

## 主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 当事者の求める裁判

#### 1 請求の趣旨

- (1) 被告らは、連帯して、原告ら各人に対し、各金750万円及びこれに対する平成18年4月22日から各支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
- (2) 訴訟費用は被告らの負担とする。
- (3) 仮執行宣言

#### 2 請求の趣旨に対する答弁

主文同旨

### 第2 事案の概要

- 1 本件は、原告らが被告近鉄不動産からマンション(大阪市a区b町c丁目d番地e所在の「Aマンション」。地上28階、地下1階建。以下「本件マンション」という。)を購入したところ、その後、近隣に被告らが別のマンション(Bマンション。地上39階、地下1階建)を建築した結果、眺望等を害されたと主張して、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を求めている事案である。

これに対して、被告らは、被告近鉄不動産が本件マンションを分譲する際良好な眺望を約束した事実は存在しない等と主張して、原告らの請求を争っている。

- 2 争いのない事実(当事者が争うことを明らかにしないために自白したものとみなす事実を含む。)

#### (1) 当事者等

ア 原告Cは本件マンションf号室,原告Dは同g号室,原告Eは同h号室,原告Fは同i号室,原告Gは同j号室を所有している。

イ 被告近鉄不動産は,不動産の売買・賃借等を業とする会社であり,本件マンション及びBマンションの事業主かつ売主である。なお,被告近鉄不動産は,平成14年4月1日,同日以前に存在していた近鉄不動産株式会社(その後,被告近鉄に合併。以下「旧近鉄不動産」という。)の分譲マンション事業等を承継した近鉄不動産販売株式会社(以下「旧近鉄不動産販売」という。)が商号変更した会社である(以下,旧近鉄不動産販売及び旧近鉄不動産も合わせて,単に「被告近鉄不動産」ということがある。)

被告近鉄は,運輸業及び土地建物の売買・賃借等を業とする会社であり,Bマンションの事業主かつ売主である。また,被告近鉄不動産の親会社である。

## (2) 売買契約

ア 原告Cは,平成12年3月12日,被告近鉄不動産から,本件マンション26階f号室(専有部分面積70.54平方メートル)を3820万円で買い,平成13年6月22日,その引渡を受けた。

イ 原告Dは,平成12年3月12日,被告近鉄不動産から,本件マンション26階g号室(専有部分面積57.99平方メートル)を3250万円で買い,平成13年6月22日,その引渡を受けた。

ウ 原告Eは,平成13年8月30日,亡夫とともに,被告近鉄不動産から,本件マンション23階h号室(専有部分面積70.54平方メートル)を3730万円で買い(各持分2分の1),同年10月15日,その引渡を受けた。

平成14年1月19日,亡夫が死亡し,原告Eは,その持分2分の1を相続した。

エ 原告Fは,平成12年3月30日,被告近鉄不動産から,本件マンシ

オン23階i号室(専有部分面積57.99平方メートル)を3170万円で買い、平成13年6月24日、その引渡を受けた。

オ 原告Gは、平成12年3月12日、被告近鉄不動産から、本件マンション21階j号室(専有部分面積70.54平方メートル)を3690万円で買い、平成13年6月22日、その引渡を受けた。

カ 上記各売買契約(以下、一括して「本件売買契約」という。)に際して作成された重要事項説明書の特記事項には、「周辺環境について」として、「購入者には、周辺環境について、以下の事項をあらかじめ承諾していただきます。」「将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築基準法等法律およびb町再開発地区計画等の許容する範囲内の中高層建築物が建設される場合があること、特に本マンション南側道路をはさんだ近接地およびO C A Tをはさんだ東側近接地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について売主および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと。」との記載がある。

また、本件売買契約書の特約条項にも、「周辺環境について」として、「甲(注・買主)は、周辺環境について以下の事項を承諾した。」「将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築基準法等法律およびb町再開発地区計画等の許容する範囲内の中高層建築物が建設される場合があること、特に本マンション南側道路をはさんだ近接地およびO C A Tをはさんだ東側近接地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について乙(注・売主)および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと。」との記載がある(以下、重要事項説明書及び売買契約書の上記条項を「本件条項」という。)

