

の異なる異種構造基礎に跨って建物を建築し、建築業者として負うべき建物の安全性確保義務に違反したから、民法七〇九条に基づき建物傾斜によりXらの被った損害の賠償責任を負う。

(3) 本件土地建物には、売買契約当時取引上一般通常人の視点では容易に見えなかった欠陥（整備不十分な盛土地盤が次第に不等沈下を起こすこと、建物が支持力の異なる基礎地盤に跨って建築されたこと）があったから、Y₁はXらに対し民法五七〇条の瑕疵担保責任を負う。また、Y₂は、民法六三四条に基づき、Xらの一部につき建築請負業者としての瑕疵担保責任を負う。

(4) 瑕疵担保責任に基づく解除の意思表示や損害賠償請求を行うか否かの判断を合理的に下すためには、一般通常人が右判断をできる程度に瑕疵の内容程度を知る必要があり、そのためには瑕疵がある程度進行してその内容程度が明確化したときから除斥期間が進行すると解する。本件では、Xらが建物の傾斜等を知ったときは被害は進行中であり、Xらは本件建物につき専門的観点に基づく診断を受けた時点から一年以内には提訴している。

(5) 以上の判断を基に、Xらによる、仮設・建

物移動押上・改修・内装工事費用、Xらの一時移転費用、弁護士費用などの損害賠償請求を一部認容する。

三 まとめ

本件のように、住宅を購入したところ、その後欠陥住宅であると判明した場合に、買主が売主や住宅の建築業者を相手方として損害賠償を請求する事例が近時増加している。

本件は、まず売主の認定が問題となり、損

害賠償責任の存否も複雑化した事案において、詳細な事実認定の上、建築業者の不法行為責任と売主・建築業者の瑕疵担保責任が認められたものである。

なお、瑕疵担保責任の除斥期間の起算点を買主が単に被害を認識した時点ではなく瑕疵の内容程度が明確化した時点と認定した点は、特色ある判断であり、実務上参考になると思われる。

最近の判例から

(8)

古都鎌倉の景観、眺望の侵害

(東京高判 平一三・六・七 判時一七五八―四六) 中澤 恭

隣地の四階建てのマンションの建築により、

古都鎌倉の景観、眺望が侵害されたとする損害賠償請求が、景観を破壊、侵害したものでなく、また眺望利益についても受忍限度内のものであるとして、棄却された事例（東京高裁 平成一三年六月七日判決 控訴棄却確定）

判例時報一七五八号四六頁）

一 事案の概要

Xは、鎌倉市において、昭和四七年から借地上に建物を所有し、居住してきたが、平成八年頃から、その隣地においてマンションの

建築、分譲を計画するYに対し、建築を反対し、平成一〇年、Y及び建築会社を相手として、建築工事禁止の本訴を提起した。その後、平成一一年五月、本件マンション建築工事が完成したため、訴えを変更して、Yに対し、マンション建築による景観、眺望の侵害により一、〇〇〇万円の損害賠償を求めた。

なお、Xの居住する地域は、昭和四七年當時は住居地域で、係争時には第一種中高層住居専用地域（建ぺい率六〇％・容積率一五〇％）であり、マンション敷地は、同地域と第一種住居地域（同六〇％・二〇〇％）にまたがっていた。当初、Yは、地上五階建てを計画していたが、周辺住民との説明会を四回開催し、地上四階地下一階に縮小変更した。

一審判決では、景観ないし眺望阻害については、慎重な利益考量を要するとして、本件マンション建築が法令、条例等の違反はなく、用途地域からある程度の高さの建築物は認められていること、周辺住民の意見を聞き入れ計画変更したこと等の諸事情から、Yの建築行為がXに対して、民法七〇九条の適用上違法になるとか、権利濫用であるなどと解することはできないとして、Xの請求を棄却した。これに対し、Xは、不服として、請求額を三〇〇万円に減額して、控訴した。

二 判決の要旨

これに対し、二審の裁判所は、X主張の景観権（住宅周辺の古都鎌倉の景観を享受する権利又は利益）、眺望権（住宅から衣張山の山並み等を眺望する権利又は利益）は、実定法上の根拠がなく、法律上の権利として認めることはできないとした上で、

