
第14章 環境瑕疵に関する紛争

1 日照、眺望、騒音等に関するもの

(1) 日照に関するもの

① 売主業者等の責任

イ 売主業者の責任を認めたもの

a 誤った説明

【14- 01】

★東京地判 平 5. 3. 29 判時1466-104

買主Xは、平成3年3月、売主業者Yからマンションを買い受け、代金を支払った。Xは、契約に先立ち、Yの従業員Aに対し、老夫婦の居住用のため午前中の日照について確認し、隣地に何が建つのか確認したところ、Aは隣接空地には7階建のビルが建つが、同程度の高さであり、日照に影響はないと述べたので、これを信じて買い受けたが、その後7階建といっても11階の高さに相当するものであることが判明した。Xは、錯誤による無効を主張して、代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、Xの主張した事実を認め、本件建物の日照は本件建物買受けの重要な動機として表示され、誤信があったものであるから、本件売買契約は要素の錯誤により無効であるとして、Xの請求を認めた。

【14- 02】

★大阪地判 昭61. 12. 12 判タ668-178

買主Xは、昭和55年11月、売主業者Yからマンションを温室栽培目的で買い受け、入居した。契約に先立ち、Xが園芸のための日照の確保について問い質したところ、Yは隣接地所有者Aと約定があり、2階建の建物しか建たないと説明した。しかし、その後隣接地はBに売却され、昭和58年4月4階建建築物が建築されて、日照が阻害され、Xの園芸活動は不可能になった。Xは、Yに対し、契約を解除して、売買代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、Yが日照が確保される旨説明したのに阻害されるに至ったのであるから、本件契約に隠れたる瑕疵があるが、温室への日照が確保されないだけで、契約の目的が達成できなくなったとはいえないとして、Xらが本件温室で園芸活動がで

きなくなることを知っていたら支払わなかったであろう金額400万円について、損害賠償を命じた。

b 秘匿したもの

【14- 03】

★東京地判 平11. 2. 25 判時1676-71

買主Xらは、平成6年6月、売主業者Yから、新築マンションを買い受け、平成7年8月入居した。本件マンション建築にあたり、南側隣地所有者Aは、社宅建築計画を有していたので、Yに対し、購入者にその旨伝えるよう申し入れたが、Yは、Xらにこれを告げず、Aの社宅は、平成8年2月完成した。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、マンションの売主業者は、買主に対し、購入の意思決定に重要な意義をもつ事項について、事実を知っていながら、故意にこれを秘匿して告げない行為をしてはならないとの義務を負い、本件南側隣接地に建物が建築されるか否かは購入の意思決定に重要な意義をもつ事項であるから、Yには告知義務違反があるとして、Xらの精神的苦痛に対して、売買代金の2%相当額を支払えと、Yに命じた。

ロ 売主業者に義務違反はないとしたもの

a 知らなかったもの

【14- 04】

★東京地判 昭49. 1. 25 判時746-52, 判タ307-246

買主Xらは、昭和44年、売主業者Yからマンションを買い受け、入居した。しかし、その約1年後に隣接地の所有者Aが5階建マンションを建築し、日照等を妨げられることとなった。Xらは、Yが調査説明義務を怠ったとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは売買の時点においてAがマンションを建築することを知らなかったし、また、隣接地を如何に利用するかはAの意思に委ねられており、Yが支配権を及ぼすことができないものであるから、本件売買の際、Yに、Aがどのような建築物を建て、どのような影響があるか調査し、説明すべき義務があるとはいえないとして、Xらの請求を斥けた。

【14- 05】

★札幌地判 昭63. 6. 28 判時1294-110

買主Xらは、昭和55年、売主業者Yからマンションを買い受け、入居した。その後、その西側隣接地にA会社が10階建のマンションを建設することとしたので、Xらは、Aと交渉して、設計の一部変更と300万円の支払いで合意し、マンションが建設され

た。Xらは、その結果藻岩山の眺望が失われ、日照時間が短くなったが、これはYの信義則違反による債務不履行だとして、損害賠償を求めた。Yは、売買契約書及び物件説明書には、将来隣接地に建築物が建築され、日照の影響を受ける場合があるが、異議を申し出ないことと記載されており、Xらは承知の上で購入したものであり、また、日照権については、Aと和解が成立しており、Yに請求するのは筋違いであると主張した。

これに対して、裁判所は、本件マンションの自然環境がXらの契約締結決意の要素の一つになっていたが、西側空地はマンション用地として造成されたもので、将来マンションが建つことはXらも認識可能であり、また、西側空地をどう利用するかは所有者の自由であり、Yが関与介入できるものではないとした上で、Yが西側空地に高層マンションが建設されることを知っていた場合又は容易に知り得た場合は、Xらに調査説明する義務があるが、本件の場合、YがAの建設をあらかじめ知っていて売り渡したと認めることはできず、信義則違反による債務不履行を原因とする損害賠償請求は理由がない等として、Xらの請求を斥けた。

b 知っている事項は説明したもの

【14- 06】

★東京地判 昭58. 12. 27 判時1124-191, 判タ521-151

買主Xらは、昭和54年、売主業者Yからマンションを買い受け、入居した。売出しの際、Yは隣接地は公共施設用地であると説明したが、翌年5階建の保健センターが建ち、Xらは日照を阻害されることとなった。Xらは、Yに対して、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは、物件説明書に、隣接地は公共施設用地としての利用予定であるので、その決定に異議を申し立てないことを承諾して頂く旨記載し、説明会でも読み上げているので、Xらも何らかの建築物が建つことを認識した上で契約を締結したものであり、かつ、Yは売出しの際公共施設用地として利用されるとしか聞いておらず、保健センターの建築を知ったのは昭和55年2月であるから、Yに説明義務違反があると解することはできないとして、Xの請求を斥けた。

ハ 媒介業者にも責任があるとしたもの

a 虚偽の説明をしたもの

【14- 07】

★東京地判 平10. 9. 16 金商1061-37

買主Xは、平成6年7月、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から、代々木の中古マンションを、4,500万円で買い受けた。本件契約にあたり、Xが日照確保を重視していたところ、Yらは、隣地には業者Aの建築計画があるが、本件マンションの区分

所有者の承諾がなければ建築できないと説明した。しかし、Aの建物は、平成7年2月完成し、Xの日照は1日30分程度となった。Xは、Yらが虚偽の説明をしたとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yらが本件マンションの区分所有者の承諾がなければ隣地に建築されることはないことを説明をしたことは、結果的に虚偽であって、説明義務違反があるとして、Y1及びY2に対し、売買代金、諸費用、借入金利息、弁護士費用等5,276万円の支払いを命じた。

b 容易に知り得たもの

【14- 08】

★松山地判 平10. 5. 11 判タ994-187

買主Xは、平成6年4月、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から、住宅建築目的で土地を買い受け、居宅を建築した。本件土地の南側隣接地には県道バイパス工事建設計画があり、高さ8mの高架道路建設工事が着手されていた。本件契約にあたり、Y1は、本件建設計画を知悉しながらXに告知せず、また、Y2はY1から知らされていなかった。Xは、Yらに対し、本件高架道路により日照等の被害を受けたとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1は高架道路の建設を知悉しながらXに説明せず、不動産取引業者として重大な義務違反があり、② Y2は媒介業者として調査をすれば高架道路建設計画があることを容易に知り得たのに、これを怠った過失があるとして、③ 土地建物の減価分及び慰謝料計1,512万4,000円の支払いをYらに命じた。

② マンション建設に対する差止請求

イ 受忍の限度を超えていないとしたもの

a 中高層化の進んでいる地域

【14- 09】

★東京高判 昭60. 3. 26 判時1151-24 , 判タ556-98

売主業者Yは、武蔵野市内の本件土地（近隣商業地域、第二種高度地区。建ぺい率80%、容積率300%）に3階建マンション（18戸）を建築することとし、昭和51年7月建築確認を得て、工事に着手した。北側隣地所有者X1、X2らが、日照阻害があるとして、Yに対し、建築禁止を求めた。

第一審は、3階の2戸について、Xらの建築禁止の請求を認めた。

控訴審は、① 本件地域は中層化の進んでいる地域で、本件建築は地域の性格に適合

した土地利用であり、② 本件建物はほぼ日影規制基準に適合し、③ X 1らは冬至において3時間の日照があり、X 2らは1時間に過ぎないが、その建物が敷地一杯に建ち、又は南側開口部を有しない等によるものであり、④ 本件建築を違法ということはできないとして、Xらの請求を棄却した。

【14- 10】

★松山地決 平 5. 9. 30 判時1485-80

特殊法人Y住協は、平成2年7月、松山市内の土地を買い受け、13階建分譲マンションを建築することとし、平成4年2月建築確認を受けて、同年6月建築に着手した。近隣居住者Xらが、平成5年、日照阻害を受けるとして、Yに対し、6階部分を超える工事の禁止を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件地域は商業地域及び近隣商業地域に指定され、日影規制の及ばない地域で、日照保護の要請が大幅に後退した地域であり、② Xらの被害が重大であるとは認められず、③ YはXらに5回の説明会を開催し、交渉態度が背信的であるとはいえず、④ Xらの主張する設計変更はYに多大の損失をもたらすとして、Xらの申立てを却下した。

【14- 11】

★大阪地決 昭58. 7. 14 判時1093-109

業者Yは、昭和57年、大阪市内文の里の本件土地を買い受け、6階建（高さ17.45m）分譲マンションを建築することとし、同年10月建築確認を得て、翌58年3月工事に着工した。隣地所有者Xらが、日照阻害を受けるとして、Yに対し、10.6mを超える部分等の建築禁止を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件地域は住居地域、準防火地域で、交通の便がよく、将来中高層化が進むことは避け難い地域であり、② 日影規制はなく、本件建築は関係法規に適合しており、③ 建物を設計変更しても、冬至での日照には変りがなく、反面、Yは莫大な損害を被り、④ Yは、Xらとの交渉に十分誠意を尽したと認められるから、本件日照阻害は受忍限度を著しく逸脱したものとは認められないとして、Xらの申請を却下した。