### (3) Bマンション

ア Bマンションの敷地(以下「本件敷地」という。)は、JR難波駅のあるO C A T(地上6階、地下2階建の交通ターミナル施設)を挟んだ本件マンションの東方に所在する。

イ 本件マンション・本件敷地、O C A Tを含むb町地区(通称「ルネッサなんば」)は、大阪市の「b町地区地区計画」において、大きくA地区(ウォーターフロント・ゾーン)・B地区(ニューターミナル・ゾーン)・C地区(ニューシティ・ゾーン)に分けられており、本件マンション・本件敷地はいずれもB地区に属していた。

B地区は、平成15年に変更される前の地区計画(以下「旧地区計画」という。)では、「複合交通センターを中心に、商業、業務、宿泊機能の導入を図ることにより、空港と直結した都心ターミナルの整備を行う。」ものとされていたが、平成15年に変更された後の地区計画(以下「新地区計画」という。)では、「鉄道及び高速道路と直結した複合交通センターを中心に、業務、商業、居住、宿泊等の機能を適切に配置し、都心ターミナルの利便性を生かしたまちづくりを進める。」ものとされていた。

ウ 本件売買契約当時、本件敷地は、株式会社マイカル(正確には、関連会社であり、後に株式会社マイカルに吸収合併された株式会社マイカル総合開発であるが、以下、特に両社を区別することなく、「マイカル」という。)が所有する更地で、マイカルは同土地上に大型複合施設を建築する計画を立てていた。

ところが、その後の業績不振などにより計画が変更され、平成11年5月28日には、「マイカルはJR難波駅前の旧国鉄用地に2002年秋の開業を目指していた商業施設「マイカルタウン」を、今後5年間のグループの出店計画から外した。」などと報じられるようになった(乙3)。

そして、平成13年9月14日、マイカルは民事再生手続の申立をするに至った。

エ 被告近鉄不動産は、遅くとも平成13年12月までには本件敷地を購入することを決定し、平成14年5月31日に購入した。

被告らは、同土地に、Bマンションを建築し(平成17年10月ころ竣工)、同年11月23日に入居が始まった。

オ 原告らが本件売買契約により購入した居室は、いずれも本件マンション東側である。

本件マンションとBマンションとの間は約82.5メートルであり、本件マンション東側にBマンションが建築されたことにより、原告らの居室からの眺望が悪くなる等の事態が発生した。

### 3 原告らの主張

#### (1) 被告らによるBマンションの建築等

ア 被告近鉄不動産が本件敷地の購入を決定したのは、平成13年12月ころである。そうすると、遅くとも同年夏ころ(原告らに各戸の引渡がなされていたころ)には、同購入に向けて動き出していたものと思われる。

イ 旧地区計画では、本件マンション及び本件敷地があったB地区の土地利用は「商業、業務、宿泊」に限られており、居住用マンションの建築は不可能であった。このため、本件マンションも、オフィス・ビルと一体の建物として届け出て、建築確認を得ている。

本件敷地に居住用マンションを建築できるようになったのは、本件売買契約締結後、旧地区計画が新地区計画に変更されたためである。

#### (2) 被告近鉄不動産の勧誘方法等

ア 原告らは、良好な眺望を重要な購入動機としていたこと

原告らは、良好な眺望が得られることを重要な購入動機として、本件売買契約を締結した。

立地条件のみで購入を決めたのであれば、より価格の安い低層階を購入したはずである(本件マンションにおいて、高層階の住戸の坪単価がよ

り高額に設定されているのは、より良い眺望を楽しむことができるからである。)

#### イ 被告近鉄不動産の勧誘内容

##### (ア) パンフレット等

被告近鉄不動産の作成したパンフレット(乙7。以下「乙7パンフレット」という。)でも、本件マンションの上層部から望める各方位の眺望を写した写真を全面に掲載し、特に東面については「朝日を浴びる東面、生駒山を間近に望む眺望。上層階の東方向を望む住戸からは、生駒山を背景に上町台地を望む眺望をお楽しみいただけます。朝日がやさしく差し込む窓辺は、早起きしたくなる朝の眺めが自慢です。」などと記載されていた。

