

花火の観望を妨げる行為を売主自身が 行ったとして慰謝料が認められた事例

(東京地判 平18・12・8 判時1963—83)

隅田川の花火を観望できるマンションを購入した者が、入居から一年経たないうちに同じ分譲業者が近隣に花火の観望を妨げる別のマンション建設に着工し、それによって花火の眺望が失われたことに対し、分譲業者に慰謝料等の支払いを求めた事案において、分譲業者は、信義則上の義務に違反しているとして、損害賠償を認めた事例（東京地裁 平成18年12月8日判決 一部認容、一部棄却 確定）

1 事案の概要

原告Xらは、平成15年5月に隅田川の花火が観望できる本件マンションの6階の一室を分譲業者Yから3278万円で購入し、同年10月に引渡しを受けた。

ところが、Yは平成16年5月に、本件マンションの東側の大通りを隔てた向かい側に本件マンションと同様の高さの別マンション建設に着手し、平成17年2月ころ以降は、Xらが購入した1室からの隅田川の花火の眺望は不可能となった。

Xらは、本件マンションから隅田川の花火を見ることができることが法的な保護に値する利益であるとし、その利益がYの不法行為により侵害されたとして、財産的損害として花火を観望する価値に見合う物件価格の5%及び花火の観望の便のため支出した改装費用、さらに精神的苦痛に対する慰謝料の損害賠償を請求した。

これに対しYは、本件マンションの地域性からして、眺望利益が相当程度後退することやむを得ないこと、YはXらが本件マンションから隅田川の花火を観望できるように配慮すべき法的義務を負わないことを主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの慰謝料請求を認容した。

- (1) Yは、本件マンションからの隅田川の花火の観望がXらの購入動機の中で重要な要素であったことを認定し、Yは、信義則上、Xらの花火の観望を妨げないよう配慮する義務を負う。
- (2) Yは、本件マンションをXらに引き渡した翌年から別マンション建築に着手し、平成17年2月にはXらが購入した一室から隅田川の花火が観望できなくなってしまったのであるから、Yによる別マンション建設はこの信義則上の義務に違反し、損害賠償義務を負う。
- (3) Xの主張する損害については、花火を観望する価値を物件価格の5%とする根拠がなく、花火の観望と価格設定の関係についても証明がされていないから花火の観望の喪失に見合う財産的損害は認めることができず、居室改装工事についても、花火が観望できなくなったことで改装工事が無意味になったと言い切れないことから、その費

用を財産的損害と認めることはできない。
(4) 他方、Xは花火の観望の喪失によって相当な精神的苦痛を受けたが、慰謝料の額を算定するに当たっては、

① 本件マンションの引渡しから1年も経たずに、花火の観望がXらの重要な購入動機であることを知りながらYがその花火の観望を妨げる別マンションの建設に着工したこと

② Xらを含む本件マンションの購入者を対象とする別マンションに関する説明会においてYが不誠実な対応をしたこと

他方、

③ 本件マンションの地域性にてらし、花火を観望できる利益は、本件のように売主自身がこれを妨げる行為をするという特殊な事案を除き、いかなる場合にも法的に保護すべき利益であるとまでは言えないこと

④ 別マンションは建築基準法上適法であり、Y以外の者がいつかの時点で同様のマンションを建設し、結果として本件マンションからの花火の観望が失われることも十分考えられること

を考慮すべきであり、本件においてはXらに対し慰謝料60万円を認めることが相当である。

視された事例として評価されるべきものと思われる。

3 まとめ

本件は、眺望利益が争われた事例の中でも、生活利益としての眺望ではなく、1年に1回の行事である隅田川花火大会の観望が争われた珍しい事例である。

本判決は、眺望利益の法的保護に関し、眺望が買主の重要な購入動機であることを売主が認識しながら、引渡し後1年以内に同じ売主が眺望を妨げる別のマンション建設に着工したという、眺望利益の侵害行為の態様が重