【14- 12】

★東京地決 昭56. 4. 9 判時1012-90

業者Yは、昭和55年、港区高樹町交差点の土地を等価交換方式により取得し、13階建分譲マンションを建築することについて建築確認を受け、昭和56年工事に着手した。近隣居住者Xらが、日照阻害を受けるとして、Yに対し、建築工事の一部禁止を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件土地及びXらの居住地は商業地域にあり、高層化

も進んでおり、建築基準法上も適法な建物であって、② 住民側の要求に従い一部設計変更を行い、日照被害について金銭補償にも考慮を払っており、③ Xらの要求どおり変更すると、Yは経済的に甚大な損失を受けるから、本件建物の建築を許容できない程度に著しく受忍限度を超えていると認めることはできないとして、Xらの申請を却下した。

ロ 一部建築禁止を命じたもの

a 高層化が進んでいない地域

【14- 13】

★徳島地決 昭61. 3. 18 判時1200-137

売主業者Yは、昭和60年6月、11階建分譲マンション建築目的で本件土地を買い受け、同年9月建築確認を得て、同年11月工事に着工した。本件土地の北側に隣接するXらが、重大な日照阻害を受けるとして、説明と設計変更を求めたが、Yは応じなかった。Xらは、建築工事の禁止を求める仮処分申請をした。

これに対して、裁判所は、本件土地は商業地域ではあるが、建物の高層化は進んでおらず、Xらは午前10時頃から午後3時頃までの時間帯に2時間程度の日照の利益確保を求めることができ、これを超えての日照阻害は受忍限度を超えるとして、Yに対し、4階から11階までの各階東端の1戸分（合計8戸分）の建築禁止を命じた。

【14- 14】

★千葉地裁一宮支決 昭62. 2. 7 判時1243-90

売主業者Yは、上総興津駅前の11階建リゾート用分譲マンション（122戸）建築のため、土地（建ぺい率70%、容積率400%。高度制限、日影規制なし）を取得して、昭和61年5月建築確認を得た。Yは、近隣住民Xらに対し、2回の現地説明会と3回の対策協議会を開催したが、協議途中で着工したため、Xらが硬化し、Xらは、Yに対し、日照阻害等を理由として、建築工事の中止等を求める仮処分を申請した。

これに対して、裁判所は、本件地区には日照遮蔽を生ずる高層建築物が存在せず、本件建物は私人用マンションで、高さが41mに及ぶこと等を勘案すると、受忍限度としての日照・遮蔽時間は午前8時から午後4時までの間に4時間以内であり、これを超える3軒について、事前差止めの必要性があるとして、Yに対し、10階及び11階の南西側各5戸（計10戸）の建築禁止を命じた。

【14- 15】

★熊本地決 平 6. 12. 15 判時1537-153

売主業者Yは、平成6年3月、本件土地に11階建分譲マンションを建築することについて建築確認を受け、工事に着手し、販売を開始した。隣接マンション居住者Xらが、本件建築により日照を阻害され、プライバシーが侵害されるとして、Yに対し、建築工事の差止め及びすりガラスの設置を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件土地は準工業地域、日影規制対象外であるが、中高層建物が急速に増加する可能性は認め難く、Xらは何らの支障なく日照を享受して来たものであり、② Yの建物の日影は一部の居住者に対して受忍限度を超えるとして、③ 西側一区画8階以上の建築工事をしてはならないとするとともに、④ 西端一区画の北側窓をすりガラスにするよう、Yに対し、命じた。

b 用途地域改定作業中のもの

【14- 16】

★大阪地決 昭48. 3. 30 判時725-84

売主業者Yは、昭和47年、豊中市の土地を買い受け、9階建（高さ15.8m）分譲マンション（建ぺい率85%、容積率70.7%）を建築することとし、同年11月建築確認を受けて、工事に着手した。周辺土地所有者Xらが、昭和48年、本件建築により日照を阻害されるとして、Yに対し、10mを超す部分の建築禁止を求めた。なお、本件地域は商業地域であったが、都市計画法、建築基準法の改正に伴う新用途地域指定の作業が進行中で、都市計画審議会の承認を得た原案では、住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）になっていた。

これに対して、裁判所は、① Xらは本件建物の完成によりかなり長時間にわたって日照を阻害され、② 本件土地は近い将来住居地域に指定される可能性が強く、③ 6階建に設計変更しても、Yはなお相当の利潤を上げることができるとして、Yに対し、6階を超える部分の建築工事の差止めを命じた。

【14- 17】

★東京地決 昭47. 9. 27 判時684-66

Yは、本件土地に5階建（高さ14.6m）分譲マンション（建ぺい率53%、容積率27.2%）を建築することとし、昭和46年12月建築確認を受けて、昭和47年5月工事に着手した。周辺土地所有者Xらが、本件建築により日照を阻害されるとして、Yを相手として、建築禁止の仮処分を申請した。なお、本件地域は住居地域であったが、新用途地域指定の作業中で、区の改正試案では、第二種住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）になっていた。

これに対して、裁判所は、① Xらは35年余享受して来た日照、通風等の自然の恵

みを一挙に奪われ、長時間日照を阻害されることになるが、② 本件土地は比較的閑静な住宅街で、高層建築物もなく、近い将来第二種住居専用地域に指定される可能性が大きい等の事情を考慮すれば、③ Xらの被害は受忍の限度を超えenとして、④ Yに対し、4、5階部分の一部の建築の差止めを命じた。

c 境界50cmの建築

【14- 18】

★大阪地決 昭47. 10. 16 判時698-95

売主業者Yは、宝塚市内の土地（住居専用地区）に6階建分譲マンションを建築することとし、昭和47年4月建築確認を得て、着工しようとした。隣地所有者X（旅館営業者）は、同建築により日照が阻害されるとして、建築禁止を求める仮処分を申請した。

これに対して、裁判所は、YがXとの境界から僅か50cmの所に16.55mの高さの6階建共同住宅を建築することは、Xの日照を相当妨げるとして、Yに対し、Xが800万円の保証をたてることを条件に、境界から5m以内の建築工事の禁止を命じた。

③ マンション建設に対する隣地所有者等の損害賠償請求

イ 認めたもの

【14- 19】

★札幌地判 昭49. 9. 30 判時759-77, 判タ312-194

Y公団は、昭和45年6月、札幌市において、11階建（高さ31m）市街化住宅（賃貸戸数116戸）を建築し、賃貸に供した。隣地所有者Xらが、昭和47年、Yに対し、日照阻害等を受けたとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Xらは、本件ビルの建築前に比し、日照、採光、眺望が著しく阻害され、風害、圧迫感が加わって、その阻害の程度は著しく、② 本件地域は商業地域であるが、今後なお相当長期間木造二階建が多数を占め、本件ビルの建築は当該地域の通常の利用方法をはるかに超えており、③ 本件建築が法規に適合しているとしても、Xらに何らかの補償をし、あるいは利害の調整を図ったという事情が認められないから、④ Yは、慰謝料を支払う必要があるとして、一人あたり35～100万円の支払いを命じた。

ロ 受忍の限度を超えていないとしたもの

a 阻害の程度が大きいとはいえないとしたもの

【14- 20】

★大阪地判 平10. 3. 25 判例集未登載

売主業者Y 1は、平成7年3月、8階建マンション（82戸）を建設し、買主Y 2らに売り渡した。本件マンションは、第二種中高層住居専用地域内に建築されたもので、建ぺい率、容積率、日影規制、斜線制限いずれも適合したものであったが、北西側隣地居住者Xらが、日照等を阻害されたとして、Y 1及びY 2を相手に損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、居住建物における日照等の生活利益は、排他的独占的に支配し、享受し得る利益ではなく、隣接土地の利用によって不可避免的に被る法益侵害を相互に受忍すべきであるが、本件物件は法的規制に適合し、Xらの日照等の阻害の程度については、南東開口部は影響を受けるが、他にも居室があり、その程度が大きいものとはいえず、また、Y 1は着工までに11回の説明会を開催して、譲歩案を示しており、社会生活上一般に受忍すべき限度を超えたものとはいえないとして、Xらの請求を斥けた。

b 請求者にも責任があるとしたもの

【14- 21】

★東京地判 平 3. 9. 20 判時1413-92

狛江市内の5階建マンション居住者Xらが、平成3年、西側隣接地に建築された5階建マンションにより、1時間30分ないし3時間の日照被害を受けた等として、Y 1（事業主）、Y 2（設計企画者）、Y 3（建設会社）に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Xらのマンションは、主要開口部を西側にしか有しておらず、日照を自己の側から過半にわたり享受しない構造になっており、② 本件地域は中高層化を避け難い地域で、本件マンションは法規に適合しており、Yらはその建設にあたって説明会を開き、設計変更をしている等の事情があるから、③ 本件日照阻害等は社会生活上一般に受忍すべき限度を超えるものとはいえないとして、Xらの請求を棄却した。

c 請求者が居住していないもの

【14- 22】

★神戸地判 昭63. 10. 31 判時1305-105

神戸市内の交通至便な商業地に居住するXが、昭和60年、売主業者Yが隣地に建設した7階建分譲マンションにより、9時30分から13時まで土地の半分が日影を受けるとして、Yに対し、損害賠償を求めた。しかし、本件マンションは法規に適合しており、かつ、Xは本件建物をAに賃貸し、AがYから補償を受けていた。

