

最近の判例から (2)

マンション住民の眺望利益が 違法に侵害されたとはまではいえないとされた事例

(東京地判 平20・1・31 判タ1276-241) 中島 修一

温泉リゾート地のマンションの区分所有者らが、南側隣地に新築されたマンションによって眺望が阻害されたとして、分譲業者らに対し、共同不法行為に基づき、精神的損害に対する慰謝料を請求したところ、住民の眺望利益は法的保護に値するが、分譲業者らのマンション建築行為に違法性があるということとはできないとし、住民の請求が棄却された事例（東京地裁 平成20年1月31日判決 棄却控訴 判例タイムズ1276号241頁）

1 事案の概要

宅建業者Yは、Xらが区分所有する総戸数288戸、14階建のマンション（以下「Aマンション」という。）の南側に、16階建のマンション（以下「本件マンション」という。）を建築した。（なお、建築主は、Yではなかったが、Yが事業を譲り受けた。）

本件は、Xらが、本件マンションによって、海などの眺望が遮られ、Aマンションの財産的価値も下落し、精神的苦痛を被ったとして、慰謝料を請求した事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおりXの請求を棄却した。

(1) 建物居住者の眺望利益は、建物の所有ないし占有と密接に結びついた生活利益ではあるが、当該建物の所有者ないし占有者が当該建物自体について有する排他的、独占的支配と同じ意味で支配、享受できる利益

ではなく、特定の場所からの眺望利益は、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得ることの結果としてその者に独占的に帰属するにすぎず、その内容は、周辺における客観的状況の変化によって自ずから変容ないし制約を被らざるを得ないものであって、眺望の利益を享受している者は、人為によるこのような周囲の環境の変化を排除しうる権能を当然に持つということとはできない。

しかし、特定の場所がその場所からの眺望の点で格別の価値を持ち、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設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は、当該眺望利益は法的見地からも保護されるべき利益であると解される。

- (2) Aマンションの南側各室を区分所有あるいは占有する者は、各室からの眺望に格別高い価値を見出していることが認められるのであり、眺望利益の享受は、社会観念上からも独自の利益として承認せられる重要性を有するものと認めることができる。
- (3) 眺望利益は、それが法的保護に値するものであるとしても、当該建物の所有者ないし占有者において常に完全にその享受を要求し得るものではなく、眺望の対象とこれ

を享受する者との間に介在する土地等に係る所有権ないし債権的利用権等、他の競合利益との調和においてのみ認容されるべきものであるから、眺望利益に対する侵害が違法となるのは、侵害行為が具体的状況の下で眺望利益との関係において社会通念上受忍しうる程度を超えて不当にこれを侵害する場合に限られるべきである。

具体的には、眺望を阻害される土地及び建物の立地環境、位置、構造等を踏まえた上で、①眺望侵害行為の性質・態様、②行為の必要性・相当性、③行為者の意図・目的、④侵害行為の回避可能性等の行為者側の事情、⑤侵害される眺望利益の価値ないし重要性、⑥被害の程度、範囲、⑦侵害行為の予測可能性等の被害者側の事情を総合的に勘案し、両者を比較検討して決せられるべきである。

なお、眺望利益が被害者の健康等に直接の影響を及ぼすものではなく、その価値が人の精神活動のあり方によって左右される主観的なものであることなどに照らし、侵害の評価については厳密になされるべきであると解される。

- (4) 本件マンションのある地域は、太平洋を望んで相模湾に傾斜する斜面状の地形をなしており、国際的な保養地域であって、多数の中高層マンション、ホテルが建ち並んでいる。そして、商業地域に指定されており、容積率は400%である。

Yは、市の土地利用に関する指導要綱に基づく指導を受け、設計変更のうえ、指定確認検査機関から建築確認を受けた。この際に、周辺住民の同意書の提出までは求められてはいなかった。なお、これに先立っての近隣説明会では、本件マンションの高さを下げる、位置をずらすこと、北側に窓を設けないことなどの要望を受けた

が、Yは、北側の窓を曇りガラスにすることのみ、応じていた。

- (5) 以上、①マンションの建築に適した土地であったこと、②Yは法令や条例及び本件指導要綱に従って適法に本件マンションの建築を行い、Xらの眺望を阻害するにつき、Yに加害意思等があったともいえないこと、③本件マンションによりXらの被った眺望利益の阻害の程度は各居室毎に相当に異なるが、その眺望利益の阻害の程度が著しい居室であっても、以前得ていた眺望の全てが失われたとまでは認められない上、Xらとしても、本件土地にマンションが建築され、自らが享受してきた眺望が一定程度阻害される可能性があることを予見することができたこと、④そもそも眺望利益は絶対のものではなく、常に変容の可能性を内包する権利であることを勘案すれば、Yによる本件マンション建築行為が、社会通念上受忍し得る程度を超えて不当にXらの眺望利益を侵害したものとまでは認められず、Yによる本件マンション建築行為に違法性があるということとはできない。

3 まとめ

本件は、リゾート地における紛争であるが、眺望利益に関する考え方は、共通のものとして参考となる（本誌71号104頁参照）。

なお、本判決は、区分所有者の親族及び区分所有者たる法人の代表者については、これらの者は占有補助者にすぎず、法的保護に値すべき眺望権を独自に有しているとは認められないと判示した。

(調査研究部調査役)