

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第273回）検討報告〉

大都市部における20階建てマンションの居住者らが、隣接して24階建てマンションが新築されたことにつき損害賠償を求めたところ、本件眺望利益等は法的保護に値せず、マンションの販売会社に説明義務違反もないとした事例

（建築工事差止等請求事件）

◎大阪地裁平成24年3月27日判決

平22（ワ）15843号（棄却）

判例時報2159号88頁

（控訴審）大阪高裁平成24年10月25日判決

平24（ネ）1524（控訴棄却・確定）

判例集未掲載

調査研究部委員会

（担当：東 真生、金子 寛司、石原 賢太郎、河内 元太郎）

はじめに

1 平成25年1月28日に開催された第273回不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長：升田純中央大学法科大学院教授）では、「大都市部における20階建てマンションの居住者らが、隣接して24階建てマンションが新築されたことにつき損害賠償を求めたところ、本件眺望利益等は法的保護に値せず、マンションの販売会社に説明義務違反もないとした事例（大阪地裁平成24年3月27日判決）」を取り上げた。

○ 大阪地裁判決では、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、主位的には、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、予備的には、同販売会社が両マンションの販売を手がけたことから、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事案において、既存マ

ンションの居住者らが新築マンションの建築前に有していた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とともに、販売会社より眺望等の周辺環境が将来変化する場合があることや周辺に合法的な建物が立つ可能性があることについて重要事項説明書への記載と十分な説明がなされていたというべきであり、情報提供義務違反があったとはいえないなどとして、いずれの請求も棄却された。

○ 原告が控訴したが、控訴審（大阪高裁平成24年10月25日判決）でも、第一審と同様の判示があり、「控訴人らの請求にはいずれも理由がないから、これをいずれも棄却した原判決は相当であって、控訴人らの本件各控訴は理由がないから、これをいずれも棄却する」とした。その後、上告はなされず確定している。

2 委員会では、大都市部の高層マンションに係る「眺望利益」の論点については、平成20年6月25日大阪地裁判決とも相まって、「眺望」をセールスポイントとするか否かの判断とそれによる配慮義務、既存の

障害物に対する事前説明の重要性、周辺の建築計画に関するその時点の認識、将来にわたっての保証はないことの明記など、デベロッパーや仲介事業者における説明責任を始めとする責任のあり方に係る一定の方向性がついたものと見受けられること、また、「眺望利益」と「景観利益」の相違点や民事上の概念整理などについて、不動産取引における紛争防止の観点から有意義な意見交換が多角的に行われた。詳細は、「3 委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

3 委員会に先立って本年1月17日に開催されたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）においては、マンション販売の現場や販売広告における注意点、周辺の建築計画に関する説明スタンス等について幅広く情報交換がなされたところであり、例えば次のような意見や情報提供がなされたので、紹介する。

- ・現在のマンション販売の進め方は、以前とは大きく変わってきており、眺望の関係のみならず、情報は開示し、きわどいセールストークは使わないように気をつけている。そのような方向で、デベロッパーや仲介事業者の足並みもそろってきているのではないか。
- ・販売広告については、不動産公正取引協議会の表示規約（不動産の表示に関する公正競争規約（公取委告示））に則り、各社で判断しているが、顧客の購入意欲を増進させるような文言は使わなくなっている。
- ・顧客との交渉の記録については、契約の詰めに入る前であっても、来場カードに最初から基本的には記録して残すようにしている。後で「言った、言わない」のトラブルは避けたい事態であるし、記録があればノンアポで当該顧客が再度来店した際に別の担当者でも対応ができるなど、トラブル回避以外の用途もある。
- ・本判決の事案のように地元行政から業務・商

業施設の誘致方針が出されていて、後に変更された場合、その施設の内容を説明していてもしていなくてもトラブルとなる可能性があるが、説明する方針である。

- ・周辺の建築計画の内容が利便施設であっても必ず悪い面もあるので、説明する方針である。また、その時点で公表されている内容であればその時点の情報として重要事項説明書に入れるように努めており、将来にわたって保証されるものではない旨を必ず入れておくようにしている。
- 4 本判決は、大都市部の高層マンションからの「眺望利益」について法的保護に値するほど重要なものと認められるかという点、また、マンションの販売会社の説明責任について、重要事項説明書の記載内容に加え十分な説明が実施されたかという点における具体的な認定のもとで、マンション居住者らの損害賠償請求が認められなかったという一つの事例に係るものではあるが、不動産事業者が、これまでの眺望を巡る様々なトラブル事例の経験と教訓をもとに「学習効果」を積み上げてきた成果の証しとみることでもできよう。