乙7パンフレットには、マイカルが建築を予定している商業施設として高層建設のイラストを記載した部分もある。しかしながら、これは本件敷地とは異なるC地区の説明に付されたイラストであるし、本件敷地に建てられるものとして描かれたものでもない。上記記載から、本件敷地に高層マンションが建築されると読み取ることは不可能である。

##### (イ) 原告らに対する被告近鉄不動産の営業担当者の説明内容

被告近鉄不動産の営業担当者は、本件マンションの購入を検討している原告らに対し、「東側は、O C A Tを隔てて生駒山を見ることができます。」本件敷地には、O C A Tと同じくらいの高さの商業施設が建設される予定なので、東側の眺望は十分確保されます。」本件マンション周辺の区域にはマンションは建築できないことになっているので、希少価値が高いですよ。」などと説明し、勧誘した。

#### ウ 重要事項説明の内容

本件売買契約締結に際して重要事項説明がなされたことは事実である。

しかしながら、事前に高額の手付金を振り込ませた上、多数の購入者を一同に集めて説明を行い、その説明も形式的に条項を読み上げるだけの形式的なものであり、原告らはその内容を理解した上で本件売買契約を締結したわけではない。

そもそも、本件条項は、重要事項説明書に印刷された定型文言であり、第三者の行為によって周辺環境が変化しても異議を述べないという当然のことを規定したものに過ぎない。これを超えて、売主である被告近鉄不動産の行為によって眺望が阻害されるなどした場合も異議を述べないことを承認したというものではない。

### (3) 被告らの責任

#### ア 被告近鉄不動産の責任

(ア) 被告近鉄不動産は、本件敷地を購入してマンションを建築する計画を有していたのだから、原告らに本件マンション住戸を販売・引き渡す際、当該計画を速やかに告知・説明して、原告らに不当な損害を与えないようにすべき業務上の注意義務を負っていた。

にもかかわらず、被告近鉄不動産は、本件敷地を購入してマンションを購入する計画を有していることを説明せず、Bマンションの建築確認が下りた(平成15年5月22日)後で初めて本件マンション住民に対する説明会を開いて説明した(同年6月1日)。

(イ) 販売・引渡時に上記計画を有していなかったとしても、本件売買契約締結に際しては、原告らに対し、本件敷地に高層マンションが建つ可能性があることを十分に説明すべき義務を負っていた。

にもかかわらず、被告近鉄不動産は、本件売買契約を締結するに際し、本件敷地に高層マンションが建つ可能性があることを原告らに説明しなかった。

(ウ) 被告近鉄不動産は、本件マンション住戸の販売・引渡後も、本件売

買契約に付随する義務として、本件マンション住戸を購入した原告らの権利を不当に侵害しないように配慮すべき義務を負っていた。

にもかかわらず、被告近鉄と共同でBマンションを建築し、自ら、原告らの権利(眺望等)を不当に侵害した。

また、Bマンションを建築するにしても、より北側に建築することにより原告らに与える損害を軽減することが可能であったのに、現状の位置に建築した。

(I) 被告近鉄不動産の上記行為は、債務不履行又は不法行為(被告近鉄との共同不法行為)を構成する。

#### イ 被告近鉄の責任

被告近鉄は、被告近鉄不動産の親会社であり、Bマンションの共同事業主・売主なのであるから、本件売買契約に関して被告近鉄不動産が負っている義務内容を知っていたか、知り得た。したがって、Bマンションを建築するに際しては、原告らに対して不当な権利侵害を行わないよう注意すべき義務を負っていた。

にもかかわらず、前記ア(ウ)のとおり、自らBマンションを建築し、しかも原告らに与える損害を軽減する努力を怠った。

被告近鉄の上記行為は、被告近鉄不動産との共同不法行為を構成する。

#### (4) 原告らの損害

##### ア 眺望侵害

Bマンションができたことにより、原告らが購入した本件マンション住戸の東側の窓は、壁紙を貼ったようにBマンションの姿に占領され、眺望はほとんど望めなくなった。

##### イ プライバシー侵害

Bマンションができたことにより、原告らは、Bマンションの住民から部屋が覗き込まれる状態となり、人目を気にしてカーテンを閉め切っ



て生活しなければならない状態となった。

#### ウ 資産価値の低下

Bマンションができたことによる前記ア・イのような事情から、本件マンション各住戸の資産価値が大きく低下した。

すなわち、本件マンション西側住戸であるk号室は当初の販売価格(3120万円。乙10の1)よりも、現在の価格(3180万円。甲67)の方が高くなっている。これに対して、東側住戸であるg号室は、当初の販売価格(3250万円)よりも、現在の価格(2791万円。甲68)の方が大幅に安くなっている。

