

(4) 実性を窺わせるとはいえないとしたうえで、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

件マンションやその広告等にY標章を付する行為は、「建物の売買」という役務の提供につき使用する行為に該当するということではない。

(2) しかし、分譲マンションは、市場における販売に供されることを予定して生産され、市場において取引される有体物と認められ、標章によって出所が表示されるから、商標法にいう「商品」である。

(3) 役務と商品が類似するかどうかは、役務や商品についての出所の混同を招くおそれがあるかどうかを基準として判断すべきであり、「建物の売買」という役務と「建物」という商品の間では、役務提供の主体が商品販売の主体であり、需要者も一致するから、出所の混同を招くおそれがある。

(4) 従って、Yの行為は、指定役務に類似する商品について登録商標に類似する商標を使用する行為（商標法三七条一号）に該当し、Xの商標権を侵害するものとみなされる。

(5) Xの損害額は、各住居の販売価額の合計額の約〇・五％にあたる五〇〇万円が相当である。

(6) よって、Yは、Y標章を使用してならず、Xに五〇〇万円を支払え。

三 まとめ

マンションの名称に関する紛争は、珍しい。かつて、賃貸アパート（「リヴェール」）経営者が、近くに建設されたマンション（「リヴェール武蔵野」）に対し、不正競争防止法に基づき、その名称の差止めを求めた事案について、「本件アパートの名称が地域内において需要者に広く知られていたとは認められない」とした控訴審判決（東京高判平八・九・一二

特許と企業三三四―六九）を支持し、上告を棄却した判決（最高判平九・二・二七知的所有権判決速報二六四―七五一九）がある。本件は、これと異なり、商標法の商標登録がある場合の紛争である。本件判決は、「建物の売買」を指定役務とする登録商標であつても、「建物」という商品は「建物の売買」という役務と類似するとして、商標権の侵害を認めた。実務に及ぼす影響は、大きいであろう。

最近の判例から

(8)

マンション説明会報告書の開示請求

（横浜地判 平一一・六・二三 判自一九八―六三） 中澤 恭

マンション説明会の報告書のうち、個人の氏名、建築主側の出席者の氏名等は、鋭い対立状況にあつて、生活の平穩を害される蓋然性が高いから、個人情報として非公開とするのが相当であり、補償、価格等に関する情報は、事業活動情報として非公開とするのが相

当であるとされた事例（横浜地裁 平成一一 年六月二三日判決 控訴 判例自治一九八号 六三頁）。

一 事案の概要

業者Aは、平成五年、一一階建マンション