

眺望をめぐるトラブルについて

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

不動産物件の眺望は価値があり、価格の一部をなすが、買主の期待した眺望が、享受できないことはありうる。

本誌で紹介した近年の判例から眺望関連を拾い、注意点を見ることにする。

なお、意見にわたる部分については、執筆者の私見であることを了承願いたい。

1 眺望とは

通常、眺望とは次のものを見ることだろう。

ア ランドマーク的な寺社・庭園等の名勝

イ 海・大河川・山岳等の自然物

ウ 市街地の遠景

エ その他特別の価値あるイベント等
高所は良い眺望を享受しやすく、そのように宣伝することも多い。マンションの高層階でのトラブルが多いため、以下主にマンションの例を取り上げる。

2 広告の規制

眺望に関し、「実際のものより優良であると誤認されるおそれのある表示」は、公正競争規約上禁止されている（同規約23条（38））が、施行規則では、具体的なものはない。

物件の形質等に関し、「完全」、「完べき」、「抜群」、「最高」等の最大級の広告表現は、資料がない限り禁じられているが、眺望は他の項目よりも主観的要素が強いものであろう。

ヘッドコピーに「絶景」と書き、ボディコピーで更に強調・詳述すること、或いはセールストークで強調したりすることは普通の営業行為の一環だが、訴求力を高めようとすればするほど、後で問題にされやすくなる。

3 トラブルと程度の区分

(1) 青田の場合の特性

①着工時点で存在する眺望阻害要因

青田の場合、考慮すべき眺望阻害要因の忘却のおそれがある。最新CG技術でバーチャルな眺望を体験するシステムが完備していても、データの入力誤りの可能性はある。

②竣工時に眺望阻害が判明した時

竣工時に眺望阻害要因が明確化するの、青田に固有であり、手付け返金＝白紙解除となるかどうかは大きな問題である。

眺望は感情に関係するものなので、買主が白紙解約を求める気持ちは強くなる。

③完成後に生じた事情

これで眺望が阻害された場合は、売主が予め知っていた場合を除き、青田といえども、完成物件と変わらない。

(2) 隣地での物件建築

①眺望阻害要因である隣地の建築主が同一

今日では、都会のマンション用地は、激しい争奪対象であり、隣接地で同じ業者が建設するのは偶然の結果であろう。一方、土地勘があり、需要状況も把握している隣接地での建築・販売は、計画的なこともある。

②隣地所有者の動向把握義務

隣地所有者は別人だが、売主が所有者の意向を知っていた場合、或いは、把握していなくても蓋然性を知るべき場合、はどうか。

そのような事情がなければ、売主の責任を追求することは殆ど不可能であろう。

(3) 解除か損害賠償かゼロか

眺望が最大の価格構成要素なら、全面阻害の場合、解除もありえようが、本当にそういうことがあるのかとも思われる。

それほどでない場合、損害賠償となるが、額の決め方と実際の額は、何が妥当か。

また、それも全く認められないのはどういうケースか。

4 青田のケース

(1) 二条城近くのマンション（2001年の本誌48号p56）大阪高判1999年9月17日（1審を逆転。上告は却下）

①経緯

1994年10月、買主Xは、売主業者Y1、販売代理Y2から、京都市中京区の二条城東側の7Fマンションの6Fの部屋を、代金4560万円（手付け460万円）、青田で購入。

チラシでは、「上階からは二条城の景眺望が広がります」、パンフレットでも「二条城の景観が広がる住宅も6戸を御用意」と記述。工事段階で西側隣地に5Fのビルあり。

1995年7月、竣工後の内覧会で、居室の西側は、隣接ビルのクーリングタワーによって視野が遮られ、窓に接近しないと二条城は見えないことが判明。居室の北と南のバルコニーからは二条城は見える。

