超えるものとして不法行為を構成するものというべきであり、差止の対象となるとし、騒音の差止め、精神的苦痛に対する慰謝料、治療費・薬代、騒音の測定費用及び遅延損害金を一部容認した事例（東京地裁 平24年3月15日判決 一部容認、一部棄却 控訴 判例時報2155号71頁）

1 事案の概要

(1) 原告X1は、平成17年12月7日、本件マンションの104号室を購入し、平成18年3月から妻である原告X2を含む家族と居住するようになった。一方、被告Yは、同年4月18日から204号室に居住するようになった。なお、本件マンションは準工業地域に位置し、また両室は、本件マンションの南西側角に位置し、南側道路はバス通りである。

(2) 本件マンションの外壁のコンクリート厚は150mm、戸境壁のコンクリート厚は180mmであり、床は玄関たたき部分を除き厚さ200mm以上のコンクリートの上に約4

mm厚の防音緩衝材を、その上に遮音性能L L-45の規格の約9mm厚のフローリング材を施工している。

(3) X1らの主張によると、Yの子は、平成18年4月以降、毎晩深夜まで204号室の室内を走り回り、104号室内で45dB(A)から66dB(A)の音量に達する歩行音を発生させた。

(4) X1らは、同年10月ころ、マンションの管理人に対し、本件不法行為に係る歩行音を訴え、同管理人は、本件マンション内全戸に、一般論として騒音を生じさせないよう注意を促す書面を配布し、X1らは、同年11月ころにも同様の訴えをし、同管理人は同様に書面を配布した。

(5) X2は、本件不法行為により受けたストレスのため体調不良となり、メンタルクリニックに通院し、治療費及び薬代を支払った。

(6) その後、X1は、歩行音等の測定を騒音測定会社に依頼した。X1の委託を受けた騒音測定会社は、平成20年7月3日から同月30日までの間、104号室のリビングルーム中央で高さ1.2mの位置を測定点として騒音計マイクロホンを設置し、X1らは設置した装置を用いて、階上からの音を聴感で関知した際に、騒音計と接続したレベルレコーダーを稼働させて騒音を測定した。その際に46dB(A)以上のピーク値が測定された。

(7) X1及びX2は、Yに対し、騒音の差止

め及び不法行為に基づく損害賠償を請求し、YはX 1ら主張の事実を否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、X 1らの請求を一部容認した。

(1) Yの子が204号室内において飛び跳ね、走り回るなどして、104号室内で重量衝撃音を発生させた時間帯、頻度、その騒音レベルの値(dB(A))は、静粛が求められあるいは就寝が予想される時間帯である午後9時から翌日午前7時までの時間帯でもdB(A)の値が40を超え、午前7時から同日午後9時までの同値が53を超え、生活実感としてかなり大きく聞こえ相当にうるさい程度に達することが、相当の頻度であるというのであるから、Yの子が平成20年当時幼稚園に通う年齢であったこと、その他本件記録から窺われる事情を考慮しても、Yの子が前記認定した程度の頻度・程度の騒音を階下の居室に到達させたことは、204号室の所有者であるYが、階下の104号室の居住者であるX 1らに対して、同居者であるYの子が前記程度の音量及び頻度で騒音を104号室に到達させないよう配慮すべき義務があるのにこれを怠り、X 1らの受忍限度を超えるものとして不法行為を構成するものというべきであり、かつこれを超える騒音を発生させることは、人格権ないし104号室の所有権に基づく妨害排除請求としての差止の対象となるというべきである。

(2) 以上によれば、本件不法行為に係るX 1の主張は、前記認定した限度で理由があり、騒音の差止請求は、前記説示の時間帯に前記程度の騒音の差止(午後9時から翌日午前7時までの時間帯は40 dB(A)を超えて、午前7時から同日午後9時までの時間帯は53 dB(A)を超えて、それぞれ発生させてはならない。)を求める限度で理由があり、そ

の余は理由がない。

(3) X 1らの損害について検討すると、騒音発生の始期、午後9時から翌日午前7時までの時間帯にdB(A)の値が40を超え、午前7時から同日午後9時までの同値が53を超えた頻度・程度に照らすと、X 1らがそれぞれ受けた精神的苦痛に対する慰謝料額としては、各30万円が相当である。

