

---

**最近の判例から** (15) – 司法書士の本人確認義務 –
 

---

## 司法書士が登記義務者の本人確認義務を怠り成りすましを看過したことにつき過失相殺の上で債務不履行による損害賠償義務を認めた事例

(東京地判 平26・11・17 判例時報2247-39) 松木 美鳥

---

所有権移転登記手続きを委任された司法書士が、当該売主が真の所有者でないことを見抜けず、買主に注意喚起する義務を怠ったことで損害を被ったとして、買主が司法書士に対し損害賠償を請求した事案において、書類に関し明白な疑義があり、その一部は司法書士会等から注意喚起されていたことを踏まえ、司法書士の委任契約上の債務不履行責任を認めた一方で、本来相手方の本人確認を行うのは買主の責務であるにもかかわらず買主はこれを怠っていたとして、認定された損害額の7割を過失相殺した上で買主の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月17日判決 一部認容 判例時報2247号39頁）

### 1 事案の概要

本件は、買主X（原告）において、同人が土地建物の所有権を有するとする売主から買い受けるにあたり、その登記申請を司法書士であるY（被告）に委任し、売主が真正な所有者で前記登記が問題なくなされるものと信じて売買代金等を支払ったが、実際には売主Aは所有者の名をかたった無権利者であって、提出された印鑑登録証明書や提示された運転免許証が偽造されたものであることをYが見逃すなどしたために損害を被ったと主張して、委任契約の債務不履行に基づき、前記代金相当額やYらに対する報酬などの合計4307万8000円及びこれに対する訴状送達日の

翌日である平成25年4月8日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

#### (1) 過失による債務不履行

YはXから運転免許証や印鑑登録証明書等の登記申請書類の真否確認を含む登記義務者の本人確認を委任された。

本件運転免許証にはインクのにじみのようなものが、本件印鑑登録証明書にも印字のずれや消去した文字の残像のようなものがあったこと、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会がした注意喚起では、偽造された印鑑登録証明書には氏名や住所等の上書きした部分に消去した文字の残像が一部残っているなどと紹介されていることからすれば、Yとしては、前記不審な痕跡自体や前記注意喚起で得た不正登記事案についての司法書士としての知識に照らし、本件運転免許証及び本件印鑑登録証明書の痕跡が不審であるとして自称Aに確認を求め、これらが真正なものであるか否か、ひいてはこれらを所持する自称AがA本人であるか否かを証明できる客観的資料の提出をさらに求めるとともに、Xに対しても不審な点があることを伝えて注意喚起をするべき義務があったというべきである。

しかるところ、Yは、本件印鑑登録証等に現れた不審な痕跡を看過し運転免許証の顔写真との風貌の一致や生年月日等を確認したのみで本人性の確認を終えたというのであるから、Yには、運転免許証や印鑑登録証明書等の登記申請書類の真否の確認を含む本人の確認を怠った過失があると認められる。

## (2) 過失相殺について

本件では、XはYに対して売主の本人性の確認も委任しているものの、売主が誰であり、売主とされる者が真に権利を所有する者であるかの確認は本来的には売買によって権利を取得することとなる買主の責任において事前に十分な調査を尽くした上で行うべきものであるというべきである。

しかるところ、Xは平成24年12月上旬に本件不動産を紹介されてから本件登記申請の前日に至るまで売主とされたAと面会したことはなく、自ら依頼してAの本人性や本件不動産の権利性を裏付ける資料を事前に徴求するという事もなく、Xが十分な調査を尽くしていたとは認め難い。

また、本件登記申請前日も前記のような本件売買契約に至る経緯についてX関係者がYに告げていた経過はうかがわれないこと、Yを通じて示されたA名義の運転免許証等を見てもX関係者は自称Aと売主との同一性について特に異論を述べていないこと、Xにおいて翌日には登記申請をするとしてYに登記申請の準備を急がせたことなどからすると、こうしたX関係者の対応がYが本件売買契約に至る経緯に照らしてより慎重に印鑑登録証明書等を確認するという契機と時間的な余裕を減少させたことは否定し難いところである。