(1) 古都鎌倉の景観を享受する権利は、当該地域住民にのみ認められる個別・具体的な権利ではなく、古都鎌倉を訪れる人にも認められる公共的利益である。

(2) この点は別としても、本件地域ではある程度の高さの建物の建築は容認されており、景観特性に反しない一五m以下のマンションが建ち始めており、近隣住民の要望を受け入れ五階建から四階建へと計画縮小され、古都鎌倉の景観の保全のための指導に従い建物外観、配色等についても周囲に融合するようにされたこと等、諸般の事情を考慮すると、本件マンションの建築をもつて、古都鎌倉の景観を破壊、侵害したものとまで評価できない。

(3) 眺望上の利益については、本件マンション建築前の、X建物からの眺望は、マンション敷地上の樹木又は旧建物の屋根越しにわ

ずかに衣張山の山並みの稜線部分を眺望できたであろう適度にすぎず、そもそも保護に値するものではない。

(4) この点は別としても、X建物からの眺望は、周囲に建物が建築された場合にはある程度眺望が妨げられるであろうことは当初から予定されていること、マンション建築により阻害される眺望の範囲はごく限られていること、本件マンションは、法令・条例等に従って建築されたもので、その過程で近隣住民との説明会を開催し、計画の縮小変更に応じ、Yに近隣住民の眺望利益を阻害する害意が認められないこと等の諸般の事情に照らすと、受忍限度内のものである。

(5) よって、Xの主張は認められず、Xの控訴を棄却する。

三 まとめ

眺望に関する判例は増えつつあり、本誌においても、京都の二条城の眺望が問題になったもの（No.四八・二〇〇一・二二）、都市部の高層マンションの眺望に関するもの（No.四五・二〇〇〇・二二）等がある。

従前の裁判例においては、眺望利益の侵害を問題とする事例が多いが、本判決においては、景観利益と眺望利益とを区別して、それ

ぞれ詳細に論じているところが特徴的であり、実務において参考になるものと考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(9)

別荘地売買契約と同時締結された温泉供給契約の更新拒絶

(東京地判 平二二・二一・八 判タ一〇七三―一六七) 森末 一巳

別荘地売買契約と同時に締結された温泉供給契約の当初期間が到来した場合において、当事者間の協議により更新できる旨の条項が存在するときは、温泉の供給を受ける側が更新権を有し、温泉の供給を行う側は特段の事情のない限り更新を拒絶できないとされ、かつ、特段の事情がないとして温泉給湯義務の存在が確認された事例(東京地裁平一二年一月八日 認容・控訴(後和解) 判例タイムズ一〇七三号一六七頁)

一 事案の概要

Xは、Yから昭和六三年一月、本件別荘

地を代金二、六五〇万円で購入し、この売買契約の付帯契約として、同日付けで本件別荘地について温泉供給契約(以下「本件契約」という。)を締結した。

この契約には、Yは、本件契約及び温泉供給規程に基づきXに温泉を供給すること、Xは、温泉工事負担金として一〇〇万円をYに支払うことが定められた。

また、本件契約の有効期間については第五条で、「この契約の有効期間は契約締結の日より一〇年とします。ただし乙(X)が期間満了六ヶ月前までに甲(Y)に対し、この温泉の供給の継続を申し出たときは、甲および乙

は、協議のうえこれを更新することができるものとします。更新時による費用については、給湯施設が今後老朽および破損し、給湯に支障をきたすような場合、甲の決めた適正な修理、保全に関する費用を乙が負担するものとします。」と定められていた。

なお、本件契約書には、契約期間満了時の費用について、これらのほかは一切記載がなく、本件契約締結から約二年後の平成二〇〇〇月に、Yは温泉供給規定を改正して更新料について定めたが、Xの同意は得ていなかった。

平成一〇年九月、YはXに対し、同年一月をもって本件契約の契約期間が満了すること、契約更新の意思を確認する確認書の返送を求めること、更新に際しては、更新料として二一〇万円を一〇年間分割で支払うことなどの記載のある通知をした。これに対し、Xは、Yに対し、同通知の五日後に、契約の更新は希望するが、更新料の支払には応じられない旨回答した。