#### エ 弁護士費用

被告らの行為により、原告らは本件訴訟の提起を余儀なくされ、弁護士費用の負担を強いられた。

#### オ 損害額

以上の損害を金銭的に評価すれば、原告ら各自の損害は750万円を下回らない。

#### (5) 過失相殺の主張に対する反論

被告近鉄不動産は専門的知識を有する宅地建物取引業者であるから、原告ら一般消費者に対して十分な説明をすべきところ、単に重要事項説明書や契約書を読み上げるだけで何らの説明もしなかったのであるから、原告らに過失があったということはできない。

#### (6) 小括

よって、原告ら各自は、被告近鉄不動産に対しては債務不履行又は不法行為に基づいて、被告近鉄に対しては不法行為に基づいて、連帯して損害賠償金750万円及びこれに対する平成18年4月22日(訴状送達の日)の翌日から支払済みまで民法所定の年5パーセントの割合による遅延損害金の支払を求める。

#### 4 被告らの主張

##### (1) 被告らによるBマンションの建築等

ア 被告近鉄不動産が本件敷地の購入を検討し始めたのは、マイカルが民事再生手続開始申立をした後である、平成13年10月ころである。

イ 旧地区計画の下でも、B地区にマンションを建築することが法的に禁止されていたわけではなく、マンション建築は可能だった。

本件マンションがオフィス・ビルと一体の建物として建築されたことは事実であるが、これは、被告近鉄不動産において、旧地区計画の趣旨を尊重した結果に過ぎない。

##### (2) 被告近鉄不動産の勧誘方法等

ア 原告らが良好な眺望を重要な購入動機としていたとの主張は争う。

本件マンションの主要なセールスポイントは立地条件の良さ、利便性、設備の充実等であり、眺望ではない。高層階の坪単価がより高額に設定されているのは、ステイタス性の違いによるものであって、眺望が価格設定の重要な要素となっているわけではない。

イ 被告近鉄不動産の勧誘内容

###### (ア) パンフレット等

乙7パンフレットに眺望に関する写真・記載があるのは事実である。しかし、写真は高層マンションのパンフレットに一般的に掲載されるものであり、抽象的・イメージ的なものととどまる。眺望に関する記載も、比較的小さな文字で記載されたものであり、多くの宣伝文句の中のごく一部に過ぎない。

###### (イ) 原告らに対する被告近鉄不動産の営業担当者の説明内容

被告近鉄不動産の営業担当者が、原告ら主張のような内容の説明・勧誘を行ったとの事実を否認する。

被告近鉄不動産は、「Aマンション応酬話法」というマニュアル(乙

4)を作成し、「O C A T東側の土地は？」という質問があった場合には「北側をマイカル、南側をJ R西日本が所有しています。建築計画については、J R西日本の所有地をマイカルが借地として利用し、一体開発を行う予定です。建物の形状等は未定です。」と、「東向きの特徴。」について質問があった場合には「日照時間が短い。値段が安い。競争率が低い。8 FまではO C A Tが、視界(距離約20 M)に入るが、価格設定は抑えている。1 D K・1 L D Kという単身者向けの間取りになっているので日当たりは、あまり関係がないのでは…。O C A Tの東側に高層の建物が建つ可能性があるがO C A Tの幅が約55 Mあるので実際に建っても100 M近く離れる。」と回答するよう定めており、これに沿った説明・勧誘がなされていた。

また、前記のとおり、本件敷地には旧地区計画の下でもマンション建築が可能であり、「本件マンション周辺の区域にはマンションは建築できないことになっているので、希少価値が高いですよ。」というような真実に反する説明をするはずがない。

