

【資料】

## 民法についての講義

新城 将 孝

### 1. はじめに

おはようございます。ただ今ご紹介いただきました、沖縄大学の新城です。今日の研修では、民法についてお話しいたします。現在、沖縄大学では「法学概論」「法学」「企業組織法」を担当しています。「法学概論」「法学」は、オムニバス科目で、私法部門の担当をしています。「法学概論」ですが、これは法経学部1年生対象の必修科目で、前期2単位部分を担当しています。私法部門担当ということで、多くは民法の入門編の部分を講義しています。「法学」は共通（教養）科目で、特に、人文学部福祉文化学科の学生を対象とし、後期に担当することとなっています。

ただ、私の専攻はといいますと、商法です。この研修に先立ち、これらの件もお話しし、ご了解いただきました。プロパーという意味においては、やはりちょっと気になるところであります。ただ、私自身も皆さんと一緒に民法の勉強を、そして、民法についての復習をするんだというところで、ある意味で、気楽にお引き受けさせていただきました。

今日の話の内容をどうしようかとの打ち合わせのなかで、私が例えば「日当たりのいいマンションを買ったあと、その南側に、高層マンションが建設され、眺望が阻害された。不動産会社が、そのこと（高層マンション建設）の説明義務を怠っていた場合、契約の解除（取消）をできるか。」ということについてはどうでしょうかということのお話をしました。また、「銀行との取引で、預金通帳の交付を受けるが、その預金通帳の最初のページに印影のシールが貼られている」、そのことについてはどうでしょうかのお話もしました。そして、流れの中で、国立市の「高層マンション」事件、簡単にいいますと、景観保護の観点から、高層マンションの一部撤去判決事例についての話ができました。

このような話題づくりについての話し合いのあと、今日の話についての構成を考えましたが、とりあえず、レジュメで示してありますように、民法の歴史といいますか、その変遷のところからお話しさせて頂くこととし、先程お話しした事柄、眺望等をめぐる裁判例にも及ばせて頂くことにしました。その理由は、現在、社会のあり方が変わってきています。すなわち、これまでの行政主導国家から司法主導の国家への転換、そのための法整備がかなり進んできています。また、裁判例でも、司法の場で事後的にコントロールするというその流れに沿った判決と評価できるもの等をこの分野でもみることができます。そこで、その流れが見てみたいとの趣旨から以下準備させて頂きました。ただ、十分に準備ができていないところもあり、この点ご了承いただきたく、お願いいたします。

それでは、民法の生成と発展から入らせていただきますが、このところは皆さんもよくご存じのところと思います。本当に、復習というところでお聞き願えればと思います。

## 2. 民法の生成と発展

### (1) 民法典の制定

明治以前、大雑把にいきますと、わが国は中国法系ないしは固有の法制度にあったといえます。ただ、これは、7世紀末から8世紀始めにかけての中国の律令制の継受、古くは、大宝律令（701年）、養老律令（718年）、9世紀から10世紀にかけての、律令の条文を修正する格、律令の施行細則としての式の制定に遡ります。そして、中世に入って、律令に基づく政治体制が次第に変質し、鎌倉時代には、封建体制を基礎とした武家法が現れましたが、これら固有の法をも包含しながらというものです。固有の法、武家法としてよく知られているのが、「御成敗式目」（1232年）、そして江戸時代の幕藩体制での「武家諸法度」（1615年）、「公家諸法度」（1615年）などの幕府法、各藩の藩法といったものです。

そして、明治政府成立後は、このような律令ないし固有法を引き継ぐとともに、また、必要があればそのつど個別的な法令（主たる形式は太政官布告）を制定してきていますが、一言では、近代的なローマ・ヨーロッパ法系に移行する道を選択しました。具体的には、フランスのポアソナード教授（パリ大学）を招聘し、旧民法典の編纂にあたらせています。ポアソナードは、フランス法の体系（第1編 人 第2編 財産及び所有権の制限 第3編 所有権の取得方法）にしたがって民法典の編纂をしています。旧民法典は明治23年に交付され、26年に施行される予定となっていました。

ところが、この旧民法典は民法典論争がでて、施行されることなく、明治26年に発足した法典調査会によって修正案の作成が行われました。法典調査会はドイツ民法典を参照とし、体系もドイツ法にならひ、現行民法典の編纂がされました。そして、第1編 総則、第2編 物権、第3編 債権については、明治29年4月、第4編 親族、第5編 相続は明治31年6月に交布され、いずれも同年7月から施行されました。

この現行民法典は、パンデクテンシステムを採用して総則編を有し、対象領域を(1)財産法と(2)家族法（親族・相続法）に二分しています。そして、財産法領域では、対物権と対人権による峻別を志向しています。また、法律行為制度を採用する等、ドイツ法的色彩の濃いものとなっています。しかし、現行民法典は旧民法典の修正案ということもあり、フランス法的要素もかなり残しています。勿論、英米法（アングロ・サクソン法）の影響もあるといわれています。このことは、民法典論争について調べていきますと理解することができるかと思えます。ともあれ、この意味において、わが国の民法は、かなり広範な比較法的作業によって作成された、外国諸法の混合的継受の法となっています。

### (2) 近代民法の時代背景

この現行民法典、当然、その制定当時の歴史的、思想的、政治的背景を基盤としています。わが国の現行民法典は1898年（明治31年）に施行されています。ドイツ民法の施行は1900年です。これらの範となった、フランス民法は1804年の制定です。これらには約100年の差があります。

周知のところですが、このフランス民法の制定された1804年は、「自由、平等、博愛」といったフランス革命の思想、その背景をなした自由主義の思想が支配的となっていた時代です。一言で、個人の自由が極度に強調された時代です。人は生まれながらにして自由であり、自由な私人

が何らかの拘束を受けるのはその本人の意思に基づくというような、極度の意思主義にあったといわれます。封建主義における拘束（国王、貴族の支配）を市民の血を流して打破し、確保した自由が強調されるという時代的背景がありました。

他方で、ドイツは、産業革命を経て経済発展のまっただ中の1896年に、民法典の制定をしています。フランス民法に比べれば、ドイツ民法は資本主義の高度化に対応するものであったといえます。つまり、フランス民法で強調された、個人主義的色彩に対する修正が行われています。具体的には、経済の発展が最大目標となって、産業経済、国家の発展のため、ないしは産業の育成、経済の発展を目指すという時代の要請に応えるものでした。わが国の現行民法典も、ドイツ民法草案を、そして、フランス民法の影響を受けて制定されています。当然、わが国の民法典も、以上のような時代的流れの影響をもうけているといえます（例、所有権の制限等）。

### (3) 民法の概念

ところで、このような民法典ないしは民法ですが、周知のように、私法としての性格をもつものです。すなわち、民法を実質的に理解すると（実質的意義における民法）、私法関係を規律する原則的な法（一般法）であるということになります。また、そのように一般的に説明されてきています。

ここで、復習の意味もふくめて、公法、私法についてその概要をみることにします。

周知のように、公法と私法の分類は、すでに古代ローマ法に存在していたといわれます。ただ、中世ヨーロッパの封建制社会では、認められていなかったようです。その理由は、封建領主と農民の関係が身分的隷従関係にあったということ、そして、それが土地利用関係でもあって、公法と私法は一体化していたといわれています。

いずれにしても、公法と私法との区別について、経済活動が自由に展開される近代に入って、次第に明確にされるようになったといわれています。近代といえば、中央集権的な近代国家の統治権が確立された時代ということになります。そして、これと引き換えに、国家権力の及ばない個人の自由・平等な生活関係というのが、認められるようになった時代です。すべての個人を自由・平等・独立の市民として認める。そして、それとともに、その自由な社会活動を最大限に認めるという時代になっていきます。このような近代市民社会においては、公と私、国家と個人である市民の立場は明確に区別されることとなってきます。当然、公法と私法の区別も、重要となってきます。自由で平等な私人相互の関係を規律するのが私法であり、国家およびそれと市民との関係を規律するのが公法であると観念されるようになってきます。この区別は、私人相互の問題に対する国家権力の介入を可能な限り排除するという実践的意義をもっており、それが夜警国家という国家観につながっていくこととなります。

周知のように、近代文明社会は、国家という社会形態を組織しています。したがって、社会生活は国家を構成し、維持し、または直接にその保護を受ける関係、すなわち、国民としての関係、国会の組織、裁判所の構成、刑罰権の運用、訴訟の取扱等といった関係と、国家とは直接には関係のない、人類としての生活関係、例えば、親子、夫婦の身分関係、衣食住や取引に関する財産関係等に分けてみていくことができます。このような関係の中で、一般に、前者の関係を公法関係とよび、後者の関係を私法関係と呼んでいます。そして、公法関係を規律する法が公法

で、私法関係を規律する法が私法とされています。民法は、このような区分における私法に属し、そして、民法は私法の原則的なもので、独自の法域を構成し、独自の指導原理を有すると説明されます。

私法の指導原理ということになりますが、公法に対する私法の特色としては、公法が命令服従を指導原理とするのに対して、私法関係は自由・平等の原理で支配されています。具体的に、公法が国民としての生活関係、すなわち、国家の構成・組織、そして、統治権の運用などに関するものであるのに対して、私法は人類としての社会生活関係、すなわち主として財産および身分関係に関するものということになります。

私法は、自由で平等を原則とする私人間の法律関係を規律するところから、「所有権の絶対」、「契約の自由（私的自治）」、「過失責任」の三つが原則とされ、国家的干渉をできるだけ排除する傾向にあります。

そして、民法は、私法関係の通則法（原則法、一般法）としての性格をもちます。そして、私法関係中「商事」関係については、商法（特別法）があります（商法1条）。また、「労働」関係に適用される労働法にも、民法に対する特別法としての意味をもつところもあります。民法は、これら特別法の規律を受ける特殊の私法関係を除外した、一般の私法関係に適用される法と説明され、独自の法域をもつとされます。

#### (4) 近代民法の基本原則ないし原理

さて、先ほども指摘しました、近代市民法の基本原理ですが、①所有権絶対の原則、②契約自由の原則（意思自治の原則）、③過失責任の原則が一般にあげられています。この三原則は、フランス革命以降、近代民法が制定されていく中で確立されてきたものです。そして、今日の民法は、基本的には、これらの諸原則を基礎として成り立っているといつてよいと思います。

くり返すことにもなりますが、そこに至る社会的背景は以下の通りです。

まず、言及しなければならないものは、権利能力の平等、人の法的人格であるかと思えます。周知のように、近代以前の社会では、人はどのような身分に生まれたかによって法的人格に違いがみられました。つまり、身分階級制度が存在した。例えば、奴隷として、人が物と同様に取引の客体とされていたり、土地の支配権が封建領主に属し、領民や農民には土地の支配権が認められていませんでした。限られた範囲内での法的人格しか認められていなかったということです。言い換えれば、身分が基本的な秩序の中核となって、人格の平等、私的所有権の保障、契約の自由といった考え方は存在してなく、人は平等に取り扱われていませんでした。

こうした封建的な社会制度は市民革命によって崩壊し、新しい秩序が形成されていくことになります。具体的に、フランス人権宣言（1789年）では、法的人格について、全ての人に生まれながらに自由で平等の権利を保障する旨を定めています（第1条）。また、「所有権は不可侵かつ神聖な権利である」との規定をみることもできます（第17条）。

このように、民法の諸原則は、市民革命を経て確立したものです。いうまでもなく、これら民法の諸原則の根底には、革命の基本理念であった「自由、平等」の精神が存在し、これらのことを基盤として民法は制定されています。さらにいうのであれば、民法は、自由かつ平等の立場にある人々の間を規律する法としてのイメージをもち、かつ、そのイメージの下で制定されてきてい

ます。

そして、これら新しい諸原則の確立が、その後の資本主義経済社会の発展につながっていくということになります。

それでは、ここで、わが国の民法から、権利能力の平等、そして、民法の基本三原則についてみていくことにします。

#### ① 権利能力（法的人格）の平等

これもまた、繰り返しにもなりますが、もう一度、権利能力の平等について、簡単に復習してみたいと思います。

周知のように、権利能力とは、権利義務の主体となることのできる立場（能力）をいいます。民法は、その第1条の2において、「私権の享有は、出生に始まる」としています。これは、人は出生の時に権利能力を取得することを明らかにしたものです。そして、それと同時に、この規定は、権利能力の平等（個人の尊厳）を前提としたものでもあります。すなわち、この原則の根底には市民革命の基本理念であった「自由、平等」の精神が存在し、法的人格について、全ての人に生まれながらに自由で平等の権利が保障されなければならない（フランス人権宣言第1条）とする精神をいかしたものとされます。例えば、戦前の日本社会に目を向けたとき、人身売買に近い取引が存在したり、家制度の下で、女性は婚姻することにより無能力者とされたりもしていました。このような差別は、戦後の日本国憲法の法の下での平等（憲14条）と家族生活における個人の尊厳と両性の本質的平等（憲24条）に基づき克服されています。これらのことを伴いながら、わが国でも、権利能力（法的人格）の平等も、実質的に保障されるようになってきたといえます。今日の法制の下では、「奴隷」のように所有の客体とされ、法主体となれない非人道的な取り扱いが否定され、また、契約など自己の自由意思に対する制限も取り払われています。

ともあれ、民法は資本主義経済活動の主体について、全ての人が経済活動を支える取引行為等を行えるよう、権利能力の平等の保障を行なっています。ただ、ここでの権利能力の平等ですが、これは全ての人が勤勉で合理的な判断能力のある理性人ということ、その理念の前提としています点留意を必要とします。

それでは、これを基礎にして、以下、民法の三原則についてみていくことにします。

#### ② 所有権絶対の原則

フランス人権宣言は、「所有権は不可侵かつ神聖な権利である」（第17条）ことを宣言しています。例えば、人が物を買くと、買主は購入した物についての所有権を取得します。所有権を取得すると、所有権者はその物を全面的・排他的に支配することができる、というものです。資本主義経済の下では、所有権に限らず、原則として、全ての財産が自由な取引の対象とされます。

ただ、注意すべきは、近代革命の当時、所有権などの財産権は絶対不可侵性が強調されました。しかし、周知のように、社会活動の場面では、所有権などの財産権も相当の制限を受けることになります。所有権の絶対というのは、封建社会における土地など財産への束縛に対する反動的スローガンでした。社会生活を営むうえで、所有権等の権利行使が他人の権利や利益と衝突することは不可避といえます。その調整のためには各人の権利や利益が相互に制約を受け

ることになります。そこで、民法は、法令の制限内において所有権を絶対的なものとしています（民206条、207条）。そして、私的所有権の保護から、生産活動や商品流通を保護し、資本主義経済の発展基盤を提供することになります。

### ③ 契約自由の原則（意思自治の原則）

自由主義思想の下で、自由な人間が何らかの拘束を受けるには本人の意思がその根拠となります。意思自治の原則ないしは私的自治の原則といわれるものですが、これは意思に法的拘束力の根拠を求めます。これは自由に対する制約を否定したもので、例えば、誰かが言っている言葉です（今、誰の言葉であったか明確に記憶していません）が、「契約は当事者間において法に代わる」とか、「裁判所は当事者が設定した自治法規である契約を変更することはできない」とか、「契約の解釈は当事者の意思の追求である」とかされたりしているものです。

ただ、近代民法の成立当時は、自由をそして自由競争を保障しておけば、自動的に経済社会は発展するもので、国家の干渉は最低限にすべきとする夜警国家、安価な政府を理想としていた時代です。他方で、これは弱者は淘汰されてもかまわないという、経済社会の発展を支える政策的原理としての契約自由の原則にもつながります。すなわち、契約自由の原則は、契約が個人の自由意思に基づいて結ばれることを保障するものですが、契約関係に国家は干渉しないこと、そして契約当事者の自治に任すことをその主な内容としているといえます。具体的内容として、(1)当事者は自己の自由意思に基づいて契約締結ができる（契約締結の自由）、(2)契約締結にあたっては相手方を選択できる（相手方選択の自由）、(3)契約内容は当事者が自由に決められる（内容決定の自由）、(4)契約締結の際には書面等を必要としない（方式の自由）があげられます。当然、対等な関係にある当事者がその自由意思に基づいて契約締結をするという場面が想定されています。

