

# 都市部マンション建築と眺望利益

中澤 恭

## 一 はじめに

最近、都市部でのマンション建設に関して、眺望利益の侵害を争うものが増えている。眺望利益の侵害を争うものが増えている。

マンション建設により眺望権を侵害されたとして、先住者が、マンション建設業者に対し、損害賠償を求めることができるか。本誌四一号及び四二号で紹介した四條畷市のマンション建設について、第一審（大阪地判 平一〇・四・一六 判例集未登載）は、先住者に眺望の利益があるとして、その侵害を認めしたが、控訴審（大阪高判 平一〇・一一・六 判例集未登載）は、これを取り消し、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つて、単に、本件居宅敷地が付近より高台に位置し、周辺が未開発であつたからこれまで眺望利益を享受していたに過ぎ」ず、法的保護に値する生活利益はない

として、原告の請求を棄却した。

マンション分譲業者が、分譲後隣地にマンションを建設し、あるいは隣地を売却してマンションが建設された場合は、どうか。

これまでの判例は、売主業者が眺望を売り物にしたときは、信義則違反になるとする。例えば、売主業者が「史都の町並みを一望できる」と眺望を売り物にして高台のマンションを販売し、その後隣接地に自らマンションを建設して眺望を阻害した場合（仙台地決 平七・八・二四 判時一五六四—一〇五、判タ八九三—七八）、売主業者が大阪湾の眺望の良さを売り物にし、南側隣地に眺望を阻害する建物が建つ可能性がないとして説明して販売した後、売主業者が南側隣地を売却して、眺望を阻害する建物の建築を容認した場合（大阪地判 平五・一二・九 判時一五〇七一—一五一、判タ八八八—二二二）、いずれも信

義則上の義務に違反するとする。

それでは、眺望を売り物にしていなくても、規模開発をめぐり、眺望権侵害と契約交渉段階における信義則上の説明義務違反が争われた二つの判決が出たので（大阪地判 平一一・一二・二四 判例集未登載、大阪地判 平一一・一二・二三 判例集未登載）、ご紹介したい。

## 二 事案の概要

業者Y<sub>1</sub>らは、大阪市都島区に所在するA社（Y<sub>1</sub>の親会社）所有地一五万㎡を買い受け、三区画に分けて高層マンション群一八棟を建設分譲する大規模開発事業を行った。

本件地域は、梅田から約三・五kmの交通至便の土地で、準工業地域内、高度利用の必要性の高い地域であった。

Y<sub>1</sub>らは、平成元年、X<sub>1</sub>らに、画地IIのO棟（八〇八号室）を分譲し、また、平成六年三月、販売代理業者Y<sub>2</sub>を通じて、X<sub>2</sub>に、画地IIIのE2棟（三〇六号室）を分譲した。

O棟の東側、E2棟の南側隣地は、A所有地で、テニスクラブの建物があった。

Aは、平成7年3月、決算対策のため、本件隣地をBに売却し、Y<sub>1</sub>は平成八年三月Bから本件隣地を購入して、平成九年六月マンション二棟を建設した。

X<sub>1</sub>らは、平成一〇年、Y<sub>1</sub>に対し、同マンション二棟の建設により眺望権を侵害されたとして、総額二、八七二万円の損害賠償請求訴訟を提起した。また、X<sub>2</sub>は、平成八年Y<sub>1</sub>には契約交渉段階における信義則上の説明義務違反があるととして、一、〇〇〇万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

### 三 眺望権侵害訴訟

（大阪地判 平一一・一二・二四 判例集未登載）

(1) X<sub>1</sub>らは、Y<sub>1</sub>の建設により、眺望を著しく阻害され、損害を受けたと主張した。

Y<sub>1</sub>は、X<sub>1</sub>らには法的保護に値する眺望の利益はないと主張した。

(2) これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

① 法的利益としての眺望権については、眺望利益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すると認められた場合に、その侵害行為が一般に是認し得る程度を超えた不当な侵害があるとき認められるが、その判断は、当該侵害行為の性質態様、行為の必要性と相当性、行為者の意図目的、加害回避の有無等と、他方被害利益の価値ないし重要性、被害の程度範囲、侵害の予測可能性等を勘案して決定するべきである。