なお、眺望と並んで議論されることも多い「景観」に関する課題等についての一考察を、本RETIO89号に掲載しているのので、併せて参考にしていただきたい。

1 委員会資料

<概要>

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、主位的には、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、予備的には、販売会社が両マンション

の販売を手がけたことから、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事案において、いずれの請求も棄却された事例

<事実関係>

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。

<判決の要旨>

大阪地方裁判所は次のように判示し、Xらの請求を棄却した。

- (1) 本件マンション（新築）は原告らの眺望権を侵害しているか

本件原告マンション（既存）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。

よって、原告らの眺望侵害を理由とする不法行為に基づく損害賠償請求には理由がない。

- (2) 圧迫感を受けないで生活する権利について

建物の窓から外界を見たときに、その視界を遮る物がないという開放感の中で生活できることが、当該居住者にとっての生活利益であることは否定し難い。しかしながら、このような開放感の中で生活することによる利益というのは、良好な眺望を享受する利益よりも、更に主観的性格が強いものというべきであって、それが法律上保護されるためには、より客観的な判断が求められるというべきである。

この点について、Xらは、形態率を基礎

として圧迫感を数量化すると、Xらの受ける圧迫感を客観的に算定することができるなどと主張している。

しかしながら、Xらの主張する算定方法（圧迫感の数値化）は必ずしも確立された方法とはいえず、Xらは、当該算定式による数値以外に、Xらが本件マンションから受ける圧迫感についての具体的主張をしていないから、Xらが、本件マンション及び本件タワーパーキングが建設されるまで、本件原告マンション内で享受していた、圧迫感を受けないで生活する利益が、法的に保護されるほどの客観的重要性を有すると認めることができない。

(3) 被告Y1はX所有者らに対して周辺環境を保持すべき義務を負ったか

マンションの売買契約締結に当たって、売主が、その時点で、周辺環境の変化を制御し得る地位にあったか、又は、近い将来、そのような地位を取得することが確実にあったときに、それを前提に、売主が当該マンションの周辺環境が良好であることを指摘して同売買契約を締結した場合には、売主は、買主に対し、売買契約に基づく目的物引渡義務の付随義務として、マンションの引渡後も、同マンションの周辺環境に対して配慮すべき義務を負うというべきである。なぜなら、当該マンションの周辺環境の変化を制御し得る立場にある売主が、周辺環境が良好であることを指摘してマンションの販売を行っている以上、売主において、当該マンションの引渡後であっても、少なくとも自ら当該マンションの周辺環境を変化させることはないとの意思表示されているというべきであり、買主においてもそのことを前提として売買契約を締結したものというべきであり、売主が、目的マンションについて、その引渡後も、周辺

環境に配慮すべきことをも、契約の一内容として合意したものと見えるからである。

Y1がX所有者らとの間で本件マンション各居室の売買契約を締結したのは、平成17年5月ころから平成18年7月ころにかけてであるところ、Y1が本件土地を取得したのは、それより後の平成19年2月21日ころである。

そうすると、Y1は、本件各売買契約を締結した時点において、本件土地の管理・処分権を有していなかったのであるから、本件土地に関連して、本件原告マンションからの眺望の変化を制御できるような地位にあったとはいえない。

また、仮にY1が、本件各売買契約の締結時から、本件土地の取得計画を有していたとしても、A市は、平成18年末ころまで、本件土地について、業務・商業施設として分譲するとの方針を有しており、居住用建物開発を認めていなかったのであるから、本件各売買契約締結時には、Y1において確実に本件土地を取得できる状況にあったともいえない。

したがって、Y1は、本件各売買契約を締結した時点で、本件土地に関して、本件原告マンションからの眺望の変化を制御できる立場になかったのであるし、近い将来、そのような地位を確実に取得できるという事情もなかったのであるから、その後、本件土地を取得したとしても、本件各売買契約に基づく付随義務として、本件土地につき、本件原告マンションの眺望を維持する義務を負うことはないというべきである。

よって、Y1は、本件各売買契約に関し、X所有者らに対し、本件土地について、本件原告マンションの眺望を保持すべき義務を負っていないから、この点に関するX所有者らの請求には理由がない。