### ④ 過失責任の原則

「過失なければ責任なし」。過失責任について説明するとき、必ず出てくる言葉です。過失責任を一言で表す表現ですが、これは故意または過失という落度が自分側でない限り、自分の行為が他人に損害を与えていたとしても責任（損害賠償責任）は認められないとする原則です。意思自治を強調したとき、意思が帰責への介在として必要ということになってきます。経済政策的観点としては、行動の予見可能性の保障、不測の損害賠償責任からの解放が必要といえます。すなわち、人が経済活動を行う際に他人に損害を与えたとして常に賠償をしなければならぬとすると、自由な経済活動が阻害されてしまいます。故意または過失によって損害を与えた場合にのみ賠償すればよいということになれば、これが経済活動の発展を裏面から支えることになってきます。ところが、例えば、公害、製品被害というように、自分に何らの責任がないにもかかわらず他人の行為により損害を受けた被害者の立場は、この原則下では考慮されないということになります。経済の発展こそが第一義と考えていた時代のなごりであろうかと思われま

す。ともあれ、民法は、その709条で「故意または過失によりて他人の権利を侵害したる者はこれによりて生じたる損害を賠償する責に任ず」とし、過失責任の原則を採用しています。そして、この原則は、契約の自由の原則と表裏一体をなして資本主義経済の発展に大きく貢献してきているといえます。

以上が簡単に、近代民法の三原則ということになります。

ただ、これら近代民法の諸原則は、現代社会にいたって、修正されてきています。

(5) 民法の基本原則の修正

さて、周知のように、19世紀から20世紀にかけて、国家の理念が「夜警国家」から「福祉国家」へと大きく転換してきています。

この傾向は、資本主義社会の発展の中で強く求められてきたもので、19世紀後半以降、さまざまな矛盾や問題が発生してきました。すなわち、資本主義の自由経済の発展・隆盛は、一方において大資本による企業の集中・独占化をもたらし、そして、他方において貧困・劣悪な労働条件、失業、疾病などに苦しむ多くの無産労働者階級を生み出すにいたりました。これは、本来、自由・平等であるべき人々の間に支配と隷従の関係が生まれ、社会的生存さえも脅かされるようになってきたということの意味します。

この結果は、市民社会に対しての国家的立法の介入の増大、私法に公法的ルールを加わえるということになってきました。このような現象を、「私法の公法化」、「法の社会化」、「法の倫理化」と呼んだりしていますが、その結果が、労働法の出現であり、借地借家法、利息制限法等の制定であり、民法における「公共の福祉」、「権利の濫用」等（民法1条）の追加といえます。

この「法の社会化」は、公法と私法という伝統的区分を曖昧とし、公法と私法のいずれにも属さない独自の法領域を誕生させてきます。さらに、「法の社会化」は、行政権の肥大化を伴ってきます。いわゆる、「行政国家」が出現してきたということになってきますが、具体的に、これは、法領域においては、社会・経済法という新しい領域の出現ということになります。一般的に言うのであれば、資本主義の高度な進展は、富める者と貧しい者、経済的強者と経済的弱者の格差、情報量の格差を拡大しました。これらの格差は、民法の諸原則が前提としていた自由・平等理念が、逆に実質的不平等をつくりだす結果を招来せしめるということになってきました。そこで、近代社会における形式的自由・平等から、実質的自由と平等の確保、実質的な不平等をどのように解決していくかが現代社会の課題とされ、また、現代社会において民法が直面した課題となってきました。

この点、周知のように、民法1条と民法1条の2は戦後において追加された規定です。

民法1条第1項は、「私権は公共の福祉に遵う」とあります。私権の内容および行使はこの公共の福祉と調和を図るべきであり、その範囲内において効力を認められるという趣旨にあります。憲法は基本的人権の行使にあたっては「公共の福祉のためにこれを利用する」ことを国民に求めています（憲12条）、民法においても、公共の福祉が国民相互の関係における基本原則であることが宣明されています。

民法第1条第2項は、「権利の行使および義務の履行は、信義に従い、誠実にこれをなすことを要す」としています。これは、権利義務関係の当事者が社会共同生活の一員として、互いに相手の信頼を裏切らないように誠意をもって行動することを求めたものです。権利本位の民法において、これを実生活に適用するに、その形式的な権利義務の背後に行動原理としての信義・誠実が、人間関係の尊重があることをいっています。すなわち、信義誠実の原則は当事者間にどのような内容の権利義務関係が生じるかを決定する標準となり（最判昭和27年4月25日民集6巻4号

451頁)、契約解釈の基準となります(最判昭和32年7月5日民集11巻7号1193頁)。

民法第1条第3項は、「権利の濫用はこれを許さず」としています。これは、外形的には権利の行使のようにみえますが、具体的・実質的にみると、権利の社会性に反し、これを是認することができない場合には、法はこれを権利の行使と認めないとするものです。リーディングケースとして、宇奈月温泉事件判決(大判昭和10年10月5日民集14巻1965頁。妨害排除請求事件)があります。また、借地権満了の主張を社会性・公共性を無視するとして退けた判決(板付基地事件判決 最判昭和40年3月9日民集19巻2号233頁)、さらには、それによって、他人に損害を加えれば違法な行為として損害賠償の責任を負わされるとする(信玄公旗掛松事件判決大判大正8年3月3日民録25輯356頁)、先例を見ることができます。

それから、民法1条の2は、「本法は、個人の尊厳と両性の本質的平等とを旨とし解釈すべし」としています。個人の解放を、主に身分的制約の面から規定しているといわれます。親族編、相続編の規定がこの理想に基づくということになりますが、これは民法全編にわたる解釈の原理でもあるといわれます。

#### ① 所有権絶対の原則の修正

それでは、所有権絶対の原則の修正から見ていきます。民法が制定された当時は、所有権の制限は必要最小限にとどめられていました(民法206条以下参照)。しかし、戦後、民法は第1条第1項で、「私権は公共の福祉に従う」、第3項で「権利の濫用はこれを許さず」と規定するにいたっています。これは、新憲法の第29条第2項の「財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める」との規定を受けてのことです。

戦後の民法は、こうして、所有権も公共の福祉によって制限を受けること、権利の濫用が許されないことを明確にしたものといえます。

例えば、民法には、隣接した土地の利用関係を規律する規定としては相隣関係の規定しかありません(民209条以下)。そこで、それを越えた場合、解釈で、隣地の日照権を侵害する形で自分の土地を利用することは許されないとされたり、さらには、都市計画に基づいた種々の行政法規によって、土地所有権の制約等が行われるということになります。また、所有権以外の権利や利益について、例えば、営業の自由は、他の業者の営業の自由と衝突をします。この場合、法的規制として、不公正な競争の禁止とか(独占禁止法等)、小規模店舗の保護のため大店舗の出店規制というように、社会政策的な観点から制約を受けるようになってきています。

このように、本来、私人間の法律関係の規制であるところに、私人の権利や利益に対する制約も必然として行われてきています。ここでは、私人の権利の保障に対する国家の役割といった憲法的な視点からのアプローチも必要であることは言うに及びません。

なお、所有権にも制約があることを初めて明らかにしたのは「所有権は義務を伴う」と規定したワイマール憲法(1919年)第153条といわれています。

#### ② 契約自由の原則の修正

次に、契約の自由の原則の修正についてみていきます。

契約の自由の原則は、上記のように、契約は当事者が対等な立場でその自由意思に基づいて行われることを前提としています。いうまでもなく、全ての人は等しく合理的理性人であり、自由と自己の責任でもって経済活動を行わせればよいとの理念が存在します。ただ、この理念

が理念通りに現実に妥当すれば、当然に、これが問題となることはありません。先程来申し上げてきましたように、資本主義経済社会の高度な進展は経済的強者と経済的弱者をつくりだし、契約の場面においても、その力関係から、不平等な結果がもたらされてきています。このような不平等を解消するため、契約の自由を制限する特別法等（社会的弱者救済のための立法としての経済立法や社会立法等）が制定されています。

と同時に、資本主義経済社会においても安価な政府論という国家の経済への不介入の原則は妥当しないものとなってきました。むしろ、政府の経済政策についての積極的な介入が求められるようになってきました。すなわち、当事者が互いに対等な立場に立ってその自由な意思に基づいて契約を締結することが困難な状況になってきた。そこで、契約の自由の原則を修正し弱者の立場を強化したり、あるいは、国家が介入していくことにより、実質的な平等を図ろうという方向に進んできた訳です。

以下、各場面で見えてみることにします。

(a) 賃貸借契約での場面

これは、周知の地震売買に伴う立法です。例えば、地主が土地を第三者に売却したとき、売買は賃貸借を破ることになりますので、賃借人を追い出すことが起こりました。土地賃借人の保護のために、明治42年に「建物保護に関する法律」が制定されています。そして、土地、建物の賃借人を保護するために、大正10年に「借地法」、「借家法」の制定につながりました。ただ、これら立法により、周知のように、賃借人の保護が強化され、土地の有効利用が進まないといった問題が発生するようになりました。そこで、平成3年に、土地、建物のより柔軟な利用を目的に、周知の「借地借家法」の制定が行われています。

(b) 売買契約での場面

これは、社会的問題ともなりました。セールスの技術をもったセールスマンが家庭に訪問して商品の販売という方法が行われるようになり、消費者が十分な考慮時間がないまま商品を購入させられるという問題が発生しました。そこで、昭和51年「訪問販売法」が制定されました。この法の制定により、事業者への規制とともに、クーリングオフ制度が導入され、消費者の保護を図るといった施策がとられました。

そして、最近において、特筆すべきは、消費者契約法の制定かと思えます。

周知のように、訪問販売法は、不意打ち的勧誘等の場合の例外的保護を目的とするもので、店に入った後の、店員によるしつこい勧誘等の場合にはその適用が予定されていませんでした。そこで、平成11年の「消費者契約法」の制定をみることになります。消費者契約法では、一言で、消費者取消権制度を設け、消費者の保護を図っています。消費者契約法により、消費者取消権が認められるのは、(1)不実告知及び断定的判断の提供（4条1項）・・・（重要事項についての不実告知、不確実な判断につき確実との断定的判断の表示）、(2)重要事項に関する不利益事実の不告知（4条2項）・・・（例えば、意思決定に影響を及ぼす重要事項を、事業者が知りながら故意に消費者に知らせなかった場合・情報の不提供）、(3)困惑による契約（4条3項）・・・（例えば、訪問販売でしつこく勧誘され、困惑して、契約をしたような場合）です。

その他、約款規制の問題があります。資本主義が進展する中で、企業が独占的に商品やサー

ビスを提供するため、購入する側（買主、消費者）が契約の内容にタッチすることのできない場合があります。例えば、普通取引約款による契約が行われている場合ということになりますが、これは約款規制の問題として議論されていることは周知のところかと思えます。

(c) 労働契約での場面

これは、産業革命後の労働問題で見ると、労働者は自分の労働力を売って生活するしかないのに、資本家の提示する内容での契約をするしかなかった。そこでは、労働者と資本家の間に実質的な不平等の存在が認められた。そこで、労働者の力を団結させ、さらには交渉力の不平等を埋めるために国家が積極的に介入する諸立法の制定が行われた。わが国では、昭和22年「労働基準法」等の労働法の制定が行われ、使用者と労働者という私人間の法律関係に、自由・平等を基本原理とする民法から独立した労働法（社会法）の分野が形成されています。

③ 過失責任の原則の修正

次に、過失責任の原則の修正についてみることにします。

言うに及ばず、19世紀の当時と現代とでは状況は様変わりします。例えば、19世紀の当時、取引活動の多くは小規模商人にあったものが、今や経済活動を支えるのは、大企業となっています。他方で、科学技術の進歩もあり、危険を他人に及ぼし損害を与える場面も増加してきています。有毒物質を大気中や水中に排出したり、騒音や、振動、自動車等の普及に伴う交通事故、専門的知識を有する企業のもとで大量生産された商品、これらから発生する損害について、伝統的な過失責任の原則に基づいて対応することとなると、その中では、十分な被害者救済は望めず、公平な解決を図ることができない状況となってきました。その原因の一つに、過失責任の原則のもとでは、被害者側が加害者の過失を立証しなければならないという点にあります（立証責任は、主張者側に）。しかし、今日においては、経済発展よりも国民個々の人が豊かに暮らせる社会を目指すという、社会意識の変化がその裏打ちとして存在していることも否定できなくなってきています。そこで、過失責任を修正し、加害者の過失の有無を問わない無過失責任にもとづく損害賠償ルールが期待されるようになってきました。

特に戦後、公害、製品事故などの発生があります。そこでは、産業優位の政策は修正を余儀なくされ、昭和40年代には各種の公害立法により無過失責任が導入されました。また、製品の欠陥による被害については、1995年に製造物責任法が制定されました。被害者の十分な救済を図るために過失責任のルールから無過失責任のルールへの転換が行われたといえます。

公害を例にしてみますと、大気汚染防止法（昭和43年）、水質汚濁防止法（昭和45年）の制定。昭和47年の法改正で、企業に無過失責任が課されています（大気汚染法25条、水質法19条）。交通事故についてみますと、昭和30年に自動車損害賠償保障法が制定され、人身損害に関して立証責任を運行供用者に転換し（挙証責任の転換）、実質的には無過失責任を実現しています。

以上、ご覧のように、私法関係、ことに財産関係において、近年においては命令服従の原理が導入されてきています。換言すれば、従来国家が私人の自由に委ねていた関係について積極的な保護・干渉が行われるようになってきているといえます。具体的に、経済的強者の自由を制限し、あるいは経済的弱者の団結を促進したり、労働関係、借地借家関係などにおける契約の制限、一定の設備の強制、同業者の強制的組合の促進、企業合同に対する干渉等とあります。

私法関係がこのような特殊な分野において、命令服従の原理に立つ特別法によって修正されてきています。第三の領域としての社会・経済法の領域の形成といえます。これらは、国家の態度が個人の形式的な自由平等を確保しようとする消極的なものから、実質的な自由平等を回復し、進んで、国民各位の生存を保障しようという積極的な対応を認めるもので、また、現代法の特徴を示すものです。

そして、近時では、さらに、別の新しいルール of 加入を見出すことができます。換言すれば、従来の公法ルールによる対応から、私法ルール、ないしは民事ルールによる対応へとその変化が近時においてみられます。いわゆる、これまでの行政による事業活動への介入という方法から、私人の自己責任に基づく紛争の解決という方法が加わってきました。例えば、独占禁止法での差止請求権制度の追加であるとか、先程の、消費者契約法での消費者取消権制度の導入であるとか、いわば司法による事後的コントロールという、新たな流れへの対応という形式がみられます。これが近年における新しい流れということになりますが、これらは事前チェック型の社会から事後チェック型の社会への転換への対応を示すものといわれています。勿論、このような流れは、今日、裁判例にもいくらかみられるようになってきているように思えます。

以下、眺望等をめぐる裁判例について概観することになります。

### 3. 眺望等をめぐる裁判例

今日、周知のように、日照、眺望、通風、騒音、振動、嫌悪施設等の環境の良好さに対する社会的関心が高まり、不動産取引にあたって日照、眺望等の環境のもつ価値が重要性を増してきています。

例えば、日照阻害事件においては、日照を阻害された者が、日照をさえぎる建築物の建築主等を相手方として建築差止を求めたり、あるいは事後の損害賠償を求めたりする者が多くなってきています。近時は、マンション等の購入後、予想外に日照が阻害される結果となったことを理由に、マンション等の売主を相手方として、売買契約の錯誤無効、詐欺による取り消し、瑕疵担保責任、説明義務の違反等を主張して、代金の返済や損害の賠償を求める事例も散見されています。加えて、このような建物を購入した者が隣接地に建物を建設等する者に対して、日照、通風、眺望等の阻害を理由に損害賠償等を請求するというようなことも生じてきています。

また、今日、都市部あるいは景勝地に建設されるマンション等の建物を分譲、販売する場合、その周囲の土地利用は販売業者だけでなく、購入者にとっても、重要な関心事となってきています。一つには、その利用計画等につき販売業者は購入者にどの程度の説明をし、告知をしていくべきか等が問題となってきています。換言すると、マンション等の建物を分譲、販売するにあたって、販売業者等はこれらの周囲の土地利用計画等につき説明、告知をすべきことが取引上期待されてきているといつてよいように思えます。

そのような中で、今日は、眺望の利益を中心にみていこうとの趣旨にあります。

まず、眺望ということになりますが、眺望は、美しい景色を目で眺めて楽しむ利益で、人が特定の土地や建物を所有ないし占有することによって得られるところの生活利益と理解されています。ただ、一般的にいつて、この眺望利益は騒音、大気汚染などの公害被害はもとより、日照阻害に比較しても日常生活に切実な影響をもたらしません。そのため、法的保護の必要性の判断が難しく、