② 本件地域は、土地の高度利用の必要性の強い地域で、すでに中高層の建物が相当数建築されており、また、Y<sub>1</sub>は分譲の際眺望の良さを宣伝材料としておらず、重説では分譲時の周辺の環境が変化し得ることを予定していたから、眺望が保証されていたとはいえず、分譲時の眺望が本質的不可欠な経済的価値を担っていたとはいえない。

③ 加えて、本件建物は約三三m離れており、かつ、建築基準法等の関係法令に適合した適法な建築物である。

④ 本件建物建設によりX<sub>1</sub>らの一部の住戸

から都島の町並みや生駒山系が眺望できなくなった（もつとも、それは、天候が良く、空気が澄んでいるときに、遠景がかすかに見える程度である）としても、その眺望の悪化の程度が社会通念上一般に受忍すべき限度を超え、法的に保護されるべき利益を不当に侵害したとは認められない。

⑤ よって、X<sub>1</sub>らの主張には理由がなく、請求を棄却する。

### 四 信義則上の説明義務違反訴訟

（大阪地判 平一一・一二・一三 判例集未登載）

(1) X<sub>2</sub>（不動産会社営業担当社員）は、契約交渉段階において、Y<sub>2</sub>の販売担当者から南側の眺望が将来不明確であるのに、眺望の良さが長期間継続すると断定して勧誘されたので購入したが、その後南側隣地にマンションが建設されて眺望の良さを失い、精神的損害を被ったとして、契約交渉段階における信義則上の説明義務違反に基づき、売主業者Y<sub>1</sub>らおよびY<sub>2</sub>に対し、一、〇〇〇万円の慰謝料を請求した。

Y<sub>1</sub>らは、本件眺望は契約締結当時からテ

ニスクラブの屋根で遮られており、法的保護に値する眺望の利益はなく、信義則上の説明義務違反はないと主張した。

(2) これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

① 本件居室は高さ六・九〇九・八mで、南側テニスクラブの高さは一一・三六四mであるから、本件居室の南側の眺望はテニスクラブの屋根に遮られており、法的保護の対象としての眺望利益と認定するには無理があり、本件居室が享受していた眺望利益はさほど大きくなかった。

② 本件分譲の際作成されたパンフレットには、眺望に関する記載がなく、Yらにおいて、本件居室の販売にあたり、南側の眺望について何らかの利益を長期間享受し得るような外観を作出していたとはいえない。

③ また、Y<sub>2</sub>のセールストークも、テニスクラブについて、何か建つという計画はないが、将来何が建つかは分からない、眺望が変化することは有り得ると説明したもので、当時としては妥当な推論に基づいており、通常の不動産取引における駆け引きを超えたものとは認められない。

④ 従って、Y<sub>2</sub>には、X<sub>2</sub>に対して信義則上の説明義務違反したとはいえない。

⑤ Y<sub>1</sub>も、平成7年に至るまで南側隣地をAが売却することを知らされていなかったから、本件居室の売買契約締結段階において、Y<sub>1</sub>が信義則上の説明義務に違反したとはいえない。

⑥ よって、X<sub>2</sub>の請求を棄却する。

## 五 おわりに

本件事案は、売主業者が眺望を売り物にせず、また、買主の主張する眺望の利益も、「天候が良く、空気が澄んでいるときに、遠景でかすかに見える程度」とか、契約当時すでに「テニスクラブの屋根で遮られている」等大したものでなく、その立地も、土地の高度利用の必要性の強い地域であった。

従って、法的に保護されるべき眺望利益とはいえないとされたのも、当然といえよう。

また、本件においては、契約交渉段階において、眺望の良さを強調せず、眺望は変化すると説明しており、隣地所有者の売却の意図も知らなかったのであるから、信義則上の説明義務違反もないとされた。

都心部のマンション建設が増えている今

日、参考になる判決であると思われる。

(調査研究部調査役)