(4) Y1の説明義務違反があったか（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、要旨において、本件重要事項説明書交付日現在の周辺環境（日照、眺望、採光、通風、電磁波障害）は将来変化する場合があることや、周辺に合法的な建物が立つ可能性があること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」という書題の表面について、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、Y1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、Y1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。

(5) Y1の説明義務違反があったか（誤情報提供）

本件土地は平成16年まで公園予定地とされていたものの、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、Y1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はできない。

(6) Y1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、Y1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。

よって、Y1に、本件各売買契約に関し、X所有者らに対する説明義務違反があったとはいえないから、この点に関するX所有者らの請求には理由がない。

2 論 点

- 1 本判決(平成24年3月27日大阪地裁判決)は、大都市部において、同一のデベロッパーが、近接する複数の高層マンションを時期を前後して建設し、説明責任が論点になった事例であるが、平成20年6月25日大阪地

裁判決と同様の事例として、このような訴訟になりやすいケースにおける概ねの整理が結着したものと評価してよいか。

- (別の論点)・ 後のマンションを同一売主が建設する場合と第三者が建設する場合の判断の相違
- ・ 大都市部のケースと景勝地・別荘地のケースの判断の相違

2 都市型のマンションからの眺望に関する説明義務の範囲等について、どのように考えられるか。

① 説明義務違反が認められた平成11年9月17日大阪高裁判決、平成18年2月2日福岡地裁判決との相違点は、どのように考えられるか。

(平成11年9月17日大阪高裁判決(京都地裁判決を取消))

未だ完成前のマンションの販売においては、購入希望者は現物を見ることができないから、売主は購入希望者に対し、その売買予定物の状況について、その実物を見聞できたのと同程度にまで説明する義務があるというべきである。→「誤情報提供」

(平成18年2月2日福岡地裁判決)

建築前にマンションを販売する場合においては、購入希望者は現物を見ることができないのであるから、売主は、購入希望者に対し、販売物件に関する重要な事項について可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があり、とりわけ居室からの眺望をセールスポイントとしているマンションにおいては、眺望に関する情報は重要な事項ということが出来るから、可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があるというべきである。

→「誤情報提供」

② 平成16年3月31日札幌地裁判決は、同一売主のケースであり、説明義務違反は否定されているが、一般的に眺望を害さないよう配慮する義務が認められており、どのように考えるか。

(平成16年3月31日札幌地裁判決)

・購入者のうち最後の契約をした原告の契約時点では、不動産販売業者は本件新マンションの計画を知らせることは不可能であったと認められる。(中略) そうすると、販売業者は、購入者に対する説明義務を負っていたということとはできない。実際にも、販売業者担当者は、本件新マンションの話聞いた際には程なく原告らに対し情報提供を行っている。

・不動産建築業者と販売業者は、特に高層階については、その利便性とともな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。購入者は眺望も高層階の区分建物購入の重要な動機としており、建築業者・販売業者も了解していたはずである。そうすると、建築業者は、本件マンション建築をし、販売業者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さないよう配慮する義務があるといわなければならない。

③ 平成18年12月8日東京地裁判決は、同一売主のケースであり、説明義務に関する争点はないが、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っていたとしているが、どのように考えるか。

(平成18年12月8日東京地裁判決)

・購入者は隅田川花火大会の花火の観望という価値を重視して取引先の接待にも使えると考えて購入し、不動産業者においてもこれを知っていたこと、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、不動産業者は、購入者に対し、信義則上、購入室からの花火の眺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。

- ④ 説明責任について、後のマンションを同一売主が建設する場合と第三者が建設する場合とでは、同一売主の場合のほうが責任を問われやすいのではないかと考えられるがどうか。

- ・同一売主の中でも、建築計画が確定していたか、担当者が知っていたかなどの点。
- ・第三者の場合でも、第三者における建築計画を担当者が知っていたかなどの点。

3 委員会における指摘事項

(1) 不動産事業者の説明

- 不動産事業者においては、販売用パンフレットでは、なるべく眺望のところは少なくし、むしろ言及しないようにし、例え言及しても「現時点はこうだけれども、将来にわたって保証するものではない」ということを必ず入れておくこと、また、同様に、重要事項説明と契約書の中にも眺望は変わる可能性があるということを入れておくこと、そして、実際の販売活動の中では眺望をセールスポイントにしないということを徹底している事業者が増えてきていると思われる。
- 参考資料の重要事項説明の例示の中で、第三者による建築計画についての説明部分において、「本マンション周辺には、売主以外の第三者による次の内容の建築計画があります。」とあるが、「現在、知っている