裁判所の保護が受けにくいというところがあります。その理由は、その保護利益が本来、視覚による美的満足や、精神的安らぎにあるからです。しかも、それは近くに利用されていない他人の所有空間があるという偶然の事情によって、享受できるプラスアルファの価値という側面もあろうかと思われまゝ（民法207条は、土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶとする。）。

以下では、眺望等をめぐる裁判例を、《資料》においては(1)損害賠償、(2)財産的価値の低下（減少）、(3)契約の無効、解除等、(4)侵害の排除、被害の回復、と分類してあります。ただ、これは大雑把なもので、(2)財産的価値の低下（減少）は損害に関するものですし、また、それぞれケースについて不法行為による場合、債務不履行による場合ということもありますが、今回は厳密に法理論に基づいた分類を特に意識していませんで、混在しているところもありますので、この点ご了解頂きたいと思います。

それでは、《資料》に沿って、大雑把にはありますが、裁判例の紹介に入らせていただきますが、ただ、時間も迫ってきていますので大急ぎで進ませていただきます。

#### (1) 損害賠償（不法行為）に関する事例

ここでは、①損害賠償（慰謝料）が認められた事例と②認められなかった事例とに分類してあります。①損害賠償が認められた事例としては、【判例1】【判例2】の2件をみることができます。②認められなかった事例としては、【判例3】【判例4】の2件をあげてあります。その中で、【判例2】は【判例4】の原審判決です。

ここでの事案は、不法行為についての成否に関するものです。

この点、繰り返しになりますが、民法1条、民法1条の2の規定は、戦後において追加されました（民法1条は、①私権は公共の福祉に遵う、②権利の行使及び義務の履行は信義に従い誠実に之をなすことを要す、③権利の濫用は之を許さず、とする。）。ただ、法の社会化に関する現象はというと、当然それ以前において現れています。皆様、周知のところですが、権利の濫用といえますと、リーディングケースとしては、宇奈月温泉事件判決ということになります。詳細は割愛させていただきますが、大審院判決が出ましたのは、昭和10年10月5日です。勿論、このケースについての検討を行うときには、先ほども簡単に紹介しておきましたが、大方、あるいは当然のごとく、信玄公旗掛松事件判決が紹介されます。このケースは、簡単に申し上げますと、汽車の煙によって松が枯れてしまった。損害賠償を求めることができるか、というものです。もうちょっと、説明するのであれば、国鉄の汽車が、原告所有の松の近くを黒煙を上げて通過し、ついには、その松をからせてしまった。その松は、信玄公が旗をかけたとか、傘をかけたとかいわれる、由緒ある松であるとして、国に対して、損害賠償を求めた事件です。大審院は、権利の濫用の法理を適用して被告である国の行為の違法性を認めました。これは、権利の濫用法理を援用し、権利の行使も不法行為となることを認めたものとも説明されます。この大審院判決は、大正8年3月3日に出されています。そして、先ほどの宇奈月温泉事件判決での損害賠償責任を負うだけでなく、権利行使自体が認められないという場合をも認容して、判例は大きくその一步を踏み出しています。このようにみえますと、わが国において、法の社会化は大正後期から昭和初期にかけて強まってきたともいえます。

勿論、信玄公旗掛松事件のようなニューサンス事件については、今日、権利濫用の法理による

ことなく、受認限度論において、直接、違法性の判断を行うという理解に立っている点は言うに及びません。具体的に、平穏な生活ないしはそれをめぐる肉体的・精神的侵害についていえば、これが不法行為を構成することは、今日、学説・判例において承認されているところです。そして、また、このような生活妨害等の違法性については、個々の場合について、社会生活上受認すべきものであるか否かによって決せられてきているといえます。

いずれにせよ、ここでのケースは眺望利益の侵害と不法行為の成否に関するものということになりますが、【判例1】は、いわゆる受認限度論に立ちながら、眺望の利益に対する法的保護の可否およびその要件を明らかにし、一般住民に対し救済を与えたものです。【判例2】は、眺望の利益に対する法的保護の可否につき、その判断の枠組みを【判例23】の判断と基本的に同じくしています。【判例23】は建築中止の仮処分申請却下についての事例ですが、眺望の利益に対する法的保護についての検討を加えています。また、【判例3】の場合、受認限度の範囲である旨を明らかにしています。そして、【判例4】は【判例2】の控訴審判決で、眺望阻害の違法性を否定し、原審と異なる判断をしています。基本的には原審判決と同様な見解に立ったものです。

結論として、これら裁判例は眺望利益の享受が社会通念上独自の利益として承認されるべき程度の重要性が認められる場合には法的保護が与えられるものとしています【判例2】【判例23】。そして、その保護要件としては、①眺望価値ある景観の存在すること、②当該場所の価値が景観眺望に依存していること、③眺望保持が周辺土地利用と調和を保つこと、④当該場所の占有につき正当な権限を有すること、そして、侵害行為が、具体的な状況の下で⑤一般的に是認しうる程度（受認限度）を越えた場合に限られるものとしています【判例1】。そして、具体的に、眺望遮断の被害の程度、地域性、被害の予測可能性、加害建物の規模、加害の回避可能性等、眺望被害が社会生活上一般に受認しうる限度をこえているか否かの検討を必要とするものとしています【判例2】。ただ、【判例4】においては、都市計画法、建築基準法等の建築関係法規に従い、必要な開発許可や建築確認を得たうえ、地元自治会や水利組合などに対する説明や協議を行い、地元自治会との間に建物の規模、構造、配置等に関する協定等を交わしてきており、近隣者に対する害意があるものとは到底認めがたいとし、結局、いまだ受認限度を超えることの立証がないとして、請求を棄却しています。これは原審【判例2】と異なる判断をしたものですが、諸般の事情の考慮において判断が異なるところから結論を分けたものと思われる。

なお、眺望阻害を理由とする損害賠償請求の場合、これまでの事例でみるように、その保護利益が視覚による美的満足、精神的安らぎにあり、その損害は精神的苦痛に対する慰謝料にあります。ただ、眺望阻害に関する損害といっても、景観を売り物とする旅館や料理店の眺望阻害について、その結果生じる営業利益の減少を損害とするものもあります【判例20】【判例21】【判例24】。また、財産的価値低下（減少）による損害を認めた事例もあります【判例5】【判例6】【判例7】（但し、【判例6】【判例7】は、信義則違反を理由としています）。しかし、【判例2】【判例10】は、財産的損害は精神的損害に包摂されるもので、独立の損害としては評価できないとするものもあります。

それでは、ここでの眺望利益の保護について、一般論ということでまとめてみますと、一言で、一般住宅の場合よりも営業をしていくうえで眺望が重要な要素となる旅館、観光ホテル、料亭等の方が眺望に対しての法的保護を受けやすいといえそうです。そして、眺望を侵害された場合の

損害は、精神的苦痛に対する慰謝料が主といえます。ただ、景観を売り物とする旅館やホテルの場合、営業利益の減少も損害となるといえそうです。また、眺望等が阻害された結果、不動産の財産的価値が下がったとき、それが客観的要素を有していたとき、損害とされそうですが、これについては、上記指摘しましたように、独立の損害として評価できないとする裁判例のあることも留意しておくべきかと思われます。

(2) 契約の無効・解除（債務不履行）等に関する事例

ここでは、錯誤、瑕疵担保責任、説明義務違反に関する裁判例をあげてあります。そして、ここでも、それぞれ認められた事例、認められなかった事例とに分類していますが、基本的に、契約の無効・解除、代金返還ないし減額請求を基礎としたものです。損害賠償については、認容されているものもあります。そして、これも先ほど、それとなく触れたところでもありますが、民法第1条第2項の信義誠実の原則について、ここではいくらか意識をしながら見ていただければと思います。

先程も指摘しましたように、信義誠実の原則は、権利義務関係の当事者が社会共同生活の一員として、互いに相手の信頼を裏切らないように誠意をもって行動することを求めたものといわれます。これは、権利本位という法律思想の民法において、人間関係の尊重から形式的な権利義務の背後に信義誠実の原則があるということです。行動原理として、当事者間にどのような内容の権利義務関係が生じるかを決定するにあたって、信義則はその標準となるものであり、契約解釈の基準となるものです。以下、紹介します判例の中にも、この信義則とのかかわりを示すものがあります。

ともあれ、まずは、錯誤による無効が認められた事例としては、【判例8】（日照阻害事例）があります。この事案は、隣接地の計画中のビルによる日照阻害がないものと誤信して締結されたマンション売買契約の錯誤無効に関するものです。裁判所は、日照の確保について大きな関心を示し、その阻害の程度につき従業員の説明を信じたところ、日照の確保は意思表示の内容として表示されており、右動機の錯誤は要素の錯誤を構成するとして売買契約を無効としています。それから、【判例9】は、日照阻害が売買目的物の隠れた瑕疵にあたり、損害賠償責任を認めています。これに対して、【判例10】は、錯誤ないしは隠れた瑕疵等を理由とする代金返還ないし減額請求について認められないとしています。ただ、【判例9】においては、日照、通風等についての告知につきその義務違反の存在することの指摘もされています。

ここで、説明義務違反についてみることにしますが、【判例11】は、完成前のマンションの販売においては予定物の状況について、その実物を見聞できたのと同程度の説明義務があるものとし、契約の解除を認容しています。【判例12】は、売主の従業員および販売仲介人の説明（隣地に建物を建築する計画があったことを知っていたにもかかわらず、これについての説明もなく、むしろ、マンションの住民の同意がなければ隣地に建物が建築されることはなく、将来も建物の日照は確保されるとの説明）が結果的に虚偽の説明になるとし、これが説明義務違反となり、損害賠償責任を負うものとしています。また、【判例13】も、宅建業者である販売業者が隣地での建物の建設計画を知っていた場合、その建築計画について告知義務を負うものとしています。

【判例14】は、マンション購入を勧誘した不動産業者は不動産売買に関する専門知識を有すると

ころ、正確な情報を提供する義務があり、日照・通風等が阻害されることがあることを当然予想できたときは告知義務負うものとしています。ただ、【判例11】は、契約解除についての規定上の根拠についての説明をしていませんし、【判例12】も説明義務違反を認めた点につき、判旨でみるように比較的簡単な説明で止めています。また、【判例13】ですが、宅建業法に基づく重要事項告知義務違反または信義則、【判例14】の場合、信義則上の義務であることを明らかにしている点留意しておくべきかと思われます。

他方、説明義務違反が認められなかったものとして、【判例15】【判例16】【判例17】【判例18】【判例7】【判例11】【判例19】とありますが、時間の関係上省略させていただきます。

### (3) 侵害の排除、被害の回復等

次に、侵害の排除等に関するものということで、工事禁止を求めた仮処分事件等についてみていくことにします。《資料》でみるように、【判例20】【判例21】【判例22】は、建築工事の差止が認められた事例です。【判例20】は、眺望を生命とする観光旅館が隣接地の旅館増築に害意が認められるとして、権利の濫用が認められ、【判例21】は景観利益に関するものです。【判例22】は、マンションに入居後、その売主が後日、隣接地を購入し、建物等の建築を開始し、それが眺望等を阻害するとして、申立られたものですが、裁判所は眺望等について売買契約上の保証とし得ないものの、信義則に基づいて工事の終了していない7階部分についての差止を認容しています。

認めないものとしては、【判例23】【判例24】【判例25】【判例26】【判例27】とありますが、【判例23】は、眺望の利益に関する法的保護の可否、そして、侵害行為差止めの要件の概要を示していますが、眺望の利益の侵害等比較考量により、結論を導き出しています。【判例24】は、相手方に害意が認められなく、また、被害も軽微のところから受認限度を超えていないとしています。【判例25】は、近鉄の鉄道敷の建設工事に関わるものですが、裁判所は、旅館は経営上の打撃を受けるものの、鉄道の社会的有用性との比較衡量から受認すべきとしています。【判例26】は、高層マンションの建築から眺望が阻害されるという事案において、受認限度の範囲にあるとして眺望侵害に対する仮処分申請部分について却下をしています。ただ、日照、電波侵害、プライバシーについては、これに対応した決定がくだされ、一部形態の変更、高さ制限、工事禁止等も認められている点注意を要するかと思います。その他、【判例23】の原審決定もありますので、そこで、参照してください。

以上、仮処分に関する事例を簡単に紹介いたしましたが、大雑把に、眺望阻害等を理由として建築物等の工事禁止が認められた事例は侵害に害意があった場合に認められるというようにいえます。これは、ある意味では極めて特異な場合に認容されるといえそうです。工事禁止は所有権の行使を制限するということにつながりますので、当然に損害賠償の場合に比べて要件が厳しくなるかと思われます。ただ、先程もお話ししましたように、今後は事後チェック型の社会への転換が進んでいきます。例えば、回復しがたい損害等が発生するとみられるとき、ここでの仮処分申請等の重要性も指摘できるかと思えます。

#### 4. むすびにかえて

さて、それでは最後に、「むすびにかえて」ということで、【判例27】について、簡単にみていくことにします。

この判決は、マスコミ等でも広く報道されており、皆様もご存じのものかと思えます。

〔事実の概要〕は、以下の通りです。

Y<sub>1</sub>は東京国立市のある通りに、本件高層マンションをY<sub>2</sub>に請け負わせて建築し、Y<sub>3</sub>らにその居室を順次販売しました。マンション建築の当初の計画は18階建て高さ53メートルにあったが、周辺住民の反対にあい、通り沿いのイチヨウや桜並木（高さ約20メートル）との調和をとる市の要請もあり、14階建て高さ44メートルに変更・着工しました。その前後である平成12年2月1日、国立市は周辺の建物の高さを20メートルに制限する条例（建築基準法68条の2に基づく、国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）を公布・施行しました。そして、その後の平成14年2月、分譲が行われ、賃貸も一部入居が始まりました。

原告X（周辺住民ら50名）は、この地域において、土地利用に関して一定の自己規制を長期間継続し（大正14年頃から）、独特の町並みを形成し、その景観が当該地域内の生活者らの間のみならず、広く一般社会においても良好な景観と認められ、土地に特定の付加価値を生み出させるに至っていました。そこで、Xらは、本件マンションの建築は建築基準法に違反し、景観権を侵害するものとし、Y<sub>1</sub>（不動産販売会社）、Y<sub>2</sub>（建築会社）およびY<sub>3</sub>（入居者 113名）を相手に高さ20メートルを越える建物部分の撤去等を求めて訴えを提起した、というものです。

本件判決について、論点ごとにまとめますと、①建築基準法に違反するか否か（市の条例規制が及ぶか否か）については、条例施行時には、「現に建設の工事中」であり、その適用を除外され、条例には違反しない旨を明らかにされているものの、これが直ちに私法上の適法性を導くことにはならないとします。また、②景観全体は権利として認められるか否かについて、判旨でもみるように、ある特定の地域で、土地利用に関して一定の自己規制を長期間継続した結果、独特の街並みが形成されることにより、その地域の土地所有権から派生するものとして、景観利益が発生するものとします。そして、③受認限度については、公法上の規制さえ順守していれば地権者らと協議する必要はないと考え着工を強行した点を重視し、景観を損ねない規模と形状の建物を模索することができたのにしなかったことから「社会的使命を忘れて自己の利益の追求に走る行為との非難を免れない」ものとし、その結果、通りに面する1棟について7階以上に当たる地番面から高さ20メートルを超える部分の撤去を命じています。

本件の場合、眺望の利益というよりも、【判例21】と同じく、景観の利益に関するものといえます。景観の利益は、眺望の利益が広域化したものとしてとらえられるように思えますが、この点、先ほども指摘しましたように、他人が、所有権ないしは占有権等を行使していないという結果、空間全体からの恩恵を享受しているというもののような感もします。果たして、個人的な権利として構成できるのか、従来の視点からは疑問ありというところもあります。ただ、本判決がいうように、「土地利用に関して一定の自己規制を長期間継続した結果、独特の街並みが形成されることにより、その地域の土地所有権から派生するものとして、景観利益の発生する……」ということになりますと、「土地利用上の犠牲を払いながら70年以上にわたって保持してきた付加価値をもつ都市景観」に法的保護を与えようとすることになり、異例といえば異例ものといえるものかもしれませ

