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にとどまるもので、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。