

最近の判例から (5)

別荘地における隣接土地上の建物の建築が、眺望利益に対する違法な侵害にあたるとして、建築差止仮処分命令申立てが容認された事例

(横浜地裁小田原支部 平21・4・6 判時2044-111) 太田 秀也

別荘地における隣接土地上の建物の建築について、眺望利益を人格的利益として認めた上で、その違法な侵害にあたるとして、建築差止仮処分命令申立てが容認された事例

(横浜地裁小田原支部決定 平成21年4月6日 容認 異議申立 判例時報2044号111頁)

1 事案の概要

神奈川県足柄下郡真鶴町に別荘を保有している債権者Xが、隣接土地に建物を建築しようとしている債務者Yに対し、計画どおりに建物が建築されてしまえば、従前享有することができていた良好な眺望が失われることを理由に、人格権又は不動産の所有権に基づき、一定の高さ以上の建物の建築等の差止めを命ずる仮処分を求めた。

(1) 土地等の状況

債権者土地の東側に債務者土地が隣接しており、債権者土地が高地、債務者土地が低地となっている。

債権者建物は、平家建の建物であり、債権者土地から東側を見たときの眺望は、債権者土地の庭の植樹の向こうに住宅街を見下ろし、住宅街の先には真鶴港と相模湾を見渡すことができる。また、南東方向(右手)は海に突き出す真鶴半島の緑が見え、北東後方(左手)には国府津から江の島にかけての海

岸を見通すことができる(判時2044-111掲載の眺望の写真を参照されたい)。

(2) 紛争の経緯の概略

・Xの父であるAは、昭和四六年、債権者土地及び土地上の建物を購入した上、同年中に債権者建物に建替えを行い、以後、Xら家族は、休暇などの際に債権者建物を別荘として利用してきた。

なお、Aは、Xに、平成一九年に債権者土地の共有持分一〇分の一を売り、また、平成二〇年に債権者建物を贈与している。

・Yは、平成一八年に債務者土地を購入し、その後、建築計画を進め、本件の申立て後である平成二〇年八月に建築確認を終えた。

債務者建築予定建物は、地上二階建の一戸建て住宅である。

なお、Yは、本件仮処分命令の申立てを受け、建築工事の着手を事実上停止させており、一部地盤工事が行われた状態のまま工事は進行していない。

2 判決の要旨

裁判所は、良好な眺望の恵沢を享受する利益(眺望利益)を人格的利益として認めた上で、以下のように述べて、Xの申立てを容認した。

「眺望利益は、これを享受する者にとって、

生活に必要不可欠なものではないこと、眺望を成立させている諸条件に対して直接的な支配権能を有しないという意味で状況依存性が高いことに加えて、眺望利益の保護は、周囲の土地所有権等に対する制約を必然的に伴うことをも考慮すると、眺望利益に対し、法的に強度の保護を与えることは相当ではない。

よって、眺望利益に対する侵害行為が違法の評価を受けるのは、侵害行為の態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性を著しく欠く場合に限られると解するのが相当である。」

「債権者土地建物は、真鶴町という風光明媚な地域の中にあって丘陵の急斜面の東面に位置し、相模湾等を見渡す東側の眺望は極めて高い価値を有しているといえるが、債務者建築予定建物が完成すれば、その眺望は、建物の壁面によりほぼ完全に遮断されることとなる。これに加えて、債権者の父Aは、債権者土地からの眺望を気に入って別荘地として購入したこと、その際、当時の債務者土地所有者はAに対し、眺望を阻害しない旨約束していたこと、その後、三五年以上の期間にわたって、債権者ら家族が別荘地として度々訪問し、その眺望に強い愛着を感じていたであろうと推認されることなど、債権者土地建物と債権者ら家族の関わりの点も考慮すると、眺望利益に対する侵害の程度は、客観的にも主観的にも甚大であるというべきである。(中略)

他方、債務者側の事情をみると、(略)債務者は、債権者土地建物からの眺望の確保には意を払わず、専ら自らの都合だけを考えて設計を行った上、債権者に対する事前の説明、交渉をも一切回避してきたものであり、その姿勢は、社会通念に照らし極めて不適切であったといわざるを得ない。

これらの事情を総合勘案すると、債務者が

行おうとする債務者建築予定建物の建築は、社会的に容認された行為としての相当性を著しく欠くと認めるのが相当であり、債権者の眺望利益に対する違法な侵害であると評価すべきである。」

3 まとめ

眺望を阻害する建築物の建築については、説明調査義務違反、錯誤・詐欺、瑕疵担保責任、消費者契約法(第4条等)違反、不法行為等、多岐にわたり注意が必要であるが、本件のように建築の差止めが問題になった事例では、それを容認するもの(仙台地判平7・8・24判タ893号)、否定するもの(東京地判昭51・11・11判タ348号他)がある。なお、詳細は藤田有紀「眺望利益の保護と債権法上の責任—眺望阻害判例を手掛かりに一」明海大学不動産学部論集第17号、伊藤茂明・棚村友博・中山泉「眺望を巡る法的紛争に係る裁判上の争点の検討」判例タイムズ1186号を参照されたい。

本件は、人格的利益としての眺望利益の侵害として建築差止めの仮処分を認めたものであり、従来の判例で示された要件である①眺望利益について、主観的要件として眺望利益享受者の眺望に対する愛着、客観的要件として眺望価値のある景観の存在等、②侵害行為の違法性について受忍限度論、に準拠して判断したものとして、事例判決として参考となるものである。なお、認定において、債権者の父の眺望への愛着、本件債務者と関係ない以前の土地所有者との約束が取り上げられているが、これが本件の眺望利益の侵害の要素として取り上げられているとすると、その点については疑問がある。

(調査研究部総括主任研究員)