

マンション建設と眺望利益の侵害

飯島 正

一 はじめに

マンションの建設は、周辺地域に影響を及ぼすため、種々の紛争が発生する。

初期の頃から、日照障害に関して、トラブルが多発した。日照は、人の健康に関する問題であるだけに、その影響が大きい。法制上も、日影規制、北側斜線制限等必要な規定が整備され、判例も積み重ねられて、日照に関しては、ルールが定着して来ている。

電波障害も、被害が現存するだけに、対応措置がとられている。

これに対して、眺望は、これまでのマンション建設においては、リゾートは別として、市街地のマンション建設では、日照障害等の紛争事案で、副次的に取り上げられることはあっても、眺望障害を主たる紛争として争わ

れることはなかった。

これまでの判例では、眺望の利益が保護されるのは、格別の価値を持つ地域に限られ、景勝地、別荘地等がこれにあたり、市街地周辺の通常の景観は該当しないとされて来た。

ところが、最近、市街地周辺の郊外において、マンションの建設により、先住者が眺望（農地や雑木林、市街地を広く、かつ、遠くまで眺望できる）眺望を阻害されたとして、マンション業者に損害賠償を求める訴訟が提起された。大阪地裁では、一年余の審理の末、眺望利益の侵害があるとして、マンション業者に一〇〇万円の支払いを命ずる判決を下した（大阪地裁平成一〇年四月一六日判決 判例集未登載）。

これまでの判例と、全く異なる判決である。本件は、マンション業者が控訴中であるが、

種々の問題があると思われるので、少し詳しくご紹介したい。

二 事案の概要

(1) Xは、昭和五八年、媒介業者Aの媒介で、四條畷市の第二種住居専用地域（その後第一種中高層住居専用地域）内の本件土地を購入し、昭和六一年建物を建て、居住を開始した。

(2) 本件土地は、郊外の未開発地域で、高低い丘の上であり、西側及び北側は、農地や雑木林、市街地を広く、かつ、遠くまで眺望できる土地であった。

Xは、購入の際、Aから見晴らしのよい土地として紹介され、建築にあたって、一階風呂場に大きな窓を設け、眺望が楽しめ

るように工夫した。

- (3) しかし、平成六年六月、マンション業者 Y が本件土地の西側隣接地（竹藪、畑、荒地）が点在する雑種地（九、二〇〇㎡）を取得し、高層マンション三棟（一一階、一三階、一四階）の建設を計画した。

- (4) Y と周辺住民との交渉は、平成七年八月頃から開始され、地元自治会の他、マンション建設反対同盟（周辺住民五〇世帯、実質代表者 X）とも協議がなされ、平成八年五月、自治会との間で、本件マンションの規模、構造、配置、工事方法、電波障害対策等に関する協定書が取り交わされた。

本件協定締結の際、自治会長から反対同盟との意見調整ができたとの連絡であったが、X は、本件協定書に納得していたわけではなかった。

- (5) Y は、平成八年一二月建築確認を受け、平成九年三月頃から建築工事に着手し、平成一〇年一月竣工の予定である。なお、本件マンションと X 宅との最短距離は、約三〇m である。

- (6) X は、本件マンションの建築により、西側及び北側の眺望を阻害され、圧迫感、威圧感を受けるとして、平成八年一月、Y を相手として、調停の申立て（三〇〇万円）

をしたが、平成九年三月不調となった。

そこで、X は、Y に対し、一、〇〇〇万円の損害賠償（地価の下落七〇〇万円、慰謝料三〇〇万円）を求めて、提訴した。

- (7) Y は、① X の居宅からの眺望は、単なる都市景観であって、法的保護に値するだけの客観的価値を有するか疑問であり、② 本件居宅からの眺望が制約を受けるとしても、部分的なものであり、③ 本件地域は急速に都市化が進んでおり、既に大規模な集合住宅が建築されており、④ 本件建築は法令に適合し、市の都市政策に沿うものである等と主張した。

三 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 眺望の利益は、客観的状況の変化によって変容し、当然にその排除又は損害賠償を求め得るものではないが、「特定の場所が眺望の点で特別の価値を持ち、眺望の利益の享受を目的としてその場所に建物が建てられた場合のように、当該建物の所有者ないし占有者による眺望の利益の享受が、社会

通念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有すると認められる場合には、眺望も、法的保護の対象となる」とし

- (2) 本件の場合、本件居宅周辺は、郊外の未開発地域で、中層マンションが散見されるものの、一〇階建を超えるような大型建築物はなく、西側及び北側に向けての眺望は、農地や雑木林、市街地を広く、かつ、遠くまで観望でき、特別の安堵感や充足感を与えるもので、X は、A から本件土地を見晴らしのよい土地として紹介され、眺望の享受を目的の一つとして購入し、建築したのであるから、本件居宅からの眺望は法的保護に値するとし、