限りにおいて」という文言を入れておかないと、客観的に全てのことが書いてあるはずだと言われかねないので、注意が必要である。

- 販売用パンフレットやチラシでは、眺望の点のみならず、様々な情報を入れたイメージ写真が問題になり得るであろう。例えば、近隣の施設について、図書館の説明において実際には蔵書にないような洋書の写真を使用していたり、スーパーマーケットについて実際よりもお洒落なイメージ写真を使用していたりすることがあるようだが、トラブルにならないよう注意すべきである。

(2) 眺望利益の考え方

- 判例雑誌の中の「眺望を享受する利益は～（中略）～社会的、文化的価値として客観的価値を有するときは法律上の保護に値するというのが判例・学説」という表現には疑問があり、仮に眺望が客観的価値を有する場合であっても、隣の敷地にマンションを建てたら不法行為になると直ちに結びつくとは考えられないであろう。
- 過去の判例において、二条城が見えることをセールスポイントにしながら建築前からあった隣のビルのクーリングタワーのせいで見えなかったとか、オーシャンビューをセールスポイントにしながら既存の送電線・電柱で阻害されていたというものがあり、これらは、売主・不動産事業者からの買主への事前の説明責任が問われたということである。
- 眺望をセールスポイントにしてマンションを販売したときには、少なくともその売主は眺望を妨げないようにする配慮義務の論理は組み立てうる。また、売主には、近隣の建築計画についてコントロールできる部分があれば配慮義務が生ずるであろう。

○ 都市部で空地がある以上は、今後、都市計画上許容される範囲で、常識的には高い建物が建つかもしいないという覚悟は必要と思われる。最近、タワーマンションが林立している地域があるが、そこでは、富士山が見えるなどのセールストークは避けるということがあるようだ。

(3) 景観と眺望の概念整理

○ 景観は、ある人の居宅から見えるか否かは問題とせずその建物がその地域の景観を壊していないかが問題であるが、眺望は、まさにその人の居宅から景色が見えるかどうかの問題である。

○ 裁判においては、景観は、その地域に居住する者が原告になり、景観を害する建物を建築した者が被告になるが、眺望は、居宅から景色を見る者が原告になり、売主が被告になる場合が多いと言えるのではないか。

○ 景観は、固定性（普遍性・継続性）に裏打ちされていて平均的・客観的な価値が共有されている概念であるが、眺望は、可変的であり人によって価値が違い平均的な価値を計りにくい概念であると考えられる。

○ 景観は、地域の自分たちの庭でありよくすることができ、地域全体として社会的・公益的な価値を確保するという要請があるが、眺望は、他人の物を見て楽しむ借景である。

4 参考資料

<判例>

○平成20年6月25日大阪地裁判決 判例タイムズ 1287-192（控訴棄却・確定）

- ・大都市中心部
- ・既存マンション及び新マンションは同一の売主
→ 説明義務違反なし

超高層マンションの高層階を購入した住民らが、分譲業者に対し、分譲業者が近隣に別のマンションを建築した結果、眺望等を害されたとして、眺望に関する説明義務違反等に基づく損害賠償を求めた事案において、分譲業者に上記説明義務違反等はないとされた事例

【判決（抄）】

第3

1 原告らの主張する眺望利益について

(1) 原告らは、従前享受していた良好な眺望が新マンションの建築によって阻害された旨を主張し、これによる損害賠償を求めている。

(2) しかしながら、眺望利益なるものは、建物の所有者ないしは占有者が建物自体に対して有する排他的、独占的支配と同じ意味において支配し、享受しうる利益ではない。元来風物は誰でもこれに接しうるものであって、ただ特定の場所からの観望による利益は、たまたまその場所の独占的占有者のみが事実上これを享受しうる結果としてその者に独占的に帰属するにすぎない。したがって、眺望利益は、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築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に限って、法的に保護される権利となるものと考えられる。

本件マンションは、大都市の中心部、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。

(3) 原告らも、もとより一般論として自らが絶対的な眺望利益を享受しているとまで主張しているわけではなく、被告Y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