これに対して、裁判所は、本件マンションによる日照の被害が甚大だとしても、法規に適合しており、Xは本件建物をAに賃貸して、その被害を直接被っておらず、かつ、本件土地は商業地で、高層建物が建築されつつある状況からすると、Xは賠償を求めることができないとして、Xの請求を棄却した。

d 阻害物件建築が先行していたもの

【14- 23】

★東京高判 昭62. 5. 28 判タ647-188

共済組合連合会Yは、昭和44年10月、準工業地域（昭和45年工業地域に変更）内の本件土地を買い受け、4階建宿舍の建設について昭和46年1月建築確認を受け、昭和47年4月竣工した。Xは、昭和46年6月隣地を土地所有者Aから賃借し、工場・住宅建設について同年10月建築確認を受け、昭和47年3月竣工した。Xは、昭和49年になって、Yの本件建物により日照被害があると申し立てた。

これに対して、裁判所は、Xに日照被害があるとしても、Yの建物は法規に適合しており、Yの建物の方がXよりも先行していたのであり、また、本件地域は建築当時準工業地域、現在工業地域であるから、Yの日照阻害が受忍限度を超えた違法なものとは認められないとして、Xの請求を棄却した。

(2) 眺望に関するもの

① 売主業者の信義則違反

イ 売主業者の隣接地売却

【14- 24】

★大阪地判 平 5.12. 9 判時1507-151, 判タ888-212

買主Xらは、昭和60年前後、売主業者Yからマンションを買い受けた。契約に際し、Yは、Xらに眺望のよさを強調し、本件南側土地に眺望を阻害する建物が建つことはないと言明したので、Xらはこれを信じて購入したが、その後YがAに本件南側土地を売却し、Aが5階建マンションを建築したため、眺望が阻害されることになった。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Xらの主張する事実を認め、Yは、Xらに対し、本件南側土地に眺望を阻害する建物を建築しないという信義則上の義務があり、このような建物の建築又はこれと同視される行為をすることは違法な行為となるところ、Yは、本件南側土地をAに売却する際Aが5階建マンションを建築することが予測可能であったのに、これを売却し、かつ、XらがAを相手方として南側マンション建築の差止めを求めた仮処分事件において、Yが協力すれば、Aがマンションの建築を強行することはなくなる可能性が高かったのに、これに協力せず、結局、「Yは、Aが本件マンションからの眺望を阻害する本件南側マンションを建築することを容認して、本件南側土地をAに売却した」のであるから、Xらに対する違法な行為になるとして、財産的損害と弁護士費用の支払いをYに命じた。

ロ 売主業者の隣接地建築

【14- 25】

★仙台地決 平 7. 8. 24 判時1564-105, 判タ893-78

買主Xらは、平成4年9月以降、売主業者Yからマンション（9階建）を買い受けた。同マンションは、高台にあり、眺望と採光の良さを売り物として販売されたものであったが、Yは、平成6年2月隣接地を買い受け、8階建マンションの建設を計画し、同年10月建築確認を得て、11月建築工事に着工した。Xらは、本件建築により、眺望が阻害され、日照阻害が生じたとして、建築工事禁止仮処分の申立てをした。

これに対して、裁判所は、Yは眺望の良さ及び採光を強調して販売し、Xらはこれを信託して購入したものであり、かつ、Yが隣接地を購入したのはそのすぐ後であり、YはXらに十分配慮した建物を建築することが可能であったのに、新規マンションの建築に着手し、これによりXらの南側の眺望は全く阻害され、低層階では少なからぬ日照被

害を受けることになるから、Yは信義則上の義務に違反し、その背信性が高いとして、Yに対し、8階部分の建築工事の着工の差止めを命じた。

なお、本件は、その後同年9月和解が成立した。

【14- 26】

★横浜地判 平 8. 2. 16 判時1608-135

買主Xは、平成元年12月17日、売主業者Y1の販売代理業者Y2から、草津のリゾートマンションの一式（53.40㎡）を3,966万円で買い受けた。本件物件は、草津の町を眺望する高台にあるマンションの最上階の808号室で、Yらは、販売にあたりその眺望の良さを強調し、売買価格も1階より26%高かった。平成3年7月完成したが、Y1は、平成4年本件マンションの東側数十mの所に11階建マンションを計画して、平成6年12月同東側マンションを建て、Y2がその分譲にあたった。Xは、Y1、Y2に対し、眺望が阻害されたとして、損害賠償を求めた。Yらは、本件契約には、「本件マンションの敷地周辺において将来Y1又は第三者によって中高層建物が建築される場合があることをXが異議なく承諾する」旨の特約があると主張した。

これに対して、裁判所は、本件契約においてYらは眺望の良さを強調して販売し、XはYらの説明から東側に建物が建たないと信頼して契約を締結し、Yらもこれを知り得たと解されるから、Y1は本件東側マンションを建築しない信義則上の義務を、また、Y2はY1に加担する行為を行わない信義則上の義務を負い、かつ、Yらの主張する特約は具体的な説明のない以上Xが承諾したとは認められないから、Yらの行為は信義則上の義務に反する違法な行為であり、XはYらの行為により眺望景観相当価値の下落という損害を受けたとして、20%相当分694万円の支払いをYらに命じた。

ハ 売主業者から買い受けた業者の責任

【14- 27】

★大阪地判 平 4. 12. 21 判時1453-146, 判タ812-229

Xは、昭和60年9月Aから木曽駒高原別荘地内の土地（427㎡）を買い受け、翌61年5月従業員厚生施設を建てた。同年10月、業者YがAから隣接地（3,000㎡）を買い受け、平成元年6月10階建リゾート用マンションを建築した。両建物の間は70～100m空いていたが、Yの建築により、Xの眺望が阻害された。同地域においては、別荘を建てる時は、木より低くするという申合せがあったが、Yは、Xの了解を得ていなかった。Xは、眺望権を侵害されたとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件地域は別荘地で、眺望について特別の価値を有し、これまで配慮されて来た場所であり、Xは従業員厚生施設として環境、眺望の享受を重要目的として、本件建物を建築したのに、Yは、マンションの建築にあたり、Xの眺望に配慮せず、Xに容易に説明ができるのにこれをせず、従来みられなかった高層建物を建

築して、Xの眺望を著しく阻害し、かつ、その程度は一般に是認し得る程度を超えた不当なもので、違法であり、過失が存するから、不法行為を構成するとして、同土地の減価額（25%相当分）の80%、237万円について、Yに損害賠償を命じた。

② 売主業者に違法はないとしたもの

イ 知らなかったもの

【14- 28】

★東京地判 平 5. 11. 29 判時1498-98

買主Xは、平成2年9月、売主業者Yから長野県湯田中温泉郷のリゾートマンションの6階の一室を買受けた。売出しの際Yは眺望を売り物としなかったが、北アルプス連峰を望む眺望のよい物件であった。しかし、その後隣接地の所有者Aがリゾートマンションを建設したため、眺望が大幅に阻害されることになった。Xは、Yに対し、告知義務に違反した等として契約を解除し、売買代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件のような相当な眺望を有する物件を売却する場合、その眺望を阻害する事情があれば、これを知っているか、或いは悪意と同視すべき重過失により知り得なかった売主は、買主に対し告知すべき信義則上の義務があるが、本件の場合、Yが本件売買契約締結当時本件隣接マンションの建築計画を知っていたとは認められず、また、知らなかったことに悪意と同視すべき重過失があったともいえないとして、告知義務違反の主張を斥け、② また、錯誤の主張についても、「リゾートマンションとしての価値は、種々の要素により決定され、かつ、そのいずれに重きを置くかは購入者の主観に大きく左右されるものであり、また、眺望自体、その性質上永久的かつ独占的にこれを享受し得るものとはいえない」として、Xの錯誤は動機の錯誤であり、表示されていないから、要素の錯誤ではないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 眺望は変容を余儀なくされるとしたもの

【14- 29】

★東京地判 平 2. 6. 26 判タ743-190

買主Xらは、昭和55年7月、売主業者Yから千葉県御宿のリゾートマンションを買受けて、入居した。契約の際、Yは、Xらに眺望及び日照のよさを強調し、この地区最後の高層リゾートマンションであると説明したが、その後昭和58年7月に14階建のリゾートマンションが建築され、眺望と日照が大幅に損われることとなった。Xらは、Yに対し、売買代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、区分所有者が享受し得る日照及び眺望は、本質的には周囲の状況の変化によって変容することを余儀なくされるものであって、独占的、排他的に

支配し、享受し得る利益として法的保護の対象とすることは不可能なものであると解されるとして、Xらの錯誤、詐欺の主張はこれを認めることができないとし、隠れたる瑕疵があるとの主張についても、Yが保証をしたとは認められず、不法行為についても因果関係がないとして、Xらの請求を斥けた。

ハ 隣接地の建築に配慮をしたもの

【14- 30】

★東京地決 平 2. 9. 11 判タ753-171

買主Xらは、売主業者Yから伊豆高原のリゾートマンションを買い受けた。その後Yは、隣接地に4階建保養所を建築することとし、建築確認をとって、工事に着手した。Xらは、Yが眺望を約束したのに、阻害されることになったとして、建築工事の続行禁止を求める仮処分を申請した。

これに対して、裁判所は、本件マンションは優れた眺望を有するマンションであり、Yはその宣伝をしたが、眺望の確保を約束したものとはいえないとした上で、眺望阻害が受忍義務を超えるか否かについて、本件保養所は厳しい規制のある国立公園第二種特別地域において適法に建築されたものであり、YにおいてXらの眺望の阻害を減ずるため設計変更もしており、かつ、Xらの眺望の阻害は眺望全体からみると重大なものとはいえず、もともと眺望は騒音、日照等に比べ社会生活上切実な利益ではないから、受忍義務を超えるものということとはできないとして、Xらの申請を却下した。

