

マンション購入者の日照・眺望等の利益と売主の責任

長谷川 義 仁

- 一 はじめに
- 二 日照・眺望等の利益と法律上の価値
 - 1 日照・眺望等の利益の権利性
 - 2 マンションの日照・眺望等をめぐる裁判例
- 三 日照・眺望等の阻害と売主の責任
- 四 むすび

一 はじめに

我々がマンションを購入する際には、マンションの構造・設備、立地・周辺環境、利便性・快適性、資産価値など様々な条件を考慮して購入の判断をする。もちろん、多くの人にとっては、日照・通風・眺望などの環境利益の享受もマンションの購入に際する重要な要素となる。マンションの購入を考える買主は、マンションの購入を判断するたに多くの情報を必要とするが、その情報の収集や分析をする責任は、本来、購入しようとする買主にあり、自己責任の原則からすれば、買主が情報の収集や分析を失敗して被った不利益は、買主自らが負うべきものである。しかし、マンションの売買においては、多くの場合、専門的知識を有する売主側と素人である買主との間には著しい情報格差

があり、買主は、売主側が提供する情報を信頼して売買契約を締結せざるをえない。売主側が有する様々な情報が買主に正しく提供されなければ、契約へと誘われた買主は、自己の居住に適するかどうかを判断して正しく意思を形成することはできない。^①そのため、売主側が買主に正しく情報を提供すべきとの義務を認めることで、はじめて両当事者間の情報格差が解消され、契約の自由が確保され、また、買主の売主に対する信頼が保護される。

ところで、マンションを購入した買主が、購入当初、良好な日照または眺望を享受しえたとしても、そうした良好な環境利益は恒久的に保持されるとは限らない。もちろん、売主は、マンションの販売に際して、少しでも良いマンションを買主に提供できるよう努めるべきであるが、日照または眺望は、買主が購入したマンションだけで保持されるものではなく、その周辺地域における建物建築によつて影響を受けやすく、時の経過とともに変容する可能性をもつからである。そのため、今日の状況下では、将来の住宅条件の劣悪化は、買主にとってあながち予測不可能というわけのものではない。^②

しかし、マンションの販売に際して、売主は、外在的要因によつて変化をきたす可能性のある日照や眺望の環境利益についてもかなり具体的な説明をし、他方で、買主は、売主のこうした説明を信頼して売買契約を締結することが多い。そうした中、売主の説明と異なり、日照または眺望の環境利益が阻害された場合、買主が売主を相手方として売買契約の解消ないし損害賠償を求めるケースが増加している。^③そのため、こうした問題については、近時、多くの優れた論稿が提出されてきた。しかし、日照または眺望などの環境利益については、社会情勢とともにその法的保護をめぐる状況は変化しており、特に、売主より日照または眺望についての説明を受けて買主はマンションを購入したが、これらが阻害されたようなケースにおいて分析を試みることは、なお意義を有するものと考えられる。そこで、本稿では、こうした日照または眺望が阻害された場合に売主の責任が問われた裁判事例について整理し、売主の日照ま

たは眺望に関する説明責任の重要性について明らかにしたい。

二 日照・眺望等の利益と法律上の価値

1 日照・眺望等の利益の権利性

マンションの買主にとって居室からの日照および眺望は、購入の際の重要な判断要素である。そのため、マンション居室からの日照または眺望の利益が隣接地への新たな建物の建築により阻害された場合、買主は、その阻害を惹起した者に対して建築の差止めないし損害賠償を請求するか、または、売主が日照または眺望の良好性を強調してマンションを販売したなどの事情がみられるときには、売主にも契約の解消ないし損害賠償を請求する。買主のこうした主張が認められるためには、日照または眺望などの環境利益が法律上保護される利益であると認められなければならない。この点について、今日の判例は、日照については、その権利性を認め、眺望については、その権利性について否定的な立場をとるもの^⑤、一定の要件を満たした場合^⑥には、法的保護を受けうることを承認する^⑦。そのため、日照または眺望が阻害されたときは、買主の阻害を惹起した者や売主に対する損害賠償は比較的容易に認めされる。しかし、買主による阻害を惹起した者に対する建築の差止めの主張については、法的保護に値する日照または眺望の利益に対する違法な侵害が存在したとしても、日照または眺望の阻害によって被害者の受ける不利益が「受忍限度」を超えていなければ認容されない。