さらに、Xは売買代金の支払を登記が完了したときまで待つのではなく、登記申請が受理された時点で自称Aに支払っており、このようにXが登記申請と代金決済を急いだこと

も本件損害の発生に大きな影響を及ぼしているといえる。よって、X自身の過失も大きいと言わざるを得ないのであり、その過失割合は7割と認めるのが相当である。

以上によれば、YはXに対し、本件売買契約の代金3500万円及び委任契約の報酬78000円の合計357万8000円のうち3割に相当する105万2400円の限度で損害賠償金の支払義務を負うこととなる。

## 3 まとめ

本判決は、司法書士が本人確認の際、運転免許証や印鑑登録証明書に印字のずれや消去した文字の残像のようなものがあつたという不審な痕跡は、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会の注意喚起で得られた不正登記事案に該当することを前提に、司法書士には本人確認を怠った過失があると認められた事例である。本人であるかどうかの基本的確認は買主の責務だとし、これを十分果たすことなく司法書士に丸投げした買主の過失相殺を7割とした判断は、注目される。

これ以外にも、登記における司法書士の責任範囲について明示した判例（横浜地裁H25.12.25判決 RETIO94-104）として、契約意思の確認や登記のため準備された書類の真偽確認は本来的には買主が行うべきものとし、司法書士が絶対的に確認義務を負うとはいえないとした事例がある。また、類似判例として、東京地裁H25.5.30判決 ウェストロー・ジャパン、東京高裁H25.7.11判決 ウェストロー・ジャパンも併せて参考にされたい。

---

 最近の判例から (16)－円滑化法に基づく売渡請求－
 

---

## マンション建替組合による区分所有者に対する売渡請求が有効であると認容された事例

(東京地判 平27・1・26 判例時報2253-94) 室岡 彰

---

本件は、マンション建替えに当たり、マンション建替組合が、解除条件付きで参加する旨の回答をした区分所有者に対し、建替え参加に関する催告期間内に建替えに参加する旨の回答をしたとはいえないとして、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「円滑化法」という。)15条1項に基づく売渡請求により、同区分所有者の区分所有権等を取得したとして、区分所有権等の時価相当額の支払と引換えに専有部分を明け渡し、所有権移転登記手続を求めた事案において、建替えに参加するのかが催告期間満了時点では判明しない内容の回答をしたことをもって、建替えに参加する旨を回答したということとはできないとして、売渡請求が認容された事例(東京地裁 平成27年1月26日判決 認容 判例時報2253号94頁)

### 1 事案の概要

平成24年3月、昭和28年竣工の都内マンション(以下「本件マンション」という。)の区分所有者全員を構成員とする管理組合法人Aは、区分所有者集会を開催し、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)62条1項に基づく、本件マンションの建替え決議について審議を行い、建替え決議が成立した。その際、本件マンション10階に居住する区分所有者Y(被告)は建替え決議に賛成しなかった。

Aは、区分所有法63条1項に基づき、Yに対し、平成24年3月19日付催告書により、そ

の到着後2か月以内に建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告し、同催告書は同月20日にYに到達した。

Yは、Aから送付された回答書用紙の「参加・不参加」欄のうち、「参加」を○で囲み、その欄外に「但し、建替決議無効の確定判決を解除条件とします。」と付記した回答書を作成して、これをAに返送し、同回答書は同年4月12日頃にAに到達した。

Yは、別途「区分所有法第63条2項に基づき、建替えに参加する旨を本書により回答します。但し、同年3月12日付「建替え決議」が無効な場合はこの限りではありません。近日中に、建替え決議無効の訴えを提起し、建替え決議の効力を争う所存であることを、念のため、申し添えさせていただきます。」などと記載した回答書を作成して、これをAに送付し、同回答書は4月13日にAに到達した(以下、これら2通の回答書による回答を「本件回答」という。)

Yは、同年4月頃、Aに対し、本件建替え決議が無効であることの確認を求める訴えを提起したが、平成25年3月5日、請求棄却の判決がされた。Yは、これを不服として控訴及び上告受理申立てをしたが、6月25日に控訴棄却の判決がされ、平成26年5月19日に上告不受理決定がされて確定した。

