

Xは、 Y_2 及び Y_1 (Y_2 の父)に対し、説明義務違反があったとして、媒介契約を解除し、損害賠償と媒介手数料の返還を求めた。

Xの主張は、Yらは、防火地域の建築制限、水道管を配管し直す必要及びBC間のトラブルを説明しなかったというものである。

Yらは、防火地域の建築制限及び水道管については説明義務を尽くしており、また、BC間の紛争については、説明義務はないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 防火地域の建築制限については、①重要事項説明書の記載、②県への苦情申立てに建築制限に関する点がないこと、③複数の業者から建築の見積りを取り、予算を超過することが判明した後も一年三月ほどYらに抗議していないことからして、Yらの説明に信憑性があり、 Y_2 は、説明を尽くしている。

(2) 水道管については、 Y_2 は、水道管の径が一三mmで、震災で潰れている恐れがあるから、建築業者に相談するよう説明したが、Xは駐車中の車が気になり、気もそぞろで、

真摯な態度で聞かなかつたから、 Y_2 に債務不履行責任はない。

(3) 近隣関係については、BC間のトラブルの原因の一つは、Bらが草刈り等をせず、商売の妨げになっていたためで、Cは商売上衛生管理に気を遣うのは当然で、特別な人物というわけではないから、 Y_2 に説明義務はない。

(4) よつて、Xらの請求は、理由がなく、棄却する。

三 まとめ

隣人とのトラブルの説明義務について、本件判決は、「近隣第三者がいかなる人間か等については、原則として売買当事者において負うべき危険」であるとし、説明義務はないとした。後に本件土地を取得したEに対し、Cが建築の承諾を与えたことからすると、本件における隣地所有者とのトラブルは、隣人関係の不調和から生じた個人的な問題であつたようであるが、トラブルがあつたこと自体は、買主にとって重要な事項であり、告知、説明すべきであるとはいえないだろうか。考えさせられる事案である。

最近の判例から

(6)

新築マンションの目隠し設置義務

(神戸地判 平一一・三・三〇 判例集未登載) 辺見 博

マンションの建築に際し、隣接マンションの居住者らが、新築マンションの廊下及び屋外階段等の開放部分からのぞき見され、プライバシーが侵害されるとして、建築主及び建

築請負業者に対し、開放部分への目隠しの設置を求める仮処分を申立てたが、のぞき見されることがあるとしても、それは受忍限度の範囲内にあるとして、申立てを却下した事例

(神戸地裁決定 平成十一年三月三〇日 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

売業者 Y_1 は、本件土地(一四五二・九八 m^2)に一四階建分譲マンション(延床面積六一三六・六二 m^2 、六一戸)を建築することとし、建築業者 Y_2 に建築を請け負わせ、平成一〇年七月着工した。

本件土地は、JR摂津本山駅から徒歩二分(約一五〇m)の近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域にまたがるもので、本件土地周辺は、阪神淡路大震災後の建替需要もあり、中高層マンション群を形成している。

また、地元自治会は、マンションの建築主に対し、建物購入者が将来合法建築物の建築に異議苦情を申し立ててはならない旨購入者に説明するよう求め、その協定を締結していた。

本件土地の北側には、五九七・七八 m^2 の土地に、七階建(二四戸)の隣地マンションが、平成九年一月完成し、入居済となっていた。同マンションの南側バルコニーは、境界線から約七・六m後退している。

一方、本件マンションは、同境界線から約四・四五m後退しており、両マンションの間

には、約一二mの間隔がある。

なお、 Y_1 は、本件マンションの南側に、市の許可を得て、公開空地を設けている。

Y_1 は、本件建物建築にあたり、平成一〇年二月、隣地マンション居住者に建物概要図等を配布した。その結果、種々の要望が出たので、隣地マンションの南側バルコニーと真正面に相対する箇所を少なくするよう設計変更した。

しかし、隣地マンション居住者 X らは、プライバシーの保護等について納得せず、説明会を求めた。

Y_1 は、北側の窓を小さくし、北側廊下玄関部分に防風スクリーンを設置し、ルーフトラス北側に目隠しパネルを設置する等の回答をしたが、 X らは、一〇階以下の開放廊下及び屋外階段に目隠しを設置するよう申出をした。