②判決要旨

ア 青田では、売主の説明が完成後と違う場合で、買主がもしそうなら契約締結せずと認められる場合には、解除権も、損害賠償請求権もある。

イ パンフレットで、「西側窓から二条城の景観が広がる」と記述したことと、現況は違う。

ウ 二条城への眺望はXが何度も明言していた購入動機であり、Y2には調査・説明義務あり。

エ 西側隣接ビルのクーリングタワーが西側窓の正面にあるとの説明があれば、Xは買わなかったと認められ、解除可能。

オ 手付け全額返還と、借入金利息、代替マンション入居時の賃借媒介手数料、弁護士費用、慰謝料等98万円合計558万円支払え。

(2) 博多湾東縁のマンション（本号p76）福岡地判2006年2月2日（控訴後和解）

①経緯

2003年8月、売主Xは、買主Yに対し、博多湾東端の、道路を隔てて海に面する11Fマンションの3Fの部屋を、代金2640万円（手付け100万円）、青田で販売。

パンフレットには、「全室オーシャンビューのリビングが自慢です」と記述。

2004年10月、買主Yはリビング前のベランダの直ぐ外に電柱・送電線が見えるのに、それをXが告げなかったことを理由に解除。

Xは、電柱等は重説事項にも不利益事実にも当たらないとして、違約金（代金の20%）

請求。Yは消費者契約法による取消し、手付けとオプション工事代金、慰謝料を反訴請求。

②判決要旨

ア 青田で眺望重視のマンションを販売する場合、売主は購入希望者に対し、眺望に関し可能な限り正確な情報を提供する義務あり。

イ Xは電柱・送電線が眺望に影響を与えることを具体的に説明する義務あり、その懈怠は債務不履行。Yは解除可能。

ウ Yの請求のうち、手付けとオプション工事代金返還を認容。Xや他のYの請求は棄却。

(3) 概観

①青田特有の解決か？

ともに竣工時の眺望阻害発覚である。

(2)の「債務不履行→解除」という判断は短絡的で、本来、(5の例からすれば数十万円程度の)損害賠償を認めるのが妥当だ、という見方もある。¹

それは正しいだろうが、未入居でキャンセル物件等として他へ販売可能という、青田の特性から、白紙解除で関係を終了させた方が、(かなり消費者有利とはいえ)双方に好都合という判断が働いたとみるべきか。

② 消費者契約法違反と説明義務違反

(2)で消費者契約法4条2項違反の取消しは、認められなかった。消費者契約法は2001年4月施行で、それ以降の契約に有効である。同条で取り消されるのは、相当ハイレベル(?)な行為で、通常の営業活動上のセールストークとは差があろう。仮に(1)の時点で施行されていたとしても同様か。

しかし、(1)、(2)とも、(白紙解除が認められるほどの)説明義務違反があるとされ、消費者契約法違反と近い効果を得た。

分子となる(1)の隣のビルのクーリングタワ

一の遮蔽面積>(2)の電柱による遮蔽面積、分母である(1)の二条城の面積<(2)の前面海域の面積、から、眺望の侵害度は(1)>(2)だが、ともに、購入動機が明示され、かつ不成就だったので、(2)でも(実質的な)白紙解除可のレベルを超えたということか。

5 完成物件等のケース

(1) 大阪湾・大阪平野の眺望を享受するマンション (1995年の本誌30号 p 29) 大阪地判 1993年12月9日

①経緯

買主Xらは、1985～1988年に、売主業者Yからマンションを購入。Yは、販売の際、マンションの眺望を強調し、また、自分の持つ南側隣地に、将来眺望を阻害する物件が建つことはないと説明。

Yは南側隣地を1988年10月に、Aへ売却。マンションの2F以上の眺望を阻害しない高さに制限する建築制限条項付き。

Aは、地上5Fのマンションを計画し、1989年8月着工、1990年10月竣工。

Xらは、Aの建築工事続行禁止の仮処分申請をしたが、竣工前に和解。

Xらは、Yに対し、南側隣地の売却が不法行為であり、代金の2割相当額が喪失したとして、損害賠償・慰謝料を請求。

②判決要旨

Xらの購入時点は、Yが南側隣地を所有しており、Yの説明は確実に履行されえた。Yには、Xらに対し、南側隣接地で眺望阻害行為をしないという信義則上の義務あり。

Yは、Aがマンション建設することを予測可能であり、また、YA間の眺望阻害行為禁止の特約を公表すれば、Aによるマンション建設は実行困難になった可能性が高いのに、

公表せず、Aの行為を容認。

Xらの財産的損害と弁護士費用の支払いをYに命令。

(2) 仙台市の高台のマンション（1995年の本誌32号p36）仙台地決1995年8月24日

①経緯

買主Xらは、1992年9月～93年2月に、売主業者Yから、仙台市の高台の9Fのマンションを購入、93年3月入居。

パンフレットには、「史都の街並みを一望できる」と記述。Yは、南側隣地のマンション建築の可能性を否定（Yは当時、当該地の所有権なし）。

1994年2月、Yは南側隣地を購入、8Fのマンション建築を計画し、10月建築確認、11月着工。

Xらは、建築工事禁止の仮処分申請。

②判決要旨

Yには、本件土地上に眺望・日照を妨害する建物を建築しないという信義則上の義務あり、かつ、背信性が高いので、未着手の8F部分の建築差し止め命令（その後、Yは8F部分未完成住戸7の建設を中止し、Yが申請者16人に解決金を支払う和解成立）。

(3) 草津のリゾートマンション（1996年の本誌35号p39）横浜地判1996年2月16日

①経緯

1989年12月、買主Xは、売主業者Y1の販売代理業者Y2から、群馬県草津町の高台のリゾートマンション（8Fの部屋）を価格3966万円、青田で購入。パンフレット等で眺望の良さを強調。