結したという事実を前提として、かかる事実関係の下における被告らの説明義務違反等を問題としている。

そこで、以下に、Yが上記のような真実に反する説明を行っ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）という事実が存するか否かを検討する。

2 本件敷地に関する客観的な状況について

～（中略）～

(2) …

すなわち、原告らが今後も従前と同様の良好な眺望を享受できるか否かは、専ら、訴外甲が当初予定していたとおりの大型複合施設を建築するか否かという、全く不確定で、もとより被告らにおいてコントロールすることができない要素に依存していたといえることができる。

～（中略）～

3 (1) ウ 以上のとおり、確かに乙7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（そのこと自体は、現在でも大きくは変わっていない。少なくとも、ベランダに出れば、遠く生駒山まで見渡すことが十分に可能であるし、春秋分の一時期を除けば、日の出を眺めることも可能である。乙12、乙38の1～3）、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、乙7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。

～（中略）～

(2) …

以上のとおり、Y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。

(3) 本件条項

ア 本件売買契約に際して作成された重要事

項説明書には、「周辺環境について」として、「購入者には、周辺環境について、以下の事項をあらかじめ承諾していただきます。」「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丙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駅ビル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（本件条項）がある。

また、本件売買契約書の特約条項にも、「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丙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駅ビル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（本件条項）がある。

～（中略）～

オ 以上のとおり、原告らは、本件条項（本件敷地に中高層建築物が建築され、眺望に変化が生じる可能性があること）の説明を受け、これを納得した上で、本件条項を特約条項に含む本件売買契約を締結したものと認められる。

～（中略）～

4 Yが本件敷地購入を検討し始めた時期について

Yが本件敷地購入を検討し始めた時期は、原告らと本件売買契約を締結し、原告X3を除く原告らに対して本件マンション住戸を引渡済みであった平成13年10月であり、購入を決定したのは同年12月10日であったと認められる（弁論の全趣旨）。これに反する原告らの主張は、想像以上のものではなく、これを認めるに足りる証拠はない。

原告X3に対する本件マンション住戸の引渡は、同月15日であったが、その際も、本件敷地及び新マンションの建築が具体的に確定していたとはいえない。

そうすると、本件売買契約締結及び本件マンション住戸の引渡時に、新マンションの建築について説明すべきであったとの原告らの主張は、その前提を欠き、採用できない。

5 小括（眺望利益侵害について）

以上のとおり、Y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。 Y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Y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。

○ 平成18年12月8日東京地裁判決 判例タイムズ1248-245（確定）

（第231回委員会議題（平成19年7月））

- ・大都市部
- ・既存マンション及び新マンションは同一の売主
→ 花火の観望を妨げないよう配慮すべき義務への違反あり

隅田川の花火を観望できるマンションを購入した者が、入居から一年経たないうちに同じ分譲業者が近隣に花火の観望を妨げる別のマンション建設に着手し、それによって花火の眺望が失われたことに対し、分譲業者に慰謝料等の支払いを求めた事案において、分譲業者は、信義則上の義務に違反しているとして、損害賠償を一部容認した事例

【判決（抄）】

第3

3 争点(2)（被告の不法行為責任の成否）について

- (1) そこで、以上の事実を前提に、被告の不法行為責任の成否について判断する。前記のとおり、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る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、前記第3、1(2)の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。

- (2) しかるに、被告は、前記第2、1(4)のとおり、原告X1らにa号室を販売し、引き渡した翌年から新マンションの建築に着手し、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、被告の新マンションの建築は、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。

～（中略）～

- 4 (3) ウ しかし、さらに、ひるがえってみるに、本件マンションは、前記第3、1(1)のとおり、都心に位置しているものであり、都心における高層ビルの建築が相次いでいるという状況を勘案すると、隅田川花火大会の花火を室内から鑑賞する利益といえども、本件のように売主自身がこれを妨げる行為をしたという特殊な事案を除き、いかなる場合にも法的に保護すべき利益とまではいえないし、新マンションの建築は、建築基準法上は適法な建築であり（弁論の全趣旨）、仮に被告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ところである。以上の点も慰謝料の算定にあたり十分に考慮されなければならない。