ん。また、本件判決判決の場合、都市景観の利益を理由に建物の撤去を命じています。おそらく、このような形の判決は、初めてのものであろうと思われます。そして、本判決については、撤去の棟が賃貸用の棟で、しかも、入居者がまだ少ないという現状から出たものであろうとの指摘も可能とは思いますが、むしろ、重視すべきは、公法上の規制さえクリアすれば、あとは造ってしまえば勝ちという従来の考え方に警鐘を鳴らす判決といえるのかもしれませんが。また、今日の流れである、地域の人々による「まちづくり」という観点からみたとき、本判決は、少なくとも、既成事実先行の結果的許容というこれまでの流れを変えるということとの関わりで、大きな評価を与えることができるものかもしれません。さらに、ある意味では、これまでの事前チェック型社会から、事後チェック型社会への転換への対応を示す、前述の流れに沿った判決と評価することもできるのかもしれませんが。

本判決についての最終的評価については、今後、上級審の判断ということもありますし、今日のところ、後日にということをご了承いただければと思います。

それでは、時間もすでに、経過してしまいました。長時間のご拝聴ありがとうございました。特に、後半からは時間の関係から省略等が多くなりました点、まとまりがなくなってきました点、深くお詫び申し上げます。これで、私くしの講演（研修）、終わらせていただきたいと思っています。

本稿は、(財)公共用地補償業務機構 沖縄事務所主催の第1回補償業務職員研修(2003年8月9日)における講演原稿(ノート)に訂正、加筆等を加えたものです。特に、《資料》の部分では、[事実の概要][判決要旨][判決内容]につき、追加補充等を行い、より詳細とし、判例番号等についても整理をいたしました。結果、講演時の判例番号と本稿の判例番号等とに相違のあります点、ご了承お願いいたします。

〔参考文献等〕

「現代民法入門」	田沼 柁 他	一橋出版
「民法入門」	平野 裕之	新世社
「民法 ①」	我妻 栄 他	一粒社
「民法 ②」	我妻 栄 他	一粒社
「新訂 民法総則」	我妻 栄	岩波書店
「民法総則(第2版)」	幾代 通	青林書院
「民法総則」	川島 武宜	有斐閣
「契約法から消費者法へ」	大村 敦志	東大出版会
「コンメンタール 消費者契約法」	日本弁護士会消費者問題対策委員会編	商事法務研究会
「私道・境界・日照の法律相談」	野辺 博 編著	学陽書房

その他、参考文献等につきましては、以下《資料》においても示してあります。

《資料》

I. 損害賠償

1. 認められた事例

【判例1】 横浜地裁横須賀支部昭和54年2月26日判決（横須賀野比海岸眺望侵害事件第1審）

（判時917号23頁）

文筆業を営む夫婦の居宅（別荘地）の眺望阻害のケース。眺望の利益が侵害されたことを理由に損害賠償が認められた事例。

〔事実の概要〕

X1とX2（共に文筆業）は、昭和41年9月、横須賀野比海岸の丘陵地に木造平屋建居宅を建設し、同年12月から居住した。居宅からは、眼下に半農半漁の家並みと松林、中間に浦賀水道、そこを行き交う船、そして、東に房総半島、西に三浦海岸から剣崎に至る丘陵をパノラマ式に見渡すことができた。ところが、Yがその南側隣接地に2階建ての建物を建てたところから、書斎・居間において34パーセントから76パーセントの眺望が失われ、ダイニングキッチンに至っては、ほとんどYの別荘の鉄格子窓と鉄筋コンクリート壁しかみえなくなってしまう。そこで、X夫婦は眺望権が侵害されたとして、Yの建物の2階部分の取去を求め、予備的に損害賠償（慰謝料）を求め、本件を提起した。

〔判決要旨〕

法的に保護されるべき眺望利益が存在するか否について検討するに、右のごとき利益が存するためには、当該場所からの眺望享受者が、単に主観的に右眺望に愛着を抱いているというだけではならず、(イ)景観についての一般的通念からみて、その景観を眺望することのできる眺望価値のある景観が存在すること、(ロ)当該場所の場所的価値がその景観を眺望しうることに多く依存しているものと考えられる場所であること、(ハ)当該場所の周辺土地の利用状況に鑑みて、当該場所からの眺望を保持せしめることが、当該場所の利用にふさわしく周辺土地の利用と調和すること、等が要求されるものというべきであり、さらに、右のごとき眺望を享受する主体については、当該場所を正当な権原によって占有し、継続使用する者ないしは使用継続しうる地位を有する者であることが必要と考えるべきである。

〔判決の内容〕

判決は、風物と観望者との屋間に遮蔽物が存在しないという偶然の事実による一種の反射的利益にすぎないとして権利性は否定する。しかし、このような眺望利益といえども法的保護が全く与えられないのではなく、地域の特殊性その他特段の状況下において、右眺望を享受する者に一個の生活利益としての価値を形成しているものと客観的に認められる場合には、みだりにこれを侵害されるべきではない。その保護要件としては、①眺望価値ある景観の存在すること（景観の客観性）、②当該場所の価値が景観眺望に依存していること（場所価値の景観依存性）、③眺望保持が周辺土地利用と調和を保つこと（土地利用との調和）、④眺望享受者が当該場所を占有するにつき正当な権限を有すること、そして、それに対する侵害の排除またはこれによる被害の回復等の形で法的保護が与えられるのは加えて、侵害行為が、具体的な状況の下で⑤一般的に是認しうる程度（受認限度）を越えた場合に限られるとする。換言すれば、たとえ相隣関係についての民法の定め、その他法令の制限に触れない場合であっても、所有権の行使が権利の濫用にあたる場合は、それが不法行為を構成することになり、その程度が著しい場合は、行為の差し止め、違法状態の回復請求も許されるとする。

なお、建物の取去請求に関しては、眺望利益の侵害は、心身の健康を直接脅かすものでなく精神的満足感を阻害するに過ぎない。他方Yの損失が大きいことから認められないとする。

【判例2】大阪地裁平成10年4月16日判決（判時1718号76頁）

マンションの建築により住居からの眺望が阻害されたことを理由に損害賠償が認められた事例。

〔事実の概要〕

Xは、自宅は丘陵地であって周囲が農地や雑木、住宅に囲まれており、北側および西側に市街地等を一望できた。ところが、本件マンションの建設（11階建 13階建、14階建 3棟）により、自宅からの眺望が完全に阻害され、甚だしい圧迫感や威圧感をうけ、健康的な生活が損なわれたことになった。そこで、Xは、その侵害が受認限度を超える旨を主張し、本訴を提起した。

〔判決要旨〕

眺望の利益は、……周囲の客観的状況の変化によって自ずと変容ないし制約を受けざるを得ないものであるから、他の競合する利益との調和においてのみ許容されるべきものである。したがって、眺望の利益が侵害されたことを理由に損害賠償が認められるのは、被害の程度、地域性、被害の予測可能性、加害建物の規模、加害の回避可能性等諸般の事情に鑑み、被害者の損害が社会生活上一般に受認すべき限度を超えていると認められる場合に限られると解するのが相当である。

……そもそも、眺望阻害による不法行為の本質は、生活利益であるところの眺望の利益が侵害されることにあるのあって、不動産価格の下落は、右生活利益が侵害されることの反射的利益にすぎず、特に、大都市近郊の未開発住宅地域においては、今後の地域開発の如何によって、地価はいかようにも変動するものであって、右変動はやむを得ないものと評価されることが多いと考えられる。そうすると、本件マンション建築の影響により本件居宅及びその敷地の価格が下落したとしても、右財産的損害は、生活利益の侵害による精神的損害に包摂され、独立の損害として評価することはできないといわねばならない。

〔判決の内容〕

判決は、特定の場所が眺望の点で特別の価値を持ち、眺望の利益の享受を目的としてその場所に建物が建てられた場合のように、当該建物の所有者ないし占有者による眺の利益の享受が社会通念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有すると認められる場合には、法的保護の対象となるとする。そして、原告住宅の周辺地域は郊外の未開発地域であり、一般的な市街地における景観とは異なり、原告宅に居住する者に特別の安堵感や充足感を与えるものであったこと、原告は不動産業者から見晴らしのよい土地として紹介されて自宅土地建物を購入したことなどから、原告宅からの眺望の利益は、社会通念上独自の利益として承認されるべき程度の重要性を有し、法的保護に値するものとする。

その上で、本件マンションによる眺望遮断の被害の程度、地域性、被害の予測可能性、加害建物の規模、加害の回避可能性等検討し、眺望被害は、社会生活上一般に受認しうる限度をこえており、本件マンションの建設は不法行為を構成するとする。

土地建物の価格が下落したとする財産的損害については、このような不動産価格の下落は、眺望の利益が侵害されることの反射的利益にすぎず、特に大都市近郊の未開発地域においては、今後の地域開発の如何によって地価はいかようにも変動するもので、やむを得ないと評価されることが多いとし、右財産的損害は、精神的損害に包摂され、独立の損害として評価することはできないとする。

前記、東京高裁昭和51年11月11日判決（判時840号60頁）【判決23】の判断枠組みと基本的には同趣旨である。

## 2. 認められなかった事例

【判例3】京都地裁昭和45年4月27日判決（京都平安閣事件）（判時602号81頁）

一般住宅の眺望阻害のケース。慰謝料を請求したが、受認限度の範囲として棄却された事例。

〔事実の概要〕

Yの旅館建築工事に際し工事人がXの庭に立ち入り、庭内でブロック塀築造の準備をしたり、縁側に座り込

み休憩をしたり、ブロック塀の化粧もX居住地側には施さず、仕上げ未了で素肌がむき出しになっていた。加えて、右旅館からは、あきピン、缶詰等が庭先に投げ込まれる。この他、旅館建築によって従来有していた眺望が失われ、Xは隣家の宿泊客の姿を常時見なければならぬのも苦痛であるとして、慰謝料の請求が行われたのが本件である。

〔判決要旨〕

原告と被告とは相隣関係にあるから、社会生活上協調すべきは当然である。故に、原告としては、被告の本件工事にあたり、社会観念上通常起こり得ると認められる障害についてはこれを受諾すべきである。と同時に、被告としても、出来るだけ相隣者に迷惑をかけぬよう配慮すべき義務があると言わねばならない。工事開始にあたって近隣に挨拶まわりだけすれば、いかなる迷惑をかけてもかまわないといえないことは自明の理である。

・・・・・・・・・・前記認定のような事実によって、原告が日常生活に不安を感じたことは容易に推認しうるところであって、一般社会観念上、受認の限度を超えるものというべく、被告は工事の施工者、平安閣の経営者として、善良なる管理者の注意義務を欠き、原告の生活上の平穩を害したものととして不法行為が成立すると解される。

【判例4】大阪高裁平成10年11月6日判決（判時1723号57頁）

（上記【判例3】、大阪地裁平成10年4月16日（判時1718号76頁）判決の控訴審判決）

自宅隣接地にマンション建設が行われたため、自宅から眺望が阻害されたとして損害賠償を求めた事例。

〔事実の概要〕

Xは、Yの居宅敷地の隣接地にマンションを建設中であつたが、Yから右マンション建築により居宅及び敷地の価格が低下し、かつ、眺望が阻害され、威圧感や圧迫感により精神的苦痛を受けたとして、原審訴訟を提起された。原審は、右マンション建築がYの眺望利益を侵害し、不法行為を構成するとして、Yの請求一部を認容した。そこで、Xは右原審判断を不服として、本件控訴を行った。

〔判決要旨〕

建物居住者の眺望の利益は、建物の所有ないし占有と密接に結びついた生活利益ではあるが、右建物の所有者ないし占有者が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、享受できる利益ではなく、たまたま特定の場所を占有することから事実上享受しうる利益にすぎないものであることと、四囲の客観的状況の変化による内容の変容が本来的に内包されているものであることからいって、そのすべてが法的保護の対象となるものではないのであって、その眺望が社会観念上独自の生活利益として承認されるべき重要性を有している場合にはじめて法的保護の対象となるべきである。そして、右法的保護の対象となる眺望利益の侵害がなされた場合に、それが、被侵害者に対する関係で違法不当な侵害となるのは、被害建物の立地環境、位置、構造、眺望状況、建物・使用目的、加害建物の立地環境、位置、構造、眺望妨害の状況、建築・使用目的、眺望妨害についての害意の有無等を含む諸般の事情を勘案して受認限度を超えると認められる場合に限られるというべきである。

〔裁判の内容〕

第1審判決は、一部認容。控訴審において、本件地域が第1種中高層住居専用地域であり、近い将来において急速な都市化、土地の高度利用が進むことが予測可能であつたこと、眺望阻害のないこと、本件マンション建設に当たり近隣住民との協議等を充分に行ったこと等が補足的に主張された。

本判決は、第1審判決の事実認定を基本的に維持しつつ、本件地域の中高層化の現状、眺望阻害の実情を加えての認定をした。そして、眺望阻害の利益について、①建物の所有者等が建物自体につき有する排他的、独占的な支配でなく、たまたま特定の場所を占有することから事実上享受しうる利益にすぎない。そのすべてが

法的保護の対象となるものではない。②その眺望が社会観念上独自の生活利益として承認されるべき重要性を有している場合にはじめて法的保護の対象となるとする。そして、眺望阻害を理由とするマンションの建築が違法になる場合は、①法的保護の対象となる眺望利益の侵害があること、②諸般の事情を勘案して受認限度を超えるると認められる場合に限られるとする。

本件においては、諸般の事情を考慮し（都市計画法、建築基準法等の建築関係法規に従い、必要な開発許可や建築確認を得たうえ、地元自治会や水利組合などに対する説明や協議を行い、地元自治会との間に建物の規模、構造、配置等に関する協定等を交わしてきており、近隣者に対する害意があるものとは到底認めがたい。）、結局、いまだ受認限度を超えることの立証がないとして、請求を棄却した。

本判決は、眺望阻害の違法性を否定し、第1審と異なる判断をしたものであるが、眺望利益による違法性の判断基準につき第1審判決と基本的には同様な見解に立つものであり、ただ、諸般の事情の考慮の判断が異なったことが結論を分けたと思われる。

## II. 財産的価値低下

### 1. 認められた事例

【判例5】大阪地裁平成4年12月21日判決（木曾駒高原眺望権訴訟第1審）（判時1453号146頁）

木曾駒高原リゾートマンションが築造されたため、自己所有の別荘からの眺望が阻害され資産価値の減少があるとして提起された損害賠償事件。

〔事実の概要〕

Xは北アルプスの木曾高原の別荘地に社員保養のための別荘を保有していたが、YはXへの事前説明もなく、この地域ではかつてみることのできなかつた10階建ての高層リゾート用分譲マンションを築造した。その結果、Xの別荘からの眺望は著しく阻害され、かつ、右不法行為の結果、土地の時価につき、その価格が半減した。そこで、Xは、Yに対して損害賠償を求めて本訴を提起した。

〔判決要旨〕

一般に、眺望は、風物がこれを見る者に美的満足感や精神的安らぎ等を与える点において、人間の生活上、少なからぬ価値を有するが、眺望の利益は、当該場所の所有ないしは占有と密接に結びついた利益であり、その場所の独占的占有者のみが事実上享受しうることの結果として、その者に独占的に帰属するにすぎず、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ざるをえないものであって、眺望の利益が常に法的保護に値するとはいえない。しかし、特定の場所がその場所からの眺望の点で格別の価値をもち、眺望の利益の享受を一つの重要な目的としてその場所に建物が建設された場合のように、当該建物の所有者ないし占有者によるその建物からの眺望の利益の享受が社会観念上からも独自の利益として承認せられるべき重要性を有するものと認められる場合には、法的見地からも保護されるべき利益であるといえることができる。

・・・・・・環境条件に基づく減価については、・・・・・・眺望、景観、展望制の占める割合及び周辺の環境、樹木等の自然環境による影響を、・・・・・・本件に頭れた一切の事情を総合考慮し、眺望、景観及び展望性という環境条件に基づく第一土地の減価を二五パーセントとするのを相当とする。

〔判決の内容〕

本判決は、眺望阻害を理由として不動産の財産的価値低下による損害を認めた初めてのものである。本判決においても、眺望の利益は常に法的保護に値するとはいえないが、その建物からの眺望利益の享受が社会観念

上からも独自の利益として承認せられるべき重要性を有するものと認められる場合には、法的見地からも保護されるべき利益とする。そして、右マンションの築造行為が不法行為を構成するとした。

