

てみれば、仮にYが本件売買契約の際、説明義務を尽くしたとしても、それによって、Xが本件売買を取り止めるとか、代金の減額を請求するなどの事態は起こらなかったものと考えられ、Yの説明義務違反によりXが損害を被ったと認めることはできない。(3) 従って、Xの請求は理由がないから、棄却する。

### 三 まとめ

本件判決は、結論においてはXの請求を斥けたが、その判断過程において、「Xがマンション建築予定を伝えていなくても、予測可能であったから、Yは、本件条例の説明義務がある」とした。

これまで、特殊の用途についての条例の制限は、Yの主張するように、買主が表明しなければ、説明しないのが多かったと思われるが、本判決は、予測可能のときは説明義務があるとした。

厳しい判決であるが、業者としても、今後この判決を踏まえて対応することが必要とだろう。

### 最近の判例から

## リゾートマンションの眺望阻害

(横浜地判 平八・二・一六)

伊藤 隆之

眺望をセールスポイントにしてリゾートマンションを販売した売主業者及び販売代理業者に対して、その眺望を阻害するマンションを建設したことについて、共同不法行為を認めた事例(横浜地裁平成八年二月一六日判決判例集未登載)

### 一 事案の概要

買主Xは、平成元年一月一七日、売業者Y1の販売代理業者Y2から、草津のリゾートマンションの一室(八〇八号室 五三・四〇㎡)を代金三、九六六万四、七〇〇円で買収した。

本件物件は、草津の町を眺望する高台にあるマンションの最上階の物件で、Yらは、販売にあたり、その眺望の良さを強調し、売買価格も一階より二六%高かった。

本件物件は、平成三年七月完成し、引渡し

を受けたが、Y1は、平成四年本件マンションの東側数十mの所に一一階建マンションを計画し、平成六年一月二月その建築を完成させ、Y2が分譲にあたった。

Xは、Y1、Y2に対し、眺望が阻害されたとして損害賠償を求めた。

Yらは、本件契約には、「本件マンションの敷地周辺において、将来、Y1又は第三者によって中高層建物が建築される場合があることをXが異議なく承諾する」旨の特約があると主張した。

### 二 判決の要旨

裁判所は、①本件契約において、Yらはパンフレット等で眺望の良さを売り物として販売し、XはYらの説明から東側に建物が建つ可能性がないことを信頼して契約を締結し、Yらもこれを知り得たと解されるから、②X

の信頼は法的に保護されるべきであり、Y1はXの眺望を阻害する本件東側マンションを建築しない信義則上の義務を、また、Y2はY1に加担する行為を行わない信義則上の義務を負うとし、③Y1らの主張する特約は、具体的かつ明確な説明のない以上、Xが承諾していたとは認められないとし、④Y1の本件東側マンションの建築及びY2の分譲行為は、信義則上の義務に反する違法な行為であり、⑤Xは、Yらの行為により眺望景観相当値の下落という損害を受けたとして、⑥二六%中二〇%相当分六九四万円の支払いを、Yらに命じた。

### 三 まとめ

眺望の良さを売り物にした分譲マンションで、売主業者がその後隣地に眺望を阻害する物件を自ら建て、訴訟となっている事例は幾つかある。

伊豆高原で隣地に四階建の保養所を建築した事案については、受忍の限度内とされたが(東京地決 平二・九・一一、判タ 七五三一一七一)、多賀城で隣地に八階建のマンションを建築した事案については、八階部分の建築工事の着工の差止めが命じられている(仙台地決 平七・八・二四 判時 一五六四一一

○五 判タ 八九三―七八)。

隣地の建築物の位置、規模にもよるが、売主業者が自ら建築する場合には、信義則上の義務違反が認められる傾向にある。

本判決は、特約条項(建築承諾条項)があつても、具体の説明がない以上、その効力がないとした点が注目される。

(企画調整部調整第二課長)

### 最近の判例から

## 被用者の不法行為と使用者責任

(東京地判 平七・一〇・一九)

大野 正和

パブル期に、転売目的でマンションの売買契約を締結し、二年後、ローン特約に基づき

### 一 事案の概要

解約をしたが、支払い済の金員を返還しないとして、売主、並びに媒介業者及び従業員に対し、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、媒介をした従業員の不法行為責任を認め、売主については買主の不法行為による転売利益を喪失させた損害賠償債権との相殺を認め、会社の使用者責任を否定し、買主の請求を斥けた事例である(東京地

買主Xは、平成二年一〇月三日、Y2(業者Y3の従業員)の媒介により、売主Y1所有のマンションにつき、売買価格五、五〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金二〇〇万円をY2に交付した(Y2は同手付金をY1に渡していない)。

裁平成七年一〇月一九日判決 一部容認、一部棄却 判例時報一五七二号九二頁)。

Xは、本件契約以前にもY2を通じてY3のマンション六室を購入しており、本件契約については、契約に先立ち、短期で転売して利益が出る物件である旨、Y2から説明を受けていた。