以上の諸要素を勘案すると、本件においては、慰謝料として原告X1に42万円、原告X2に18万円を認めるのが相当である。

○ 平成18年2月2日福岡地裁判決 判例タイムズ1224-255

（第226回委員会議題（平成19年2月））

- ・大都市部の海沿い
 - ・障害物は既存の電柱・送電線
 - ・マンション売主 → 説明義務違反あり
- 分譲業者が購入者に対し、新築マンションを売り

渡す契約をしたが購入者が代金の支払をしないとして、約定の違約金428万円の請求をしたところ、購入者の反訴を認め、居室からの眺望をセールスポイントとして、建築前のマンションを販売する場合には、眺望に関係する情報は重要な事項といえることができるとし、説明義務違反を理由とする購入者からの契約解除を認めた事例

【判決（抄）】

理由

1 本件売買契約の締結経緯について

本件マンションのテレビCMでは、「海のそばっていいな」という言葉が流れ、販売用パンフレットには、「全戸オーシャンビューのリビングが自慢です。」と記載され、パース（完成予想図）では、「実際とは異なる」旨の注意書きがあったものの、海側には電柱その他のなんらの障害物も記載されておらず、海が近いこと、海が見えることが本件マンションのセールスポイントの一つであった。
～（中略）～

2 原告の債務不履行責任について

建築前にマンションを販売する場合には、購入希望者は現物を見ることができないのであるから、売主は、購入希望者に対し、販売物件に関する重要な事項について可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があり、とりわけ、居室からの眺望をセールスポイントとしているマンションにおいては、眺望に関係する情報は重要な事項といえることができるから、可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があるといえるべきである。そして、この説明義務が履行されなかった場合に、説明義務が履行されていれば買主において契約を締結しなかったであろうと認められるときには、買主は売主の説明義務違反（債務不履行）を理由に当該売買契約を解除することができるというべきである。

これを本件についてみると、原告は、本件マンションの販売の際、海側の眺望をセールスポイントとして販売活動をしており、被告もこの点が入って5階と眺望の差異がないことを確認して301号室の購入を検討していたのであるから、原告は、被告に対し、眺望に関し、可能な限り正確な情報を提供して説明すべき義務があったといえるべきである。そして、上記認定の事実（前記争いのない事実等(5)）によれば、301号室にとって、本件電柱及び送電線による眺望の障害は小さくな

いのであるから、原告は、本件電柱及び送電線が301号室の眺望に影響を与えることを具体的に説明すべき義務があったといえるべきであり、原告がこの説明義務を怠ったのは売主の債務不履行に当たるといえるべきである。

そして、本件電柱及び送電線による眺望阻害の程度、被告は眺望を重視し、301号室と501号室のいずれかにするか決定する際、丙山から眺望には変わりがないとの説明を受けたので301号室に決めたものであることなどからすると、原告が上記説明義務を履行していれば、被告は501号室を購入して301号室を購入しなかったことが認められるから、被告は本件売買契約を解除することができるというべきである。

○ 平成16年3月31日札幌地裁判決 ウエストロー・ジャパン（控訴取下げ・確定）

・大都市部

・既存マンション及び新マンションは同一売主

→ 説明義務違反なし、配慮義務違反あり

・既存マンション及び新マンションは同一仲介業者 → 説明義務違反なし

分譲業者が建築し販売した15階建てマンションの高層階の購入者が、売主らが新たに同マンション南側に近接して15階建てマンションを建築したのは、信義則上眺望を害さないよう配慮すべき義務に違反するなど主張して、売主らに対し提起した損害賠償請求の一部が認容された事例

【判決（抄）】

第5

2 (2) 上記1で認められる事実と以上の事実を併せ考慮すると、確かに、本件マンションは都心の利便性を追求したマンションといえることができる。しかし、「甲の風物詩を、特等席から眺める。」といったパンフレットの文言は、本件マンションの高層階からは、本件マンションが都心部に建っているにもかかわらず、その眺望が良いことを意味していると考えざるを得ない。そして、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。

また、上記事実からすると、本件マンションは、高層階にいくほど高額な価格が設定されているこ

とが認められる。

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、通行人の騒音、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。被告らも、こうした要素を考慮の上で上記のような価格設定をしたと認められる。

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。

特に、上記のとおり、12階以上は、都心部にあるマンションにしては、南側賃貸マンションを超えて遠方の眺望を得ることができ、それは高層階になればなるほど顕著である。そして、実際にも13階以上の階層の1階下との価格差は大きく、この差額中には眺望の要素が大きく反映していると認められる。