円滑化法9条1項に基づき平成25年8月1日に設立が認可された本件マンション建替組合X(原告)は、Yが区分所有法63条2項所定の期間内に本件建替え決議の内容により建

替えに参加する旨の回答をしなかったとして、円滑化法15条1項に基づき、平成25年9月19日付売渡請求権行使書（以下「本件売渡請求」という。）により、Yの区分所有権等を時価（2763万円余）で売り渡すべきことを請求した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、売渡請求額は変更したが、その余はXの請求を認容した。

(1) Yが円滑化法15条1項の建替えに参加しない旨を回答した区分所有者にあたるか  
区分所有法63条1項は、建替え決議があったときは、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かの回答を催告すべき旨を定めた上、同条2項で催告を受けた区分所有者は2か月以内に回答しなければならない旨を定め、同条3項で催告期間内に回答しなかった区分所有者は、建替えに参加しない旨回答したものとみなす旨を定めている。

その趣旨は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者のうち、催告期間内に参加の回答をした者が建替えに参加し、それ以外の者は建替えに参加しないことを2か月の催告期間満了の時点で確定して、建替えに参加する者と建替えに参加しない者とを峻別し、建替えに参加しない者に対する売渡請求(同条4項)の手続きを進めることを可能とすることであると解される。

そうすると、催告期間満了時点では、Yが提起した建替え決議無効確認訴訟は第一審係属中であったことから、本件回答のように建替えに参加するのかが催告期間満了の時点では判明しない内容の回答をしたことをもって、Yが催告期間内に建替えに参加する旨を回答したということとはできない。

したがって、Yは、区分所有法63条3項により、建替えに参加しない旨の回答をしたものとみなされるから、円滑化法15条1項の「区分所有法63条4項に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者」にあたり、本件売渡請求は有効であって、その意思表示がYに到達した平成25年9月21日の時点で時価による売買契約が成立し、Yの区分所有権等は、YからXに移転したというべきである。

(2) Yの区分所有権等の時価

円滑化法15条1項にいう「時価」とは、建替え決議の内容により建替えが予定されていることを前提として、売渡請求がされた時点における区分所有権及び敷地利用権の取引価格を客観的に評価した額をいうものと解するのが相当であり、その額は、不動産鑑定評価による3360万円とするのが相当である。

## 3 まとめ

本件は、円滑化法を利用して行われたマンションの建替えの過程において、建替え決議に反対した区分所有者が、建替えに参加するかの催告書による回答を求められた際、条件付きの回答をしたことから生じた紛争であるが、老朽化マンション、殊に約106万戸強あると言われる旧耐震基準のマンションの建替えは喫緊の課題であり、本件の区分所有者のような回答によって売渡請求の効果が左右されるとすれば、建替え手続きに支障を生ずることとなり、建替えを検討している管理組合にも大きな影響を与えることとなる。

参考事例が少ない中、本件のような判示がなされたことは、建替え実務において参考となるとともに、建替えを推進する上で、意義が大きかった事例といえよう。

---

**最近の判例から** (17)－マンション住民への騒音の差止請求－
 

---

## マンション管理組合が占有者に求めた騒音の発生等の行為の差止請求が認容された事例

(東京地判 平26・11・5 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

---

区分所有建物の占有者が出す騒音に関し、マンションの管理者が、その他区分所有者等に迷惑を及ぼす行為をしているとして、区分所有法57条に基づき、区分所有建物の外側に60デシベル（以下「デシベル」を「dB」と表記する。）を超える音量の騒音を出すことの差止め等を求めるとともに、占有者の行為が不法行為を構成するとして、民法709条に基づき、騒音測定器のリース料相当額及び弁護士費用相当額の合計額の支払を求めた事案において、占有者に対して、午後10時から午前6時までの間、占有する区分所有建物の外側に60 dB以上の騒音を出すことを禁止するとともに、騒音測定器等のリース代等の支払いを命じた事例（東京地裁 平26年11月5日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

X（原告・反訴被告）は、60戸の区分所有建物（以下「マンション」という。）の管理組合の理事長でマンションの管理者、Y（被告・反訴原告）は、マンションの1室（以下「Y号室」という。）の占有者で、Y号室の所有者（訴外・非居住）の子である。

