

【 視 点 】

花火観望利益の保護と制約

早稲田大学法科大学院
教授 鎌野 邦樹

東京地裁平成18年12月8日判決について、その翌日の新聞各紙は「『隅田川花火見えなくなった』、別マンション建設、業者に賠償命じる」（日本経済新聞朝刊39面）等の見出しでその内容を報じた。その事件は、次のようなものであった。原告は、東京・浅草のマンションの一室を購入したが、その目的は、隅田川花火大会の花火を自室で観覧し、また、取引先接待にも利用するためであった。分譲業者は、パンフレットにおいて隅田川花火大会の花火の観望をアピールしていた。ところが、原告がマンションの引渡しを受けてから1年も経過しないうちに、同分譲業者は、通りを挟んだ向かい側に同じ高さのマンションの建設工事に着工したため、原告は、ひと夏だけ建築用クレーン越しに隅田川の花火大会を観覧しただけで、それ以降は花火を見ることができなくなった。原告は、分譲会社を被告として、不法行為を理由とする350万余円の損害賠償請求をした。裁判所は、被告が分譲後すぐに別のマンションを建設し原告の花火観望を妨げたことは信義則上の義務に違反するとして、慰謝料60万円の支払いを命じた。なお、同判決は、「都心における高層ビルの建築が相次いでいるという状況を勘案すると、隅田川花火大会を室内から鑑賞する利益といえども、本件のような売主自身がこれを妨げる行為をしたという特殊な事案を除き、いかなる場合にも法的に保護すべき利益とまではいえない」とも述べている。

この判決の法的評価および眺望・景観に関する民法学からの考察については、別稿（鎌野邦樹「眺望・景観利益の保護と調整」NBL853号〔2007年3月15日号〕10頁以下）を参照いただくこととし、以下では、近年の「都心回帰」や「高層マンションブーム」を背景とした眺望をめぐる紛争を防止するために、不動産取引において基本的にどのような点が留意されるべきかについて一言述べることにする。

眺望利益は、住民間において相互制約的であるべきであるし、それ故に必ずしも永続的なものではない。また、特定人の「特等席」からの眺望は、少なからず他の者の景観や眺望を奪うことによって成り立っている。地上からの眺めではなく、高層階からのパノラマや夜景、また、青田売りでのパンフレットの世界での眺めにおいては、これらの点を、売主も買主も、とかく忘れがちである。これらの点を認識しつつ、今後の不動産取引実務においては、まず、マンションの売主が、当該眺望の素晴らしさを強調するのは結構であるが、同時に、眺望は本来相互制約的なものであり、それ故に必ずしも永続的なものでない点を、買主に対して十分に説明（当該地域の都市計画等を示し、将来における自室からの

眺望の非永続性をも説明)し、また、正当に表示して、買主に十分に認識させることが必要である。このような観点からの説明義務を怠った場合には、売主は契約解除を含む責任を負うことになる。他方、買主においても、例えば本件においては、1733年(享保18年)に始まるとされる隅田川花火大会が、昭和13年～昭和22年は戦時を理由に、昭和37年～昭和53年は隅田川の悪臭や周辺の交通事情等を理由に中止されていることから、将来、何らかの理由で花火大会自体が中断・中止されることもあり得ることと共に、近隣の建築物等によって将来、自室からの眺望が制約される可能性も認識する必要がある。