【判例6】大阪地裁平成5年12月9日判決（判時1507号151頁）

マンション分譲業者が眺望を売り物にしてマンションの分譲をしながら、他のマンションが建設されることを容認し、隣地をマンション建設業者に売却した事例。

〔事実の概要〕

Yによる本件マンションの宣伝は、「バルコニー越しに望む遙か大阪湾のすばらしい眺望が優雅な暮らしを演出します」などの説明のもとに行われた。Xらは、Yの販売担当者から眺望がよいことを強調された。Yの販売担当者はXらの質問に対し、本件南側土地は半分が私有地であり又は里道が通っているので、建物が建つことはないとか、大きな建物を建築することはできないとか、低層のスーパーマーケット位しか建たないとか、Yが購入して又は所有している（現に、Yは当該土地につき購入をしたり、里道については用途廃止処分を申請し、その所有権も取得している。）二階建てまでしか建てないとか、駐車場として利用する計画があるとかの説明をしていた。本件マンションは交通の便に恵まれていない高台に建設されており、眺望の良さがXらの購入を決意した動機の第一であった。

ところが、その後において、Yは訴外A（マンション建築業者）に本件南側土地を売却し、訴外Aは本件南側土地に地下二階、地上五階建てのマンションを建築した。

Xらは訴外Aから本件南側土地上のマンション建築についての概要説明を受け、種々の陳情や抗議活動を展開し、かつ、Yおよび訴外Aに対し、本件南側の土地の売買契約の内容説明及び資料の提供、眺望の訴外及び交通安全等についての意見陳述等を求めたが、両者とも、その要求に応じなかった。加えて、右里道用途廃止処分無効確認訴訟（後に、却下）、マンション建築工事続行禁止仮処分命令申請事件（後に、和解）を提起し、本件においては、Yが本件南側隣地を売却したことが不法行為にあたり、かつ、本件マンションからの眺望が阻害されたことにより、Xら建物の財産的価値のうち、購入代金額の二割に相当する金額が喪失したとし、右財産的な損害、慰謝料等の支払等を請求し、本件の提訴が行われた。

〔判決要旨〕

被告は、本件マンションを販売するに際し、本件マンションからの眺望をセールスポイントの中心に置き、本件南側土地については、種々の理由を挙げて、本件マンションの眺望を阻害する建物が建築される可能性がないと説明しており、本件マンションを購入した原告らは、右説明によって、本件南側土地に本件マンションの眺望を阻害する建物が建築される可能性がないと信じて、本件マンションからの眺望の良さを動機の第一として本件マンションの購入を決意したものである。そして、被告は、昭和62年3月19日までに本件南側土地のすべての所有権を取得したのであるから、本件南側土地に建物が建築されることによって本件マンションからの眺望が阻害される可能性はないという原告らの信頼は、被告によって確実に保証できる状況になったものといえる。このような経緯からすると、原告らの右信頼は、法的に保護されるべきものであり、被告には、原告らに対し、本件南側土地に本件マンションの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ると解すべきである。

・・・被告は、安田建工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設することを予測することが可能であったにもかかわらず、本件南側土地を安田建工に売却したものであり、また、前期建築制限条項を公にすれば、安田建工が本件南側マンションの建設を強行することができなくなる可能性が高かったにもかかわらず、右建築制限条項を公にしなかったものであるから、結局、被告は、安田建工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設することを容認して、本件南側土地を安田建工に売却したと解すべきである。

従って、被告の本件南側土地の売却は、被告が本件南側土地に本件マンションの眺望を阻害する建物を建築

することと同視される違法な行為であると認めるべきであり、原告らに対して違法な行為になるものである。

〔判決の内容〕

マンションの分譲業者が眺望をセールスポイントとしてマンションを分譲しながら、これを阻害する他のマンションが隣地に建築されることを容認して、隣地をマンション建築業者に売却し、建物の財産的価値のうち、購入代金額の2割に相当する金額を喪失させたとして、右財産的な損害、慰謝料等の支払を請求した事案である。

裁判所は、分譲業者のマンション購入者に対する信義則上の義務を認め、財産的損害と弁護士費用についての支払いを認めた。慰謝料については、認めず。

〔判例7〕 横浜地裁平成8年2月16日判決（判時1608号134頁）

リゾートマンションからの眺望を阻害するマンションを建設から共同不法行為もしくは債務不履行に基づく損害賠償を求めた事例。

〔事実の概要〕

Xは、Y<sub>1</sub>の（土地建物の売買及び建築請負工事を行とし、本件マンションの分譲業者、本件東側マンションの建築主）の代理人Y<sub>2</sub>（本件マンション及び本件東側マンションの分譲業務の代理人）から本件マンションの一室を買い受けたが、本件マンションの分譲後、同マンションの東側で、Xが買い受けた一室からの眺望を阻害する位置（東側）に新たなマンションがY<sub>1</sub>によって建築された。

Xは、Y<sub>1</sub>らは①本件マンションの一室を買い受けた当時すでに本件東側のマンションの建設計画があったにもかかわらず、これを秘したまま、または右計画を説明すべき注意義務があるのにその説明をしないまま本件売買を締結したことにより、②本件マンションの一室から眺望等を阻害してはならないという信義則に違反してマンションを建築するなどしたことにより、本件マンションの価格が下落するという財産的損害を被ったとして、共同不法行為もしくは債務不履行によって損害賠償を求めたものである。

裁判所は、本件売買契約当時、本件東側マンションの建築計画があったとは認められず、①の請求は棄却。しかし、売買時、(a)本件マンションの一室からの眺望の良好さを同室の大きなセールスポイントとしていたこと、(b)本件マンションの各室の販売価格の設定も眺望の良好さを要素の一つとしていたこと、(c)Xが本件マンションの東側敷地に建物が建築される可能性がないことを信頼して本件売買契約を締結したこと、(d)Y<sub>1</sub>らにおいてもXが右信頼を抱いて本件売買契約に及んだであろうことを十分に窺い知ることができたこと等から、Y<sub>1</sub>らは、信義則に違反するとし、②につきその認容を行った。

〔判決要旨〕

被告らが原告に対し、八〇八号室を販売する際、同室からの眺望の良好さを大きなセールスポイントとし、本件マンション各室の価格を設定する場合も、眺望の良さを要素の一つとしていたことが窺える。そして、原告は、本件マンションのパンフレット類及び販売担当者の説明等から、本件東側マンションの敷地に建物が建築される可能性がないことを信頼して本件売買契約を締結したものと認められ、被告らもまた、原告がそのような信頼を抱いて右契約に及んだであろうことは、右説明等をはじめとする本件売買契約の締結に至るまでの経緯により、十分に窺い知ることができたものと解される。このような経緯により形成された原告の信頼は、法的に保護されるべきものであり、被告乙山社は、原告に対し、八〇八号室の眺望を阻害する本件東側マンションのような建物を建築しないという信義則上の義務を負うものというべきであり、また、丙川ハウジングも、本件東側マンションの分譲業務を行うなど、被告乙山社による本件東側マンションの建設に荷担するような行為を行わないという信義則上の義務を負うものというべきである。

……原告は、右眺望阻害により八〇八号室の眺望景観分に相当する価格の下落という損害を受けたこと、右眺望景観分としては、最上階である八〇八号室が一階部分よりその専有単価が約二六パーセント高いとされるもののうちの二〇パーセント分をもって相当であることが認められ、したがって、右の損害額は、別紙

計算書のとおり六九四万八〇〇〇円と認められる。

## 2. 認められなかった事例

【判決2】大阪地裁平成10年4月16日判決（判時1718号76頁）

### Ⅲ. 契約の無効・解除等

#### 1. 錯誤・瑕疵担保責任等

##### 1) 認められた事例

【判例8】東京地裁平成5年3月29日判決（判時1466号104頁）

隣接地に計画中のビルによる日照障害がないものとして誤信して締結されたマンションの売買契約が錯誤により無効であるとされた事例

##### 〔事実の概要〕

Xは、日当たりの良好な建物を求めて、その長男嘉章に物件の選択及び購入を依頼し、Yから、本件建物（14階建てマンションの7階部分）を買収した。しかしその後、隣接地に計画中であった7階建てのビルがYの従業員（正樹）の説明（XはYの従業員に対し、日当たりの状態に大きな関心をもっていることを示し、日照への影響を質問し、Yの従業員は同ビル完成後も本件建物には午前中日があたると説明。）よりも高層なもので同ビルが完成すれば本件建物の日照が全く障害されることが判明した。Xは、本契約の解除を主張して、売買代金の返還を求めて本訴を提起した。

##### 〔判決要旨〕

(1)本件売買契約締結前に、善章は、正樹に対して、老齢の原告夫婦の居住用に使用するため日当たりの状態には大きな関心がある旨を示した上で、本件建物には午前中日照があることを確認したこと、(2)正樹は、隣接計画ビルが計画上7階建てとなっていたことから、本件建物と同程度の高度であるものと軽信して、隣接計画ビル完成後も本件建物には午前中は日があたる旨の説明をしたこと、(3)善章は、正樹の右説明を信じて本件建物を被告会社から買収することにしたこと、が認められるものである。したがって、本件においては、本件においては、本件建物の日照は、本件建物買収の重要な動機として正樹に表示され、この点に誤信があったものであるから、右誤信は要素の錯誤として、法律行為を無効とするものというべきである。

消費者契約法において、動機に関する事項はそれが表示されたとき、同法第4条の重要事項にあると積極的に理解するもの（池本誠司「不実の告知と断定的判断の提供」法セ549号20頁）、消極に理解するもの（松本恒雄「消費者契約法と契約締結過程に関する民事ルール」ひろば53巻11号13頁）がある。

【判例9】大阪地裁昭和61年12月12日判決（判タ668号178頁）

売買契約後における他の建築物の建築による日照障害が売買目的物の隠れた瑕疵にあるとされた事例。

##### 〔事実の概要〕

Xらは、マンションの建築分譲等を業とするYからマンションの一室を購入した。そのとき、XらはYとの間に共用部分の一部を専用の庭とし、ここに温室を設置すること、これにつき、他のマンション購入者から承

認を取る旨の約定をしていた。Xらは、右温室を利用し園芸を行うことをマンション購入の目的としており、Yの販売部長もマンション敷地の南側隣接地はYが買受けてあるところ木造二階建てより高い建物を建てるつもりのないことを説明していた。しかしその後において、本件隣接地には鉄筋コンクリートの四階住宅が建設され、右温室への日照阻害から園芸の継続が不能となった。そこで、Xらは、Yに対し本件売買契約は錯誤により無効であること、もしくは瑕疵担保責任または不法行為により損害賠償の責めにある旨を主張し、本件の提訴を行った。

〔判決要旨〕

本件契約に際して、被告の従業員が原告らに対し本件マンションの専用庭にはその南側に位置する本件隣地において木造二階建ての建物が建つことによる日照阻害の外は日照が確保される旨説明し、原告ミチコはこれ信じて専用庭に蘭の園芸をすることにしたこと、しかし、本件契約当時の本件建物の敷地及び本件隣接地の権利関係からみると本件隣接地が第三者へ売却されればたとえ当時の所有者山崎と被告との間に木造二階建ての建物しか建てない旨の約があったとしても、その債務が第三者に引き受けられない限り、第三者は本件におけるように鉄筋コンクリート造四階建て専用住宅を建てる可能性は十分に存在したのであるから、右日照阻害の要因は本件契約の隠れたる瑕疵に当たる。

・・・前記のとおり本件マンションには隠れたる瑕疵が存在し、現に本件温室への日照が確保されなくなったものであるから、被告は原告らに対し、瑕疵担保責任として損害賠償責任を負うものであるところ、以上認定事実によると本件契約代金中少なくとも四〇〇万円は、原告らが、本件温室において園芸活動ができなくなることを知っていたならば支払わなかったものと認めるのが相当であり、右相当額が本件マンションの隠れたる瑕疵による原告らの損害となると言うべきである。

〔判決の内容〕

目的物の瑕疵については、一般に、売買の目的物に欠陥があり、その種類のものとして通常有する品質、性能を備えていないことを必要とする旨が説明されている。しかし、売主において目的物が特殊の品質、性能につきその保証をしたときには、欠陥の有無はその特殊標準によって定められる（我妻「債権各論 中(1)288頁。大判大15年5月24日民集5巻433頁）。加えて、通常の使用のみでなく、契約上予定した使用、それに対する適正を消滅または減少させるような欠陥（法律的な欠陥）も含まれると理解されている（注釈民法債権(5)239頁）。本判決は、契約時における売主の説明と買主の園芸活動の目的から、契約後における日照阻害を隠れたる瑕疵（民法570条）に該当するものとしている。

2) 認められなかった事例

【判例10】東京地裁平成2年6月26日判決（判タ743号190頁）

他の建築物による眺望・日照阻害が錯誤無効、隠れたる瑕疵等を理由とする代金返還ないし減額請求を認められないとした事例。

〔事実の概要〕

原告Xらは昭和55年に、Y（建築・不動産販売業者）からマンションの区分所有権および敷地所有権の持分を購入した。昭和58年、その東南方向に新たに14階建てのリゾートマンションができ、Xらのマンションの眺望、日照は大きく損なわれた。

Xらはマンション売買契約時に、Yから本件マンションはこの地域における最後の高層マンションで、今後は町の条例規制により4階以上の高層リゾートマンションが建つことはなく、その眺望、日照は将来とも維持できる旨の説明を受けていた。そこで、右説明は虚偽であり、①錯誤により無効、②詐欺により取消、③環境瑕疵（瑕疵担保責任にいう瑕疵）を主張し、代金の返還、そして、予備的に④不法行為または⑤環境瑕疵を理由とし、価格の下落分の損害賠償を求め、本訴を提起した。

〔判決要旨〕

日照及び眺望を享受する利益が、人間の生活上少なからぬ価値を有することから、経済的価値を有するものとしてとらえることがことがあるが、この場合でも、土地及び建物の所有ないしは占有と密接に結びついた生活利益として、土地及び建物の経済的価値を評価する際にその一つの要素となり得るというに止まり、これだけを他と切り離して独自に評価の対象となし得るということではないと解される。

土地及び建物を売買する際に、日照及び眺望を享受する利益が経済的価値を有している場合には、当然これは代金額に反映されているはずであるが、右利益の前記本質上、この経済的価値は、通常、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被らざるをえないものであることを前提とした価値として評価され、その限りで代金額に反映されているものと解され、特段の事情でもない限り、このような変化を排除する権利を持っていることを前提とした価値として評価され、代金額に反映されるとは考えられない。

〔判決の内容〕

裁判所は、上記「判決要旨」の通りとし、原告らの錯誤は、売買意思表示の内容の錯誤ではなく、動機の錯誤とする。

具体的に、裁判所は、「原告らに、本件売買契約を締結する意思を固めさせる大きな誘因となる得る事項に関するものであることはあきらかであるが、・・・・・・右説明及び記載内容に事実と異なる事が含まれていて、これを日東住宅の社員らが宣伝材料として用いたということだけで、直ちに、同社員らに、原告らを欺もうしようとする意思があったと推認することはできず、・・・・・・」とし、被告等の広告及び販売員の説明(かつ、)に事実と反する点があったものの、販売社員に欺もうの故意が認められないとし、詐欺および不法行為(相当因果関係)の主張を退け、かつ、前記説明から、「本件マンションの(法的?)性状を保証する意思を表明したと解することはできず、・・・・特段の事情がない限り、被告がこのような保障をすることは認めがたい・・・・、」とし、眺望、日照は私人が保証できるものではなく、隠れた瑕疵があったものともいえないとした。

また、減額については、「この減額は、直接的には、正に『シーサイドパレス御宿』が建築されたことによるものであって、前記説明及び記載がなされたことによるものではない。」とする。

従来、眺望を阻害された者が、阻害した建築物の所有者、建築主に対し、不法行為または権利の濫用に基づいた主張を展開するものであった。本件は阻害された建築物の旧所有者、売主が被告とされ、その売買契約の効力が争われた点に特色がある。

### 3. 説明義務違反

#### 1) 認められた事例

【判例11】大阪高裁平成11年9月17日判決(判タ1051号286頁)

建築前のマンション売買交渉において居室からの眺望についてした説明が建築完成後の状況と異なるとき、買主は契約の解除ができるとした事例。

〔事実の概要〕

控訴人Xはマンションの完成前に、6階西端の603号室を買受ける契約をしたが、居室は南向きのベランダ、西に向けた窓があった。そして、居室の西方には二条城があり、パンフレットでは、上階から二条城の眺望が広がるとの記載がされていた。販売代理人の担当者は控訴人Xの質問に対し、本マンションの6階は西隣のマンションより高いので、603号室の西窓からの視界は通っているとの説明をした。

ところが、完成後にみても、603号室は西隣のビル(5階)よりは高いものの、その屋上にはクーリングタワーが西窓のすぐ前にあり、西窓からの二条城への視界が大きく妨げられていた。そこで、控訴人Xは売買契約を解除したが、本件マンションの売主Yは手付金を返還しなかった。