受忍限度を決定するに際して比較衡量すべき具体的要素としては、当該地域の実態、先住関係、侵害行為の性質、侵害行為の必要性・相当性、侵害行為の公共性、侵害行為者の意図、加害者被害者双方の被害回避の可能性の有無、

被害の程度、被害利益の価値ないし重要性、侵害が被害者において当初から予測し得べきものであったかどうか^⑧があり、これら諸般の事情をもとに差止めの可否は総合的に判断される^⑨。もつとも、日照または眺望は、周辺の客観的状况の変化によって、自ら変容ないし制約を受けざるをえ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認容されることとなる。そのため、日照が阻害されたときでも、建築の差止めが認容される領域は決して広くはなく、まして、日照・通風・騒音等に比べて人間の社会生活にとって切実な利益とはいえない眺望については、日照と比しても保護される領域は狭く解される。これは、都心部のマンションで眺望の阻害が争われる場合、「既存マンションの眺望利益は、偶々遮蔽物が存在しなかったという偶然の事実に依存するものであり、外部空間を無料で利用していただけであり、自らのエゴイズムないしみせかけの住環境にしかすぎなかった」^⑩ことによると指摘される。しかし、リゾートマンションで眺望などの財産的価値性やリゾートとしての地域性等が認められる場合^⑪、従前のマンションの日照または眺望が新たな建物の建築によって阻害されたことについて売主に背信性が認められる場合^⑫などには、受忍限度を超えた侵害と認められる可能性がないわけではない。

2 マンションの日照・眺望等をめぐる裁判例

マンションの販売に際して売主が説明したマンションの日照または眺望が阻害されたケースは、隣接地に新たに建築された建物により日照または眺望が阻害されたものと未完成で販売されたマンションが実際に完成したところ、売主の説明とは異なる日照または眺望であったものと大別される。そこで、ここでは、マンションの日照または眺望の阻害に関して売主の責任が問われた裁判事例をこうした類別に従ってみてゆきたい。

まず、購入したマンションの隣接地に新たに建物が建築されたため、日照・通風・眺望が阻害され、買主がその売

主を相手方として訴えを提起したケースは、**④**マンションを販売した売主以外の第三者が新たな建物を建築した場合、**⑤**売主によってマンションが建築・販売された後、その売主が所有する隣接地を第三者に売却して、その土地上に第三者が新たな建物を建築した場合、そして**⑥**マンションを販売した売主自身がその隣接地に新たな建物を建築した場合と類別される。まず、**①**売主以外の第三者が新たな建物を建築したケースでは、日照に関しては、**①**東京高判平成一年九月八日判時一七〇号一〇頁、**②**東京地判平成一〇年九月一六日判タ一〇三八号二二六頁、**③**東京地判平成五年三月二九日判時一四六六号一〇四頁が買主に契約の解消あるいは損害賠償を認容したが、**④**東京地判昭和五八年二月二七日判タ五二一〇号一五一頁は売主の責任を否定した。また、眺望に関しては、**⑤**東京地判平成五年一月二九日判時一四九八号九八頁が売主の責任を否定した。また、日照と眺望とがともに阻害されたケースに関しては、**⑥**東京地判平成一年二月二五日判時一六七六号七一頁では買主に損害賠償を認容したが、それ以外の**⑦**東京地判平成二年六月二六日判タ七四三号一九〇頁、**⑧**札幌地判昭和六三年六月二八日判時一二九四号一一〇頁、**⑨**大阪地判昭和六一年一月二二日判タ六六八号一七八頁、**⑩**東京地判昭和四九年一月二五日判タ三〇七号二四六頁では、売主の責任を否定した。これらの判決例からは、つぎの状況がみてとれる。売主が日照または眺望の確保ないし良好性を強調して販売にあたったとしても、日照または眺望の確保を保証する特約の存在を容認したものではない（**①** **②** **⑤** **⑦** **⑧**）が、こうしたときには、契約の重要な要素である日照または眺望に関する売主の不正確な説明による買主の誤信があったとして、売買契約の錯誤による無効を認容したり（**②** **③**）、瑕疵担保責任を認容する（**⑨**）。また、売主が隣接地に第三者による新たな建物の建築計画があることを了知していたときには、売主に説明義務違反を認めて損害賠償を認容する反面、（**①** **⑥**）売主が計画を了知していなかった、または容易に知りえなかったときには、売主の説明義務違反を認めず、買主の主張のすべてを排斥する（**④** **⑤** **⑦** **⑩**）。つぎに、**⑬**売主が隣接地を売却した第三者が新たな