- (3) Y の建築については、本件マンションの建築により、X の西側の眺望は全く阻害され、北側も視野の二分の一ないし三分の一が遮断されるのに対し、本件周辺地域は一〇階を超えるような大型建築物は周囲に見当たらず、少くとも現時点においては、本件マンションは周囲の環境と調和した建築物とはいいい難く、かつ、Y において X の眺望確保のための検討がなされた形跡がないから、X の被害は社会生活上受忍し得る限度を超え、Y の建築は不法行為を構成するとし、

- (4) その損害については、不動産価格の下落による財産的損害は、独立の損害として評価することはできないが、精神的損害については、安堵感、充足感を得ることができなくなった他、威圧感、圧迫感を感じるようになったから、慰謝料一二〇万円が相当であるとして、
- (5) Yに対し、Xに一二〇万円を支払えと命じた。

四 眺望の利益について

〔1〕眺望の利益について、本件判決は、土地建物の所有者が排他的、独占的に享受し得る利益ではないが、「特定の場所が眺望の点で特別の価値を持ち、眺望の利益の享受を目的としてその場所に建物が建てられた場合のように、当該建物の所有者ないし占有者による眺望の利益の享受が、社会通念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有すると認められる場合には、眺望も、法的保護の対象となる」とした。

- これまでの判決（東京高決昭五一・一一・一一判時八四〇一六〇、大阪地判平四・一二・二二判時一四五三一四六、岐阜地決平七・

七・二二判時一五四六一八一等）に従ったものである。

〔2〕それでは、ここにいう「眺望の点で特別の価値を持ち、……その利益の享受が、社会通念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有すると認められる場合」とは、如何なる場合をいうのであろうか。

この点に關しては、本件判決は、従来の判決と著しく異なる判断を下した。

これまでの判決で、眺望の利益があるときれたのは、景勝地や別荘地等の眺望に特別の価値を有するものに限られていた。例えば、名勝松島海岸の景観をパノラマ状に眺望する料理飲食店（仙台高判平五・一一・二二判タ八五八―二五九）、京都東山を借景とする名園が売物の料理旅館（京都地決昭四八・九・一九判時七二〇―一八二）、木曾駒高原の木曾御嶽山の眺望の享受を重要目的とする別荘地「木曾駒」（大阪地判平四・一二・二二判時一四五三―一四六）、独鈷山、北アルプスの山並みを眺望できる別荘地「学者村」（長野地裁上田支判平七・七・六判時一五六九―九八）、浦賀水道、房総半島、三浦海岸、剣崎をパノラマ式に見渡し得る南傾斜の高台の土地（横浜地裁横須賀支判昭五四・二・二六判時九一七―二

三）、熱海の錦が浦、熱海城、相模湾の近景を視野に納めるリゾートマンション（東京高決昭五一・一一・一一判時八四〇一六〇）等。

これに対して、住宅地の眺望には、格別の価値があるとはされていない。例えば、売主業者が「水と緑の合戸池を一望」と宣伝した分譲地につき、「一般に、住宅地における眺望は、別荘地や観光地などにおける眺望ほどには格別の価値を見出し難い」とするもの（前掲岐阜地決平七・七・二二）、勤住協のマンション建築により松山城の眺望が阻害されるとする一般住宅につき、「眺望を売り物とする別荘や観光旅館のように、その財産的価値の多くを松山城に対する眺望に依存しているとは認められず、松山城の眺望は、各債権者に個別具体的に保護された法的利益の内容をなすものとは認められない」とするもの（松山地決平五・九・三〇判時一四八五―一八〇）、マンション建築による丘陵地帯に対する眺望阻害について、「本件建物の完成により南側に居住する債権者らに、北側に存する丘陵地帯に対する眺望が一部阻害される可能性があることが認められるが、他の方向に対する眺望には影響を及ぼさず、北側に対する従来の眺望も生活の重要な利益であったといえるかについては疎明が十分ではないから、結局右の程度

の眺望侵害は、各債権者の受忍限度の範囲内にある」とするもの（千葉地裁一宮判決昭六二・二・七判時一二四三一九〇）等。

本件のように、郊外の未開発地域で、「農地や雑木林、市街地を広く、かつ、遠くまで眺望できる」ものは、これまでは、眺望の利益があるとはされていなかったといえる。

〔3〕 本件判決は、本件眺望は「農地や雑木林、市街地を広く、かつ、遠くまで眺望できる」もので、「一般的な市街地における景観とは異なり、本件居宅に生活する者に、特別な安堵感や充足感を与えるもの」であり、かつ、マンション業者Yが本件マンション屋上展望台を「三六〇度のすばらしい眺望が手軽に楽しめるスペース」と広告していることから、本件眺望は、重要性を有するとする。

しかし、「安堵感や充足感を与えるもの」に眺望の利益があるとすると、際限がなく広がることになる。眺望は、元来美的満足感の問題である。これまでの判決でも、「景観についての一般の通念からみて、その景観を眺望することによって、美的満足感を得ることのできる眺望価値のある景観が存在すること、当該場所の場所的価値がその景観を眺望することに多く依存しているものと考えられる