1991年7月、物件完成、引渡し。

1992年、Y1は東側数十mの位置に11Fのマンションを計画し、1994年完成、販売。

②判決要旨

ア Xは東側に建物が建つ可能性ないと信頼。Yもそれを認識。

イ Y1はXの眺望を妨害する東側マンションを建築しない信義則上の義務を負う。Y2はそれに加担しない義務を負う。
ウ 周辺でY1らが将来マンションを建設しても、Xは異議なく承諾するとの特約なし。

エ Y1、Y2の行為は信義則上の義務に違反する違法行為

オ Xの部屋は眺望の利かない1Fよりも26%高かったが、東側マンション建設で眺望が妨害されたので、26%中20%の694万円を、Y1らは支払え。

(4) 札幌市都心部のマンション（本誌2005年の60号p56）札幌地判2004年3月31日

①経緯

2001年3月～11月に、X1、X2、X3は、売主業者Y1、販売業者Y2が販売する、札幌市都心部の15Fのマンションの13、14Fの部屋を購入。

2002年7月、Y1は上記マンションから南側57mの敷地に、15Fの新マンションの工事着工。

X1らは、Yらに不法行為、債務不履行、信義則上の義務違反ありとして、提訴。

②判決要旨

ア マンションのパンフレットには、「札幌市の風物詩を、特等席から眺める」との記述有り。特に13F以上の高層階の価格には眺望の要素が大きく反映している。

イ 新マンションの建築により、従前Xらが享受していた、B川、C山、D岳の眺望のうち、B川、D岳の眺望が妨害される。

ウ 新マンションの建築を対外的に明らか

にできるようになったのは、2001年12月以降であり、Xらの契約前の新マンション建設の告知は不可能。

エ Xらは、眺望を購入の重要な動機としており、Yらは信義則上、その眺望を阻害しないよう配慮する義務あり。その違反には、損害賠償責任あり。

オ 11Fの価格を基準として、その差額の半分を慰謝料と認める。X1は45万円、X2は75万円、X3は80万円。

(5) 隅田川近くのマンション（日経住宅サーチ2006年12月11日）東京地判2006年12月8日

①経緯

2003年10月、X1、X2（夫婦）は、東京・浅草のマンションの6Fの部屋を購入。取引先の接待目的があり、隅田川花火大会観望が主用途。そのためにリフォームも実施。

2004年5月、売主業者Yが、マンションの東側（隅田川側）の通りをはさんだ場所に、新マンションを着工。2005年2月、竣工。同年夏の、隅田川花火大会の観望を阻害。

XらはYに対し、350万円の損害賠償請求。

②判決要旨

ア 花火観望はXらの購入動機で、Yも認識。

イ Yは、観望を妨げないよう配慮する信義則上の義務違反

ウ Xは、花火が見えることで特別の価格設定をしておらず、Xでなくてもいずれ同じ場所にマンションが建つことは必至。

エ YはXに対し、65万円支払え。

(6) 概観

(3)は青田ながら、完成物件との違いはなく、ここに掲げた。

(2)が最も売主の背信性が高そうだが、これ

も含めて、4のような（実質的）解除は、買主からも想定されていない。

(2)では、建築禁止の仮処分が最後の8F建築に間に合って認められ、和解もそれでまとまったが、その線なら従来の眺望が本当に維持されたかは不明である。

(3)の代金の20%の損害賠償金は、(4)、(5)に比べると大きい。損害賠償金額の算定に関し、(3)と(4)の発想は似ているが、(4)の損害賠償金額は、眺望がない階、基準階を11Fとし、それとの差額の半分の賠償なので、(3)と差がでた。

新聞記事だけでは不明だが、階の高さ、毎日享受する眺望と年1回数時間の花火大会観望との差、からすると、(5)の額は(4)より相当小さくても不思議ではない気がするが、購入動機が強調されたためか、差は小さい。この点は、4の2例について差があるのに、同じような結果となったことと似ている。

6 日照等阻害のマンション

横浜市都心部のマンション（本誌2000年の47号p59）東京高判1999年9月8日

(1) 経緯

1996年1月、買主Xは、売主業者Yの販売する横浜市都心部のマンションを4303万円で購入。手付け430万円。翌月、中間金430万円交付。残代金支払い期日（＝引渡し直前）は、1997年2月末日。