建物を建築したケースでは、日照に関する①東京地判平成一三年一月八日判時一七九七号七九号では、売主の不正確な説明について説明義務違反による不法行為責任ないし債務不履行責任に基づく損害賠償を認容し、眺望に関する②大阪地判平成五年二月九日判タ八八八号二二二頁では、隣接地を所有する売主は、自らが買主に対して説明した日照または眺望の良好性を確実に保証できる状況にあったにもかかわらず、隣接地を第三者に売却して新たな建物の建築を容認した行為に違法性を認めて不法行為責任に基づく損害賠償を認容した。そして、◎売主自身が新たな建物を建築したケースでは、眺望に関しては、⑬札幌地判平成一六年三月三一日判例集未搭載、⑭横浜地判平成八年二月一六日判時一六〇八号一三五頁では、売主にその眺望を阻害しないよう配慮すべき信義則上の義務違反を認めて損害賠償を認容したが、⑮大阪地判平成一一年二月二三日判時一七一九号一〇一頁では、売主の説明義務違反を否定し、⑯東京地決平成二年九月一日判タ七五三号一七一頁では、眺望利益の侵害は受忍限度の範囲内であるとして新たな建物の建築差止めを却下した。また、日照と眺望とがともに阻害されたケース関する⑰仙台地判平成七年八月二四日判タ八九三号七八頁では、その日照および眺望を阻害しないよう配慮すべき信義則上の義務を負う売主が新たな建物を建築する行為に背信性を認めて、建築の差止めを認容した。隣接地に売主の支配が及ばない⑱の類型とは異なり、隣接地に売主の支配が及ぶ⑲および⑳の類型では、売主または売主から隣接地を譲り受けた第三者が隣接地に新たな建物を建築することは、日照または眺望の良好性を強調した売主の買主に対する背信的な行為であるとして、売主の責任を認めるもの(㉒㉓㉔㉕)が多い。なお、これらのケースからは、眺望の利益よりもその権利性が認められる日照の方が手厚く保護される傾向があることがみてとれる。

つぎに、未完成で販売されたマンションが実際に完成したところ、売主の説明とは異なる日照または眺望であったケースとしてはつぎのものがある。まず、買主は売主の「全戸南向き」との説明を信頼して未完成のマンションを購

入したが、実際に完成したマンションは真南から約62度西を向いていたため、日照が著しく阻害された⑮京都地判平成一二年三月二四日判ター○九八号一八四頁¹³では、売主の不正確な表示・説明について信義則上の説明義務違反を認めて債務不履行責任に基づく損害賠償を認容した。つぎに、売主から「二条城を眺望できる」との説明を受け、また、買主も眺望が遮られないことをなんども確認した上で、未完成のマンションを購入したが、実際に完成したマンションの居室からは眺望がほぼ遮られた⑯大阪高判平成一一年九月一七日判ター○五一号二八六頁では、購入に際して受けた説明と完成後の状況とが異なるときは、眺望を売買において「重視される一つの要素」として売買契約の解除を認めた。これらのケースからは、買主が実地で見分することができず、また、買主の購入の判断が売主の説明に大きく依拠しなければならぬ未完成のマンションの日照または眺望については、売主の説明義務はより加重されること¹⁴がみてとれる。

三 日照・眺望等の阻害と売主の責任

購入したマンションの日照・眺望等が阻害された場合、買主は、売主に対して、(1)売主の日照または眺望に関する説明を理由とする保証特約違反ないし説明義務違反、(2)売主の日照または眺望に関する不正確な説明を理由とする詐欺による取消ないし錯誤による無効、(3)日照または眺望の阻害が「隠れた瑕疵」にあたることによる瑕疵担保責任、そして(4)日照または眺望を阻害する新たな建物の建築の差止め、等の主張をする。

まず、(1)売主の保証特約違反ないし説明義務違反が問われるケースでは、マンションの販売に際する売主の日照または眺望に関する説明が日照または眺望を保証する特約とまで解されうるかということが問題となる。売主は、マン