#### ウ 重要事項説明の内容

重要事項説明は、十分な時間をとって行い、質問も受け付けた。事前に手付金の振込を受けていたのは、単に事務処理上の問題であり、重要事項説明を聞いて契約締結を翻意する場合には、当然に手付金を全額返還するものとされており、購入者もそのことは知っていたはずである。

本件条項は定型文言ではなく、特に本件マンションを対象として設けられた条項であることは明らかである。

### (3) 被告らの責任

#### ア 被告近鉄不動産の責任

(ア) 被告近鉄不動産が本件敷地を購入することを検討し始めたのは、平成13年10月である。当時、既に全原告との間で本件売買契約締結

を終了していたし、原告E以外に対しては引渡済みだった。

原告Eに対する引渡(同月15日)は、上記検討開始後だった可能性がある。しかしながら、本件マンションの引渡手続は旧近鉄不動産販売が行い、本件敷地の購入は旧近鉄不動産が検討したのであり、全く別個の会社・部署が行ったものである。土地取引は一般に内密に行われるし、原告Eに対する引渡時には実際に本件敷地を購入できるか分からなかったのであるから、仮に旧近鉄不動産の担当者が原告Eに対する引渡を知っていたとしても、自己の業務に関する情報を旧近鉄不動産販売の担当者に通知することはできなかった。

(イ) 被告近鉄不動産の担当者は、本件売買契約締結に際して、本件敷地に中高層建築物が建つ可能性があることを十分に説明しており、被告近鉄不動産に説明義務違反は認められない。

(ウ) 被告近鉄不動産が、原告らの権利(眺望等)を不当に侵害したとの事実は存しない。

また、北側土地と一体の敷地としてBマンションを建築するならともかく(その場合、建築される建物は現状よりもさらに巨大になる。)、本件敷地内で建築する以上、その位置を変更することは不可能であった。なお、本件敷地は容積率1000パーセントであるが、被告らは838パーセントに抑えて建築している。

#### イ 被告近鉄の責任

被告近鉄が、原告らに対して不当な権利侵害を行ったとの事実は存しない。

#### (4) 原告らの損害

##### ア 眺望侵害

Bマンションの建築による視覚阻害は18～20°に過ぎず、その余の周囲の眺望は何ら妨げられておらず、生駒山の山並みも十分に楽しむ

ことができる。

Bマンションの建築前にはより良い眺望を享受できたことは事実であろうが、原告らが享受してきた良好な眺望は、何らかの法的根拠に基づいて原告らに付与されたものではなく、再開発予定の近接地が高度に利用されていなかったことで享受できた反射的利益に過ぎない。

#### イ プライバシー侵害

本件マンションとBマンションは約82.5メートル離れており、Bマンションから原告らの居室内が肉眼で手に取るように見えるというわけではない。そもそも、原告らに終日カーテンを閉めずに生活し得るといふプライバシーの利益が法的に保護されていたわけではないし、被告らが原告らのプライバシーを侵害しているというわけでもない。

#### ウ 資産価値の低下

本件敷地に高層マンションが建築されることは、本件売買契約締結時にも十分に予測できたことである。

本件マンション住戸の資産価値が低下したとしても、それは中古物件である以上当然に生じる経年劣化であり、それ以上にBマンションの建築によって資産価値が低下したという事実は存しない。

#### エ 弁護士費用

争う。

#### オ 損害額

争う。

#### (5) (予備的)過失相殺

本件敷地に中高層建築物が建築される可能性があることは、重要事項説明書及び契約書に明記されており、重要事項説明として口頭で説明を受けたにも関わらず、原告らは、質問をするなどして自己の理解を確認することをしなかった。

仮に損害賠償義務が認められるとしても、原告らにも相応の過失が認められるべきである。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 原告らの主張する眺望利益について

(1) 原告らは、従前享受していた良好な眺望がBマンションの建築によって阻害された旨を主張し、これによる損害賠償を求めている。

(2) しかしながら、眺望利益なるものは、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。元来風物は誰でもこれに接しうるものであって、ただ特定の場所からの観望による利益は、たまたまその場所の独占的占有者のみが事実上これを享受しうる結果としてその者に独占的に帰属するにすぎない。したがって、眺望利益は、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その場所に建物が建築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せられるべき重要性を有するものと認められる場合に限って、法的に保護される権利となるものと考えられる。

