

○最近の判例から

売主業者の隣接マンション建築に伴う

眺望阻害を信義則違反として建築工事の

差し止めが認められた事例

岡村 登志男

見晴らしの良さを売り物に、九階建てマンションを分譲した宅建業者が、その分譲後ま

もなく当該マンションの眺望及び日照を阻害する隣接マンションを建設することは、信義則上の義務に違反するとして、当該マンションの買主らが隣接マンション建築工事の差し止めを求めた事例である（仙台地裁 平成七年八月二十四日決定）。

なお、本件事例と同様に眺望阻害に関して、伊豆高原のリゾートマンションの売主業者が隣地に四階建て保養所を建築した事例で、受忍義務の範囲内であるとした判例として、東京地裁決定 平二・九・一一 判例タイムズ七五三一―一七一があり、また、木曾駒高原別荘地の従業員厚生施設の隣地に十階建てリゾートマンションを建築した事例で、減価分（二五％相当分）の損害賠償を命じた判例として、

大阪地判 平四・二二・二一 判例時報一四五三―一四六がある。

一 事例の概要

買主Xらは、平成四年九月ころから翌五年二月ころにかけて、売主業者Yから九階建てマンションを買い受け、同年三月ころ入居した。

当該マンションは、市内を一望できる高台にあり、眺望と採光の良さを売り物として販売された物件で、パンフレットには「史都の街並みを一望できる」と強調され、Yの販売担当者も眺望の良さを強調した販売方法を行い、また、南側隣地のマンション建築の可能性を否定していた。

Xらは、Yのこのような説明から、日照・眺望が阻害されることは当面ないものと信頼

し、かつ、重要な動機の一つとして購入したものであった。

ところが、その後、Yは平成六年二月南側隣地を買い受け、八階建てマンションを建築することとし、同年六月近隣住民に建物の建築計画の概要を知らせる書面を配付し、八月二十五日と九月三日に近隣説明会を開催した。Xらは設計変更、補償金の支払い、本件建物への移転等の要望を出したが、Yは拒否し、同年九月二十八日建築確認を申請し、十月二十一日建築確認を得て、十一月一日建築工事に着工した。

Xらは、十一月二十八日にYを相手として建築計画の変更等を求める調停を申し立てたが、平成七年二月九日Yが拒否したため不調となった。

Yは平成六年十二月二十二日管理組合との間で作業時間及び騒音対策等についての工事協定を締結したほか、建物の建設について若干の譲歩をしたが、Xらの希望には応じないまま販売を完了した。

本件建物の建築によって、南側の眺望は完全に阻害されることになるとともに、日照被害が生じることになり、Xらは、Yを相手として、本件建物の建築工事は、①売買契約上の眺望及び日照等の住環境を阻害する建物を

本件土地上に建築しない義務に違反し、②信義則に反し、③所有権または人格権を侵害するとして、建築工事禁止の仮処分を求める申立を行った。

これに対して、Yは、①本件売買契約上、眺望及び日照の保証はなく、②建物の階層を一階減らすなどして、Xらに対し十分誠意を尽くしており、③建物は都市計画法等の規制に適合するものであると反論した。

二 決定の要旨

裁判所は、①契約違反に基づく差し止めについては、Yは、眺望及び日照の良さを強調はしたが、契約上保証したものと解することはできないとし、②所有権または人格権に基づく差し止めについては、本件建物の建築による日影は法令の規準に適合するものであり、敷地の位置関係、本件土地の地域性（中高層化の進行）を考慮すれば、受忍限度を著しく超えているとは言えないとして、これを否定した。しかし、③信義則違反に基づく差し止めについては、本件眺望及び日照についてのXらの信頼形成についてのYの関与の程度、X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Xらの動機に占める度合、売買契約締結時からYによる本件建物建築時ま

での期間の長短、本件建物による眺望及び日照阻害についての回避可能性（本件土地を購入しないことも、あるいは購入した上で十分配慮した建物を建築することも可能であった）、XらとYの協議におけるYの誠実性の程度、本件建物によってXらが被る損害の程度等に鑑みれば、Yには、本件土地上に眺望及び日照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り、かつ、Yの背信性は著しいとして、未着手の八階部分の建築の差し止めをYに命じた。

なお、本件は、Yが異議を申し立てたが、平成七年九月十八日、八階部分未完成住戸七戸の建設を中止し、申請者十六人に解決金を支払う等で和解が成立した。

三 検討

判例では、眺望等は、本質的には周辺における客観的状況の変化によって自ずから変容ないし制約を被らざるを得ないものであり、これを独占的・排他的に支配し、享受し得る利益として、法的保護の対象とすることは不可能なものであるというのが、基本的な考え方である（東京地判 平成二年六月二十六日判例タイムズ七四三一一九〇）。

本件事例においても、いわゆる眺望権とい

ったものを法的に認めたものではなく、マンション分譲業者として行ったセールのやり方からして、南側の土地に建物が建築されて眺望が阻害されることがないという売主に対する買主らの信頼を法的に保護したものである。

なお、信義則違反に基づく差し止め請求が認められたのは、これまで例が少ないと思われる。

（企画調整部調整第一課長）