シヨンの販売に際して、その宣伝パンフレットや口頭での説明によって日照または眺望の良好性を強調する場合が多くみられ、買主は、マンシヨンの日照または眺望等を将来にわたって確保されることが黙示的にであれ保証されたかのように誤信する。しかし、売主のこうした説明は、契約内容とはなっていない限り、保証特約の存在を認定することはできない。かりに契約内容となっていたとしても、売買時点の日照または眺望を確保するためには、隣接地の利用状態を保証の対象としなければならないこととなり、このような契約上の債務を売主が負担することはあるまい¹⁴。また、周囲の状況の変化により変容・制約を受ける日照または眺望は、独占的・排他的に支配・享受しうる法的利益の対象とすることはできず、また、私人が眺望の利益を将来にわたって保証することは不可能であろう。実際に、特約の存否に関するいずれのケース(①②⑤⑦⑧)¹⁵においても、特約の存在を肯定したものはない。しかし、「購入希望者が説明の正確さを確かめないであろうということを見越したかのような販売業者の誇大的説明・過剰な勧誘に対しては、もっと購入者保護の法的構成が模索されるべき¹⁶」との指摘がなされる。売主の誇大的説明に対しては、宅建業法三二条がこれを禁止するが、行政規制である宅建業法は私法上の紛争の解決を直接の目的としておらず、実態に合致した紛争の解決に適しているとは限らない¹⁷。そこで、買主は、契約締結段階において売主が日照または眺望が将来にわたって確保される旨の説明をした場合には、この説明が不正確であったことについて売主の信義則上の義務違反を主張することとなる。

マンシヨンの販売に際して売主が重要事項について説明すべき義務は、民法上に規定はないが、信義則に基づいて認められ¹⁸、この義務違反によって買主が損害を被ったときは、売主に損害賠償責任を認めるといのが今日の判例・通説の立場である¹⁹。そのため、隣接地にマンシヨンが建築されて居住環境が悪化するほとんどのケースにおいて、契約締結過程における信義則から導かれる売買契約の付随義務として売主の説明義務違反があったかどうかの問題とさ

れる。こうした売主の説明義務は、売主が新たな建物の建築により日照または眺望が阻害されるという事実を予め知り、または隣地の所有者への問合わせなどの簡単な調査で容易に知ることが可能な場合に生じることが認められ、売主がその事実について信義則に反するような不正確な説明をしたり、故意または過失によって説明を怠ったことで、買主を契約関係に入らしめて損害を与えたときは、説明義務違反が認められる。⁽²⁰⁾ 契約内容に記載されていない事実であつても、買主の購入の意思決定に重大な影響を及ぼすものについては、信義則上その説明義務を認めるのが近時の裁判例の傾向である。⁽²¹⁾ そのため、新たな建物の建築計画を了知していた場合⁽⁶⁾ など、売主が正しく説明をしなかつたことにつき過失が認められるとき⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁶⁾⁽⁹⁾⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ には、売主は当然に説明義務違反が認められる。⁽²²⁾ また、売主が単なる「セールストーク」の範囲を超え、「条例により近辺に高層マンション建築ができなくなった」という事実に反する一歩踏み込んだ説明をしたケース⁽⁷⁾ や未完成のマンションの販売の関するケース⁽¹⁸⁾⁽¹⁹⁾ においては、単に当事者が専門業者と素人であることに加えて、買主は売主の説明に依存する割合が高くなるので、売主の説明義務は、加重されるべきではなからうか。

なお、こうした売主の説明義務についての判断は、⁽⁷⁾ 隣地に売主の支配が及ばない場合と⁽⁴⁾ 隣地に売主の支配が及ぶ場合とで大きく異なる。⁽²³⁾ ⁽⁷⁾ の場合には、売主は、隣地に自己の支配が及ばないので、買主に対して周辺環境についての説明すべき信義則上の義務があるかは、隣地に高層マンションが建つ計画がある等の事情を知りまたは知りえた場合にのみ違法性ありと判断されるのに対して、⁽⁴⁾ の場合には、売主は、隣地に自己の支配を及ぼすことが可能なので、契約の主たる給付が履行された後にも買主に対して周辺環境を保持すべき義務が信義則上あるかという契約の余効の問題⁽²⁴⁾ として判断される余地があるろう。隣接地を自己の支配領域に収めていた売主は、日照または眺望をマンションのセールスポイントとして販売しながら、⁽⁸⁾ 隣接地を売却した第三者が新たな建物を建築したり、⁽⁹⁾ 隣接地に売

主自らが新たな建物を建築したことで、日照または眺望が阻害されたケースにおいて、マンションの買主の期待を裏切るような、隣接地の利用をなすべきではないことは信義則の要請するところである。⁽²⁸⁾そのため、④隣接地に売主の支配が及ぶ場合には、売主に説明義務違反が認められないときでも、売主の背信的行為に違法性を認めて不法行為責任を認容することとなる(⑫⑬⑭)。