③ 隣接地建築主等の責任

イ 眺望利益の侵害を認めたもの

a 横須賀市野比海岸個人住宅

【14- 31】

★横浜地裁横須賀支判 昭54. 2. 26 判時917-23, 判タ384-140

Xら（夫婦）は、昭和41年、本件土地（横須賀市野比海岸から300m離れた丘陵の南傾斜の高台にあり、半農半漁の村落で、浦賀水道、房総半島、三浦海岸、剣崎をパノラマ式に見渡し得る土地）を購入して、眺望を取り入れた建物を建築した。Yは、Xらの南側隣接地を昭和42年に購入し、昭和46年ピロティ部分の上に2階建（高さ9m）の幅の広い建物を建築したので、Xらの眺望のうち、最も良い部分が塞がれ、見えなくなった。Yは、建築にあたり、Xらに構造を知らせず、Xらとの話合いに応じなかった。Xらは、Yに対し、眺望権を侵害したとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件土地は優れた景観で、Xはその眺望を享受する目的で建築し、居住しているところ、Yは、その建築にあたり、Xらの眺望に対し、その侵害の程度を軽減するための配慮をなさず、Xらの申入れに一顧も与えず、建物を完成したのであるから、法規に適合していても、権利濫用があり、不法行為を構成するとして、Yに対し、Xらに各100万円の支払いを命じた。

ロ 差止請求を認めなかったもの

a 不当な侵害行為ではないとしたもの

【14- 32】

★東京高決 昭51. 11. 11 判時840-60, 判タ348-213

★東京地決 昭51. 3. 2 判時834-81

業者Yは、昭和48年1月熱海の土地（近隣商業地域、準防火地域、容積率500%地区）を取得し、10階建分譲マンションを計画して、同年7月宅地開発指導要綱に基づく事業計画の承認を申請した。しかし、同年11月業者Aが本件土地から道路をはさんで約40m北の土地のリゾートマンションの分譲を開始することとしたので、Yは、Aの分譲に先立ち、Aに購入者に対しYの建築予定の説明を求め、Aは、これを約束した。Yが昭和50年9月建築確認を得て工事に着手したところ、Aからマンションを購入したXらが、眺望が阻害されるとして、6階以上の工事中止を求める仮処分の申請をした。

第一審は、眺望は日照・通風と異り、人の生活に欠くことのできないものとはいえず、

被害者が本件眺望の確保により何らかの経済的利益を図るものではなく、他人の所有権を制限してまで眺望の確保が不可欠であるとはいえないから、理由がないとして、Xらの申立てを棄却した。

抗告審は、本件物件は、錦が浦、熱海城、相模湾の近景を眺望でき、Yの建築によりその眺望が阻害されるが、Xらの被害は甚大かつ緊切なものとは認められず、他方、本件建築は適法なものであり、YはAをして説明の約束をさせたのであるから、害意はなく、Yの行為がXらの眺望利益を不当に侵害するものとはいえないとして、Xらの申請を斥けた。

【14- 33】

★名古屋高決 昭61. 4. 1 判タ603-70

★名古屋地裁半田支決 昭61. 1. 13 判タ603-71

Xは、昭和45年、知多半島の本件土地（近隣商業地域）に別荘を建て、海岸線及び海上の遠望を享受して来たところ、昭和60年、業者Yが、国道を距てた南側隣地に7階建リゾートマンションを建築することとして、同年9月建築に着手した。Xは、本件建築により眺望が阻害されるとして、建築禁止の仮処分を申請した。

第一審は、「眺望によって受ける利益は対象と観望者との間にこれをさえぎる物がない偶然の事情によって生ずる利益であって、右中間の土地の所有者の地上空間の利用を制限しても保護されなければならない性質のものではなく、一般にはその権利性は否定されるところ、Yの本件土地の利用方法についても格別の不当性は認められないから、本件において本件別荘からの眺望の利益が害されることをもっては本件工事の差止めを認めるのは相当でない」として、Xの申請を却下した。

抗告審も、抗告の理由がないとして、棄却した。

b 受忍限度を超えないとしたもの

【14- 34】

★岐阜地決 平 7. 2. 21 判時1546-81

Xらは、業者Aから「水と緑の合戸池を一望する」として、本件分譲地を購入したところ、Y市が、水需要の増加に対処するため、合戸池の一部を埋め立て、配水池を建設することとし、平成7年1月、用地造成工事に着手した。Xらは、眺望権を侵害する等として、工事差止の仮処分を申請した。

これに対して、裁判所は、本件配水池の建設は大きな公共性を有し、Xらの眺望はすべて阻害されるわけではなく、一般に住宅地における眺望は、別荘地や観光地などにおける眺望ほどには格別の価値を見出し難く、Xらの眺望阻害が受忍限度を超えるとはいえないとして、Xらの申立てを却下した。

ハ 損害賠償請求を認めなかったもの

a 法的保護に値する利益ではないとしたもの

【14- 35】

★大阪高判 平10. 11. 6 判例集未登載

★大阪地判 平10. 4. 16 判例集未登載

Xは、昭和61年四條畷市の本件土地（第二種住居専用地域、その後平成7年第一種中高層住居専用地域）に住宅を建築し、居住していたところ、業者Yがその隣地に高層建築物3棟（11、13、14階建。222戸）の建築を計画し、平成8年8月地元自治会と協定書を取り交して、平成9年3月同建築の着工をした。Xは、本件建築により、西側及び北側の眺望が阻害されるとして、損害賠償を求めた。なお、本件建築は、法規に適合するものであったが、本件地域は郊外の未開発地域で、大型建築物はなく、Xの住宅との距離は30mであった。

第一審は、本件土地は郊外の未開発地域で、西側及び北側の眺望は、農地や雑木林、市街地を広くかつ遠くまで観望でき、特別の安堵感や充足感を与えるもので、Xは眺望の享受を目的の一つとして購入したから、法的保護に値するとして、Yに対し、慰謝料120万円の支払いを命じた。

控訴審は、本件眺望は、第一種中高層住居専用地域における一般住宅の眺望であって、「単に、本件居宅敷地が付近より高台に位置し、周辺が未開発であったことからこれまで眺望利益を享受し得たに過ぎない」から、法的保護に値する生活利益であるとするとは極めて困難であるとして、Xの請求を棄却した。

b 不当な侵害行為ではないとしたもの

【14- 36】

★長野地裁上田支判 平 7. 7. 6 判時1569-98

XとYは、昭和50年、長野県の別荘地（「学者村」）を購入し、Xは、同年別荘を建築した。平成4年、YがXの隣接地に2階建170㎡の別荘を建築したところ、Xは、Yの建築により眺望を阻害されたとして、Yに対し、損害賠償を求めた。Yは、別荘地の規制（隣地境界線から2m以上離す）を遵守している等と主張した。

これに対して、裁判所は、① 本件眺望利益は法的保護に値する利益であるが、本件別荘地は眺望よりも自然環境に眼目を置いており、② Yの建築は、定住用の個人住宅として不相当に大きいとはいえず、別荘地の規制を遵守し、かつ、本件位置に建築したのは予算の制約のためであるから、社会的相当性を逸脱しているとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

(3) 騒音に関するもの

① 鉄道騒音

イ 高性能防音サッシ

【14- 37】

★福岡地判 平 3. 12. 26 判時1411-101

買主Xらは、昭和63年1月、売主業者Yから分譲マンションを買い受け、入居した。本件物件は、道路を隔ててJR鹿児島本線に接し、騒音のうるさい場所にあるが、Yのセールスマンは、高性能防音サッシを使用しているから騒音は大丈夫だと発言し、Xらはこれを信じて買い受けたが、サッシの遮音性能は25dBで、朝夕及び夜間には環境基準をかなり上回る騒音があり、Xらは寝付けず、眠りが浅いといった被害を受けた。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Xらの主張の事実を認め、Yのセールスマンは、本件マンションの販売にあたって、誇大とまではいえないにしても、その防音性能を保証する発言をし、Xらは、これを信用し、騒音は気にならないと思い、購入したが、本件マンションは十分な防音性能を欠き、Xらが不眠、不快感といった阻害を受けているから、Yは、故意又は過失により、Xらに対し精神的損害を与えたものであり、その損害を賠償する責任を負うとした。

② 道路騒音

イ バスの走行音

【14- 38】

★東京地判 昭51. 9. 29 判時829-27

買主Xらは、昭和41年9月、売主公団Yから公団分譲住宅を買い受け、入居したところ、団地東側の市道を走るバスの走行音が喧しいとして、Yに対し、民法634条を類推適用して、二重窓の設置を求めた。

これに対して、裁判所は、本件道路公害は、著しく劣悪な条件下にあるとはいえず、Xらにおいて受忍すべきものであり、二重窓を設けていないとしても、民法634条にいう瑕疵にあたらないとして、Xの請求を斥けた。

③ 反射騒音

イ 鉄道騒音と道路騒音の反射

【14- 39】

★大津地判 平 9. 8. 21 判時1633-131

売主業者Yは、平成6年8月、大津市内の本件土地（国道1号線の高架橋と京阪電鉄が交差する地点）に、10階建分譲マンション（戸数27戸）を建築し、分譲した。近隣土地所有者X1及びX2が、本件建築により、鉄道騒音、道路騒音が反射して増大したとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① X1宅の電車騒音は深夜90ホーンに達するが、これは本件マンションが電車の騒音を反射するためであり、② X2宅の夜間騒音は中央値70ホーンであるが、これは本件マンションの影響で東風が吹いた場合西側に吹下しの風の流れが生じ、高架国道の騒音を下方に導くためであるとし、③ Yに対し、Xらの二重窓設置工事費用の支払いを命じた。