〔判決要旨〕

未だ完成前のマンションの販売においては、購入希望者は現物を見ることができないから、売主は購入希望者に対し、その売買予定物の状況について、その実物を見聞できたのと同程度にまで説明する義務があるといふべきである。

そして、売り主が説明したところが、その後完成したマンションの状況と一致せず、かつそのような状況があったとすれば、買主において契約を締結しなかったと認められる場合には、買主はマンションの売買契約を解除することもでき、この場合には売主において、買主が契約が有効であると信頼したことによる損害の賠償をすべき義務があると解すべきである。

〔判決の内容〕

本判決は、完成前のマンションの売買においては、買主は目的物を現物で確認できないから、それについての情報をよりよく把握している売主は、正確な情報を買主に提供することが要求されている旨を判示する。一言で、売買交渉における売主の説明が誤りであったときに、契約の解除を認めるとする。しかし、この解除につき、本判決では民法のどの条文により解除を認めるものであるかについての説明はされていない。

〔原審判決〕京都市平成10年3月24日判決（判タ1051号286頁）

契約解除、不法行為を理由とする控訴人（原告）Xの請求を棄却。

理由；控訴人（原告）は西窓からの眺望は重視していなかったし、都会における眺望の阻害は受認せざるを得ないという立場にあった。

【判例12】東京地裁平成10年9月16日判決（金・商1061号36頁）

マンションの売買仲介人および売主各従業員の買主に対する説明義務違反を認め、売買仲介人および売主に対する損害賠償を認めた事例

〔事実の概要〕

Xらは、不動産業者Y<sub>1</sub>の仲介により、不動産業者Y<sub>2</sub>から買い受けた。Y<sub>1</sub>は本件物件の販売に際し、「日照、眺望良好」の広告チラシを作成・配布した。Xらは本件チラシ広告を見て、本件マンションを訪問し、Yらの従業員の対応を受け、本件物件の買受けを行った。しかし当時、Yらの従業員らは隣地に建物の建築が予定されていたことを知っていたにもかかわらず、これを説明することなく、むしろ、本件マンションの住民（区分所有者）の同意がなければ隣地に建物が建てられることはなく、将来も本件マンションの日照は確保されると説明していたが、実際は、Xらが本件マンションの買受けた後、隣地に建物が建築され、本件マンションの日照が著しく阻害されたとして、民法715条等に基づき損害賠償を求めて本訴を提起したものである。

〔判決要旨〕

原告らが分筆前の四〇番の六の土地に本件建物の日照を遮るような建物が建築されることはないかという趣旨の確認をしたのに対し、松田が、原告らに対し、代々木チェリーマンションの区分所有権者の同意がなければ右土地に建物を建築することはできないという趣旨の説明をしたことが認められる。

また、その際田中及び長谷川の態度について見ても、右(3)と同様の理由により、……松田が右(3)のような説明をしている際にうなずくなどして、これを肯定していたことが認められる。

……以上的事实及び判断を前提に、請求原因3について判断するに、……  
 ……松田、田中及び長谷川の説明は、いずれも結果的に虚偽であったといわざるを得ず、このような説明をしたことは、本件建物及び本件敷地について売買契約を締結しようとして原告らに対する関係で説明義務違反に該当すると評価せざるを得ない。

また、松田の右説明は、被告の初穂の従業員としてその業務執行について行われたものであり、田中及び長

谷川の右説明は、被告プロパティの従業員として業務の執行について行われたものであることは明らかである。

したがって、被告初穂および被告プロパティは、各従業員の原告らに対する説明義務違反に対して、それぞれ使用者責任を負うとともに、両者は連帯債務を負うというべきである。

〔判決の内容〕

マンションの売買の仲介人および売主の従業員らが、買主に対する説明の当時、隣地に建物を建築する計画があったことを知っていたにもかかわらず、これについての説明もなく、むしろ、マンションの住民の同意がなければ隣地に建物が建築されることはなく、将来も本件建物の日照は確保されると説明していたことが、結果的に虚偽の説明であり、買主に対する説明義務違反となるとし、仲介人および売主は、いずれも使用者責任を負うとしたものとされた。

被告の従業員らの説明義務違反を認めた点につき、上記判決要旨のように比較的簡単な説明にとどまっている。判決は結果的に虚偽説明と評価しているところからみて、過失による説明義務違反という解釈のように思われる。

【判例13】東京地裁平成11年2月25日判決（判時1676号71頁）

マンションの分譲、販売業者（宅建業者）が南側隣接地に建築計画があることを知っていた場合、マンションの購入者に対してその建設計画の告知義務を負うとされた事例

〔事実の概要〕

Xらは、マンションの建設、販売会社であるYから本件マンションを購入した。当時、本件マンションの南側隣接地ではその所有者A（訴外）が当該土地に建物（社宅）を建築する計画を有しており、AはYに対し、Yの販売する本件マンションの販売に際し、南側隣接地に建物建設の予定のあることを告知し、購入者から苦情の申し立てを行わないことを重要事項説明書に明記し、その趣旨を徹底すること等を文書で申し入れていた。ところが、Yはこの計画、南側土地に建物計画があることを知りながら本件マンションを販売し、日照障害等の損害を与えたとし、債務不履行、不法行為に基づき損害賠償を求めて訴の提起が行われたものである。

〔判決要旨〕

新築マンションの内部の区分所有建物を分譲販売する業者は、宅地建物取引業法三五条、四五条等の趣旨や信義則等に照らし、売買契約に付随する債務として、区分所有建物を購入しようとする相手方に対し、購入の意思決定に重要な意義をもつ事項について、事実を知っているが、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っており、これに違反して相手方に損害を与えたときは、重要事項告知義務の不履行として、これを賠償する責任があると解するのが相当である。

〔判決の内容〕

新築マンションを分譲、販売する業者は、宅地建物取引業法35条、45条等の趣旨や信義則に照らし、売買契約に付随する債務として、購入する者に対し、購入の意思決定に重要な意義をもつ事項について、事実を知っているが、故意にこれを秘匿して告げない行為をしない義務を負っており、これに違反して損害を与えた場合には、重要事項告知義務違反として、これを賠償する責任があるものとする。マンション等の分譲、販売に際して、その周囲の土地の利用は重要な関心事であるが、販売業者等がこれら周囲の土地の利用計画等についてどの程度の説明、告知すべきかが問題となりうる。また、隣接地に建物を建設する者にとっても、日照障害等を理由に損害賠償を求められる事態も生じる。本件事案の場合、販売業者が宅建業者であるところから、重要事項説明事項を重視し、隣接地に建設する建物の告知義務を認めている。これは、一般の売主よりも高度の注意義務を課すものであろうか。

【判例14】東京高裁平成11年9月8日判決（判タ1046号175頁）

マンション購入を勧誘した不動産業者に告知義務違反の債務不履行責任を認めた事例

〔事実の概要〕

Xは、Yの営業社員から本件建物を買受ける旨の契約を締結し、手付金を支払い、さらに、中間金の支払いを行った。ところが、その後、本件建物の南側隣地に11階建てマンションが建築されることが判明した。右マンションが建設されると日照が著しく制限されることになるため、Xは、本件売買契約においては、YがXに対し相当長期間にわたり本件建物の南側隣地にマンションなどが建たないことことの保証する旨の特約があったとしたうえ、売買契約を解除し、錯誤無効等を主張し、手付金の返還（または相当額の損害金の支払い）を求め、本訴を提起したものである。

〔判決要旨〕

被控訴人は、不動産売買に関する専門的知識を有する株式会社であり、控訴人は、不動産売買の専門的知識を有しない一般消費者であるから、被控訴人としては、控訴人に対し、売却物件であるクリオ横浜壺番館ないし本件建物の日照・通風等に関し、正確な情報を提供する義務があり、誤った情報を提供して本件建物の購入・不購入の判断を誤らせないようにする信義則上の義務があるべきというべきである。

南側隣地は、大蔵省が相続税の物納により所有権を取得した土地であり、大蔵省が何らかの用途に供する目的で取得した土地ではないから、不動産売買に関する専門的知識を有し、右経過を知っていた被控訴人としては、南側隣地が横浜駅から至近距離にあるという立地条件と相まって、大蔵省において、早晚これを換金処分し、その購入者がその土地に中高層マンション等を建築する可能性があることやマンション等の建築によって本件建物の日照・通風等が阻害されることがあることを当然予想できたというべきであるから、クリオ横浜壺番館の販売に当たり、その旨営業社員に周知徹底し、営業社員をして、右のような可能性等があることを控訴人らの顧客に告知すべき義務があったというべきである。

〔判決の内容〕

本件判決は、本件売買契約において南側隣地に建物が建たないことを保証する旨の特約が存在していたとは認められないものの、Yの担当者は、個人的見解と断りながらも、南側隣地の所有者は国なので、しばらくは何も建たないし、建つとしても変な建物は建たないはずである旨説明し、本件建物の日照が確保される旨の期待をもたせて本件建物の購入を勧誘し、購入させた。Yには、上記判旨でみるように、南側隣地に中高層マンションが建築される可能性やこれによって日照・通風等が阻害される可能性があることを告知すべき義務違反があったと判断し、Yの損害賠償責任を認容した。

2) 認められなかった事例

【判例15】東京地裁昭和49年1月25日判決（判時746号52頁）

契約締結準備段階におけるマンション売主の調査告知義務がないとされた事例

〔事実の概要〕

Xらは、Y会社から本件マンションの購入を行ったが、そのとき、南側隣地には法的に3階以上の建物は建てられない旨の説明を受け、日照、通風、眺望等の妨害はないものと確信していた。ところが、入居後1年して、南側隣地に5階建てのマンションが建築されたため、Xらは日照等の被害を受けることとなった。Y会社は右マンションの建築予定の事実があることを知りながら、これを秘し虚偽に事実を述べ、本件マンションの売却をしたところ、Y会社の行為は契約締結準備段階における信義則に基づく調査義務、告知義務に反するとして、第一次的契約責任、第二次的に不法行為責任を理由に損害賠償を求め本訴を提起した。なお、Y会社の取締役2名についても、本訴の提起が行われている。

〔判決要旨〕

信義誠実の原則は現代においては契約法関係を支配するだけにとどまらず、すべての私法関係を支配する理念とされており、したがってこの信義則は原告らおよび被告会社のように契約関係を結んだ当事者に作用するのは当然であるが、契約締結に導く準備行為と契約の締結とは有機的な関係を有する以上、右信義則は右準備段階においても作用するものと解するのを相当とする。そして、右準備段階において、契約当事者の一方が、相手方の意思決定に対し重要な意義をもつ事実（必ずしも契約の内容に関するものでなくてもよい）について、信義則に反するような不正な申し立てを行い、相手方を契約関係に入らしめ、相手方に損害を生じさせた場合、あるいは相手方の意思決定に対する原因となるような事実について、契約当事者の一方が、信義則および公正な取引の要請上、調査説明、告知説明する義務を負うものとされる場合において、その者が故意または過失によりこれを怠り相手方を契約関係に入らしめ、相手方に損害を生じさせたときは、たとえ契約が有効に締結されたとしても、これを賠償する責任があるものと解するのを相当とする。

・・・しかし、本件においては前記認定のとおり本件建物の敷地の南側隣接地は山見進一の所有にかかっているものであり、これをいかに利用するかは同人の意思に委ねられているものであり、被告らが支配権を及ぼすことができないところのものである以上、本件区分居宅の売買に際し、売主側である被告らに、将来山見の手によって本件建物の南側にどのような構築物が築造され得るか、そして、その構築物が本件建物にいかなる影響を与えるかなどについて調査し、その結果を買受人側に誤りなく告知説明しなければならない信義則上の義務が一般的に課せられるものとは解されない。

〔判決の内容〕

契約締結準備段階において専門知識を与える立場にある当事者に過失があったとき、信義則を理由として損害賠償責任を負うことについて今日一般に認められている（我妻債権各論上41頁。最三判昭和59年9月18日判時1137号51頁）が、本判決は、請求棄却の事例ではあるものの、一般論としてはこの理論を採用し、その説明も懇切であるといえる（判旨参照）。

〔判例16〕東京地裁昭和58年12月27日判決（判時1124号191頁、判タ521号151頁）

マンション売買における日照等の享受についての黙示的な保証義務違反および隣地の利用態様についての説明義務違反を認めなかった事例

〔事実の概要〕

Xらは、Yからマンションの購入をしたが、その隣接地に5階建ての建物が建設され、その南東側の日照、採光、通風が阻害されるに至った。Xらは、南東面からの日照、採光、通風の享受を黙示的に保証したこと、隣接地に5階建ての建物が建築されることを知り、または建造物建築予定地であることを知りながら説明をしなかったとして、債務不履行による損害賠償を求めて本訴を提起した。

〔判決要旨〕

被告は「コープ野村本八幡」売出の際には、本件隣接地の利用態様について、何らかの公共施設の用地として使用されるという極めて抽象的なことしか知らなかったと認められるのみならず、《証拠略》によれば、被告が本件隣接地に「保健センター」が建築されるのを知ったのは昭和55年2月であったと認められる。これらの事実からすると、前記二のIの(二)の(1)で認定したとおり、当時、被告が、原告らに対し、本件隣接地について、単に公共施設用地であるとの説明のみを行ったことは適切であったといえることができ、被告に説明義務違反があると解することはできない。

〔判決の内容〕

本判決は、本件売買契約締結に先立ち、本件隣接地に何らかの建造物が建つ可能性があることを示し、買主もそのことを認識して契約の締結を行っており、購入価格も日照等につき、黙示的に保証を行ったとは解されないとする。説明義務違反についても、上記判旨にみるように否定している。

【判例17】札幌地裁昭和63年6月28日判決（判時1294号110頁）

日照の享受等についての保証特約の違反、隣接マンションの態様についての説明義務違反等に基づく損害賠償請求事件。

〔事実の概要〕

Xらは、本件マンションを購入したが、その後、A会社がその西側隣接に10階建てのマンションを建築し、本件マンションの各室での日照、通風、眺望等を阻害するに至った。そこで、Xらは、Y（Y<sub>1</sub>=売主、Y<sub>2</sub>編集委員=不動産会社、本件マンション販売代理人）らから、新聞、広告、パンフレット等に「日射し豊富な両面採光」、「四季を通じて藻岩山を眺望できる」等の記載をなし、かつ、従業員から現地で、西側隣接地には、「建物は建つだろうが、四、五階建て程度のものだ」等の説明を受けたとし、保証特約違反および契約締結準備段階の信義則上の義務違反を理由とする債務不履行責任、予備的に、不法行為に基づく損害賠償を求めて本訴を提起した。

〔判決要旨〕

本件各売買契約の売り主は、信義則上、本件西側の空き地に本件マンションの日照・眺望・通風に影響を与えるおそれのある高層マンションが建設されることを知っていた場合、あるいは簡単な調査により右のような高層マンションが建設されることを容易に知りえた場合（すなわち、明らかな認識可能性がある場合）には、これを調査・説明する本件各売買契約上の付随的義務があり、右義務を怠ったことによって、買い主に対して損害を生じさせたときは、その損害を賠償する債務不履行の責任を負うと解するのが相当である。

・・・・・・被告らが、本件西側の空き地に高層建築計画のあることを周知のうえ、原告らを誤信させて、本件各売買契約を締結させたとの事実が認められないことは、前記四で説示のとおりである。他に、被告らの本件売買契約締結の際の宣伝・説明に通常許容される範囲を超えた違法性があるとまで認めるに足る証拠はない。

〔判決の内容〕

本件判決において、A会社とY1との間においてお互いにマンションを建設するところから、将来隣接地にマンションが建設されても異議を述べないとの条項を契約書に入れる旨協定し、本件マンションの売買契約書には「本件物件が第2種住宅専用地域内協同住宅適合地の一部に立地していることを予め承し、将来隣接地に建築物が建築基準法で許可されたものである場合には、当該建物に対し何人にも何ら異議を申し出ない。」(24条)との異議申出の禁止条項を設け、かつ、物件説明書においても、「ファミリー澄川が第2種住居専用地域内共同適合地の一部に立地しているため、将来隣接地に建築物が建設されることにより、ファミリー澄川の一部住居が日影の影響を受ける場合がありますので予めご承知置きください。(詳細につきましては、ファミリー澄川モデルルーム内販売所事務所に設置してあります日影関係図をご参照下さい。)」と記載されていた点、当事者に争いのない事実として認定されている。加えて、原告を含む本件マンションの居住者は、日照、眺望が阻害されるとして、A会社と交渉し、A会社は設計の一部変更に同意し、さらに、原告らとの間においては、300万円支払うことで、マンション建設に異議を述べない旨の合意がなされたことの認定が行われている。

【判例18】東京地裁平成5年11月29日判決（判時1498号98頁）

リゾートマンション買受後、隣接するリゾートマンションの建築による眺望阻害から、眺望の良好性に関する保証特約違反、契約締結過程における信義則上の告知義務違反、詐欺または錯誤に基づく売買代金返還等の請求が排斥された事例

〔事実の概要〕

Xは温泉郷に所在する本件リゾートマンションの一室をYから買い受けたが、その後、その西側に別のリゾートマンションが建設され、部屋からの北アルプス連峰等への眺望を著しく阻害されるに至った。そこで、Xは

Yに対し、①Yは、本件マンション売買契約に際し、眺望の良好性を保証した、②本件隣接マンションの建設計画が進行中であることを知り、または簡単な調査でこれを知ることができたのに、Xに対しこれを告知することなく、また、③マンションからの眺望を宣伝する等の欺もう行為を行い、眺望阻害はないとの誤信させ、④眺望阻害について錯誤に陥らせたとして、本件売買契約の解除、詐欺による本件契約の取消、錯誤による本件契約の無効を主張し、本訴を提起した。

〔判決要旨〕

本件売買契約に関する契約書等に原告主張に係る特約の記載はなく、被告も、本件マンションからの眺望を特段の売り物として宣伝していない上、本件全証拠によるも、本件売買契約締結に至る原被告間の接触の過程においても、原告代表者と被告提携会社の現地係員との間に「景色がいいですね。」旨の会話が存在し、原告代表者が本件マンションの南西角の物件の分譲状況について説明を求めた以上の事実を認めることは困難である。

しかも、本件マンションがいわゆるリゾートマンションであるとしても、そのリゾートマンションとしての価値は、単に、各室からの眺望のみならず、マンション周辺の自然環境及びレジャー施設、大都市からのアクセスの容易性、マンション自体の設備の内容、各室の間取り等種々の要素により決定され、かつ、右のような要素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、周囲の環境の変化に伴い不断に変化するものであって、永久的かつ独占的にこれを楽しむものとはいい難いところである。 . . . . .