つぎに、(2)売主の日照または眺望に関する不正確な説明を理由とする詐欺による取消しまたは錯誤による無効が問われるケースでは、マンションの購入に際する買主の動機に関するものが多い。従来判例・通説の立場によれば、買主の購入の動機が明示的に表示されなければ、契約の解消は認容されない。しかし、契約締結過程における信義則を重視して、相手方の行為態様から説明義務違反が認められれば、錯誤を容易に認めることが妥当であろうとの指摘がなされる。⁽²⁹⁾実際に、買主の動機を知る売主が眺望について不正確な説明をしたケース(②③)では、「契約の要素」に錯誤があったとして無効を認容する。

そして、(3)日照または眺望が阻害されて瑕疵担保責任が問われるケース(⑦⑨)では、契約締結前にすでに潜在していた日照または眺望の阻害の可能性が、隣接地に新たな建物が建築されたことにより、その可能性が顕在化したということに「隠れた瑕疵」が見いだされるか否かが問題となる。日照または眺望は周辺の状況に依拠するものであるため、その阻害の可能性が瑕疵として潜在するとして瑕疵担保責任を認めることは、かなり限定されるべきであるように思われる。判例⑨では瑕疵担保責任を認容したが、「瑕疵担保責任の主張は事案が特殊な場合に限り可能なように思われる」との指摘がなされるように、売主が日照または眺望の良好性につき説明していたときに、すくなくとも当分は大丈夫と思って購入したところ、わずか一年で環境が悪化したケースであり、このような場合には、売買の目的物に「隠れた瑕疵」があったものと見て、売主の瑕疵担保責任の認めても不当ではあるまい。⁽³¹⁾

さらに、(4) マンションを販売した売主自身がその隣接地に新たな建物を建築した場合に、新たな建物の建築の差止めが求められたケース (⑯⑰) では、建築の差止めの認否は、加害者・被害者双方の利益を考慮し、社会一般が保護に値すると考えるものについて、侵害行為の性質、必要性、相当性、行為者の意図、回避可能性の有無、被侵害利益の価値ないし重要性、被害の程度、被害者による被害の予測可能性などの事情を勘案して判断される。また、騒音や空気汚濁や日照と比して、生活に切実なものではない眺望については、その評価は特に厳密である。眺望の利益の侵害を理由とする建築の差止めは、契約関係に立たない第三者に対する眺望権侵害が問題となる一般的なケースでも、旅館やレストランなど眺望その物が営業上の利益と深く結びつくものでない限り認容されおらず、差止めの根拠を信義則上の義務違反としたとしても、多くの場合、建築の差止めは却下される。

しかし、①隣地に自己の支配を及ぼしうる場合には、マンションの日照または眺望を阻害する新たな建物を売主が建築することは、買主に対する配慮を欠く背信性があるとして、契約の給付の履行後にも買主に対して余後効として周辺環境を保持すべき信義則上の義務を認めて、建築の差止めを認容している (⑰)。これについては、「契約当事者間における契約違反の効果が問われているのであり、純然たる第三者に対する不法行為を根拠とする差止請求とはおのずから成立要件を異にするべき」であるから、買主の求める保護利益が、営業上の利益となるものではなく、眺望のような単なる精神的利益の保護を問題とするときでも、①セールストークの内容 (眺望利益の享受を強く期待させるものであったか)、②時間的間隔 (売買契約と建築計画)、③購入の動機 (眺望の良さが購入の動機となっていたか)、④環境利益の販売価格への反映、⑤阻害行為の態様と阻害の程度、⑥当該場所の地域性、⑦阻害行為者の主観的態様等を総合的に判断したうえで、その必要性があると考えられる場合には、積極的に差止めが許容される場合のあるこ

とを認めるべきである。⁽³³⁾

なお、このほかに、日照または眺望は、買主にとって契約締結の可否を判断するための重要な事項であるので、売主が日照または眺望が阻害されるという事実を買主に説明しなかった場合（消費者契約法四条四項一号の不実告知にあたる）、また、日照または眺望が阻害されるという事実を知らなから、売主が日照または眺望が良好である旨を強調してこれを説明しなかった場合（消費者契約法四条二項の不利益事実の故意の不告知にあたる）には、買主は、売主のこうした説明により誤信して契約を締結したのであるから、この売買契約を取り消すことができると解されよう。しかし、売買契約当時に隣地に日照または眺望を阻害する建物が存在しておらず、売主が、将来においても隣地にそのような建物は建築されない旨の説明をして、買主が売主の説明を信じて契約を締結したが、後に隣地に建物が築造されたというときは、買主は、消費者契約法四条の規定を根拠としては、売買契約の申込みまたは承諾の意思表示を取り消すことができないとの見解も主張される。⁽³⁴⁾