④ 航空機騒音

イ 公知の事実

【14- 40】

★浦和地裁川越支判 平 9. 9. 25 判時1643-170

Xらは、平成5年、入間市内の土地付分譲住宅を、売主業者Yから、4,000～4,450万円で買い受けた。本件物件は、横田基地から7.5kmの、航空機航路の真下に位置し、住宅防音工事対象区域に指定されているもので、その騒音は、環境庁の基準値を超えていた。しかし、契約の際、Yは、その説明をしなかった。Xらは、入居後防音工事を施工し、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件航空機騒音は環境基準を超えているが、基地周辺の騒音は公知の事実となっており、Xらとしては当然気付くべき事項であり、騒音の影響も一日のうちのごく限られた時間帯で、Yが航空機騒音を意図的に隠したとか、Xらがこの点について特に注文をつけたとの事情も認められないから、Yに告知義務はなく、不法行為又は債務不履行上の責任を負わないとして、Xらの請求を棄却した。

⑤ 工場騒音

イ 隠れたる瑕疵にあたらないとしたもの

【14- 41】

★大阪地判 昭60. 4. 26 判時1195-115

買主Xは、昭和58年4月、売主業者Yから、土地付分譲住宅を買い受け、入居した。契約の際Yから説明はなかったが、入居後すぐ西隣の工場騒音の喧しさに気付き、保健所で測定したところ、排出基準（55ホン）を超える69ホンあった。Xは、Yに対し、隠れたる瑕疵があるとして契約の解除を求めた。

これに対して、裁判所は、本件の騒音は排出基準を超えているが、さして大きくなく、平日の昼間遅くとも午後5時までであること、X以外の近隣住民からは騒音についての苦情申入れはなされていないこと等を考慮すると、本件土地建物が住宅として通常有すべき品質、性能に欠けていると認めることはできないとし、また、Xは徒歩10分の所に居住しており、調査、見分して容易に知り得た筈であるから、過失があり、本件土地建物に隠れたる瑕疵があるとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 工場の責任

【14- 42】

★大阪地判 昭62. 4. 17 判時1268-80, 判タ664-112

【14-41】事案で敗訴した買主が隣接工場を相手として提起した訴訟である。

買主Xは、隣接工場（菓子製造）Yに対し、当該区域が騒音・振動に係る排出基準を定める条例施行規則別表第7の第二種区域（騒音）に該当し、排出基準の規制が昼間55ホンであるのに、69ホンを排出しているとして、騒音の規制等を求めた。

これに対して、裁判所は、本件騒音は工業地域、工業専用地域及び空港敷地における排出基準値70ホンとほぼ同数値で、住居地域において受忍すべき数値とは解されないとして、Yに対し、排出基準を超える音量をXの土地に侵入させてはならないと命ずるとともに、慰謝料50万円の支払いを命じた。

⑥ フローリング騒音

イ 受忍の限度内としたもの

【14- 43】

★東京地判 平 6. 5. 9 判時1527-116

Xは、昭和53年マンションを購入し、居住していたところ、昭和62年直上階のYが木質フローリング工事を施工したため、騒音に悩まされることになった（Yのフローリング床の床衝撃遮断性能はL-60、第3級（苦情が出る確率が高いが、社会的経済的制約等で許容される場合があるという意味での最低限の基準）であった）。Xは、平成5年転居することとし、マンションを売却したが、Yの工事により減価したとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、マンション等の騒音については、「加害行為の有用性、妨害予防の簡便性、被害の程度及びその存続期間、その他の双方の主観的及び客観的な諸般の事情にかんがみ、平均人の通常感覚ないし感受性を基準として判断して、一定の限度までの生活妨害は、社会生活上やむを得ないものとして互いに受忍すべきである一方、受忍の限度を超えた生活妨害は、権利の濫用として不法行為を構成する」とした上で、本件においては、通常的生活音で、その時間帯も比較的短時間であり、Yは騒音防止のため絨毯を敷き、フェルトを貼る等必要な配慮をしているから、Xらの請求は理由がないとして、棄却した。

【14- 44】

★東京地判 平 3. 11. 12 判時1421-87, 判タ788-231

買主Yは、平成2年7月売主Aから中古マンション（築20年）を買い受け、フローリング改装工事をして入居したところ、直下階のXが、Yの子供の走行音等騒音に悩まされたとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、子供の走行音は短時間に不可避免的に発生するものであり、他方、本件マンションは都心の築20年の物件で、Xも二子を育てていること等からみて、受忍の限度内にあるとして、Xの請求を斥けた。

ロ 受忍の限度を超えるとしたもの

【14- 45】

★東京地裁八王子支判 平 8. 7. 30 判時1600-118

Xらは、平成4年7月3階建マンション1階の103号室を購入して、入居したところ、直上の203号室の所有者Yが平成5年11月フローリングの床（防音性能L60）に張り替えたため、歩行音等生活音が断続的に聞えて来るようになった。Xらは、Yに

対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは事前の対策が不十分なまま、管理組合規約に違反してXらの承認を得ず、かつ、管理組合への届出なく本件フローリング敷設をしたが、防音施設の施されている床材板を使用すれば相当程度防音され、その費用もそれ程かかるものではなく、本件フローリング敷設による騒音被害は社会生活上の受忍限度を超え、不法行為を構成するとして、Yに対し、Xら2名に各75万円の支払いを命じた。

⑦ ゴルフパター練習騒音

イ 名誉毀損

【14- 46】

★東京地判 平 9. 4. 17 判タ971-184

Y（602号室）は、平成元年半ばから、その階上で発生する、ゴルフのパター練習によって生ずると考えられる騒音のため、生活の平穏を害されたとして、平成2年、3年、4年のマンション管理組合総会等で同騒音を問題とし、善処を求めた。X（701号室）は、Yの主張するような騒音を発生させていないのに、Yが管理組合の総会及び理事会で、あたかもXが騒音を発生させているかのような事実無根の発言を行ったことにより、名誉を毀損され、精神的苦痛を受けたとして、Yに対し、損害賠償及び謝罪広告を求めた。Yは、Xに対し、夜間のゴルフ練習の中止及び損害賠償を求めて、反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Yは騒音確認の場を設けることに積極的でなく、また、Xが騒音を発生させた事実は認められず、Yの発言はXの名誉を毀損するとして、Yに対し、Xに50万円の慰謝料の支払いを命じたが、謝罪広告については相当でないとして、棄却した。

⑧ マンション居室改造工事騒音

イ ダイヤモンドカッター

【14- 47】

★東京地判 平 9. 10. 15 判タ982-229

Y1は、昭和63年、本件マンション（築15年）の802号室を借りて居住するにあたり、居室の改造工事をするとし、一級建築士Y2に工事の設計監理を、また、建設業者Y3に工事の施行を依頼して、実施したところ、階下702号室に居住するX1、X2が、同工事による受忍限度を超える騒音、振動等により、ホテル、山荘への一時避難及び通院を余儀なくされたとして、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件工事においてダイヤモンドカッターを使用した7日間の騒音は受忍限度を超えるものと認められるが、ホテル、山荘への避難が必要とは考えられないとし、Xらの通院については、工事を施行したY3及びその指示をしたY2に対し、X1に慰謝料20万円、X2に同10万円を支払えと命じたが、発注者のY1については責任がないとした。

⑨ 引越し騒音

イ 一時的現象

【14- 48】

★福岡地判 昭60. 5. 21 判タ605-91

Yは、昭和50年8月、売主業者Aからマンション（210号室）を買い受け、入居したが、昭和54年4月から管理費を滞納した。同マンション管理組合Xは、Yに対し、管理費の支払いを求めた。Yは、マンション居住者の入退去に伴う引越しの騒音等により精神的苦痛を伴ったとして、管理費の減免と慰謝料の支払いを求める反訴を提起した。

これに対して、裁判所は、Xの請求を認容し、Yの主張する騒音被害等は、一時的な現象であり、社会生活上受忍すべき限度を超えたものとは認められないとして、Yの反訴を棄却した。

(4) 悪臭、煤煙等に関するもの

① 火葬場

イ 損害賠償請求

【14- 49】

★広島地判 昭44. 9. 11 下民20-9・10-648

Y市は、昭和36年市内の火葬場の老朽化に伴い、郊外の都市計画墓苑事業決定済みの本件土地に火葬場を建設し、昭和37年8月操業を開始した。本件火葬場から120m離れた土地の住民Xらは、本件火葬場の悪臭等により損害を受けたとして、Yに対し、その賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件火葬場は近代的設備を備え、極力防煙防臭に努めており、本件火葬場の操業開始により従前存した民営火葬場が廃止されておること等を勘案すると、Xらの被った生活利益の侵害は社会生活上一般に受忍すべき程度を超えたものとはいえず、また、火葬場の存在に起因する心理的不快感も、その設置が適法である限

り、付近住民は受忍義務を負うとして、Xらの請求を棄却した。

ロ 工事続行等差止請求

【14- 50】

★大阪地裁岸和田支決 昭47. 4. 1 判時663-80, 判タ276-106

Y市は、市営斎場の老朽化に伴い、火葬場を新設することとし、昭和46年6月建設に着手し、2億1,000万円をかけて、ほぼ完成した。本件火葬場から約500mの距離に居住するXらは、本件火葬場により悪臭、粉塵等の被害があるとして、Yを相手として、工事の続行及び操業の差止めを求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件火葬場について悪臭、粉塵完全防止の確証が得られず、既にごみ処理場等の環境汚染が存すること等を併せ考えると、Xらの生命、身体に対する侵害があり、② 公害防止装置等の説明等がなされておらず、Y市には開かれていない山間部等が現存すること等を比較考量すると、1年間の工事中止と操業禁止はやむを得ず、その間に当事者間で十分の話し合いを期待するとして、Yに対し、1年間の工事中止・操業禁止を命じた。