(4) X 2は治療費・薬代として24,890円を支出したこと、X 1は、本件不法行為に係る騒音の測定費用・報酬として640,500円を支払ったことが認められ、前記認定した限度の本件不法行為と相当因果関係がある損害と認められる。

3 まとめ

本事例は、マンションの階上に居住する子供の騒音について、受忍限度を超え不法行為を構成するとして、騒音の差止め、慰謝料、治療費・薬代、騒音測定費用が認められた事例である。

マンション居住者同士の生活騒音をめぐる紛争は、近年増加傾向にあり、判例としては、受忍限度を超える騒音の発生は認められず、執拗な苦情申し立てなどが名誉感情の侵害に当たるとされた事例(東京地判 H23.10.13 RETIO87号)、マンション上階の幼児による騒音について慰謝料請求が認められた事例(東京地判 H19.10. 3 RETIO71号)等いくつか判示されているところであるが、本件は、騒音の音量について具体的に提示して判示したものとして実務上参考になると思われる。なお、本件は控訴中であり、今後の動向を注視したい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (15)－競業避止義務違反－

元従業員が就業規則に定める競業避止義務に反して行った媒介業務等により損害を被ったとして、宅建業者である法人の元従業員への損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 平24・3・16 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

宅建業者が、その元従業員に対し、元従業員が在職中に個人として複数の案件の不動産の仲介等を行ったが、これは就業規則に定める競業避止義務に違反する行為であり、この行為により媒介手数料等を失う損害を被ったとして、債務不履行又は不法行為による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成24年3月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 原告Xは、不動産の売買、仲介斡旋等を目的とする株式会社であり、被告Yは、平成19年4月にXに雇用され、平成22年7月に退職するまでXの従業員であった。YがXの従業員であった当時から、Xの就業規則には従業員は勤務中職務に専念し、みだりに勤務の場所を離れないことが定められている外、Xの許可なく在籍のまま他の経営に参加し、又は労務に服し若しくは自ら事業を営んだときは、懲戒解雇に処することが定められていた。

(2) YはX在職中に、6件の売買仲介等取引に関し、X従業員の肩書きで訴外A社ほかの媒介業務に関与したり、A社ほかの媒介業務にA社ほかの従業員の肩書や担当者として、各媒介業務において中心的役割を果たし、その対価としてA社ほかから個人的に報酬を得ていた。その事実をX代表者は、Yが不正行為をしているとの投書で知り、X事務所に置

かれているY用のパソコンを調査するなどしたところ、6件の取引に個人的に関与していたとされる電子メール等のデータが発見された。そのためX代表者は総務・経理部長とともに、Yに対し事実関係の説明を求め、その後、期間と金額とを空欄とし、Xに帰属する収益をXに報告せずに損害を被らせてしまい、いかなる処分も受ける旨を記載したX代表者宛の「始末書」の案文を手渡した。Yは用紙に上記案文とおりの文書を書き写し、期間と収益の金額として1500万円と記載し、署名押印をした。しかし、YはX在職中の平成22年6月に、資本金1000万円を拠出して不動産売買、仲介斡旋等を目的とする株式会社を設立し、その代表取締役役に就任した。

(3) その後、Xは、Yの就業規則に定める競業避止義務等に違反する行為により、媒介手数料等を失う損害を被ったとして、債務不履行又は不法行為による損害として2985万2446円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求めてYに対し訴訟を提起した。

それに対しYは、各物件の売買契約の媒介業務等について、A社等を手伝ったにすぎず、関与の程度が低いから、Yの行為はXに対する義務違反とはならないと反論した。そして、Yは、Xが他の仲介業者と友好的かつ永続的な関係を保つために関与したものであって、これはXに対する義務の履行というべきであり、Yの行為がXに対する義務違反になるこ

とはないと主張した。また、6件の取引については、Yが関与するまでに、媒介に関与した者の間では手数料の配分の協議は終了するなどしており、YがXの従業員として関与したとしても、Xが媒介報酬等を取得することはできず、したがってXに損害が生じていないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