平成23年夏頃より、Y号室から、壁や床を強く叩くような音や大音量の音楽が周辺の住戸に聞こえるようになったため、マンションの住人及び管理会社の社員は、たびたび警察署に相談に行ったほか、110番通報していた。

平成23年12月10日、管理組合理事会において、Y号室からの騒音が昼夜問わず発生し、

非常に困惑しているとの居住者からの報告に基づき、管理組合の理事が警察に被害届を提出した上、Y号室を訪問して注意することが確認され、同月26日、Xは、警察署に対し、被害届を提出した。

管理組合は、Y号室の隣接住戸において、同年12月8日から翌年1月28日までの数日間動画を撮影し、また、1月7日から1月20日までの数日間は60dBを超える騒音を計測したら針が振れるように設定した騒音測定器により、騒音を計測した。

同年12月下旬頃、Yは、騒音問題について話をするためにY号室を訪問したX及びマンションの管理人A（訴外）に対し、「自分の部屋で何をしても良いだろう」などと告げ、XとAの胸ぐらを掴んだ。

平成24年5月7日、Yは、Aに対し、胸ぐらを掴んだ上で「殺すぞ」等と脅した。

平成24年6月から8月にかけて、管理組合は、Y号室のすぐ下の住戸で、騒音測定器により騒音を計測・記録したところ、7月4日午前2時頃及び同月7日午前3時頃、60 dBに至っていた。

平成25年2月18日、XとAがY号室を訪問し、Yに騒音問題に言及したところ、Yは、「証拠を持ってこい、戦ってやる」などと告げて、XとAの襟首を掴んだ。さらに、Yは、同日管理人室に侵入し、Aの襟首を掴んで壁に叩きつけ、「親と接触するな」などと言った。

同年5月16日及び9月17日、Yは、本件マンションの他の住戸の玄関のドアを叩いた

り、蹴ったりする行為をした。また、5月16日及び8月26日、Yは、隣室の窓の面格子ルーバーを破壊した。

同年9月27日、マンションの管理組合は、Xの行為の差し止めと損害賠償を求めて提訴した。なお、平成26年4月11日、Yは、総会の開催案内及び議題の内容がYの名誉を毀損する不法行為である等として反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

- (1) Yは、平成23年夏頃から、主に夜間に、壁や床を何度も強く叩くような音を出しており、その音量はたびたび60 dBを超え、60 dBを超える音量は、環境庁が告示した「騒音に係る環境基準」において、夜間（午後10時～午前6時）における「騒音」に該当するものである。
- (2) 認定した事実によれば、Yの行為は、騒音の発生その他区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす行為に該当し、管理組合に対する不法行為を構成するものであり、Yは、それにより管理組合に生じた次の損害を賠償する責任を負う。
- (3) 管理組合の損害は、3か月のリース料合計43万6359円、弁護士費用は4万3635円とするのが相当である。
- (4) 前記の環境基準によると、マンションの所在する地域においては、昼間（午前6時～午後10時）において、65 dBを超える音量が「騒音」となると認められるが、Yが昼間に65 dBを超える音量を発生させていることまでを認めるに足りる証拠はないから、騒音発生の停止を命ずる時間帯は、夜間（午後10時から午前6時）に限るのが相当である。
- (5) 以上によれば、Xは、Yに対し、区分所

有法57条に基づき、午後10時から午前6時の間、Y号室の外側に60 dBを超える音量の騒音を出すこと、マンションの区分所有者、占有者及び管理人に対し、暴行又は脅迫を用いる行為をすること、並びに、マンションの専有部分、共用部分及び附属施設並びにマンションの区分所有者及び占有者の所有物を毀損することの停止を求めるとともに、不法行為に基づき、47万9994円及びこれに対する平成25年10月30日から支払済みまで年5分の割合による金員を請求することができる。

- (6) 総会の開催案内文書に記載された事項は、公共の利害に関する事実に係り、かつ、その目的は専ら公益を図ることにあって、摘示された事実は真実であることから、名誉毀損は違法性が阻却され、Xが、案内文書をマンションの区分所有者に配布した行為については、不法行為は成立しない。

