

最近の判例から

(1)

マンション建設と眺望利益

(大阪高判 平一〇・一一・六 判例集未登載)

村上 秀樹

本誌前号(62頁)で紹介した大阪地判平成10年4月16日(判例集未登載)の控訴審判決

が出たので、紹介する。控訴審判決は、本件眺望は第一種中高層住居専用地域における一般住宅の眺望であって、法的保護に値する生活利益であることとはできないとして、原判決を取り消し、原告の請求を棄却した(大阪高裁 平成10年11月16日判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

Xは、昭和61年4月四条畷市の本件土地に住宅を建設し、居住していたところ、業者Yがその隣地に高層マンション三棟の建築を計画し、平成8年8月地元自治会と協定書を取り交わして、平成9年3月同建築の着工をした。Xは、本件建築により、西側及び北側の眺望が阻害されるとして、損害賠償を求めた。

なお、本件地域は、第一種中高層住居専用地域であった。

第一審(大阪地判平成10年4月16日 判例集未登載)は、本件土地は郊外の未開発地域で、西側及び北側の眺望は、農地や雑木林、市街地を広くかつ遠くまで眺望でき、特別の安堵感や充足感を与えるもので、Xは眺望の享受を目的の一つとして購入したから、法的保護に値するとして、Yに対し、慰謝料一〇〇万円の支払いを命じた。

Yが、不服として、控訴した。

二 判決の要旨

控訴審は、次のように判示した。

(1) 眺望の利益は、たまたま特定の場所を占有することから事実上享受しうる利益にすぎず、四囲の客観的状況の変化による内容の変容が本来的に内包されているものであ

るから、社会観念上独自の生活利益として承認されるべき重要性を有している場合にはじめて法的保護の対象となる。

(2) 眺望の利益の侵害が被侵害者に対する関係で違法不当な侵害となるのは、被害建物の立地環境、位置、構造、眺望妨害の状況、建築・使用目的、眺望妨害についての害意の有無等を含む諸般の事情を勘案して受忍限度を越えると認められる場合に限られる。

(3) 本件眺望は、「第一種中高層住居専用地域における一般住宅の眺望であって、単に、本件居宅敷地が付近より高台に位置し、周辺が未開発であったことからこれまで眺望利益を享受したに過ぎない」から、法的保護に値する生活利益であると見ることは極めて困難である。

(4) また、Yが建築関係法規に従い、開発許可や建築確認を得た上、地元自治会等に対する説明協議を行い、協定を取り交わして本件マンションを建築していること等からすれば、本件にあつては、いまだ受忍限度を越えているとはいえない。

(5) 従つて、原判決は失当であるから、これを取り消し、Xの請求を棄却する。

三 まとめ

本誌前号で詳細に指摘したように、原判決には疑問点が多かった。

控訴審判決は、これを逆転し、極めて明快に、第一種中高層住居専用地域における一般住宅の眺望は、法的保護に値する生活利益とはいえない、とした。妥当な判決であろう。

(調査研究部調査課長)

最近の判例から

(2)

建売住宅の瑕疵と売主業者等の責任

(大阪地判 平一〇・七・二九 金商一〇五二一四〇) 一木 卓馬

建売住宅を購入した買主が、擁壁及び建物に瑕疵があるとして、売主業者に対し債務不履行ないし不法行為責任を、また、建設会社及び建築士に対し不法行為責任を訴求した事案において、建設会社及び建築士の責任を認め、売主業者については、検査済証の交付を確認しているから、調査義務を尽しており、責任はないとした事例(平成一〇年七月二九日判決 控訴 金融・商事判例一〇五二号四〇頁)。

完了検査を受け、県知事の検査済証の交付を受けている。

一 事案の概要
買主Xは、平成元年二月二日、売主業者Y₁から、土地付分譲住宅(建物面積一〇五・九八㎡)を、四、二五〇万円で購入した。本件土地を含む一帯の土地は、昭和六三年二月、業者Aが開発許可を受けて宅地造成工事を行い、鉄筋コンクリート擁壁を構築して、

これらの土地のうち二〇区画を、業者Y₂がAから買い受け、コンクリート擁壁の上にブロック擁壁(厚さ一〇cm、高さ南西側約〇・四m、南東側約一・二mの空洞コンクリートブロック擁壁)を設置して、五、六区画は自ら建売住宅を建設して分譲し、残り一四、一五区画は業者Y₁に売却し、Y₁から注文を受けた住宅を新築した。

しかし、本件コンクリート擁壁の上にブロック擁壁を設置することは、宅地造成等規制法施行令五、七条に違反する行為であった。本件建物は、Y₁の注文により、Y₂が建築したが、次の瑕疵があった。

(1) 基礎構造について、本件建物の基礎底盤は、厚さが五、一五cmと不均質で、公庫基準(一二cm以上)を満たしておらず、また、

基礎構造について、本件建物の基礎底盤は、厚さが五、一五cmと不均質で、公庫基準(一二cm以上)を満たしておらず、また、

基礎構造について、本件建物の基礎底盤は、厚さが五、一五cmと不均質で、公庫基準(一二cm以上)を満たしておらず、また、