～（中略）～

7 (2) 以上の事実からすると、被告Y1不動産は、本件新マンション建築の計画は平成13年8月ころから始まっていたものの、地権者の売却につき鑑定、裁判所の許可という通常の売却方法によらない手続が必要であったことから、本件新マンション敷地の取得という具体的な行動にまで至らなかったこと、被告Y1不動産が本件新マンション建築を対外的に明らかにできる状態になったのは本社決裁を経た平成13年12月からで、原告らのうち、最後に契約をした原告Cが同年11月16日に

契約した時点では、被告Y2販売は、本件新マンションの計画を知らせることは不可能であったと認められる。

これに対し、原告らは、原告らが契約した段階では本件新マンション建築の計画があり、これを秘匿していたと主張するが、上記のとおり、そのころは未だ鑑定額が出ておらず、また、裁判所の許可も下りていなかったのであるから、担当者レベルでの目論見はあったものの、原告らに説明すべき義務の前提になるような具体的な計画まではなかったと認めるのが相当である。

～（中略）～

8 (2) そうすると、被告Y2販売は、原告らに対し、原告ら主張のような説明義務を負っていたということはできない。実際にも、被告Y2販売担当者は、本件新マンションの話聞いた際には程なく原告らに対し情報提供をしている。

したがって、この点に関する限り、原告らの主張は認められない。

(3) そこで、被告Y1不動産が本件新マンションを建築する際に、原告らの眺望を害さないよう配慮する義務が認められるかについて検討を進める。

上記(1)の認定からして、被告らは「Y1マンション」シリーズの一環として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不動産は、本件マンション建築をし、被告Y2販売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不動産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不動産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、被告Y2販売が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。

○ 平成11年9月17日大阪高裁判決（京都地裁判決を取消、上告不受理・確定）判例タイムズ1051-286

- ・大都市部
- ・障害物は隣接既存ビル屋上の物体
- ・マンション売主及び仲介業者 → 説明義務違反あり

建築前のマンション売買交渉において売主が居室からの眺望についてした説明が建築完成後の状況と異なるときは、買主は契約を解除できるとした事例【判決（抄）】

理由

二1 未だ完成前のマンションの販売においては、購入希望者は現物を見ることができないから、売主は購入希望者に対し、その売買予定物の状況について、その実物を見聞できたのと同程度にまで説明する義務があるというべきである。

そして、売主が説明したところが、その後完成したマンションの状況と一致せず、かつそのような状況があったとすれば、買主において契約を締結しなかったと認められる場合には、買主はマンションの売買契約を解除することもでき、この場合には売主において、買主が契約が有効であると信頼したことによる損害の賠償をすべき義務があると解すべきである。

2 これを本件についてみるに、被控訴人ら作成のパンフレット等では、本件マンションの本件居室からは二条城の眺望・景観が広がると説明し、本件居室の西側には窓があるとされており、二条城は、本件マンションの西側に存するのであるから、西側窓からも二条城の景観が広がると説明したことになる。また、販売代理人である被控訴人Y2の社員Aは、控訴人の質問に対し、隣接ビルは五階建てであって六階にある本件居室の西側窓からは視界が通っていると発言しているのである。

3 ところが、現実に建築された結果では、本件居室の南側バルコニーからはやや斜めに二条城を望むことができるが、西側窓の正面に隣接ビルのクーリングタワーがあるため、窓に接近しないと二条城の緑がほとんど見えない状態であったのである。この状態は、右2に説明の「二条城の眺望・景観が広がる」状態とは明らかに異なるものである。

4 控訴人は本件居室を購入するに当たり、被控訴人Y2の担当者に対して、視界を遮るものがないかどうかについて、何度も質問しており、被控訴人Y2においても、控訴人が二条城への眺望を重視し、本件居室を購入する動機としていることを認識し得たのであるから、被控訴人Y2は、未完成建物を販売する者として、本件居室のバルコニー、窓等からの視界についてその視界を遮るものがあるか、ないかについて調査、確認して正確な情報を提供すべき義務があったといわざるを得ない。

5 控訴人としては、当初から隣接ビルの屋上にクーリングタワーが存在し、それが本件居室の洋室46畳の西側窓のほぼ正面の位置に見えるとの説明を受けるか、少なくともその可能性について告知説明があれば、その購入をしなかったものと認められる。