## 3 まとめ

認定された事実関係からすれば、騒音の差し止め及び損害賠償の請求は当然であるといえるが、裁判の証拠として、住民らによる警察の生活安全課への相談記録が9件、110番通報の記録が8件、騒音問題が理事会議題となった記録が10件提出されていることが認められ、また、訴訟提起は定時総会での議決に基づいて行われているなど、区分所有建物における区分所有者・占有者の迷惑行為差し止めの結論を得るまでには、区分所有者間の合意形成などに時間を要することが窺える。

公営住宅において、迷惑行為を理由とした明渡請求が認容された事例（東京地判平25・3・18 RETIO92-130）もあるので参考とされたい。

---

**最近の判例から** (18)－契約の解除と不動産取得税－
 

---

## 契約の合意解除による所有権の復帰は地方税法にいう「不動産の取得」に該当するとして、不動産取得税賦課決定処分を認容した事例

(東京地判 平26・8・26 ウエストロージャパン) 村川 隆生

---

所有する区分所有建物の一室について、売買契約に基づき買主への所有権移転登記を完了した売主が、本件移転登記に先立ち競売開始決定を原因とする差押登記がされていたことから、本件所有権移転登記を抹消し所有権を復帰させたところ、自己を納税義務者とする納税通知書が送付されてきたことから、処分行政庁に対し、不動産取得税賦課決定処分の取消しを求めた事案において、本件不動産の所有権は、本件売買契約の合意解除によって取得したものであり地方税法にいう「不動産の取得」に該当するとした事例（東京地裁平成26年8月26日判決 棄却 ウエストロージャパン）

### 1 事案の概要

X（原告）は、平成24年8月30日、その所有するマンションの一室（本件不動産）につき、買主Cと売買契約（本件売買契約）を締結し、同年9月6日、Cを所有者とする所有権移転登記手続を行い、その登記（本件移転登記）がされた。

本件不動産については、本件移転登記に先行して、同月5日付け東京地方裁判所強制競売開始決定を原因とし、本件マンションの住民Dらを債権者とする差押登記がされており、Xは、本件移転登記後である同月7日、本件差押登記の事実を認識した。なお、Xは、平成23年に発生した大地震の際に本件不動産

に設置されていた温水器の配水管が破損して漏水が発生し、階下の居住者Dらから損害賠償請求訴訟を提起され、平成24年8月8日、Dらに対して損害賠償金約2200万円を支払うこと等を内容とする仮執行宣言付判決を受けていた（競売開始決定は本判決に基づく）。

X及びCは、同年11月15日、錯誤を原因として、本件移転登記の抹消登記手続を行い、その登記（本件抹消登記）がされた。東京法務局は、同年11月21日、東京都千代田都税事務所に対し、本件不動産について、錯誤を原因として、CからXに対する所有権移転登記が行われた旨を通知した。

処分行政庁は、平成25年4月5日、本件不動産の取得について、Xを納税義務者として、Xに対して納税通知書を送付した。

Xは、本件不動産の所有権は、本件売買契約によって買主Cには移転しておらず、本件抹消登記により、Xが新たに本件不動産の所有権を取得したということはできず、地方税法73条の2第1項の「不動産の取得」には当たらないなどとして、不動産取得税賦課決定処分の取消しを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原告の請求を棄却した。

(1) 不動産の売買契約の合意解除は、遡及的に売買契約を無効にする効果を有しているも

の、売買契約によって当該不動産の所有権が買主に移転した事実自体を否定することはできない。そして、不動産取得税が不動産の所有権の移転の事実自体に着目して課税されるものであることに照らせば、売買契約の合意解除に伴う所有権の復帰は、課税上、売買契約の相手方（買主）から元の所有者（売主）への新たな所有権の移転があったものとして捉えるべきものであり、地方税法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当するものと解するのが相当である。

本件不動産については、前記前提事実のとおり、Cが、本件売買契約に基づき、本件不動産の所有権を取得したことは明らかである。この点、原告は、本件移転登記に先立つ本件差押登記があるから、本件不動産の所有権が実体的にCに移転したということはできない旨主張している。しかしながら、本件売買契約は、原告も自認しているとおり、契約当事者である原告とCの間では有効であり、本件差押登記によって、Cによる所有権の取得自体が妨げられるという関係にはない。

