

最近の判例から (17)

同一売主業者が南側にマンションを建築したのは
信義則上の義務に違反するとの主張が一部認容された事例

(札幌地判 平16・3・31 ホームページ下級裁主要判決情報) 青山 節夫

分譲業者が建築し販売した15階建てマンションの高層階の購入者が、売主らが新たに同マンション南側に近接して15階建てマンションを建築したのは、信義則上眺望を害さないよう配慮すべき義務に違反するなど主張して、売主らに対し提起した損害賠償請求の一部が認容された事例（札幌地裁平成16年3月31日判決 一部認容 控訴 ホームページ最高裁判所-各地の裁判所-主要判決速報-下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

X1、X2、X3の3名（以下「Xら」という。）は、分譲業者Y1が建築し、販売業者Y2が販売したマンション（以下「本件マンション」という。）の13階から14階の住戸を、それぞれ平成13年3月から平成13年11月にかけて購入した。

Y1は、本件マンションの南側約57mの距離の場所に15階建てマンション（以下「本件新マンション」という。）を建築し、Y2がこれを販売することにし、平成14年7月に工事着工し、15階建ての本件新マンションが建築された。Xらは、Yらに不法行為ないし債務不履行、信義則上の義務違反があったと主張して提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Y1に慰謝料計200万円、弁護士費用として計25万円の

支払を命じた。

(1) 本件マンション及び本件新マンションの建築地は、用途地域は商業地域に入り、その両者の間には、本件マンションから南側に25m道路、11階建ての南側賃貸マンション、3階建て及び8階建てのビルがあり57m離れている。

(2) 本件マンションは、都心の利便性を追求したマンションといえることができる。しかし、「A市の風物詩を、特等席から眺める。」といったパンフレットの文言は、その眺望が良いことを意味していると考えざるを得ない。そして、Yらは高層階からの眺望が非常に良好であることを十分認識し、セールスポイントにしていたと認められる。また、本件マンションは、高層階にいくほど高額の価格が設定されていることが認められ、眺望という要素が価格設定の要素になっていることは否定できない。特に、12階以上は、都心部にあるマンションにしては、南側賃貸マンションを超えて遠方の眺望を得ることができ、それは高層階になればなるほど顕著である。そして、実際にも13階以上の階層の1階下との価格差は大きく、この差額中には眺望の要素が大きく反映していると認められる。

(3) 本件新マンション建築以前は、Xらの各区分建物の居間からの眺望は、左手奥にA市内南方面のB川（夏は河川敷で花火が行われる。）が僅かに見え、右手にA市を取

り囲むC山等の山並み、中央奥に遠くD岳の遠望も認められる。本件新マンション建築以降は、Xらの各区分建物の居間からの眺望は、B川への遠望が本件新マンションにより、D岳の遠望は、居間の場所によって本件新マンションにより遮られる。特に、居間に座った場合の視線では概ね空が見えていたのが、本件新マンションの建築により、本件新マンションの上層部が如実に視界に入ってくることになったと認められる。

- (4) Y1は、本件新マンション建築の計画は平成13年8月ころから始まっていたものの、地権者の売却につき鑑定、裁判所の許可という手続が必要であったことから、Y1が本件新マンション建築を対外的に明らかにできる状態になったのは本社決裁を経た平成13年12月からで、Xらのうち、最後に契約をしたX3が同年11月に契約した時点では、Y2は、本件新マンションの計画を知らせることは不可能であったと認められる。
- (5) そうすると、Y2は、Xらに対し、Xら主張のような説明義務を負っていたということではできない。実際にも、Y2担当者は、本件新マンションの話聞いた際には程なくXらに対し情報提供をしている。
- (6) Yらは、本件マンションを建築し、特に高層階については、その利便性ととも眺望もセールスポイントとして販売し、価格にも反映させている。そして、ここに居住するXらは、この眺望も高層階の区分建物購入の重要な動機としており、Yらもそのことは了解していたはずである。そうすると、Y1は、本件マンション建築をし、Y2ともども販売を進めた者として、Xらに対し、信義則上その眺望を害しないよう配慮する義務があるといわなければならない。
- い。しかし、Y1がこうした配慮をしたと認めるに足りる証拠はない。したがって、本件のような上記特殊な事情が認められる場合には、Y1は上記義務違反による損害賠償責任を負うべきである。
- (7) 居間からの上記眺望の障害は、経済的損失の側面があること、上下層の価格差には、眺望ばかりか、防犯、住環境等といったその他の要素も含まれていて、これは本件新マンションの建築により阻害されてはいないこと等、諸般の事情も総合考慮して、11階との価格差の半分程度の慰謝料、すなわち、X1については45万円、X2については75万円、X3については80万円をそれぞれ認めるのが相当である。

3 まとめ

マンション建設と眺望障害の裁判例には、障害を認めたりゾートマンションの事例（横浜地判平8年2月16日、本書No.35 39頁）と否認した一般住宅の眺望事例（大阪高判平10年11月6日、本書No.42 45頁）等がある。前者の事例（東側数十メートルにマンション建設）は本件と同様に同一の売主業者によるものであり、信義則上の義務違反、眺望景観相当価値の下落を損害として認めた。本判決は一般住宅用マンションの事例であり控訴審の行方に注目したい。