② 建設廃棄物の野焼き

イ 健康被害

【14- 51】

★津地判 平 9. 6. 26 判時1645-121

Xら（夫婦）は、昭和60年12月Aニュータウン内の土地を購入し、昭和61年5月自宅療養目的で転居したところ、470m離れた所で、Yが建設廃棄物を大量に野焼きし、煤煙や強い悪臭を大量に発生させたため、頭痛、眼痛、喉の痛み、息苦しさ、不眠等の健康被害を生じた。Xらは、平成3年7月10日苦情を申し入れたが、Yは、回避措置を講ぜず、行政指導にも従わずに、平成4年7月3日まで野焼きを続行した。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、ニュータウンの付近で産業廃棄物の野焼きを行おうとする場合、付近住民に不当な被害を及ぼさないよう相応な配慮が求められるところ、Yは、Xらから平成3年7月苦情の申入れを受けながら、回避措置を講ぜず、行政指導にも従わずに、平成4年7月まで野焼きを続行して、Xらに健康被害を生じさせたが、Xらの被害は社会生活上受忍限度を超えるもので、Yの行為は違法であるとして、Yに対し、Xらに各30万円を支払うよう命じた。

③ 養鶏場等

イ 養鶏場

【14- 52】

★高知地判 昭56. 12. 23 判時1056-233

Yは、養鶏場建設について農林漁業金融公庫融資を受けるため、昭和52年6月、近隣住民Xらと公害防止協定を締結した。同協定では、悪臭防止のため、養鶏羽数最大8万羽、鶏糞乾燥は密閉した場所で行い、騒音遮蔽のため1mごとに高さ4mの樹木を植えることとし、協定違反についてはYが違約金を支払う、と定められていた。Xらが同年8月立入調査をしたところ、9万4,600羽、鶏糞乾燥は窓を開けて行い、樹木の高さは2.5mしかなかった。また、県の悪臭物質検査でも、規制基準に違反していた。Xらは、Yに対し、協定に基づく違約金の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、本件違約金条項は、協定締結に至る経過及びその内容に照らせば、財産権の保障、職業選択の自由を不当に妨げる協定として公序良俗に反するものではないとして、Yに対し、700万円の支払いを命じた。

ロ 牛 舎

【14- 53】

★横浜地裁小田原支決 昭55. 6. 9 判時997-147

酪農業者Yは、昭和55年12月、市街化調整区域内（悪臭防止法による規制地域に指定されていない。）において、新牛舎を建築し、使用を開始した。本件物件は、旧物件の二倍の規模であったが、設備は改善されていた。本件物件に隣接する住宅地の住民Xらは、本件物件の使用により悪臭が強くなったとして、Yを相手として、北側窓の開放禁止の仮処分の申請をした。

これに対して、裁判所は、本件牛舎の設備は改善されており、その発生する悪臭は悪臭防止法規制区域内の基準値を超えているとは推認し難く、また、Yの先住関係、地域性等から見て、社会生活上受忍すべき限度を超えているとはいえないとして、Xらの申請を却下した。

ハ 豚 舎

【14- 54】

★福岡地裁久留米支決 昭52. 9. 22 判時887-105 , 判タ363-295

養豚業者Yは、昭和52年、繁殖豚舎（50頭）の建築に着手し、その組立てを終えた。近隣住民Xらは、本件豚舎の建設により、糞尿等汚水の垂れ流し、悪臭等の被害が

生じるとして、Yを相手として、工事の差止めを求めた。

これに対して、裁判所は、Yは汚水の防止措置を講じており、その垂れ流しの蓋然性はほとんどなく、臭気についても処理方法が改善されており、悪臭防止法A地域の規制を大きく下回ると予想され、受忍限度を超えているとはいえないとして、Xらの申請を却下した。

④ 飼料工場

【14- 55】

★名古屋地裁一宮支判 昭54. 9. 5 判時938-9, 判タ399-83

Yは、昭和36年飼料工場を建設したが、その後の処理量の増加に伴い、昭和45年頃から悪臭が問題となった。本件工場は、昭和48年悪臭防止法の規制地域に指定され、規制基準違反があったので、行政当局から再三にわたり勧告、命令が出されたが、Yは、実現不可能として従わなかった。Yは、新工場の建設を計画したが、農地転用許可が取り消され、新工場建設は不可能となった。近隣住民Xらは、Yに対し、悪臭により食欲喪失等種々の被害を受けたとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件工場から排出される悪臭は悪臭防止法の規制基準に違反した強烈な腐敗臭であり、日常生活の多分野で様々な被害をもたらしているが、Yがその事実を知りながら、行政当局の勧告、命令を無視し、操業を継続して、受忍限度を超える悪臭を排出し、Xらに精神的苦痛を与えたことは、違法であるとして、Yの不法行為責任を認め、損害賠償を命じた。

⑤ 焼却炉公害

イ 建売分譲の値引き

【14- 56】

★大阪地判 昭61. 10. 31 判時1250-73, 判タ648-204

Xは、昭和54年10月から55年12月にかけて15棟の土地付建物の分譲を行ったが、Yが分譲地の隣接地に焼却炉を設置して、廃棄物処理事業を開始し、騒音、排煙、臭気、鉄粉、熱気、水蒸気等の受忍限度を超える公害を発生させた。Xは、Yの環境汚染により、4棟の売却が遅れ、売却代金も値引きせざるを得なくなったとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、騒音については当初70ホンを達し、行政指導を受けて改善措置を講じて60ホンと基準値(55ホン)を上回り、また、排煙、臭気については、焼却能力以上に廃棄物を多量に投入し、かつ、木材専用炉にかかわらず、古畳、ビニール等を投入したことによるもので、その他その環境汚染は顕著であり、受忍限度を

超える違法なもので、Xは本件環境汚染により売却時期が遅れ、値引きを余儀なくされたとして、Yの不法行為責任を認め、請求額の7割の賠償を命じた。

⑥ 公衆浴場の煙突

イ 影響不明

【14- 57】

★大阪地判 平11. 2. 9 判タ1002-198

買主Xは、平成9年2月、売主業者Yから、新築マンションの一室を、5,450万円で購入し、手付金545万円を支払った。残代金は同年10月末支払うこととされていたが、Xが支払わなかったため、Yは、手付金を没収した。Xは、Yに対し、本件マンションから20m離れた地点に公衆浴場の煙突があるが、その存在と排煙の流入を説明しなかったとして、手付金の倍額の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件煙突から排出される煙の流入により本件建物の居住者に健康上どのような影響があるかは不明であり、本件建物から20m離れていることを考えれば、本件煙突の存在と排煙の流入は、通常一般人が本件建物の購入を断念するほどの重要な事実とは認められないとして、Xの請求を棄却した。

(5) その他

① 閑静な環境等

イ 大規模開発

【14- 58】

★東京高判 昭53. 12. 11 判時921-94

買主Xは、昭和50年8月媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から土地建物を買った。Xは、気管支炎を患っていたので、契約にあたり、Y1に緑に包まれた閑静な場所を条件として媒介を依頼し、契約を締結したが、隣接区域にA会社が大規模開発を計画し、既に市当局にその申請をしており、翌年4月に宅地造成工事が開始された。Xは、Y1、Y2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y2に対しては、緑に包まれた閑静な場所が仲介契約の条件であるから、宅地建物取引業者の業務上の重要事項として調査説明すべき義務があるが、本件開発計画は大規模なもので、住民運動もあり、マスコミにも報道されていて、容易に知ることができたにもかかわらず、これを怠って契約の締結に至らしめたも

のであるから、債務不履行責任があるとして、精神的損害について慰藉料を払うべきであるが、その額については、住環境の向上により軽減される面もあるとして、20万円の支払いを命じ、② Y1に対しては、周辺の土地開発計画を説明告知すべき義務はないとして、否定した。

ロ ナイター工事

a 工事続行禁止の仮処分申請

【14- 59】

★大阪地決 昭48. 10. 13 判時717-23, 判タ300-197

Y電鉄会社は、A駅周辺の土地を理想的な住宅地として宅地分譲するとともに、球場を建設し、使用していた。昭和48年、Yは、同球場をY球団のフランチャイズ球場とするため、ナイター工事について建築確認を受け、工事に着手した。同球場周辺の分譲地の買主Xら他が、静穏な住宅環境が破壊されるとして、工事続行禁止の仮処分を申請した。

これに対して、裁判所は、「これまでXらが享受して来た閑静な住居地としての静穏を著しく阻害される結果を来し、それに伴う諸般の影響が集積して徐々に住宅地の性質を変容していくことを考えれば、Yとしては、宅地の分譲を受けた者の同意を得るか、あるいはナイター興行により予想される各種の被害について必要かつ十分な対策をとり、その結果について、XらとYの前記特殊な関係を考慮に入れての利益の比較衡量の上、Xらの受忍限度内のものであることを明らかにすることなく、本件増改築工事を強行することは許されない」として、1,000万円の保証を条件として、照明塔工事の続行禁止を命じた。

b 異議申立て

【14- 60】

★大阪高判 昭59. 5. 25 判タ531-162

★大阪地判 昭58. 9. 26 判時1093-37

前掲【14-59】の決定後、昭和53年、Yは、府公害審査会に調停を申し立てたが、不調に終わったので、仮処分決定の異議申立てをした。

第一審は、① 事前の行為差止めが許容されるには、具体的な生命、身体、財産への侵害の発生の予測と、受忍限度を著しく逸脱する違法性の強い場合であることを要するが、② Yが予定どおりの予防策を講じれば、Xらに深刻な被害を及ぼすものではなく、③ Xらの居住する地域の環境も分譲当時から比べると大きく変化しており、かつ、Yは、Xらの被害を防止し、不安を解消するため、最善の方策をとりつつあるから、受忍

限度を著しく逸脱したものとするに足る特別の事情があるとはいえないとして、原判決を取り消し、Xらの仮処分申請を却下した。Xらが控訴した。控訴審審理中の昭和59年3月、照明塔工事が完成した。

