

## 5 眺望・周辺環境・近隣関係に関する調査・説明義務

1 マンション購入後に、同じ売主業者が隣地に別マンションを建設したために生活利益である眺望を損なわれたことに対し、当該売主業者の信義則上の説明義務違反を理由とする損害賠償請求が認められなかった事例

大阪地判 平成11年12月13日 判時1719-101

### <事案の概要>

Xは宅建業者Y1、Y2（共同売主ないし販売代理人）からマンションを購入した後に、隣地にY1が別のマンションを建設したことによって、生活利益たる眺望を喪失する損害を受けたとして、Y1らの契約交渉段階における信義則上の説明義務違反に基づく1000万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

Xが主張する生活利益としての眺望には主観的要素があり、法的保護の対象として認定するには無理がある。

隣地へのマンション建設計画は契約交渉段階においてY1らに知らされておらず、その状況下でなされた販売担当者の発言に信義則上の説明義務違反は認められない。

2 マンションからの眺望が販売時の説明と相違していることを理由とする売主業者及び販売代理業者に対する損害賠償請求が認められなかった事例

東京地判 平成12年2月14日

### <事案の概要>

Xは平成8年1月に本件マンションの購入契約を締結し、同年12月に引渡しを受けた。その間、同年11月に隣接地に別のマンションが完成し、購入契約締結時点とは本件マンションからの景観が変化していた。

Xは、本件マンションの広告及び購入契約締結時の販売担当員の説明により、東京タワーが見える景観が本件売買契約の内容になっていたとして、本件マンションの売主Y1、販売代理業者Y2、媒介業者Y3を相手取って、債務不履行及び不法行為を原因とする1000万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

- ① 購入契約締結時にY1らは本件マンションの眺望につき断定的な説明を行っていないこと。
- ② 宅建業法に基づき交付された重要事項説明書においては隣接地にマンション建設が予定されていること及びその完成により景観、周辺環境等が変化することが予想される旨記載されていたこと。

から、特定の景観が本件売買契約の内容となっていたものとは認められない。

また、隣接マンション建設による眺望の変化がXに予期できなかったとは言えない。

本件マンションの広告に「都市を望む豊かな景観」の文言を用いたことについても、隣

接地建物完成後の景観は本件マンションの地域性から通常予想される景観であって、広告中の文言と矛盾せず、宅建業法第32条で禁止された誇大広告に該当しない。

3 マンションの建築、販売業者が、眺望をそのマンションのセールスポイントとし、購入動機ともなっていることを認識しながら、販売後にその眺望を阻害する新マンションを近隣に建築・販売した行為が、購入者に対する信義則上の義務違反にあたることとされた事例  
札幌地判 平成16年3月31日 RETIO60

<事案の概要>

Xらは、建築業者Yが建築した本件マンションの13階から14階の部屋を分譲業者Zから平成13年3月から同年10月にかけて購入した。

しかし、本件マンションから南側に約57m離れた地点に、Yを建築業者、Zを販売業者とする別の15階建てマンションが平成14年7月に着工され、Xらの本件マンションからの展望が損なわれるようになった。

Xらは、本件マンションの購入時点でYらが新マンション計画について説明せず、新マンションを建築してXらの眺望を阻害したことが債務不履行、不法行為にあたるとして、Y及びZに対し、連帯して、651万円余ないし744万円余の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を50万円ないし90万円の限度で認容した。

Yらが作成したパンフレット、本件マンションで高層階ほど高額の価格設定がされていることから、Yらは眺望を本件マンションのセールスポイントとしていたことは明らかである。また、Xらが個々に、購入した部屋からの眺望を重要な購入動機としていたことをYらの担当者が十分認識していたものと認められる。

しかしながら、本件マンションの売買契約締結時点では、新マンション計画は具体化しておらず、Yらがその計画をXらに説明することは不可能であったと認められ、YらがXらに対しその説明責任を負っていたとすることはできない。

他方、Yらは、本件マンションの購入者であるXらに対し、信義則上その眺望を阻害しないよう配慮する義務があるというべきであり、その信義則上の義務違反に対する損害賠償責任を免れない。

眺望の障害の有無により時価の差額が発生することは容易に予測できるところであるが、眺望は主観的なとらえ方にも影響され得る事項であるから、そのような経済的損失は慰謝料で斟酌することが相当である。

4 眺望をセールスポイントとしていた青田売りマンションにつき、完成時点では電柱及び送電線により眺望が遮られることを契約締結時点では売主が認識していなかったが、その説明を怠ったことが売主の説明義務違反（債務不履行）にあたることとされた事例  
福岡地判 平成18年2月2日 判タ1224-255、RETIO67

<事案の概要>

売主業者Xは、買主Yとの間で、平成15年8月に、代金2640万円、手付金100万円、違