場所であること」を要するとしている（前掲横浜地裁横須賀支判昭五四・二・二六）。「安堵感や充足感」があっても、それだけで直ちに眺望の利益があるとはいえないのではな

いか。また、マンション屋上展望台から「三六〇度のすばらしい眺望」を楽しめるというのは、三六〇度眺望できるというだけであって、この広告が「眺望の利益」の対象となる眺望を指しているものではない。Yの広告があるから、直ちにYも眺望の利益を認めたことにはならない筈である。

「農地や雑木林、市街地を広く、かつ、遠くまで眺望できる」眺望に止まるものは、単なる都市景観に止まり、「眺望の点で特別の価値を持ち、……社会通念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有する」とは認められないのではあるまいか。

〔4〕 また、これまで眺望の利益が認められたのは、自然公園（前掲仙台高判平五・一一・二二）、美観地区（前掲京都地決昭四八・九・一九）であるか、用途地域外（前掲大阪地判平四・一一・二二）、横浜地裁横須賀支判昭五四・二・二六等）であった。

これに対して、本件は、中高層専用地域と

指定された地域であり、Yの建築は、用途地域に従って行われたものである。Xの「安堵感や充足感」だけで、用途地域に従って行われる行為に対して、法的保護を求めることが許されるのであろうか。

〔5〕 本件判決も、「眺望の利益は、観望する者と観望の対象との間に遮断物が存しないという偶然的事情によって生じるものであって、周辺地域における開発等客観的状況の変化によって自ずと変容ないし制約を受けざるを得ないものである」といい、「本件居宅周辺は、早晚開発が予定されていて、Xが本件居宅建築時の眺望を固定的に享受することを期待し得る状況になかった」とし、「眺望阻害による生活利益の侵害は、日照、騒音、臭気等による生活利益の侵害に比べて切実なものとはいえない」とも指摘する。

これらの論理からすれば、本件眺望が、「社会通念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有する」と認められ、「法的保護の対象となる」とは、到底考え難い。本件判決の「眺望の利益」があるとする判旨には、疑問がある。

五 眺望利益の侵害について

〔1〕眺望利益が法的保護に値する場合であっても、その侵害の排除を認める形で、法的保護を与え得るのは、侵害行為が「一般的に是認し得る程度を超えて不当にこれを侵害するようなものである場合に限られ」(前掲東京高決昭五一・一一・一一)、また、眺望利益が騒音、大気汚染、日照ほどには「生活に切実なものではないことに照らして、その評価につき特に厳密であることが要求される」(前掲東京高決昭五一・一一・一一、前掲岐阜地決平七・七・二二)とされている。

〔2〕被害の程度が、甚大か。

本件判決は、本件住宅の南側及び東側の眺望は何ら影響を受けないが、北側及び西側の眺望阻害は、「決して軽微とは評価できない」とする。

しかし、〔1〕で述べたように、眺望利益侵害の評価は、厳密性が求められる。前掲千葉地裁一宮支決昭六二・二・七は、南側の眺望には影響がなく、北側も重要といえるか不明であり、受忍限度の範囲内にあるとし、また、前掲長野地裁上田支判平七・七・六は、眺望

よりも自然環境に眼目を置いた別荘地であり、遠方の眺望が開ける範囲は狭く、かつ、六〇km以上も離れているから、その侵害の程度はそれほど大きくないとする。本件判断と対照的な判断である。

〔3〕本件建築行為は、不当な侵害行為か。

本件判決は、本件マンションは、周囲に大型建築物がないから、周囲の環境と調和した建築物とはいいい難く、また、Xの眺望の利益確保のための検討の形跡がないから、本件建築は、不法行為を構成するとする。

しかし、本件建築は、中高層住居専用地域内で、法令の規定に適合して行われたものであり、また、本件マンションの規模、構造、配置については、自治会と協議して合意に達したものである。本件マンションの配置は、北西側の日照阻害の回避を図るためなされたもので、Yには、Xに対する加害意図はない。

眺望侵害の評価は、厳密性を要求されるものであり、本件建築行為が「社会的相当性を逸脱した」(前掲長野地裁上田支判平七・七・六)不当な侵害行為とは評価できないのであるまいか。

なお、眺望の利益があるとする判決でも、

前掲東京高決昭五一・一一・一一、長野地裁上田支判平七・七・六、仙台高判平五・一一・二二は、不当な侵害行為ではないとする。

六 むすび

以上のように、本件判決には、多大の疑問がある。

Yが控訴したのも、当然であろう。控訴審の判断が、待たれるところである。

(調査研究部長)

【付記】

本稿を脱稿した後、十一月六日、大阪高判において、「中高層住宅の利用を前提とする地域にある一般住宅の眺望で、高台に位置し、周辺が未開発のため利益を受けたに過ぎず、法的保護に値するとみるとは困難」と判示し、一審の判決を取り消したことを付言しておく。