控訴審は、すでに照明塔工事が完成したから、本件仮処分申請は将来の執行保全の目的を欠き、仮処分申請の利益が消滅したとして、控訴を棄却した。

ハ 周辺道路計画

【14- 61】

★東京地判 平11. 1. 25 判時1675-103

買主Xは、平成9年5月、売主業者Yから、地下鉄新横浜北駅前のマンションを買い受け、手付金を支払った。本件マンションは、準工業地域内の、交通の利便が良いもので、本件マンションの南500mの所に、自動車専用道路建設の構想（排気塔、トンネル出入口）があったが、未だ原案策定段階で、計画決定されていなかったため、Yは、その説明をしなかった。Xは、その後本件契約は空気がきれいで交通量の少ない環境を求めて締結したもので、錯誤無効があるとして、支払済の金員の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件マンション周辺の交通量は現在でも少なくなく、将来の増大は容易に予測され、かつ、本件地域は準工業地域であって、Xの購入動機はもっぱら本件物件の利便性にあり、Xに錯誤があったとしても、契約の要素の錯誤とはいえず、また、② 排気塔等は嫌悪施設であるが、計画決定されておらず、500m以上離れており、その影響は不明であるから、Yに告知義務があったとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

② 風 害

イ 工事中止の仮処分

【14- 62】

★大阪地決 昭49. 12. 20 判時773-113

業者Yが、昭和49年、11階建（高さ31m）分譲マンションの建築確認を受け、工事に着手したところ、南側隣地建物（2階建）所有者Xが、風害のおそれがあるとして、Yを相手として、10mを超える部分の建築工事の禁止を求める仮処分の申請をした。なお、本件土地の近くには、高さ20mの郵便局があるが、風害は生じていない。

これに対して、裁判所は、Yのマンションの完成により、X所有建物についての風速、風圧の増加率が異常に高い数値を示すとは認め難く、風害の危険性は窺うことができないとして、Xの申請を却下した。

ロ 予防工事費

【14- 63】

★最高判 昭59. 12. 21 判時1145-46 , 判タ549-118

業者Yが、昭和46年、7階建（高さ28.7m）マンションを建築したところ、東側隣地建物（木造平屋）所有者Xが、昭和49年8月、風害により屋根瓦が吹き飛ばされるようになったとして、屋根瓦工事を行い、25万2,060円を支出した。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

原審は、屋根瓦工事費の3分の1（8万4,020円）と慰謝料40万円を認めた。

上告審は、「被害が未だに発生していないにもかかわらず、将来被害を生ずるおそれがあるとして、その予防のための工事を施したとしても、同工事を施さざるを得ない特段の事情のない限り、その工事のために費用を出捐したことをもって損害が発生したということとはできない」ところ、屋根瓦が吹き飛ばされるおそれがあったとはどのような状態か、また、特段の事情があったかどうかに関し、原判決は審理不尽、理由不備の違法があるとして、原判決を一部破棄し、原審に差し戻した。

ハ 因果関係がないとしたもの

【14- 64】

★大阪地判 昭57. 9. 24 判時1063-191, 判タ483-99

Y公社が、昭和51年、14階建（高さ42m）マンションを建築したところ、西側民家密集地に居住するXが、風害により建物の窓ガラス、壁、水道管の亀裂等を生じたとして、昭和54年、Yに対し、1,000万円の支払いを求めた。Yは、風洞実験の結果、被害はなく、地元自治会とは公害防止に関する覚書を締結していると主張した。

これに対して、裁判所は、① 風洞実験の結果によれば、本件マンションがX主張の風害を招来する危険性はなく、② Xの建物は20年を経過しており、本件風害による被害とはいえず、③ Yは自治会と公害防止に関する覚書を締結し、また、建設業者は迷惑料約200万円を支払う旨の覚書を締結しており、交渉経過にもYの責任はないとして、Xの請求を棄却した。

③ 電波障害

イ 認めたもの

【14- 65】

★東京地判 平 4. 7. 28 判時811-175

Xは、昭和62年住宅を新築して居住していたところ、平成2年12月、Yの事務所ビル（8階建）の建築に伴い、テレビ画面にゴーストが発生し、映像が極めて悪い状態となり、ケーブルテレビを利用するしかなくなった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yは、Yの建物のためにXに受信障害を与えたのであるから、その損害を賠償する義務があるとし、Yに対し、ケーブルテレビの加入料、工事費と10年分の利用料45万4,948円をXに支払えと命じた。

ロ 認めなかったもの

【14- 66】

★大阪地判 平 2. 2. 28 判時1374-81

Yは、昭和62年、商業地域内で8階建ビルを建築したが、近隣に電波障害を生じ、Xとの裁判上の和解により、共聴アンテナを設置した。同設置により、電波障害は一般人にとっては特に痛痒を感じない程度のものとなったが、Xは、A・Vマニアとして特に良質な画質等を得たいとの欲求を有しており、これを不満として、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Yの設置により、電波障害は一般人にとって特に痛痒を感じない程度のものとなっているから、Xへの影響は、社会生活上一般に受忍すべき限度内のものであり、Xに個人的な事情があるとしても、Yに害意がない以上、違法性を帯びるとはいえず、また、② Yは、和解条項に基づき一般的な共聴アンテナを設置すれば足りるとして、Xの請求を棄却した。

④ 避難場所の防災機能の低下

【14- 67】

★東京地判 昭62. 5. 29 判時1270-106

★東京地判 昭61. 12. 11 判時1218-58，判タ632-112

原告Xらは異なるが、これら二つの判決は、同一の事案であり、同様の判決が下された。

民間活力の導入による都市再開発推進のため、Y1都知事は昭和60年11月A社の一団地の住宅施設を都市計画事業として認可し、国Y2は翌61年1月国家公務員宿舎

敷地をAに払い下げた。Xらは、Yらの違法な行為によって、避難場所の防災機能が低下した等として、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、東京都震災予防条例の規定は、避難場所の指定を東京都民一般に対する公共の利益の確保として捉えているのであって、都民に対して個別的具体的な権利利益を付与し、これを保護しているわけではなく、避難場所を利用できるという利益は反射的利益に過ぎず、さらにそれが地震の発生という不確定な事態に係るものであることを併せ考えると、避難場所について住民らの有する利益は、国家賠償法ないし不法行為法による保護の対象となる利益にはあたらないとして、Xらの請求を棄却した。

(2) 暴力団に関するもの

① 暴力団事務所

イ 瑕疵担保責任

a 20%の減価

【14- 79】

★東京地判 平 7. 8. 29 判時1560-107, 判タ926-200

買主業者Xは、平成4年3月、売主業者Yから土地（66㎡）を事務所兼賃貸マンション建築目的で、代金9,100万円で買い受けた。本件土地は、常磐線綾瀬駅から徒歩3分の、6m道路と4m道路に接する角画地であったが、交差点を隔てた対角線の所に暴力団事務所があった。しかし、Yは、Xに何ら説明を行わず、重要事項説明書にも記載はなかった。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、暴力団事務所と交差点を隔てた対角線の位置に所在する本件土地は、宅地として、通常保有すべき品質、性能を欠いているから、本件暴力団事務所の存在は、本件土地の瑕疵にあたり、かつ、そのような外観を何ら呈していなかったから、隠れたる瑕疵に該当し、売買代金の20%が減価額であるとして、1,820万円の支払いをYに命じた。

b 9%の減価

【14- 80】

★東京地判 平11. 6. 15 判例集未登載

買主Xらは、平成3年11月媒介業者Y2、Y3の媒介で、売主Y1から、志木市内の土地を、当面資材置場将来居住目的で、8,330万円で買い受けた。本件土地の南東側真向いに暴力団事務所があったが、Yらは、契約の際、Xらにその説明をしなかった。同事務所では、平成5年6月発砲事件が発生し、Xらは、平成8年6月、Yらに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① 本件土地は、暴力団事務所の存在によって、宅地として通常保有すべき品質、性能を欠き、瑕疵が存したが、その使用に支障を生じておらず、かつ、組員が常駐していても具体的に近隣に迷惑を及ぼす行為をしたとは認められないから、9%の減価が相当であるとして、② Y1については、750万円の支払いを命じたが、Y2、Y3については、組員の常駐を知っておらず、また、その調査義務はないとして、Xの請求を棄却した。

ロ 競売請求

【14- 81】

★札幌地判 昭61. 2. 18 判時1180-3, 判タ582-94

Y（暴力団A会総長）は、昭和54年12月以降、札幌市内の本件マンションの307号室をA会本部事務所として使用し、昭和60年1月対立するB一家と、同事務所及びその周辺において集団傷害事件を起した。この結果、本件マンションは空室が続出し、買受当時の半値以下となった。同マンションの区分所有者らは、昭和60年3月集会を開き、区分所有権及び議決権の各4分の3以上の多数をもって、Yの所有する区分所有権と敷地利用権について競売請求をすること及び同マンション管理者Xに訴訟追行を委任することを議決した。Xは、Yに対し、同訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、Yは自己及びその配下の組員らの行動を介して本件マンションの保存、管理、使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をなし、これによる他の区分所有者らの共同生活上の障害は著しい程度に至っていると認めることができ、かつ、使用禁止等の他の方法によっては、その障害を除去して共同部分の利用の確保その他の区分所有者らの平穏な共同生活の回復、維持を図ることが困難と認められるから、区分所有法第59条に規定する事由が存するとして、Xの請求を認容した。

【14- 82】

★名古屋地判 昭62. 7. 27 判時1251-122, 判タ647-166

A（暴力団A組組長）は、昭和52年、名古屋市内の本件マンションの902号室を買い受け、登記はY名義としたが、実質的管理、処分権を掌握し、事実上A組事務所として使用したため、昭和61年対立する暴力団組織から3回にわたり襲撃を受け、同マンションの評価も著しく下落した。同マンションの区分所有者らは、昭和61年6月集会を開き、区分所有法59条に基づき、902号室について競売請求をすること及び同訴訟をX（同マンション管理者）に委任することを議決した。Xは、Yに対し、同訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、YがAに本件マンションをA組事務所として使用させたため、暴力団組織の非常に危険な抗争の場とされ、他の区分所有者らの平穏を著しく害するとともに、評価を著しく下落させ、かつ、今後も同様の事件の発生する危険があるから、区分所有法59条1項に規定する要件を具備するとして、Xの請求を認容した。