- (1) Yは、X事務所のY用パソコンに、関与したとされる取引のデータを保存しており、これを、電子メールを用いて個人用のパソコンに送信するなどして、「2010年取引台帳」とするデータもその一つである。同台帳には、物件ごとに、「総収入」「T A X」「純利益」「支出」を記載する欄が設けられており、これらの記載からみて、本件台帳は、Yが不動産売買の媒介業務に関与して得た収入等の表であることが推認される。本件台帳の記載ほかによれば、Yは6件の取引の関与において、A社ほかから合計24,297,686円の報酬の支払いを受けていたと推認できる。
- (2) YがXの従業員であった当時、前述内容の就業規則が定められていたのであるから、YはXに対し、就業規則に基づき、X以外の者の営む業務に従事しない義務及び自ら事業を営まない義務（以下「本件義務」という。）を負っており、Xの許可がない限り、他の者の営む事業の業務に従事すること又は自ら事業に従事することは、本件業務に違反するものであって、これらの行為によってXに損害が生じた場合には、Yは、債務不履行による損害賠償を負うと解される。6件の取引におけるYの各行為はいずれについても、本件義務に違反する行為をしたといえることができるから、これらによってXに生じた損害を、Yは賠償する責任がある。

なお、Xが被った損害については、実際にYが第三者に支出した金額等が、実際にXが主体となって媒介業務を行った際にも同様に支出を要したと認められるため、前述のYがA社ほかから受領した金額から、Yの支出額等を控除したものと認められる。よって、Yの本件義務違反によりXが被った損害は、合計23,103,722円であると認められる。

以上によれば、Xは、Yに対し、債務不履行に基づく損害賠償として同金額及び民法所定の年5分の支払を求めることができる。

3 まとめ

一般に、従業員の競業避止義務違反とは、退職後に同業他社に再就職して、元の会社との間で、顧客を奪ったとか、ノウハウを流出させたといったトラブルになるケースが多い。

それに対し、本件は不動産会社に在職中の従業員が、就業規則に定める競業避止義務に反し、同業他社を通じて媒介業務を行い、報酬を個人的に収受していた事案である。そして、元従業員の在職中の競業避止義務違反は、元従業員が使用していた会社のパソコンのメールの履歴で明らかになったことも、注目すべき点であるといえよう。

本件は、不動産会社の在職中の従業員が、在職中の競業避止義務に反した行為をして会社に損害を与えたとして、会社側が裁判で訴えた損害が大幅に認められた事例であり、実務上参考になるであろう。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (16)－フェンス撤去請求－

隣接地の境界付近のフェンスにより公道への見通しが妨げられ、生命身体に対する侵害等に該当するとして、フェンスの一部撤去を求めた隣接住民の請求が棄却された事例

(東京地判 平23・11・10 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

住民が、その隣接所有地上に設置された高さ1.8mのフェンスにより、公道への見通しが妨げられ、生命身体に対する侵害の現実的可能性が増大したなどとして、不法行為に基づき、同フェンスのうち公道側から1 mの長さの部分の撤去を求めた事案において、不法行為の成立は認めることができないとして、フェンス撤去請求が棄却された事例（東京地裁 平成23年11月10日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 原告Xと被告Yら（以下「Y」という。）は隣人で、Xが所有する土地が南側、Yが共有する土地が北側に位置しており、いずれも東側公道に面している。

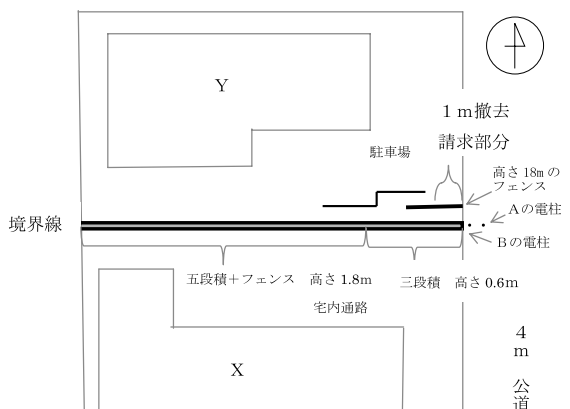
平成16年以前、X土地とY土地の境界付近のY所有地上に万年塀が設置されていた。

Yは平成16年4月、Xに対し、上記万年塀が老朽化したため、これを撤去して、共同してX土地とY土地の境界上に塀を設置することを提案し、Xはこれを承諾した。Y及びXは、同年4月下旬、上記万年塀を撤去して、上記境界上にブロック及びルーバーフェンスで構成される塀を設置した。新たな塀の構造は、公道から3 mまでは3段積みのブロック（高さが60cm）、その後方が5段積みのブロックとその上のルーバーフェンス（高さがブロックとあわせて1.8m）であった。