(2) 原告は、本件差押登記がされることが分かっているならば、本件売買契約を締結することはなく、本件売買契約は錯誤（民法95条）により無効である旨主張している。しかしながら、全証拠を精査しても、本件売買契約について、本件売買契約書その他意思表示の内容と真意との間に食い違いがあったことをうかがわせる事実ないし証拠はない。

また、本件不動産は、本件売買契約の締結時において、第三者に対抗し得る所有権移転登記をすることができなかったというわけではなく、本件売買契約の締結後に本件差押登記がされたことによって、事後的に本件売買契約の効力が執行手続との関係で制約されることになったにすぎず、本件差押登記がされ

たことを理由として、本件売買契約について錯誤を觀念する余地はないというべきである。

(3) 本件不動産の所有名義は、本件抹消登記によって、原告に復帰しているところ、原告及びCは、本件移転登記後に本件差押登記が判明したことから、本件売買契約をなかつたことにし、本件不動産の所有名義については、錯誤を原因とする本件抹消登記により原告に復帰させることに合意したことが認められ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。原告及びCが本件売買契約をなかつたことにするとの上記合意は、法的にみれば合意解除であると解さざるを得ない。

(4) 以上によれば、本件不動産の所有権は、本件売買契約により、原告からCに移転し、その後、本件売買契約の合意解除によって、Cから原告に新たに移転したものと認められ、これにより原告が本件不動産の所有権を取得したことは、地方税法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当するから、本件処分は適法である。

### 3 まとめ

本件は、売買契約が解除され、買主に移転した所有権登記を抹消して所有権を売主に復帰した場合、売主には、地方税法上の「不動産の取得」により不動産取得税の負担義務が生じることを示した事例である。不動産取引の専門家として知っておくべき税務知識の一つと思われる。なお、本件売主は、本件売買契約時に他の区分所有者との間で取引物件の水漏れ事故に関連して訴訟中であり、売却は当該紛争が解決してから行うべきであったと思われる。訴訟中であることの買主への告知の有無は不明であるが、媒介においては、告知すべき重要な事項に該当すると考えられることに注意する。

---

**最近の判例から** (19) – 営業上の眺望利益 –
 

---

## 前面歩道上に設置されたエレベーター出入口施設による眺望阻害を理由とした収去請求・損害賠償請求等が棄却された事例

(東京高判 平26・10・16 判例集未搭載) 中戸 康文

---

所有賃貸ビルの前面歩道上に設置されたエレベーターの出入口施設が、当該ビル1階店舗部分の窓及び店舗用看板を隠す位置にあたり、当該ビルの眺望をも要素にした営業上の利益を侵害するとして、本件施設の収去と設置禁止及び損害賠償を求めた事案において、ビル所有者主張の利益は、広告表示及び店舗の視認性に関する利益としても、営業上の眺望利益としても、法的保護の対象にはならないとして、その請求を棄却した事例（東京高裁 平成26年10月16日判決 棄却 確定 判例集未搭載）

### 1 事案の概要

地下鉄事業者Yは、バリアフリー新法の基準適合のため、地下鉄の駅改札口とを結ぶエレベーターの地上出入口施設を、都内有数の幹線道路であるA通り内に道路占用許可を受け設置し、平成22年9月に供用を開始した。

本件ビルは、高さ約4m程の本件施設が前面歩道上に設置されたことから、A通りからの視認性が阻害されることになり、また1階店舗内からはA通り沿いの眺望がほぼ妨げられ、またその看板も隠されたかたちとなり、本件施設の計画中にテナントが退去した1階店舗は、その後空室状態となってしまった。

本件ビルの所有者Xは、Y設置の本件施設が、本件ビルの「眺望をも要素にした営業上の利益」を侵害するものであるとして、Yに対し本件施設の収去と設置禁止及び1億5千万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起

したが、平成26年6月、Xの請求はいずれも棄却されたためXは控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、原審同様Xの請求を全て棄却した。