1996年8月、南側隣地を大蔵省（当時）からAが購入し、11Fのマンション建設計画発表。

同年11月、Yは、購入者に対し、説明会を実施。1997年1月15日までの白紙解約可と説明。

1997年2月末日、Xは解除を請求。

Yは解除に応じず、残金支払いを請求。支払いなければ解除、として、4月に、中間金返却、手付け没収。

Xが提訴。理由は以下。

- ・ 南側隣地に建物建築なしとの保証特約の債務不履行
- ・ 錯誤無効
- ・ 日照・通風等の説明義務違反に基づく契約締結上の過失による損害賠償請求

(2) 判決要旨

ア 保証特約なし。日照確保の動機の表示なし。

イ Yには、日照・通風等について正確な情報を提供する義務あり

ウ Yには、隣地が容易にマンション建築用地となりうることの告知義務があり、その債務不履行として、430万円の損害賠償義務あり

エ 重説書・契約書に「将来中高層建物等が建築される場合があり、日影等の環境変化が生じること」と明記されており、Xに過失あるので、過失割合50%を相殺。→Yは、手付け430万円のうち、215万円返還。

(3) 概観

眺望と日照・通風は隣接領域だろうが、後者は前者よりも、ベーシックな価値として、常に強い保護を受けるのか。

日照等が別業者の建築で阻害されたケースは、一般的であるが、それを根拠に売主に請求ができるかどうかである。

本件では、購入契約→隣地建築の公表→(相当の期間)→竣工、の順だが、相当の期間がなく、公表と竣工とが近いと、4に類似する。

また、契約→隣地建築の公表→白紙解約のチャンス提供→竣工、である。Xは取えてそれを逸したのに、4のような竣工後の実質白紙解約の可能性はあっただろうか？

4では、広告等で眺望が強調されたが、本件では、隣地建築の可能性について重説書等では記述しており、それが、実質的に手付け半返しにとどまった理由であろうか。

また、契約→隣地建築の意図を売主が把握→竣工→隣地建築の公表、のケースでは、同一業者の開発でなくても、隣地建築の蓋然性の不説明のレベルを超えて、売主の故意の重要事項不告知となる可能性もあろう。

7 戸建て住宅の眺望阻害

大阪府四条畷市の戸建て住宅(本誌1998年の41号p62)大阪地判1998年4月16日、(本誌1999年の42号p45)大阪高判1998年11月6日(確定)

(1) 経緯

1986年、Xは四条畷市の丘陵地の第2種住居専用地域(当時その後、第1種中高層住居専用地域)に、戸建て住宅を建設し、居住。

1997年3月、Xの住宅から最短で30m先の西側土地に、Yが、11F、13F、14Fの3棟のマンションを着工。1998年11月竣工予定。

1997年3月、Xは、Yに対し、地価の下落700万円、慰謝料300万円、の計1000万円の損害賠償を求めて提訴。

(2) 判決要旨

1 審は、Xの眺望の利益は法的保護に値するとし、慰謝料120万円を認容。

2 審は、第1種中高層住居専用地域における一般住宅の眺望で、単に高台に位置し、周

辺が未開発だったために眺望利益を享受できたに過ぎないもので、法的保護に値する利益ではないとして、原判決を取り消し、Xの請求棄却。

(3) 概観

四条畷市は、生駒山地の北西麓で、本件住宅から西20kmに、大阪都心部がある。

Xは、マンションの売主業者Yを訴えたが、これこそ、信義則とは関係なしに「素の」眺望の「価格」を問うものである。

日照等を理由にマンション建設に反対する隣地住民は、建築禁止仮処分→建築確認取消し訴訟を起こすし、それと併せて損害賠償請求訴訟を起こすことが多い。中には、眺望の価格を含む判決もあるだろうが、損害賠償が認められても、日照・通風だけが理由とされて、眺望の分の価格は明示されないようである。

本件は、最初から、眺望阻害が理由で、1審では認められたものの、最終的に眺望の価格はないとされた。

2審判決の理由は、Xの居住地が普通の第2種中高層住居専用地域だからとしているようであり、別荘地・高級住宅地として伝統・定評のある（第1種低層住居専用）地域についても同じなのかまでは不明である。

そういう場所なら、別業者建築×一般の市街地の遠望、の場合でも損害賠償の可能性はあるのだろうか？

おわりに

ここに掲げた判決だけから速断はできないが、眺望を強調した広告をし、買主がそれを信じた場合、青田なら（実質的な）白紙解除の可能性がありそうである。

完成後も後発物件の売主が同一なら、眺望を価格に織り込んでいるはずの先発マンシ

ョンの、階ごとの価格差に応じた損害賠償の可能性があると一応いえる。

判決では、買主の購入動機に重きを置いているから、本当にそう思うなら、明示的に、証拠として残るようにすることが必要である。

- 1 これを検討して頂いた不動産取引紛争事例等調査研究委員会の場では、そういうご意見が多かった。判決自体が和解のようなもの、というご意見もあった。