そして、右2説示のとおり、リゾートマンションの一室たる本件不動産においては、そこからの眺望にも一定の価値があり、これに重きを置いて購入を決意する顧客がいることは容易に推測することができるから、本件不動産のように現に相当な眺望を有する物件を売却するような場合において、近々にこれが阻害されるような事情が存するときは、これを知っている、又は、悪意と同視すべき重過失によりこれを知り得なかった売主は、売買契約締結に際し、買主に対し、右事情を告知すべき信義則上の義務を有しているというべく、この義務に違反した売主は買主に対し債務不履行責任を負うものと解される。

. . . . .前記各事実から、被告が、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ことを推認するのは困難であり、さらに、被告に右計画を知らなかったことについて悪意と同視すべき重過失があったということもできない。

【判例7】 横浜地裁平成8年2月26日判決（判時1608号134頁）

【判例11】 京都地裁平成10年3月24日判決（判タ1051号286頁）

【判例19】 大阪地裁平成11年12月13日判決（判時1719号101頁）

同一の所有者の所有にかかる広大な土地に18棟のマンションが建設された場合において、マンションの建設、販売を行った所有者の関連会社、事業提携会社の購入者に対する説明義務違反が否定された事例

〔事実の概要〕

A会社は、自己所有の土地に大規模開発を企画し、全部で18棟のマンションの建設を計画し、様々な形態でのマンション建設を行った。本件マンションもそのうちの一棟である。XはA会社の関連会社であるY<sub>1</sub>会社のほか、Y<sub>2</sub>会社らが建設したマンションの一室を、Y<sub>3</sub>会社の販売代理により購入した。Xは、本件居室を購入する際、Y<sub>3</sub>の従業員Bから南側部分の眺望が将来不明確であるにもかかわらず、眺望の良さが長期間継続する旨の説明を受けたが、その後まもなく、別のマンション2棟が建設されて眺望の良さが失われ、精神的損害を受けたとして、契約交渉段階における信義則上の説明義務違反に基づき、損害賠償を求めて本訴を提起し

た。

〔判決要旨〕

客観的に見ても、本件居室が事実上享受していた眺望利益はさほど大きくなかったし、前提となる事実関係(一)ないし(四)によれば、本件セールストークに先立ち、被告らにおいて、本件建物の販売に当たり、南側の眺望について何らかの利益を長期間享受しうべきごとき外観を予め作出していたとはいえない。また、前記認定にかかる角の原告に対するセールストークも、ペルシャトウ建設計画を全く知らず、容易に知り得べき立場にもなかった者としては、当時認識可能であった客観的な状況を前提にして、当時としては妥当な推論に基づいたものであったというべきであって、通常の不動産取引における駆け引きを越えたものであるとは到底認められない。したがって、被告売主らの代理人である被告三井不動産販売及び被告売主ら(被告カネボウ不動産を除く)において、原告に対して信義則上の説明義務に違反したとはいえない。

また、被告カネボウ不動産も、平成七年に至るまで南側隣地を鐘紡が売却することを知らされていなかったたのであるから、原告が本件居室を購入した時点においては他の被告らと同様の立場にあったというべきであって、本件居室の売買契約締結段階において、同被告が信義則上の説明義務に違反したとはいえない。

〔判決の内容〕

具体的に、本件居室の購入契約締結時において、本件物件の南側部分には屋内テニスコート等の建物しかなく、当時、屋内テニスコート等との間に空間の眺望の利益があったが、長期間享受しうべきごとき外観を有していたものでないとする。また、説明義務違反に対しても、Y<sub>3</sub>の従業員Bが南側隣地の売却を知らず、かつ、知りうる立場になく、セールストークも通常の不動産取引における駆け引きを越えたものでないとし、Y<sub>2</sub>らの責任を認めず、Aの関連会社であるY<sub>1</sub>についても南側隣地の売却を知らされていなかったところからその説明義務を否定している。ただ、本件の場合、大規模開発であり、その全体計画がマンションの周辺環境に重要な意味をもつことになろう。関連会社がマンションを建設し、事業提携をした不動産会社はその販売をするにあたって、開発計画ないしは土地利用計画を知られていないところから、右説明義務を負わないとする結論については検討を要するところがあるように思われる。法律上の他の主体(会社)に、建設、販売を委託することにより、説明義務を免れるという途を造ることになりかねないところがあるゆえである。

IV. 侵害の排除、被害の回復等

1. 建築物等の工事禁止を求める仮処分

1) 認められた事例

【判例20】東京高裁昭和38年9月11日判決(判タ154号60頁)

眺望を生命とする観光旅館が隣接地の旅館増築について工事禁止を求めた仮処分異議事件。旅館の増築に害意がうかがわれ、権利の濫用が認められた仮処分事例。

(原審 前橋地裁昭和36年9月14日(猿ヶ京温泉事件)(下民集12巻9号2268頁))

〔事実の概要〕

XはYの経営する旅館の人造湖(赤谷湖)に面した前面の傾斜地において同じく旅館業を営む者である。この地域は人造湖を新たな観光の対象として発展した温泉郷で、人造湖に向かってひらけ、Xの旅館は勿論、Yの旅館も右人造湖に向かって建てられ、その眺望ももっぱら人造湖に依存し、眺望には特に意を用いた建物の設計建築が行われている。Xは本件敷地において2階建ての建物を建築中であるが、建築工事の進行により、従来何の支障もなく人造湖に対する眺望の可能であったYの旅館の一部部屋からの眺望を著しく損なうに至つ

ており、工事が完成に至ると、一部の部屋、大浴場、ロビーからの眺望を完全に遮断する状況に至った。そこで、Xは、原審においてYから権利の濫用を理由に、工事禁止を求める仮処分申立が行われ、原審判決を不服として本件控訴をしたものである。

〔判決要旨〕

権利の行使は信義に従い誠実にこれをなすことを要し、単に他人に損害を与えることだけを目的としてこれを行わせることの許されないことはもちろん、権利者において実際に権利内容の実現による利益を図る目的を有する場合でも、他にその目的を達するに十分な時期方法があるにもかかわらず、故らに他人を害する目的を以てその他人を害する時期方法を選んで権利を行使することは、これまた権利の濫用であり、許すべきでない。

〔判決の内容〕

本判決は、本件敷地は地形上、配水設備上、防音上、施設管理上も客室用建物建築には最も適し、本件敷地に建物の建築をすることには一応の合理性が認められるが、XにYに対する害意が認められるとする。具体的に、(1)XとY間がかねてから相反目する関係にあった、(2)XはYの旅館からの眺望を妨げる位置に物干場の建物を建て、毎日洗濯物を干し、Yのその(洗濯物)撤去要求にもなかなか応じなかった、(3)本件建物の建築につき、温泉組合の会長から(村議会議長、村長等を通し)、本件建物がYの旅館にもたらす打撃と村全体からみた観光上の損失等から他の土地での建築場所の変更の斡旋の持ちかけに対する拒否、また、Xのこれまでの支出費用に対するYからの支払を条件とした工事中止についての一蹴、(4)本件建物はYの建物の人造湖に面する部分の前面に殆ど全域にわたって建築され、これと前記物干場の建物をあわせると、殆ど全域にわたっての眺望の妨げとなるところから、Yの建物の旅館としての効用を損なわせしめんとする害意があったものとする。加えて、他の土地での建築はYをはじめ他の第三者所有建物の眺望、採光通風等の妨害とならず建築敷地として一応考慮される余地があること、Yにおいて、本件敷地において建築しないことについての補償として合理的相当額の金員の支払の意思のあること指摘・認定も行われている。

【判例21】 京都地裁決昭和48年9月19日決定(判時720号81頁)(京都岡崎有楽荘事件)

京都市市街地景観条例により美観地区に指定された地域にかかわるもので、眺望、景観を売り物としている料理旅館が隣接地でのビル建築について3階を超える部分の建築工事禁止の仮処分を申請し、認められた事例。

〔事実の概要〕

Yは、京都市長の特別許可受け(京都市街景観条例による高さ制限15メートルを24.36メートル)、京都市の建築確認を受けて本件建物の工事に着工した。Xは、料理旅館業を営む者で、同庭園は東山を借景とし、同建物ができると東山への眺めが阻害され、庭の日照が奪われ、威圧感も受け、さらには、本件建物の市長特別承認は20メートルまでで、それ以上の諮問機関である美観風致審議会の承認を要すること、また、Xは影響上の損失を受け、そして、市民の共有財産である美しい景観と環境が破壊され、一旦破壊されると復元されることが不可能であると主張し、本件申立を行った。

〔決定の内容〕

本決定は、「保証金1500万円を供託することを条件に塔屋を除いた4階以上を建設してはならない」とするが、その理由は示されていない。

【判例22】 仙台地裁平成7年8月24日判決(判時1564号105頁)

隣接するマンション建築が信義則に違反するとして建築工事の差し止めを認めた事例

〔事実の概要〕

Xらは、北側マンションの各室を販売代理業務を行うY<sub>2</sub>を通してY<sub>1</sub>から購入した。Xらがこの北側マンショ

ンに入居したあと、Y<sub>1</sub>はその南側隣地を購入し、同土地に8階建てのマンション（本件建物）および2階駐車場の建築を計画し、着工したため、Xらは、眺望および日照等の住環境が阻害されるおそれがあるとして、Y<sub>1</sub>に対し、売買契約ないし信義則違反、あるいは北側マンションの所有権または人格権を根拠に右工事禁止の仮処分を求めて申立を行った。

〔判決の内容〕

1 売買契約違反に基づく差止め

債務者乙山が、エクレールIの販売に当たり、眺望及び日照の良さを強調するとともに、眺望及び日照が将来にわたって確保されることを期待させる説明を行ってきたことは、一に認定したとおりである。しかしながら、債権者甲野らと債務者乙山との間の売買契約書及び重要事項説明書には、債務者乙山がエクレールIの眺望及び日照を補償したと解すべき記載はないこと、債務者乙山が、本件土地の取得について打診を受けたのは平成5年9月であり、エクレールIの販売当時、債務者乙山が、本件土地を取得する計画を有していたなど、債権者甲野らに対し、エクレールIの眺望及び日照を保証し得る地位にあったとは認められないことに照らせば、債務者乙山の債権者甲野らに対する右説明内容から、直ちに、債務者乙山が債権者甲野らに対しエクレールIの眺望及び日照を売買契約上保証したものと解することはできない。

2 信義則違反に基づく差止め

.....一に認定した事実によれば、債務者乙山の販売担当者は、本件各専有部分からの眺望を重要なセールスポイントとし、最下階でも十分な日照があることを強調し、種々の理由を挙げて本件土地にマンションが建築される心配がないことを説明しており、債権者甲野らは、こうした説明によって、本件土地に本件各専有部分の眺望及び日照を阻害する建物が建築されることは当面ないとの信頼を形成し、眺望及び日照の良さを主要な動機の一つとして本件各専有部分を購入したものである。債権者甲野らのかかる信頼は、債務者乙山の広告及び説明並びに本件土地の状況に照らし、合理的なものであった.....  
債務者乙山には、債権者甲野らに対し、本件土地上に本件各専有部分の眺望及び日照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るというべきであって、債務者乙山による本件各専有部分の眺望及び日照を阻害する本件建物の建築は、自ら形成した債権者甲野らの信頼を害し、右信義則上の義務に反するもので、しかも、その背信性は著しいといわざるを得ず、債権者甲野らは、一定の範囲で本件建物の建築の差止めを求め得るといわなければならない。

〔判決の内容〕

本判決は、上記判旨でみるように、契約書、重要事項説明書に眺望及び日照を保証する旨の記載がないこと等から、売買契約に基づく差止請求を否定している。しかし、Xらの信頼形成の合理性等から、Y<sub>1</sub>に対し、北側マンションの眺望及び日照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るとし、本件建物の建築差止めを認容した。ただ、「本件建物のうち少なくとも八階部分の建築が中止されれば、債権者甲野らの眺望及び日照がかなり改善されることは一応認めることができる。」とし、7階の部分までは、すでに解体工事、コンクリートの打設が終了しており、眺望及び日照が改善されるものでもなく、申立の利益を欠くとし、未だ工事着手の段階にある8階部分につき、建築工事の差止めを認めたものである。

2) 認められなかった事例

【判例23】東京高裁昭和51年11月11日決定（判時840号60頁）

眺望権の侵害を理由とする建築中止の仮処分申請が却下された事例。眺望利益に関する法的保護の可否及び侵害行為差止の要件の概要を示す。

〔事実の概要〕

Xら（30人）は、A会社の売出マンションの南側一階ないし五階にある各部屋を宅地持分権とともに買い受

けた。買受の目的は、主として自己及び家族あるいは従業員らの保養施設と使用したり、更には老後ないしは定年後の生活の根拠にある。同マンション南側各階からは、錦ヶ浦、熱海城、相模湾の近景を視野に納めることができ、熱海市内の一部夜景も観望することができた。Y<sub>1</sub>は同マンションのほぼ南側の土地に10階建ての共同住宅（地上30.50メートル）の建築計画を立て、建築確認を得、Y<sub>2</sub>に建築工事を請負わせ、右建築工事の継続中である。本件建物が完成することにより、Xらは錦ヶ浦、熱海城の眺望の全部、相模湾の近景の眺望のかなりの部分を阻害されることになる。そこで、本件建物の五階以上の部分の建築により眺望権が侵害されるとして、五階以上の建築の排除を求めて本申立が行われた。

#### 〔決定要旨〕

およそ風物が眺望価値をもつとされるのは、その風物がこれを観る者に美的満足感や精神的安らぎ等を与える点において人間の生活上少なからぬ意義ないし価値を有することに基づくものであるが、このような眺望自体のもつ一般的、抽象的な価値は、具体的場合にこれと結びつく生活関係のいかんにより、ある場合には経済的価値として、ある場合には社会的、文化的価値として、またある場合には日常生活の次元における私的価値としてとらえられ、そのそれぞれに応じて異なった性質、内容のより具体的な利益を形づくるものである。それ故、これらの利益に対して、法的見地から、いかなる場合に、どの程度の、またいかなる態様の保護を与えるべきかについても、右のような利益の具体的な性質、内容に応じて、それがもつ社会的意義ないし価値を評価し、これと競合する他の価値ないし利益との関連においてこれを決定しなければならない。