もともと、本件居室は、控訴人の解除後に、同一価格で購入した者があり、そのときには本件マンションは既に完成していたからその購入者は西側窓からの眺望が充分とはいえないことを知って契約したものと推認される。

しかし、マンションの居室の売買においては、眺望は重視される一つの要素であり、それであるからこそ被控訴人らも、パンフレットでそのことを強調したものである。

そのうえ、自ら使用する物の売買契約においては、購入者にとって目的物が購入者の主観的な好み、必要などに応じているかが極めて重要な点である（このことは、衣類売買における衣類の色を考えれば、明らかである。）。本件において、控訴人は、被控訴人らのパンフレット等にも記載されていた二条城の景観を特に好み、重視し、被控訴人Y2の担当者Aに対して、その点の質問をしていたのである。

6 そうすると、控訴人は本件売買契約を解除でき、被控訴人Y1は既に受領した手付金の返還に応じる義務がある。

7 さらに、被控訴人Y2は、控訴人を誤信させて、損害を与えたものであるから、民法七〇九条、七一五条により損害を賠償する義務がある。

被控訴人Y1は、前記のようなパンフレット等を作成したほか、被控訴人Y2を販売代理人として委任し、その販売活動の一部としてAが前記のような説明をしたのであるから、被控訴人Y2と

同様の損害賠償責任があるというべきである。

(参 考)

○ 昭和51年11月11日東京高裁決定 判例タイムズ348-213

- ・景勝地・別荘地
- ・新マンション施主及び施工会社（既存マンションとは別） → 眺望利益の不当な侵害なし

眺望利益が法的保護を受けうるための要件、侵害行為を差止ることができる要件を詳細に判示した事例【判決（抄）】

理由

第二

二 （被保全権利の存否について）

（一） 抗告人らは、上記事実関係に基づき、相手方Aの本件建物の五階以上の部分の建築により抗告人らの有する眺望権が侵害されるおそれがあるので、右部分の建築の排除を求める請求権があると主張する。

そこでまず、抗告人らの主張するような眺望権を肯認することができるかどうかを考えるのに、およそ風物が眺望価値をもつとされるのは、その風物がこれを観る者に美的満足感や精神的休らぎ等を与える点において人間の生活上少なからぬ意義ないし価値を有することに基づくものであるが、このような眺望自体のもつ一般的、抽象的な価値は、具体的場合にこれと結びつく生活関係のいかんにより、ある場合には経済的価値として、ある場合には社会的、文化的価値として、またある場合には日常生活の次元における私的価値としてとらえられ、そのそれぞれに応じて異なつた性質、内容のより具体的な利益を形づくるものである。それ故、これらの利益に対して、法的見地から、いかなる場合に、どの程度の、またいかなる態様の保護を与えるべきかについても、右のような利益の具体的な性質、内容に応じて、それがもつ社会的意義ないし価値を評価し、これと競合する他の価値ないし利益との関連においてこれを決定しなければならない。

ところで、本件で問題とされている眺望利益なるものは、個人が特定の建物に居住することによって得られるところの、右建物の所有ないしは占有と密接に結びついた生活利益であるが、もとよりそれは、右建物の所有ないしは占有者が建物自体に対して有する排他的、独占的支配と同じ意味において支配し、享受しうる利益ではない。元来風物は誰で

もこれに接しうるものであつて、ただ特定の場所からの眺望による利益は、たまたまその場所の独占的占有者のみが事実上これを享受しうることの結果としてその者に独占的に帰属するにすぎず、その内容は、周辺における客観的状況の変化によつておのずから変容ないし制約をこうむらざるをえないもので、右の利益享受者は、人為によるこのような変化を排除しうる権能を当然にもつものといふことはできない。もつとも、このことは、右のような眺望利益がいかなる意味においてもそれ自体として法的保護の対象となりえないことを意味するものではなく、このような利益もまた、一個の生活利益として保護されるべき価値を有しうるものであり、殊に、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には、法的見地からも保護されるべき利益であるということを妨げない。しかしながら、このような法的保護に値する眺望利益といえども、前述のように、本来当該建物の所有者ないし占有者において常に完全な形でその享受を要求しうるものではなく、他の競合利益との調和においてのみこれを容認せられるべきものであるから、右の眺望利益に対し、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、行為の必要性と相当性、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る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。