四 むすび

売主の日照または眺望に関する説明を受けて、購入したマンションの日照または眺望が阻害された場合、買主の日照または眺望に関する利益は保護されうるが、以上の考察より明らかとなった。日照または眺望の阻害の原因が、売主の支配が及ばない隣接地に存する場合と売主の支配が及ぶ隣接地に存する場合とは、日照または眺望の利益を保護する法的根拠は異なるが、いずれのケースにおいても売主の説明義務に違反があったことを理由として売主の責任を認容する。売主の説明義務は、売主が新たな建物の建築計画を了知していたり、売主が不正確な説明をしたこと

に故意または過失が認められるときに、その違反が認められ、未完成のマンションの販売に際しては、売主の説明義務はより加重される。また、売主の不正確な説明により買主が誤信してマンションの購入を決めたときには、錯誤による無効を認め、売主が日照または眺望の良好性を強調してマンションを販売したにもかかわらず、自ら隣接地に新たな建物を建築して日照または眺望の障害を招くなどの背信的な行為をしたときには、その行為に違法性を認め、その建物の建築の差止めをも認める。したがって、契約当時に売主が環境の悪化に関する情報を認識し、あるいは認識することが容易であったことは、売主の責任を肯定する共通の要素の一つとしてあげられ、売主の責任が容認されるか否かは、売主が買主に対して正しく説明をしたか否かによって判断されよう。

ところで、マンションの日照または眺望が障害された場合に、錯誤による売買契約の解消を認めたもの(②③)や新たな建物の建築の差止めを認めたもの(⑱)もみられるが、多くのケースでは、瑕疵担保責任や説明義務違反による債務不履行責任ないし不法行為責任を認めて売主に損害賠償を認容する。しかし、マンションの日照または眺望をめぐる訴訟においてなにかが損害と評価されるかについては、土地そのものの物理的価値の変動によりマンションの価格が変動することもあり、その損害額の算定は困難である。損害賠償額の算定については、損害賠償請求時あるいは解除時における交換価値の減少分を損害と捉える方法と主として契約時点における交換価値の減少分を基準とし、その他の要素をも斟酌しながら損害を算定する方法とが考えられるとの指摘がなされる⁽²⁶⁾。実際の裁判事例においては、慰藉料として手付金相当額を認容したり、日照または眺望の障害による価格の下落相当額を損害賠償として認容するものがある。日照または眺望の障害がいかなる損害として算定されるのかについては、重要な問題であるが、本稿では、こうした場合の売主の責任の法的根拠について考察することを主眼としており、損害賠償の問題については扱うことが出来なかった。そこで、こうした日照または眺望の障害と損害の範囲の問題については、今後の検討課題と

したい。

- (1) 長尾治助・判例評論四九〇号二五頁。
- (2) 下森定「新判例評釈」判タ三二一八八頁。
- (3) 他人の空間的価値収奪の上に成りたつ見せかけの快適な住環境をもったマンションが、売買契約完了後、隣地マンションの建設のため、見せかけの快適性を奪われた場合、そこに生じた損失ないし危険を、売主、買主のいずれが負担するのが公平かという問題が生じるとする。下森定・前掲注(2)八九頁。
- (4) 日照は、最判昭和四七年六月二七日民集二六卷五号一〇六七頁が「居宅の日照、通風は、快適で健康な生活に必要な生活利益であり、それが他人の土地の上方空間を横切ってもたらされたものであっても、法的な保護の対象にならないものではなく、加害者が権利の濫用にあたる行為により日照、通風を妨害した場合には、被害者のために、不法行為に基づく損害賠償の請求を認めるのが相当である」としてその権利性を肯定する。
- (5) 眺望の権利性を認めない理由として①眺望妨害が他人所有の土地の上部空間を経由してくる光線を問題としているという事項の性質面、②眺望利益が眺望者と眺望の対象との間に、眺望阻害物件が存在しないという偶然の事情により、事実上享受しうる一種の反射的利益に過ぎないという被侵害利益の法的性格面、③眺望妨害に関する従来の裁判例の多くが日照妨害を巡る法的紛争処理の基本的枠組みに依拠しているながら、眺望妨害が他の生活妨害、例えば、日照・通風・大気汚染・騒音・振動・悪臭ほどには生活に切実なものと考えられておらず、眺望が快適な生活環境の要素としては、他の生活環境要素よりも一段低い位置づけをされていることを指摘する。加登屋健治「平成五年度主要民事判例解説」判タ八五二号一一三頁。
- (6) 法の保護を受けうる眺望利益の保護要件として、横浜地横須賀支判昭和四四年二月二六日判タ三七七号六一頁は、①景観の客観性(眺望価値のある景観が存在すること)、②場所価値の景観依存性、③土地利用との調和、を挙げる。
- (7) 主として観光地における旅館業者等の眺望を巡る紛争において、経済的利益(営業権)と結びつけられて判断されてきた(東京高判昭三八・九・一一判タ一五四号六〇頁・和歌山地田辺支判昭四三・七・二〇判時五五九号七二頁・京都地決昭四八・九・一九判時七二〇号八一頁)。眺望の利益は、経済的利益に限定されることなく、「その所有土地建物に居住していることによって得られる生活