ハ 引渡請求

【14- 83】

★福岡地判 昭62. 7. 14 判タ646-141

Y2は、昭和60年5月、福岡市内の本件マンションの一室をY3から借り受けて、Y1（暴力団A組組長）を居住させ、Y1は、改造を行って、A組事務所として使用し、監視用テレビカメラを設置した。また、昭和61年1月には対立する暴力団の発砲事件も生じた。同マンションの区分所有者らは、昭和61年7月集会を開き、区分所有法60条に基づき、Y2・Y3の賃貸借契約の解約とY1・Y2の退去引渡しを求める訴えをX（同管理組合代表者）が提起することを議決した。Xは、Yらに対し、同訴訟を提起した。

これに対して、裁判所は、Y1及びY2は、本件専有部分の管理又は使用に関し、本件建物の区分所有者の共同の利益に反する行為をしたもので、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して本件区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとして、Xの請求を認容した。

ニ 使用禁止

【14- 84】

★福岡地判 昭62. 5. 19 判タ651-221

Y（暴力団A組組長）は、昭和59年8月、福岡市内の本件マンションの402号室を買い受け、A組事務所として使用した。昭和61年頃からB会との対立抗争が激化し、本件402号室は襲撃目標となり、マンション住民の生命身体の安全が重大な危殆に瀕

した。同マンションの区分所有者らは、昭和62年1月集会を開き、区分所有法58条に基づき、Yに対し、3年間の使用禁止と300万円の損害賠償を求める訴えをX（同管理組合理事長）が提起することを議決し、Xは、Yに対し、同訴訟を提起した。Yは、口頭弁論期日に出頭しなかった。

これに対して、裁判所は、Xの請求を認容し、Yに対し、3年間の使用禁止と300万円の損害賠償を命じた。

ホ 賃貸借契約の解除

【14- 85】

★東京地判 平 7.10.11 判タ915-158

Xは、昭和49年4月、都内の繁華街にあるビル7階の貸室を、Yに物産会社の事務所として賃貸したところ、Yは、暴力団組事務所として使用し、平成6年11月銃砲3発が打ち込まれる事件が発生した。Xは、Yに対し、賃貸借契約を解除して、建物の明渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yの行為は、賃借人としてビルの共同生活の秩序を守り、近隣より苦情が出たり、他人の迷惑になるような行為をしてはならないとの義務に反し、Xとの信頼関係を破壊する背信行為であって、本件賃貸借契約を継続し難い重大な事由であるとして、Xの請求を認容した。

【14- 86】

★大阪地判 平 6.10.31 判タ897-128

Xは、平成2年5月、5階建ビルをAから買い受けたところ、同ビル2階の一室が、昭和62年5月Y1に不動産売買の事務所として賃貸され、Y1は、昭和63年3月Aの承諾を得て、Y2社に転貸していた。Y2の実質的経営者は暴力団組長であったが、Y1はこれを秘匿して、Aの承諾を得たものであった。平成2年7月、対立する組との抗争で、2発の銃弾がY2の使用する室に打ち込まれた。Xは、賃貸借契約の危険行為禁止条項（借主は本件事務所内において危険若しくは近隣居住者等の迷惑となる行為をしてはならない）に違反するとして、Yらに対し、賃貸借契約を解除して、建物の明渡しを求めた。

これに対して、裁判所は、Yらの行為は危険行為禁止条項の趣旨に反し、Xとの信頼関係を破壊して、賃貸借関係の継続を著しく困難にするものであるとして、Xの請求を認容した。

② 暴力団幹部

イ 瑕疵担保責任

【14- 87】

★東京地判 平 9. 7. 7 判時1605-71, 判タ946-282

買主Xは、平成6年3月媒介業者Aの媒介で、売主Yから中古マンション（3階建18戸）の一室（301号室）を3,500万円で買い受け、同年7月入居した。本件マンション101号室には暴力団幹部Bが居住し、組員を多数出入りさせ、夏には深夜にわたり大騒ぎし、管理費用を長期間にわたって滞納していた。Xは、入居後この事実を知り、Yに対し、契約の解除と売買代金の返還を、また予備的に損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、民法570条の瑕疵は、「居住環境として通常人にとって平穏な生活を乱すべき環境が売買契約時において当該目的物に一時的ではない属性として備わっている場合」を含み、本件事実には隠れたる瑕疵にあたるが、居住目的が達成できないものではないので解除は認められないが、本件事実による価格下落は1割あるとして、Yに対し、損害賠償金350万円の支払いを命じた。

ロ 引渡請求

【14- 88】

★最高判 昭62. 7. 17 判時1243-28, 判タ644-97

★横浜地判 昭61. 1. 29 判時1178-53, 判タ579-85

★東京高判 昭61. 11. 17 判時1213-31, 判タ623-70

Y1（暴力団A組組長）は、昭和58年3月、横浜市内の本件マンションの302号室を、所有者Y2から賃借して居住していたが、昭和60年1月以降B会との対立抗争が激化し、本件マンションの居住者は、異様な雰囲気によって不快感と怯えを抱くに至った。同マンションの区分所有者らは、昭和60年4月集会を開き、Y1の占有する302号室の引渡しを請求する訴えを管理者Xが提起する旨の決議がなされた。Xは、Y1、Y2に対し、賃貸借契約の解除とY1の退去引渡しを求めた。

原審は、住居専用マンションに暴力団幹部が居住し、常時暴力団員が出入りすることはマンション居住者の日常生活に著しい障害を与え、マンション居住者にとっては耐え難いものであり、同障害は単なる警告あるいは差止請求によって除去することはできないと認められるので、区分所有法60条1項の「他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難である」場合に該当するとして、Xの請求を認容した。

上告審は、原審の判断は正当であり、原判決に違法はないとして、上告を棄却した。

③ 暴力団組員

イ 通常の使用

【14- 89】

★東京地判 平 9. 10. 20 判タ973-184

買主Xは、平成3年6月、業者Y2の媒介で、ファミリーマンション用賃貸物件として、売主Y1から、中古マンションを、4,800万円で買い受けた。本件物件は、昭和62年1月、業者Bの媒介で、Y1が借主Aに賃貸していた。Aは、暴力団組員で、室内には組の看板等を飾っていたが、表札は名前だけで、組員が出入りしている様子も、近隣と紛争を起したこともなく、賃料支払いを滞ることもなかった。Y2は、重要事項説明にあたり、Bから入手したAの入居申込書に基づき説明したが、Aが暴力団員であることは知らなかった。Xは、平成4年と6年、Aとの賃貸借契約を更新したが、平成7年になって、Y1、Y2に対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1については、Aが暴力団員であるとしても、賃料支払いをことさら遅滞するとか、近隣住人との間で紛争を生じさせている等の場合でなければ、暴力団員であるというだけで、要素の錯誤にあたるとはいえないとし、② Y2については、客観的に買主が重視する事項について調査すべきであるが、賃借人の属性については賃貸借関係を将来継続し難くなる事情に関してのみ調査対象となり、その調査方法については、入居申込書記載事項を確認し、外観上通常の用法がなされていることを確認すれば足りるとし、Y2の調査には義務違反はないとして、Xの請求を斥けた。

(3) その他

① オウムのアジト

イ 貸主の説明義務

【14- 90】

★東京高判 平 9. 6. 2 判例集未登載

★東京地判 平 8. 12. 19 判時1616-75

貸主Xは、平成7年8月、媒介業者Aの媒介で、下落合のタウンハウスを、借主Yに、期間2年、賃料月18万円の約定で貸し渡した。本室の前賃借人は、オウム真理教の信徒であり、本件建物はオウム真理教のアジトと目されていたが、Aは、契約にあたり、

前賃借人がオウム真理教の信徒であることを告げたものの、アジトであることは説明しなかった。Yは、入居後、賃料を5ヵ月滞納したので、Xは、賃貸借契約を解除し、Yに対し、建物の明渡しと賃料の支払いを求めた。Yは、Xがオウムのアジトであることを告げなかったため、損害を受けたとして、相殺の主張をした。

これに対して、裁判所は、本件建物がオウム真理教のアジトであることは、Yの賃貸借契約締結の判断に際し、重要な考慮要素であり、Xは、これを告げるべき信義則上の義務を負っているのに告げなかったのであるから、損害賠償義務を負うとして、礼金、引越料、慰藉料等83万円について、相殺を認めた。

ロ 媒介業者の説明義務

【14- 91】

★東京地判 平10. 9. 25 判例集未登載

【14-90】のYが、媒介業者Aに対し、オウムのアジトの説明義務を怠ったとして、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、AはYに対し本件建物がオウム真理教のアジトと目されていることを説明すべき信義則上の義務があったにもかかわらず、これを怠った不法行為があるとして、Aに対し、媒介手数料相当額の支払いを命じた。

② 鬼 門

【14- 92】

★名古屋地判 昭54. 6. 22 判タ397-102

建築業者Xは、昭和51年Yから住宅新築工事を請け負い、これを完成して引き渡したが、Yが残代金を支払わないので、Yに対し、その支払いを求めた。Yは、Xの磁石の狂いから鬼門の方角に便所を造られたと主張した。

これに対して、裁判所は、我国の家屋の建築においては、習俗的な嫌忌として鬼門の問題があり、次第にその意識は稀薄になっているものの、未だ心理的な圧迫感と、建築関係業者の避止すべきものとの認識があるから、便所が鬼門の方角にあることは、特段の事情のない限り、目的物の瑕疵に該当するとした上で、本件においてはXも鬼門を避ける積りでいたが、磁石の狂いから方位を見誤ったものであるとして、Yの精神上的損害を20万円と認定し、Yに対し、137万円の支払いを命じた。