

裁判例からみた日常生活のルール

第 10 回 眺望の利益

今回は、眺望の利益が争われた事案をみてみましょう。

大阪高裁平成 10 年 11 月 6 日判決 (判例時報 1723-57)

【事 案 の 概 要】

X は、自宅の隣接地にマンション (11 階建、13 階建及び 14 階建の 3 棟。X 宅との最短距離は約 30 メートル) の建築が始められたために自宅からの眺望が害されたとして、このマンションの建築主である Y に対し、慰謝料 300 万円を含む合計 1,000 万円の損害賠償の支払を求めた。

1 審の大阪地裁は、慰謝料請求の一部 (120 万円) を認めたため、Y が大阪高裁に控訴した。

【高裁判決の要旨】

眺望の利益は、そのすべてが法的保護の対象となるものではなく、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になる。

また、法的保護の対象となる眺望利益の侵害が違法不当なものとなるのは、受忍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。

本件では、X 宅からの眺望を法的保護に値する生活利益であるとみることは極めて困難であり、また、この点を肯認する余地があるとしても、受忍限度を超えることの立証がない。

したがって、1 審判決中、請求を一部認めた部分を取り消し、X の請求を棄却する。

1 はじめに

素晴らしい眺望は、見る人に開放感や安堵感、美的満足感を与えてくれます。しかし、それは、近くに建物などの妨害物がないという偶然の事情によるもので、特定の土地建物の所有者や占有者が独占できるものとはいえません。また、近くに建物ができて眺望が害されたとしても、日常生活への影響としては、騒音、悪臭や日照被害ほどに切実なものではない場合が多いでしょう。

それでは、眺望が妨げられた場合のうち、どのような場合に妨害排除や損害賠償の請求をすることができるのでしょうか。

2 法的保護の対象となる眺望の利益

本判決は、眺望の利益は、「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

すると認められる場合に、はじめて法的保護の対象となる」と述べています。この点は、1審判決もほぼ同様です。

では、X宅からの眺望がこの要件を満たしていたのでしょうか。1審判決は、これを肯定しました。その理由としては、①周辺地域は自然の竹木や雑木林、畑、田等が残る郊外の未開発地域で、付近に高層建築物はなく、X宅からの眺望は、農地や雑木林、市街地を広くかつ遠くまで観望できるものであったこと、②Xは、不動産業者から、見晴らしの良い土地として紹介され、自宅敷地を購入したものであること、③Y建築の本件マンションも屋上展望台を設けて「360度のすばらしい眺望が手軽に楽しめるスペース」として住居者の募集広告をしていることなどを挙げています。

しかし、控訴審判決である本判決は、X宅からの眺望を法的保護に値する生活利益とみることは極めて困難であると判断しました。その理由としては、①X宅からの眺望は、「第1種中高層住居専用地域」(中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域)における一般住宅の眺望であること、②Xが業者から見晴らしの良い土地として自宅敷地を紹介された経緯があるとしても、当該業者が近隣地も所有していたわけではなく、Xの眺望を権利として保証・容認したものではないことなどを挙げています。

3 受忍限度

権利や生活利益の侵害があったとしても、それが違法なものといえるためには、受忍限度を超えることが必要であることは、これまでこのシリーズで見えてきたとおりです。これは、眺望の利益についても当てはまるといえます。

本判決は、受忍限度を超えるかどうかの判断要素として、被害建物の立地環境、位置、構造、眺望状況、建築・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の事情を考慮する必要があると述べています。その上で、X宅からの眺望が法的保護に値すると肯認する余地があるとしても、上記のようなX宅の眺望の性質、内容のほか、Yは都市計画法上の用途区分に沿った高度利用を目的として取得した土地に、都市計画法、建築基準法等に従い、必要な開発許可や建築確認を得ていること、また、Yは地元自治会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を取り交わしてきていること(ただし、Xは納得していたわけではなかったようです)などを考慮すると、いまだ受忍限度を超えることの立証がないというほかはないとし、結局、Xの請求を全面的に棄却するという結論をとりました。

なお、この判決では、受忍限度を超えるかどうかの判断部分で、具体的な眺望妨害の程度については言及していませんが、X宅は南側部分に主要開口部があり(本件マンションは西側に位置)、居室部分への影響が見込まれるのは2階の一部に限られ、視野の左半分ないし3分の1が遮断されることになるようです。

4 まとめ

これまでに眺望の利益が争われた裁判例は、それほど多くはなく、類型化することは困難ですが、その中では、法的保護の対象となる眺望かどうかの点よりも、むしろ眺望の妨害が受忍限度を超えるかどうかの点で判断している例が多いようです。

本件は、1審と2審で結論を異にした興味深い事例ですが、本件マンションの敷地が第1種中高層住居専用地域にあることに対する重点の置き方が判断を分けた重要な要素のように思われます。

このシリーズは、10回にわたり、実際の裁判例をもとに日常生活に密着した問題を見てきましたが、今回が最終回となります。次号からは、新しい企画でお送りする予定です。

(公害等調整委員会事務局審査官 端 二三彦)