

● 最近の判例から

**眺望を売り物にしてマンションを分譲しながら、これを阻害する隣地マンションの建築を容認して隣地を売却した事案について、不法行為責任が認められた事例**

川久保 直紀

近時、リゾートマンション等の買主が、その後建築された建物により、眺望が阻害されたとして、売主らに対し、売買代金の返還あるいは損害賠償等を求める事例が見られるようになった。類似の事案として、マンション分譲業者が隣接地を他のマンション建築業者に売却したことが不法行為にあたるとして、その責任を肯定した事例がある。近時増えつつあるこの種事案の参考となると思われるので紹介する。(大阪地裁 平成五年十二月九日判例時報一五〇七号一五一頁)

一 事案の概要

区分所有者Xらは、昭和六十年から六十二年にかけて分譲業者Yからマンションを購入

した(以下「本件マンション」という)。Xらは購入に際し、Yから本物件は眺望が良いこと、また、本件南側隣接地(Yが所有)についても将来眺望を阻害する建物が建築されるおそれはないなどの説明をうけた。

Yは昭和六十三年十月に本件南側隣接地を訴外Aに売却した。なお、Aとの売買契約書には、Aが当該土地に建築する建物の高さ、本件マンションの二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た。

ところが、Aは、地下二階地上五階建のマンションの建設(以下「本件南側マンション」という)を計画し、昭和六十三年十二月、Xらに対し本件南側マンションの建設の概要を

説明した。そこで、Xらの一部が中心になり、平成元年二月にマンションの建設により従来どおりの眺望を享受できなくなる眺望阻害等についての意見開陳などをAに要求したが、応じなかった。併せてYに対し、本件南側隣接地の売買契約の内容説明等を要求したが、応じなかった。

Aは、平成元年八月十日、建築確認を受けマンション建設に着工し、翌年十月頃完成した。なお、Xらは平成元年十月、神戸地方裁判所尼崎支部にAに対する建築工事続行禁止仮処分命令申請を提起したが、平成二年六月当事者間に和解が成立し、終了した。本件南側にマンションが建設されたため、Xらの各住戸から大阪湾および大阪平野に対する眺望は、従前より阻害されることとなった。

XらがYに対し、YがAに南側隣接地を売却したことが不法行為にあたることと見え、本件マンション各住戸からの眺望が阻害されたことにより、建物の財産的価値のうち、購入代金額の二割に相当する金額が喪失したなどとして、財産的な損害、慰謝料等の支払いを請求し、争われた。

二 判決の要旨

Xらは、Yの説明により南側隣接地に本件

マンションの眺望を阻害する建物が建築される可能性がないと信じて、眺望の良さを動機の一としてマンションの購入を決意した。

Yは、南側隣接地を所有しており、当該土地に建物が建築されることにより本件マンションからの眺望が阻害される可能性はないというXらの信頼は、確実に保証される状況になつており、法的に保護されるべきものである。つまり、Yには、Xらに対し南側隣接地に本件マンションの眺望を阻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。

他方、Yは、Aが本件マンションからの眺望を阻害するマンションを建築することを予測することが可能であつたにもかかわらず、Aに南側隣接地を売却した。また、YがAとの売買契約締結時の建築制限条項を公にすれば、Aが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つたにもかかわらず、公にしなかつたと推認される。すなわち、Yは、Aが本件マンションからの眺望を阻害するマンションを建築することを容認して、南側隣接地をAに売却したと解すべきである。よつて、Yの南側隣接地の売却は、Yが本件マンションの眺望を阻害する建物を建築することと同視される行為であると認めるべきである。

ある。

Yが南側隣接地に、本件マンションからの眺望を阻害する建物を建設することと同視される行為をするとは、信義則上の義務に反し、Xらに対して違法な行為になるといべきである。よつて、Yの南側隣接地の売却は、Xらに対する不法行為となる。さらに、Xらは、本件南側マンションの建設によつて各自の眺望が阻害され、財産的損害を被つたことが認められる。Xら二十二名のうち十八名(十戸)について、財産的損害と弁護士費用の支払いをYに命じた。

### 三 本判決の意義

判決では、南側隣接地を所有しているYには、Xらに対し、当該地に本件マンションの眺望を阻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した。さらに、Yは、南側隣接地をAに売却する際、Aがマンションを建築するのを予測できたと推認した。そのうえで、Yの南側隣接地の売却は、Y自身が建物を当該土地に建築するのと同視できるとし、信義則上の義務に反する行為として、Xらに対する不法行為責任がYにあると認められた。

一般に、眺望自体は、周囲の環境の変化に

伴い変容するため、購入者がその利益を永久的に享受することは難しいと思われる。したがつて購入者に対する眺望の利益が、常に法的保護に値するとはいえないと判断されるようだ。しかし、本件は、眺望を売り物にしたマンションの購入者が、同一分譲業者が所有する隣接地を売却するという特異な状況により、その眺望を阻害された場合について判断されたものである。本件のような事案においては、分譲業者に不法行為責任を負わせることは、当然と言えるであろう。

(調査研究部調査役)