Y_1 がこれを断つたので、 X らは、同日隠しの設置を求めて、仮処分の申立てをした。

本件仮処分審理中に、 Y_1 は、開放廊下のコンクリート立上りを三〇cm上げ、その上に一五cmの手摺りを取りつける等の変更案を提示したが、 X らは、同提案を断り、最終的には、一〇階以下の開放廊下と屋外階段の手摺りの高さを一・二mとし、その上に五〇cmの

目隠しを設置するよう求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 隣人等からののぞき見が、受忍限度を超えてプライバシーの侵害となるかどうかの判断に当たっては、民法二三五条の規定が一応の判断基準となるとし、

(2) 本件の場合、①のぞき見されるとする場所は、各住戸の窓又は縁側ではなく、共用廊下と屋外階段であり、②本件物件の所在地の地域性、③ Y_1 の數回にわたる設計変更、④ X らも入居の際将来の合法建築物を受忍しなければならぬ旨の説明を受けていたと推認できること、⑤民法二三五条は窓又は縁側から境界線までの距離が一m以上の場合は不問に付していることをあわせ考えると、 X らがのぞき見されることがあるとしても、受忍限度の範囲内にあり、

(3) Y_1 が本件建物の南側に公開空地を設け、本件境界線からの後退距離が短くなつたとしても、建築基準法五九条の二の規定に基づき市の許可を得ており、また、 Y_1 は、できる限り真正面に相対する部分を少なくするよう設計変更をしているから、 Y らの不誠

(4) 共同住宅等にかかる消防用設備等の技術上の基準の特例の適用を受けても、Xらの主張する目隠しの高さには及ばず、本件建物の一階以上にスプリンクラーを設置してまで、Xらの主張に沿う目隠しを設置する義務はない、とXらの申立てを却下した。

三 まとめ

本件は、のぞき見がプライバシーの侵害になるか否かの判断にあたっては、民法二三五条の規定が一応の判断基準になるとしているが、民法二三五条は、マンション等は想定していないと思われる。

また、本件判決も、「一応の判断基準」とした上で、本件物件の地域性、数度の設計変更、一二mの間隔、のぞき見の場所が共同廊下等であることを考慮して、受忍限度内としたものである。具体の事例に即して、判断すべきであろう。

なお、目隠し設置に係る判決としては、階段から区分住宅へ通ずる通路は、縁側とはいえず、目隠し設置要求はできないとした判決がある（大阪地判 昭五五・一一・一七 判タ四四〇―一三五）。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(7)

マンション販売と商標権の侵害

（東京地判 平二・一〇・二一 判時一七〇一―一五二） 辺見 博

分譲マンションの販売にあたり付した標章が、「建物の販売」を指定役務とする登録商標に類似し、その商標の使用が商標法三七条一号に該当するとして、マンション分譲業者に対し、標章の使用の差止めと損害賠償を命じた事例（東京地裁 平成一一年一〇月二二日 控訴 判例時報一七〇一号一五二頁）。

一 事案の概要

業者Yは、平成九年六月、分譲マンション（二七戸。総販売価額一〇億七、〇二〇万円）の販売にあたり、「ヴィラーシュ白山」とするY標章を、表示板、立看板、チラシ等に付して、販売した。

しかし、「ヴィラーシュ」の商標については、業者Xが土地建物の売買を指定役務として登録商標を有しており、八ヶ岳山麓のリゾートマンションを販売していた。

Xの主張は、①Yは本件登録商標に類似するY標章を「建物の売買」という役務に使用し、②また、Yは指定役務に類似する商品について登録商標に類似する標章を使用し、商標権を侵害したものである。

Yは、①マンションや広告にY標章を付する行為は、Y標章を「建物の売買」という役務に使用する行為にあたらず、②また、不動産は個性が強いから、商標権の保護の対象となる「商品」にあたらず、マンションの名称として使用する行為は、商標権の侵害にあたらないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件マンションは、顧客が支払う金銭と直接の対価関係に立つものであるから、本