X土地及びY土地の東側に幅員4 mの公道があり、境界上の3段積みブロック付近にAの電柱とBの電柱が2本設置されている。同ブロックの東側の端からAの電柱までと同電柱とBの電柱との間には隙間がある。

(2) Yの自宅及びその周辺自宅に対するのぞき見の事件が発生したため、Yは平成21年9月頃、Xに対し、3段積みのブロックの上にフェンスを設置したいと申し入れたが、Xは、公道に対する見通しの観点から透かしフェンスの設置を希望したが、Yはこれを了承せず、合意には至らなかった。

Yは平成21年10月、3段積みのブロック付近のY土地上に高さ1.8m、幅2 mの本件フェンスを設置した。



そのことにより、Xは、自身が難聴であるということもあって、Yによる本件フェンスの設置は、Xの生命身体に対する侵害又はその現実的可能性を増大するもので不法行為に

該当するとして、その救済方法としてはフェンスの撤去以外考えられないから、Yに対しフェンスの一部撤去を求めて訴訟を提起した。

これに対し、Yは本件フェンスを設置することはXの生命身体を侵害するものではないと主張した。また、Yは、平成16年4月頃、X土地とY土地の境界について、公道から3mまでは高さ60cm程度のブロック塀、それ以降は高さ1.8mのルーバーフェンス付き5段ブロック塀を設置することの合意が成立したことはあるが、Yにおいて、Y土地上に上記合意以外の塀を設置しないことまで合意はしていないと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

Xは、Yによる本件フェンスの設置は、Xの生命身体に対する侵害又はその実現可能性を増大するもので不法行為に該当すると主張する。認定事実及び証拠によれば、本件フェンスの設置以前と比較して、本件フェンスにより東側公道の北側の見通しが妨げられていること、Xが両側感音声難聴の診断を受けていることが認められる。

しかし、認定事実及び証拠によれば、本件フェンスはY土地上に設置されており、高さが1.8m、幅が2mという一般的な形状のものであり、周辺のフェンスに比して特異なものとはいえない。また、認定事実及び証拠によれば、X土地から公道に出る際、本件フェンスとAの電柱とBの電柱との隙間から公道の北側を視認することが可能であることが認められる。これらの事実によれば、本件フェンスの設置が原告の生命身体に対する侵害又はその現実的可能性を増大するものということとはできない。

上記認定のとおり、XとYは、平成16年4月、合意の上、万年塀を撤去して、X土地と

Y土地の境界上にブロック及びルーバーフェンスで構成される塀を設置し、同塀の構造は公道から3mまでを3段積みのブロック（高さが60cm）等であったことから、本件フェンスが設置されるまでの間は、X土地から公道に出る際、障害物は存在せず、公道への北側の見通しは良好であったことが認められるものの、上記合意時に、将来にわたってこのような見通しを確保するといった合意がなされたことはうかがわれないことから、不法行為の成立は認めることはできない。

以上によれば、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、住民が隣人による隣人敷地内に設置したフェンスにより、公道へ出る際の見通しが妨げられたとして、隣人の不法行為を理由にフェンスの一部撤去を求めたが、棄却された事例である。境界上に隣人が共同で設置する囲障については、民法に基づき協議の上設置することになるが、自己所有地内のフェンス等設置は、原則自由に行うことができる。

なお、隣地のフェンスが受忍限度を超える採光被害等を与えているとして、高さ約5.5mフェンスのうち2mを超える部分の撤去請求及び慰謝料請求が認められた事例（東京高裁平成13年12月26日判決・判例時報1785号）があるので、本件と比較する等、参考にしていただきたい。