利益の一種」として、法的保護を受けられる場合の存することが今日、学説・判例上、承認されている。澤井裕「公害の私法的研究」三四四頁、大塚直「公害・環境の民事判例—先後の歩みと展望」ジュリー一〇一五号二五七頁。

(8) 被害者がマンションを購入する際に、隣地に将来建物が建築される予定があることを知っていたときは、将来日照を妨害されることを覚悟しているとも考えられるから、被害者側に不利に働くことになるが、マンションの購入者が隣接地に十分な注意を払うことが必要であるとなると、販売専門家と、素人で取引未経験者との間の取引における両者の情報入手能力・専門知識の格差からみて、不公平な結果を生ぜしめかねないとする。松村寛治「マンション建物における主観的瑕疵に関する考察—騒音、日照、眺望、管理費の滞納、その他のマンションの主観的欠陥について」九州産業大学産業経営研究所報二三（一九九二）五一頁。

(9) 好美清光「日照権」ジュリー九〇〇号二〇七頁。

(10) 松村寛治・前掲注（8）五三頁。

(11) マンション建設業者に対する損害賠償は比較的認められやすいが、建築の差止めは認められにくい。たとえば、別荘地内に隣接して高層リゾートマンションが建築され、別荘からの眺望（御岳山）が阻害された大阪地判平成四年二月二日判タ八二二号二二九頁では、マンション建設により眺望の利益が違法に侵害されたために地価が低下した場合、一切の事情を総合考慮したうえ、眺望・景観・展望性の環境条件に基づく土地の減価を二五パーセントとし、その減価額の二〇パーセントは被害者において認容すべき環境変化によるものとして賠償を認容し、類似事例の大阪地判平成一〇年四月一六日判時一七一八号七六頁も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とする慰籍料の請求を認容した。

(12) 長尾治助・前掲注（1）二四頁。購入者が隣接地上の高層マンション建設業者を相手方として、眺望阻害を理由として隣地建物の建築差止請求、不法行為責任を求めることもある（志田洋「眺望妨害と不法行為責任」裁判実務大系一六不法行為訴訟（二）青林書院・一九八五）二二〇頁。

(13) 「青田買いのマンション売買について、買主側には、その宣伝の確実性等について調査検討する注意義務はなく、もっぱら売主側に対し、不確実な表示や説明をしないよう注意すべき特別の義務があることを強調し、これを判定の基準としていること」に本判決の画期的な特徴があると指摘する（野口恵三「判例に学ぶNo.303」NBL七五二一七五七三頁）。

(14) 本田純一「契約締結上の過失」理論について「現代契約法大系第一巻」（有斐閣・一九八三）二〇五頁、吉川栄一「商事判例研究平成五年度第一七回」ジュリー一〇四号一七六頁。

