

景観利益等の侵害を理由とする マンションの一部撤去請求が否認された事例

(東京地判 平17・11・28 判事1926―73)

高層マンションの建築・分譲において、近隣住民が景観利益、圧迫感のない生活利益、日照権及びプライバシー権を侵害されたとして、損害賠償等を求めた事案において当該マンションの一部撤去請求及び損害賠償請求が否認される一方、建築工事に伴う同住民の騒音被害については受忍限度を超えるとして慰謝料請求が一部認容された事例（東京地裁平成17年11月28日判決 一部認容 一部棄却（控訴） 判例時報1926号73頁）

1 事案の概要

本件は、建設工事請負や不動産売買などを業とする株式会社Yらが、東京都世田谷区及び目黒区にまたがって所在する土地（以下「本件土地」という。）を東京都などから購入し、Yを主施工者としていわゆる分譲マンション（以下「本件建物」という。）を建築して分譲したところ、本件土地の近隣地域に居住するXらが、(1)本件建物により受忍限度を超えて、①景観権又は景観利益、②圧迫感のない生活利益、③日照権及び④プライバシー権を侵害されたと主張して、本件建物のうち高さ12メートルを超える部分の撤去を求めるとともに、(2)上記①から④までの各法益の侵害による被害に加え、本件各建物の建築工事に伴う騒音・振動・粉塵等にさらされたことによる精神的な被害、本件工事の振動による原告ら所有建物損傷の被害及び本件建物の建築による原告らの所有不動産の価値下落とい

う被害を被ったなどと主張して、不法行為に基づく損害賠償として、財産的、精神的損害及び弁護士費用相当額の損害の賠償を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判断して、建築工事に伴う損害賠償請求の一部を認容したが、その余の請求を棄却した。

(1) 本件建物の一部撤去請求について

Xらは、景観権又は景観利益が成立するための要件として、① 特定地域内において、当該地域の地権者等による土地利用の自己規制の継続により、相当の期間、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出した場合であること、及び② 景観の内容と利益の享受主体が明確であることの二点を挙げた上で、本件における景観利益は、「A地区（目黒区）地区計画」及び「B地区（世田谷区）地区計画案」の対象地域内の地権者及び借地権者をその享受主体とし、その対象地域内においては、建物の高さが12mを超えないこと（高くても、周辺の建物との連続性・共通性から20mを超えないこと）を内容とするもので、Xらは、そのような景観が確立していた旨主張している。

しかしながら、原告らが景観権又は景観利益が成立するための要件として主張するもの

のうち、第一の要保護性に関する事項の前提となる事実及び第二の要件を構成する重要な事実については、それを認めることができず、原告らが主張する内容の景観が本件土地周辺において確立していたものと認めることはできない。よって、その侵害を理由とする本件建物の一部撤去請求は、理由がない。また、圧迫感のない生活利益、日照権及びプライバシー権の侵害に基づく撤去請求については、本件建物は建築関係法規等の法令の要件を満たすものとして建築されていることや、Xらが指摘するYらの本件土地取得、本件建物建築の経緯、交渉態度等において、社会的に相当性に欠ける点があったと認めることができない。こうしたことを総合的に検討すると、これらの被害が一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものであると認めることはできない。

したがって、上記各法益の侵害を理由とする本件建物の一部撤去を求める請求は、理由がない。

(2) 損害賠償請求について

Xらのうち21名は、少なくとも約3か月間にわたり、平日及び土曜日の日中、その自宅付近の屋外において、また、その室内においても相当の騒音にさらされていたものと認められる。本件工事の解体工事に伴い発生していた騒音は、その音の大きさ及びその期間の点において、周辺の生活環境に対し深刻な影響を及ぼし得るものであり、右騒音により、一般社会生活上受忍すべき程度を超えた精神的な苦痛を受けたものと認めることができ、その精神的損害の程度は、騒音にさらされていた時間の長さに関係すると解される。したがって、XらはYらに対し、その騒音にさらされていた時間の長さに応じた慰謝料を請求することができる。

3 まとめ

マンションによる景観侵害が問題となった事例として、いわゆる国立マンション訴訟があるが、前号（No.64－62頁）でも紹介したように、最判平成18年3月30日は、「景観権」までは認めなかったものの、良好な景観の恩恵を享受する近隣住民には法律上保護すべき「景観利益」があると認定した。平成17年6月の景観法全面施行とも相まって、今後、景観利益に対する関心は更に高まると思われるが、本判決は、Xらの主張による景観権又は景観利益の成立要件に関する詳細な事実認定を行った上で、Xらが主張する内容の景観が本件土地周辺において確立していたとはいえないとした。

なお、騒音被害が違法な権利侵害となるかどうかについて、最高裁は「侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、地域環境、侵害行為の開始とその後の経過及び状況、被害防止に関する措置の有無及び内容、効果等諸般の事情を総合的に考察して、被害が一般社会生活上受忍すべき限度を超えるものであるかどうかによって決すべきである」（平成6年3月24日判決）としており、本判決も、諸般の事情を総合的に考慮した上で受忍限度を超えると認定した。本判決は、マンション建設をめぐる様々な問題を扱っており、同種の事例の参考になると思われる。