

最近の判例から (15)

超高層マンションの高層階を購入した住民の 眺望権が認められなかった事例

(大阪地判 平20・6・25 HP下級裁主要判決情報) 松木 美鳥

超高層マンションの高層階を購入した住民らが、購入後、分譲業者が近隣に別のマンションを建築した結果、眺望等を害されたとして、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、住民らの眺望権が認められなかった事例（大阪地裁 平成20年6月25日判決 棄却 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

本件は、原告Xらが不動産分譲業者Yから分譲マンション（地上28階、地下1階建。

以下「本件マンション」という。）の高層階の専有部分を購入したところ、その後、近隣にYらが別のマンション（地上39階、地下1階建。以下「Bマンション」という。）を建築した結果、眺望等を害されたとして、以下のとおり主張した。

- ①原告Xらは、良好な眺望を重要な購入動機としていたこと。
- ②Yが作成したパンフレットにも本件マンション上層部から望める眺望を写した写真が全面に掲載されていたこと。
- ③そして、Bマンションが近隣に建設される可能性があることを十分に説明すべき義務を負っていたにもかかわらず、原告Xらに説明しなかったことにより、眺望侵害等を受けたとして、Xらは、Yに対して債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を求めた。これに対し、Yは、本件マンションの

主要なセールスポイントは立地条件の良さ、利便性、設備の充実等であり、眺望ではない。本件マンションを分譲する際、良好な眺望を約束した事実は存在しない等を主張して、原告Xらの請求を争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xらの請求を棄却した。

- (1) 原告Xらの主張する眺望利益について

眺望利益なるものは、建物の所有者ないしは占有者が建物自体に対して有する排他的、独占的支配と同じ意味において支配し、享受しうる利益ではない。元来風物は誰でもこれに接しうるものであって、ただ特定の場所からの観望による利益は、たまたまその場所の独占的占有者のみが事実上これを享受しうる結果としてその者に独占的に帰属するにすぎない。したがって、眺望利益は、その特定の場所からの眺望の点で格別の価値をもち、このような眺望利益の享受を一つの重要な目的としてその場所に建物が建築された場合のように、当該建物の所有者ないし占有者によるその建物からの眺望利益の享受が社会観念上からも独自の利益として承認せられるべき重要性を有するものと認められる場合に限って、法的に保護される権利となるものと考えられる。よって、本件マンションの住民であるXらが、たまたま周辺に同程度の高さの

高層マンションが存在していなかった結果として、良好な眺望を独占的に享受していたのだとしても、そ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し、法的保護に値するものであったとは到底認められない。

(2) 被告Yの勧誘方法等

Yが作成したパンフレットには、良好な眺望を本件マンションのセールスポイントの一つとしていると読めるような写真・記載がある。しかしながら、本件売買契約締結当時、本件マンションの高層階から良好な眺望が得られること自体は真実であって、これをセールスポイントの一つにすることはマンション販売の現場において通常のことであると考えられる。そして、写真・記載は、あくまでも現在の眺望に関するものであって、これが将来的にも保証されるものであるとの記載はないし、また、そのような誤信を与えるようなものともいえない。

(3) 眺望利益侵害について

Yにおいて、本件売買契約締結に先立ち、本件敷地に中高層建築物が建築されて眺望に変化が生じる可能性があることを十分に説明していた事実が認められる。Yにおいて、本件敷地にXらの眺望を阻害するような高層マンションが建つ可能性を説明せず、逆に将来的にもそうした事態は生じないであろうと保証し、あるいはそのような信頼を与えるかのような言動を用いて本件売買契約を締結したという事実は認められない。そうすると、上記のようなYの説明義務違反ないし虚偽説明を前提として、YらがXらの眺望利益を違法に侵害した旨の原告Xらの主張は、その余の点を検討するまでもなく、失当である。

3 まとめ

眺望権あるいは眺望利益が他人によって侵害される場合、第三者による侵害の事案については、判例は、

- ① 法的保護に値する眺望利益の存否を判断し、これが認められた場合に、
- ② 比較考量により当該被害が受忍限度内のものであるか否かを判断している。

これに対し、眺望の良さを宣伝文句にしてマンションを販売した分譲業者自身はその眺望を阻害する別のマンションを建築したような場合には、判例は、前記の①と②を特段区別することなく、分譲業者は、眺望を阻害する建物を建築しないようにすべき信義則上の配慮義務があるとし、これに違反したことによる不法行為責任を認め、慰謝料や弁護士費用の支払を命じている。そして、分譲業者の対応、当該マンションの立地条件、周辺地域における建物の建築状況、建築基準法上の適法性などを慰謝料算定の事由としている。

本件は、「大都市・大阪の中心部で、たまたま住民が良好な眺望を独占的に享受していたとしても、法的保護には値しない」と判断した。住民らは販売時のパンフレットが「朝日を浴びる東面、生駒山を間近に望む眺望」と強調していたことを挙げたが、判決は「良好な眺望をセールスポイントにすることはマンション販売では通常のこと」と指摘した。

他方で、室内から隅田川花火大会の花火を観賞できるマンション居室を販売した分譲業者が、販売後にその眺望を遮るマンションを建築した場合につき、慰謝料等の支払が命じられた事例（東京地判平18・12・8判時1963・83）もある。

マンション分譲業者やその仲介業者が景観や眺望について説明する際には、上記義務違反にならないよう十分留意すべきである。