- (15) 判例⑤は、本件不動産は、「現に相当な眺望を有する」とのべているので、法的に保護される眺望利益の存することを前提としていると指摘する(吉川栄一・前掲注(14)一七六頁)。
- (16) 岡孝「民法判例レビュー(契約)」判タ七七五号五〇頁。
- (17) 山本昌平・判タ一一七八号一四二頁。
- (18) 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法三五条や四七条一号が課す一定の重要事項を説明すべき義務に違反しても、民法上の効力は直ちには生じないが、宅建業法三二条における宅建業者の信義誠実義務を根拠に、民法の一般条項としての「信義誠実の原則」から、説明義務違反については民事上の効果を認める。
- (19) 宮本健蔵「環境瑕疵と売主の責任」明治学院論叢法学研究五七号一〇一頁。
- (20) ただし、悪意と同視すべき重大な過失があったか否か、すなわち認識可能性については、売主がある程度専門的知識や調査手段を持つ不動産業者である場合と一般人である場合とで自ずと判断に違いが出てくるものと考えられるとする。青木英憲・判タ一一七八号一三四頁。
- (21) こうした傾向に対しては、住宅購入を決定する要素は、住宅自体の構造・デザイン、地域環境、交通の利便性など多様に存し、すべての買主がかならずしも眺望の良好性を求めているとは限らず、買主が高層階を購入したなど良好な眺望の享受に相当程度に重点を置いていることを、売主が認識していた場合にだけ認められるのではないかと指摘もみられる。吉川栄一・前掲注(14)一七七頁。
- (22) 建設計画の存否などは売主の環境悪化に関する認識を判断するための一つの要素にすぎず、ある程度の売主に事実の認識がみられるときには、売主が正しく説明義務を尽くしたか否かによって判断されよう。本多智子「平成一三年度主要民事判例解説」判タ一九六号五九頁。
- (23) 「むしろ、契約へと他人を誘う者には、契約上の重要事項および売主が容易に推測できる売買に関係する事項の説明義務が生じ、この義務の違反については、売主に帰責事由がない場合にのみ、売主は法的責任を免れると扱われて良いのではあるまいか」と指摘する。長尾治助・前掲注(1)一二五頁。
- (24) 岡孝・前掲注(16)五〇頁。
- (25) 片桐善衛「マンション眺望の説明義務が争われた事例―最決平成二年九月二六日の事実審を中心に」亜細亜法学三六巻一号二四〇

頁。なお、未完成のマンションの販売に際しては、物件自体の性状については実物を見分できたと同程度までに説明することが可能である。しかし、その日照または眺望については、近時CG等を駆使して窓からの眺望をビジュアル化する販売業者もいるが、実物を見分できたと同程度までに説明することは著しく困難であることから、一定の限界があるものも否定できないとして、一般的に眺望等の状況については現物を見分できたと同程度までに説明する義務までではないが、当該売買契約における重要な要素については、売主は信義則に従い可能な限り買主に対する確な情報を提供すべき義務があるとすべきとの見解も述べられる(永野剛志・判タ一七八号一三九頁)。

(26) 本田純一「不動産取引と環境瑕疵」ジュリ九七二号一二九頁。

(27) 本田純一・前掲注(26)一三一頁。契約交渉の準備段階から既に契約上の義務の存在を認めると同様に、契約の終了後にも契約的拘束の余後効としてなお法定の義務が存在するという契約の余後効の考え方を指摘する。

(28) 本田純一・別ジュリ消費者保護法百選六一頁、本田純一・前掲注(26)一二九頁。

(29) 後藤巻則「消費者契約の法理論」(弘文堂・二〇〇二)七二頁。

(30) 長尾治助・前掲注(1)二四頁。

(31) 他人空間をタダで利用し、見せかけの快適な住環境をもつマンションをそのようなものとして分譲して収益をあげた売主に、その潜在的瑕疵が顕在化した以上、一定の限度で担保責任を課しても酷ではあるまい。下森定・前掲注(2)九〇頁。

(32) 前橋地判昭三六年九月四日判タ一二二号九三頁、京都地決昭四八年九月九日判時七二〇号八一頁など。

(33) 判例⑩について、第一に、販売にあたり主たるセールストークが環境におかれていたという点を重視すべきであり、第二は、売買契約と建築計画との時間的間隔が半年たらずということ、第三は、これらの環境利益が販売価格に反映されていたこと、第四は、買主が同一業者による他の同種のマンションを眺望の悪さを理由に断つた経緯があることからして、買主の意図が良好な環境の享受にあり、そのことを売主も知っていたと思われること、第五は、マンションの構造からしても眺望にはかなり神経を使っていたと思われること、第六は、地形的にも海岸線の隣接地は急傾斜地で大きな高低差があり、マンション購入者が眺望の享受について安心感を抱いても無理はないと思われる事情があったことと指摘する。本田純一・前掲注(26)一三二頁。

(34) 山野目章夫「民法判例レビュー74」判タ一〇六八号九八頁。

(35) 本多智子・前掲注(22)五九頁。

(36)

本田純一・前掲注(26) 一三三頁。