本件で問題とされている眺望利益なるものは、個人が特定の建物に居住することによって得られるところの、右建物の所有ないしは占有と密接に結びついた生活利益であるが、もとよりそれは、右建物の所有者ないしは占有者が建物自体に対して有する排他的、独占的支配と同じ意味において支配し、享受しうる利益ではない。……もつとも、このことは、右のような眺望利益がいかなる意味においてもそれ自体として法的保護の対象となりえないことを意味するものではなく、このような利益もまた、一個の生活利益として保護されるべき価値を有しうるのであり、殊に、特定の場所がその場所からの眺望の点で格別の価値をもち、このような眺望利益の享受を一つの重要な目的としての場所に建物が建設された場合のように、当該建物の所有者ないし占有者によるその建物からの眺望利益の享受が社会観念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を有するものと認められる場合には、法的見地からも保護されるべき利益であるということを妨げない。……右眺望利益に対し、その侵害の排除又はこれによる被害の回復等の形で法的保護を与えるのは、このような侵害行為が、具体的状況の下において、右の利益との関係で、行為者の自由な行動として一般的に是認しうる程度を越えて不当にこれを侵害するようなものである場合に限られるものと解すべきである。そして、特定の侵害行為が右の要件をみとすかどうかについては、一方において当該行為の性質、態様、行為の必要性と相当性、行為者の意図、目的、加害を回避しうる他の方法の有無等の要素を考慮し、他方において被害利益の価値ないしは重要性、被害の程度、範囲、右侵害が被害者において当初から予測しうべきものであったかどうか等の事情を勘案し、両者を比較考量してこれを決定すべく、なおその際には、眺望の利益なるものが騒音や空気汚濁や日照等ほどには生活に切実なものではないことに照らして、その評価につき特に厳密であることが要求されるといわなければならない。

#### 〔決定の内容〕

本件は、分譲マンション（11階建）の所有者が相手方らの建物建築によって眺望侵害を受ける可能性があることをその主たる理由として提起されたものである。分譲マンションは国鉄熱海駅近くに所在し、南側各階からは、錦ヶ浦、熱海城、相模湾の近景を視野に納めることができ、熱海市内の一部の夜景も観望することができる。相手方は、当該分譲マンションの真南の土地に10階建ての共同住宅（地上30.50メートル）の建築工事の継続中である。そこで、本件建物が完成することにより、錦ヶ浦、熱海城の眺望の全部、相模湾の近景の眺望のかなりの部分を阻害されることになる。

本件は、上記のように、眺望利益に対する法的保護の可否および侵害行為差止の要件を明らかにしている。眺望の利益の侵害と不法行為の成否について、眺望の利益の享受が社会観念上からも独自の利益として承認さ

れるべき重要性を有するものとして認められる場合には、法的見地からも保護されるべき利益があるとした上で、比較考量により結論を導いている。

原審決定が眺望による差止請求に法的保護を認めるものの、本件における眺望は経済的利益に結びつかないとし、差止請求を認めなかったところ、本決定は眺望利益に関する法的保護の可否及び侵害行為差止の要件の概要を示す。

原審 東京地裁昭和51年3月2日決定（判時834号81頁）

〔決定要旨〕

右本件建物は右熱海第一ビラのほぼ真南に建築中であり、これが完成すると、債権者らの居室から熱海湾の向かって左側部分および大島、初島方向に対する視界がさえぎられることが認められる。そして、眺望は快適な生活環境を保持し豊かな精神生活を送るうえで好ましいものであり、その故に人の経済的利益にも結びつくことを考えると、一般論としては全く法的保護に値しないと言いきることはできない。しかしながら眺望は日照、通風と異なり人の生活に欠くことのできないものとは言えず、債権者らの職業ないし社会的地位にてらして本件の眺望を確保することによって何らかの経済的利益をはかるものでないことが明らかであり、しかも他人の所有権の行使を制限してまでも保持された眺望のもとで生活することが果たして精神的に豊かといえるかどうかも甚だ疑問である。

〔判例24〕和歌山地田辺支昭和43年7月20日判決（白浜温泉事件）（判時559号72頁）

観光旅館が同業者の眺望阻害工事の差止を求めた仮処分事件。相手方に害意なく、被害も軽微で受認限度を超えていないとして却下した事例。

〔事実の概要〕

XとYは、白浜温泉街で双方とも相互に隣合わせて旅館業を営む者である。Yは、旧建物を撤去し、鉄筋コンクリート6階建、屋上1、2階を有する本件新築旅館の建築工事に着手した。Xの営業を始めた頃の木造二階建の建物はYの三階建旧建物にさえぎられ客室から白浜方面を殆ど眺望できなく、その後増築した5階建第二別館、10階建新本館、9階建第三別館は4階以上の客室のうち西南に面する約21室と宴会場廊下などからYの旧建物の屋根越しに白浜、海ならびに対岸の湯崎方面を眺望できるようになっていた。しかしながら、Yの本件新築建物が完成すると、そのうち10教室の客室や宴会場廊下から白浜、湯崎方面の前記眺望が全部または一部妨げられるに至るおそれが生じてきた。そこで、Xは、生活妨害の法理に基づき、工事差止の仮処分を求めて本申立を行った。

〔判決要旨〕

むしろ申請人は、右眺望を自己の営業に利用しているにとどまるもので、排他的にこれを利用する権能を有するものとは解しがたい。しかしながら、かかる眺望をとりいれ、これを重視した旅館営業をがなされている場合に、隣地所有者が、その地上に前者の眺望を阻害するとき建造物を設けたときは、それが前者の営業を妨害する意図でなされたときはもとより、かような意図がなくとも右眺望の阻害が隣地所有者の不相当な権利行使の結果生じたものであって、前者の受認すべき（以下単に受認限度という）を超える侵害であるとすれば、前者は、後者に対しこれ（営業上の利益の侵害）によって生じた損害賠償を求め、ときには侵害の排除（差止）を求めることも許されると解すべきである。そして、この場合、受認限度を超える侵害であるか否かは、前者が前記のごとき眺望を利用した営業期間の長短、眺望を阻害される程度、両者の環境、後者の建造物設置の方法やその目的等諸般の事情を考慮してこれを確定すべきである。

〔判決の内容〕

申請人Xは、本件申立において、眺望阻害は生活利益の侵害として、いわゆる生活妨害救済と同一の法理

(生活妨害の法理) によって救済されるべき旨を主張したが、判決は「右法理は本来万人が等しく享受すべき平穩で、健康、快適な生活が積極的(騒音、振動、通風等)または消極的(日照、通風等)に侵害された場合にこれに対処するためのものであって、多分に個人の人格権、生存権にかかわるものであるところ、本件はこれと異なり」別の観点から検討すべきものとする。そして、このような眺望阻害も、上記判旨のごとく、営業を妨害する意思等があつて、しかも、受認限度を超える侵害であるときは損害賠償、ときには侵害の排除も認められるとする。ただ、本件の場合、相手方に害意がなく、被害も軽微で受認限度を超えていないとして、その請求を却下している。

【判例25】津地裁昭和44年9月18日判決(鳥羽湾近鉄工事事件)(判時601号81頁)

控訴審 名古屋高裁昭和45年1月22日判決(判時601号85頁)

鳥羽湾を望む観光旅館による鉄道敷建設工事禁止を求め仮処分申請事件。旅館は経営上の打撃を受けるが、鉄道の社会的有用性などとの比較衡量において受認すべきとし、却下。

〔事実の概要〕

Xは鳥羽湾の公有水面埋立地に近接する観光旅館を経営する者であり、Yは公有水面の埋立後、その所有に帰する埋立地に鉄道敷きを建設する予定にある。Xの経営する旅館の建物は3階建てにあり、合計26室の客室広間と事務所、浴場等を備えている。その26客室広間のうち9室(2階、3階)を除いた客室広間はいずれも水面側の海に面して建築されており、それらの各室からは真珠島を中心にして遠く安楽島方面に至る鳥羽湾上の自然、その他同湾内の島々を廻る遊覧船、定期船の発着の光景を望観することができる。Xは、従来「名高い真珠島が庭園がわりです」とパンフレットを出すなど、その眺望を有力な宣伝材料とし、現に客室稼働率も年間を通じて眺望可能な客室が高い。しかしながら、Yの鉄道敷建設工事完成後には、鳥羽湾内の自然美が土盛の鉄道敷にさえぎられる結果、2階の5室からは立った姿勢でようやく真珠島以遠の景観のみが、3階は7室の場合には立った姿勢で2階と同じような景観、座ると遠く安楽島方面だけは望見できる程度までに阻害されることが認められる。その結果、Xは右客室からの収入低下を招くだけでなく、観光旅館としての魅力も低減して全体の経営上も影響する打撃をうけることが推認され、本件申立に及んだものである。

〔判決要旨〕

より慎重厳格な衡量のもとにおいて権利行使の結果生じる眺望の阻害が被害者において社会通念上一般に受認すべき限度を超えるに至ったと認められるときは、阻害行為者はその被害者に対してはやはりそれが社会的に許容された適正なる権利行使であると言い得ず、ときには被害者において侵害の排除予防(差止、禁止)もなしうるものと解すべきである。

そして受認限度を越える侵害であるか否かは加害行為の態様、加害者の意図目的、加害行為の社会的有用性、損害回避の可能性、侵害の程度等の事情、殊に差止禁止の許否については、差止、禁止によって受ける加害者の損害、社会的影響も比較検討してこれを決すべきである。

〔判決の内容〕

本判決も、眺望阻害による不法行為成立の可能性を認めつつ、仮処分申請を却下している。具体的に、「眺望地役権が設定されている場合はその他契約関係の存在する場合は格別そうでない限りそれは他人に属する景勝地の自然から一般的に与えられる恩恵にすぎないものであって、排他的な権能として当該土地、建物の所有権、占有権に当然付随するものではない。」が、「眺望を営業上の有力な宣伝材料に取り入れ、既に10年余久しくこれを重視した観光旅館を経営してきたものであるから、この眺望という資源は営業上の一つの利益として、これと衝突する他の諸般の法益との適正なる調和を考慮したうえで可能な限りの法的保護を拒否される理由はない。」とする。そして、それが生活侵害利益であるか否かについては、「営業上の利益という純粋に財産上の利益に関するものである点において性質を異にするもの」とする。

【判例26】 仙台地裁昭和49年3月28日決定（仙台北日本信販事件）（判時778号90頁）

一般住民が高層マンション建築により青葉山の眺望を阻害されるとして工事禁止の仮処分を申請。受認限度の範囲内であるとして主張認められず。

〔事実の概要〕

Xらは昭和35年から現居住地において居住しているが、そこは、従来遠方に青葉山、広瀬川をのぞむことができ、仙台市では比較的景観に恵まれた場所である。ところが、Yが建築を計画していた鉄筋コンクリート6階建分譲マンションが築造されると、眺望が遮断され、日照権、プライバシー、電波が侵害されるところ、Xは、工事禁止の仮処分を求めて本件を提起した。

〔決定要旨〕

一般に人は誰でも空気、水、太陽など自然の恵みを享受して心身ともに健康で快適な生活を営むことができるのであって、日照等の阻害による生活妨害は、土地建物の所有権、利用権または占有権の侵害と解する余地もないではないが、その実質はむしろ、右の健康で快適な生活を営むことのできる利益、すなわち、人格権の侵害にあると見るのが妥当である。そして、日照等の利益が右のようなものであるとすれば、これが他人によって阻害されるときは、人格権の侵害としてその排除または差止めを請求しうる筋合であるが、人が皆社会において共同生活を営んでいる以上、日照等の利益が阻害されることを理由として当然に、他人の権利の正当な行使を妨げ得るものではなく、人格権にも他人の権利との関係で自らそれに内在する制約があるのであって、他人の土地の所有権の正当な行使により日照等が阻害される場合においては、その程度が諸般の事情に照らし社会生活上一般に受認すべき限度越えると認められるときに限りはじめてその排除または差止めを請求し得るものというべきである。

〔決定の内容〕

本決定は、上記判旨で見ると、日照等の阻害による生活妨害を人格権の侵害としてとらえ、人格権の侵害としてその排除または差止めを請求しうる可能性を認めつつも、人格権にも他人の権利との関係で自らそれに内在する制約があるところ、その程度が諸般の事情に照らし社会生活上一般に受認すべき限度越えると認められるときに限りはじめてその排除または差止めを請求し得るとする。そして、「特段の事情の認められない本件においては、直ちにこれを右受認限度認定の資料に加えることはできない」とし、眺望侵害に対する仮処分申請部分に対してはこれを却下した。なお、日照権、プライバシー、電波侵害に対してはこれに対応し、(1)建物の北側の各個の窓および各階の通路部分には目隠しの設置、(2)6階屋上には電波障害補償アンテナの設置、(3)給水及びエレベーター用塔屋部分の形態（向き）の変更、高さの制限、位置の変更、(4)6階北東角の一戸の工事禁止を命じている。

## 2. 景観の利益保護と建物撤去命令

【判例27】 東京地裁平成14年12月18日判決（高層階の撤去請求訴訟）（判時1829号36頁）

都市景観の利益侵害を理由とする建物の一部撤去請求が認められた事例

〔事実の概要〕

Y<sub>1</sub>は東京国立市のある通りに面した本件土地上に、本件高層マンションをY<sub>2</sub>に請け負わせて建築し、Y<sub>3</sub>らにその居室を順次販売した。マンション建築の当初の計画は18階建て高さ53メートルにあったが、周辺住民の反対にあい、通り沿いのイチヨウや桜並木（高さ約20メートル）との調和をとる市の要請もあり、14階建て高さ44メートルに変更・着工した。その前後である平成12年2月1日、国立市は周辺の建物の高さを20メートルに制限する条例（建築基準法68条の2に基づく、国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）を公布・施行した。そして、その後の平成14年2月、分譲が行われ、賃貸も一部入居が始まった。

原告X（周辺住民ら50名）は、この地域において、土地利用に関して一定の自己規制を長期間継続し（大正

14年頃から)、独特の町並みを形成し、その景観が当該地域内の生活者らの間のみならず、広く一般社会においても良好な景観と認められる、土地に特定の付加価値を生み出させるに至っていた。そこで、Xらは、本件マンションの建築は建築基準法に違反し、景観権を侵害するものとし、Y<sub>1</sub>(不動産販売会社)、Y<sub>2</sub>(建築会社)およびY<sub>3</sub>(入居者 113名)を相手に高さ20メートルを越える建物部分の撤去等を求めて訴えを提起した。

〔判決要旨〕

建築基準法は、国民の生命、健康及び財産を保護するための建築物の構造等に関する「最低基準」(同法1条)にすぎないから、本件建物が同法上の違法建築物に当たらないからといって、その違法性から直ちに私法上の適法性が導かれるものではなく、本件建物の建築により他人に与える被害と権利侵害の程度が大きく、これが受認限度を超えるものであれば、建築基準法上適法とされる財産権の行使であっても、私法上違法と評価されることがある。

・・・・・・・・・・以上のような地域地権者の自己規制によってもたらされた都市景観の由来と特殊性に鑑みると、いわゆる抽象的な環境権や景観権といったものが直ちに法律上の権利として認められないとしても、前記のように、特定の地域内において、当該地域内の地権者ら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には、地権者らはその土地所有権から派生するものとして、形成された良好な景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益(以下「景観利益」という)を有するに至ったと解すべきであり、この景観利益は法的保護に値し、これを侵害する行為は、一定の場合には不法行為に該当すると解すべきである。

〔判決の内容〕

本件判決について、論点ごとにまとめると、①建築基準法に違反するか否か(市の条例規制が及ぶか否か)については、条例施行時には、「現に建設の工事中」であり、その適用を除外され、条例には違反しない旨を明らかにされているものの、これが直ちに私法上の適法性を導くことにはならないとする。また、②景観全体は権利として認められるか否かについては、上記判旨でもみるように、ある特定の地域で、土地利用に関して一定の自己規制を長期間継続した結果、独特の街並みが形成されることにより、その地域の土地所有権から派生するものとして、景観利益が発生するものとする。そして、③受認限度については、公法上の規制さえ順守していれば地権者らと協議する必要はないと考え着工を強行した点を重視し、景観を損ねない規模と形状の建物を模索することができたのにしなかったことから「社会的使命を忘れて自己の利益の追求に走る行為との非難を免れない」ものとする。その結果、通りに面する1棟について7階以上にあたる地番面から高さ20メートルを超える部分の撤去と、景観利益を侵害された3人の住民へ撤去するまでの間それぞれ毎月1万円と弁護士費用900万円を支払うよう命じている。