

知っておきたい基本判例

第8回 眺望・景観

今回は、眺望・景観に関する裁判例を紹介します。

大阪地裁平成4年12月21日判決(判例時報1453-146)

(高層リゾートマンションの建設により、別荘からの眺望が阻害されたことを理由とする損害賠償請求が認められた事例)

【当事者】

原告:木曽駒高原に社員保養のための別荘を所有する会社

被告:同地に10階建ての高層リゾート用分譲マンションを建築した業者

【事案の概要】

原告は、長野・岐阜県境の木曽駒高原に、環境、眺望の享受を重要な目的として、社員保養用の別荘を建築した。原告別荘からは北西方向に御岳山が眺望できたが、被告が同地に10階建ての分譲用リゾートマンションを建築したため、御岳山への眺望が著しく阻害されるに至った。そこで、原告は、被告に対し、眺望が阻害されたことにより、原告別荘地の財産的な価値が半減したとして損害賠償を求めた。

【判断の概要】

眺望利益の法的性質:眺望の利益は、周辺における客観的状況の変化によって自ずから変容ないし制約を受けざるを得ないものであるから、常に法的保護に値するとはいえないが、特定の場所からの眺望利益の享受が社会観念上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、法的にも保護される。本件の場合、原告別荘地周辺は、別荘地として眺望の点で格別の価値を有し、近隣住民もこれまで景観につき配慮してきた場所である上、原告は、木曽駒高原の環境、眺望の享受を重要な目的として別荘を建築したのであるから、原告別荘地からの眺望利益は、法的保護に値する。

違法性の判断:被告によるマンション建築により、原告別荘からの眺望は著しく阻害されるに至ったこと、被告は、原告別荘からの眺望に配慮せず、事前に原告に説明することなく、従来この地域になかった高層の建物を建てたことからすると、被告の行為は、受忍限度を超える違法なものであるとして、損害賠償請求を認容。

I はじめに

眺望・景観は、環境基本法に定める典型7公害には含まれませんが、公害紛争・苦情の実務では眺望・景観に係わる被害が訴えられることが少なくありません。そこで、今回は、裁

判例を通して、眺望・景観に関する裁判所の考え方を見ていくことにします。

II 眺望利益の法的性質

眺望の対象となる風物は、それを観る人に美的満足感や精神的な安らぎを与えるという意義、価値を有していますが、眺望の利益が法的に保護されるためには、それが単に観る人にとって主観的な価値を持つだけでは足りず、客観的な価値を持つこと、即ち、重要な利益として社会から承認される場合であることが必要です。本事例では、裁判所は、原告別荘地周辺は、別荘地として眺望の点で格別の価値を有し、近隣住民もこれまで景観につき配慮してきた場所であること、原告は、木曽駒高原の環境、眺望の享受を重要な目的として別荘を建築したことを認定し、原告別荘地からの眺望利益は、客観的な価値を有するとして、法的保護に値すると判断しました。

III 違法性の判断について

加害行為の違法性は、受忍限度を超えているか否かによって判断されます。これまで繰り返し述べてきたように、この判断は、被害の内容・程度、加害行為の態様、地域性、交渉の経緯等の諸事情を総合してなされますが、その際、最も重視されるのは、被害の内容・程度です。

ところで、この点からいうと、一般に眺望の利益は、水質汚濁、大気汚染等の典型7公害と比較して、被害の切実さにおいて劣位にあることは否めないと考えられます。また、同じく眺望の利益といっても、それが問題となる場面によって、例えば、眺望が売り物で、営業に不可欠である旅館・ホテル等からの眺望と別荘地からの眺望、あるいは一般住宅等からの眺望とでは、眺望の持つ意味に大きな差があることはお分かりいただけると思います。眺望・景観に関する裁判例を見ると、これまで差止め、損害賠償が認容された事例は、旅館・ホテル等の重大な経済的利益が問題とされた事案が最も多いようです。次いで認容例が多いのは本事例のような別荘地の事案であり、一般住宅等の事案で請求が認められるには特別の事情が必要だと考えられます。

本事例では、裁判所は、前記のとおり、問題とされているのが別荘地からの眺望利益であることを前提として、被告によるマンション建築により、原告別荘からの御岳山に対する眺望が著しく阻害されるに至ったこと(被害の程度)、被告は、マンション建築に当たり、原告別荘からの眺望に配慮しなかったこと、建築前に原告に了解はおるか、説明さえしていないこと(交渉経緯)、被告の建築したマンションは、従来この地域になかった高層の建物であったこと(加害行為の態様、地域性)等の事実を認定した上、これらの事実を総合して、被告のマンション建築は、受忍限度を超える違法なものであると判断しました。

眺望・景観に係る最近の裁判例としては、岐阜地裁平成7年2月21日決定、判例時報1546-81(配水タンク建設により、池を中心とした自然環境・眺望が害されるとして、配水タンクの建設差止めを求めた仮処分申請が却下された事例)や長野地裁上田支部平成7年7月6日判決、判例時報1569-98(被告の別荘建築により、アルプスへの眺望が阻害されたことを理由とする損害賠償請求が棄却された事例)があるので、興味のある方は参照してください。