(1) X主張の、本件ビルに係る「眺望をも要素にした営業上の利益」は、「外部からの広告表示及び店舗の視認性に関する利益」と「営業上の眺望利益」の二つをいうものと考えられるので、それぞれの利益につき法的保護の対象となるかを検討する。

(2) 外部からの広告表示及び店舗の視認性に関する利益は、常に法的保護の対象となるものではなく、特定の場所が、広告の観望、店舗の視認性という観点から一定の価値を有すると評価され、これを広告表示者等において享受することが社会通念上独立した利益として承認されるだけの実質的な意義を有すると認められる場合においてのみ、法的保護の対象となると解するのが相当である。

A通り沿いの商業地域に立地する本件ビルにおいては、周辺の客観的状況が頻繁に変動することは当然に想定されること、前面歩上の公共用建築物設置は予見可能であり、本件ビルの所有者、看板の設置者、店舗の賃借人においてその設置は当然に受忍すべきものであること、本件店舗部分は、低い階層にあり外部からの認識に関する影響を受けやすいことからすれば、永続的に外部からの視認性が確保される利益を享受することは、本件ビ

ルの所有者等にとって主観的な期待の域を出るものではなく、社会通念上独立した利益として承認されるだけの実質的な意義を有するものと認めることはできず、よって法的保護の対象になるとはいえない。

(3) 建物所有者又は占有者の有する営業上の利益としての眺望利益は、当該建物自体について有する排他的、独占的な支配と同じ意味で支配、享受することができる利益ではなく、当該建物と眺望の対象との間に遮るものが存在しないという客観的状況や、他者が排他的、独占的に管理し、又は公共のために利用し得る空間の利用態様によって事実上享受し得るとどまるもので、その内容は、周辺における客観的状況の変化によっておのずから変容ないし制約を受ける性質のものである。

したがって、その眺望利益は常に法的保護の対象となるものでなく、特定の場所がその場所よりの眺望の点で格別の価値を持ち、当該建物の所有者等において当該眺望の享受が社会通念上独立した利益として認められる場合においてのみ、法的保護の対象となるものと解される。

本件ビルの1階店舗内部からは、A通り沿いの往来を望むことができるが、この眺望の対象となる街並みが高い文化的価値や歴史的価値を有するなど、格別の価値を有する事情はうかがわれない。すると、本件ビル1階店舗からの眺望も、その周辺の客観的状況の変動により変容ないし制約を受けることはXらにおいて予想されるところであり、これを受忍すべきものというべきである。

したがって、Xが主張する営業上の眺望利益は、これを享受することが社会通念上独立した利益として承認されるだけの実質的な意義を有するものと認めることはできないから、法的保護の対象となるものと認められない。

(4) 以上のとおり、Xが被侵害利益として主張する本件ビルに係る眺望をも要素とした営業上の利益は、広告表示に関する利益としても、営業上の眺望利益としても、法的保護の対象となるものということとはできない。

### 3 まとめ

商業地域内のビルにおける、広告表示、視認性、眺望の利益が法的保護の対象となるかについては、「これを建物の所有者等において、享受することが社会通念上独立した利益として承認されるだけの実質的な意義を有すると認められる場合においてのみ、法的保護の対象となると解するのが相当である」との本件判示は、実務上参考になると思われる。

商業地域内のビル等における眺望利益が争われた先例として、「広告塔に関する事例：昭和57年4月28日 東京地裁 判例タイムズ481-86、昭和38年12月14日 東京地裁 判例時報363-18、袖看板に関する事例：昭和61年7月25日 東京地裁 判例時報1215-62、昭和44年6月17日 東京地裁 判例タイムズ239-245」が見られるが、眺望利益は遮蔽物としての高い建物が存在しなかった偶然の事情により設置者等が事実上享受した一種の反射的利益にすぎない、当事者の利害の公平な調整を目的とする相隣関係において先着手者に優先権又は既得権を認めるとする法律上の根拠は見出し難い、故意に損害を与える目的でなされた等の権利の濫用に該当する事実は認められない、などとして眺望利益を主張する請求者の訴えは斥けられている。本件とあわせて参考としていただきたい。