本件マンションは、大都市大阪の中心部、都市計画法上の商業地域に位置し、建築基準法上の日影規制もなく、容積率は1000%とされている土地の上に立てられた居住用マンションである(弁論の全趣旨)。その住民である原告らが、たまたま周辺に同程度の高さの高層マンションが存在していなかった結果として、良好な眺望を独占的に享受していたのだとしても、その享受が社会通念上独自の利益として承認されるべき重要性を有し、法的保護に値するものであったとは到底認められない。

(3) 原告らも、もとより一般論として自らが絶対的な眺望利益を享受しているとまで主張しているわけではなく、被告近鉄不動産において、本件敷地

に原告らの眺望を阻害するような高層マンションが建つ可能性を説明せず、逆に、将来的にもそうした事態は生じないであろうと保証し、あるいはそのような信頼を与えるかのような言動を用いて本件売買契約を締結したという事実を前提として、かかる事実関係の下における被告らの説明義務違反等を問題としている。

そこで、以下に、被告近鉄不動産が上記のような真実に反する説明を行って本件売買契約を締結した(その結果、原告らにおいて、将来的にも良好な眺望が保証されるものと誤信して本件売買契約を締結した)という事実が存するか否かを検討する。

## 2 本件敷地に関する客観的な状況について

(1) 本件売買契約締結及びこれに基づく住戸引渡当時、原告らが購入した本件マンション東側の2・1階以上の住戸からは、近辺に同程度の高層建物が存在していないため、遠く生駒山まで一望できるような良好な眺望を楽しむことができた(甲19・71(以下、両者を合わせて「原告Eの陳述書」という。)、甲22、甲23の1・2・4、原告C(甲17・56の陳述書を含む、以下同じ。)、原告D(甲18・66の陳述書を含む、以下同じ。)、原告F(甲20・57の陳述書を含む、以下同じ。)、原告G(甲21・53の陳述書を含む、以下同じ。))。

(2) 本件敷地は、もとマイカルが所有し、大型複合施設の建築を計画していた。建物の規模としては、鉄骨造13階建程度のものを予定していたものと考えられる(甲50)。

しかしながら、マイカルの業績不振などにより、平成11年5月28日には、出店計画の見直しを示唆するような新聞報道がなされたこともあった(争いのない事実)。

以上のとおり、仮にマイカルが当初予定していたとおりの大型複合施設を建築したとすれば、本件マンション東側の2・1階以上の住戸を購入した

原告らは、従前どおりの良好な眺望を享受することが可能であったということが出来る。

しかしながら、マイカルが当初予定していたとおりの大型複合施設を建築するか否かは未知数であり(着工すらされていなかった。)逆に、マイカルが当初の出店計画を見直し、本件敷地を他に売却したり、予定とは異なる高層建物を建築したりするという可能性も十分に考えられる状況であった。

すなわち、原告らが今後も従前と同様の良好な眺望を享受できるか否かは、専ら、マイカルが当初予定していたとおりの大型複合施設を建築するか否かという、全く不確定で、もとより被告らにおいてコントロールすることができない要素に依存していたということが出来る。

- (3) 旧地区計画のもとにおいても、本件敷地にマンションを建築することが法令上禁止されていたわけではなく、仮に単独でのマンションの建築確認申請がなされたとしても、法規上の問題があったわけではなかった(調査嘱託の結果)。

あるいは、本件マンションのように、オフィス・ビルと一体となった建築物としてであれば、旧地区計画のもとにおいても、土地利用の基本方針に適合するものとして高層マンションを建築することが可能であったものと考えられる。

いずれにせよ、本件売買契約当時であっても、本件敷地に、Bマンションと同程度の高さの高層マンションを建築することは十分に可能であり、旧地区計画が変更されない限りは本件敷地に高層マンションを建築することが出来ないというような事実は存在していなかった。

- (4) O C A Tの周辺に設置された大看板等に描かれたb町地区の周辺予想図では、本件マンションのO C A Tをはさんだ東方に、本件マンションと同程度の高さの高層建物が描かれている(乙2)。b町地区開発協議会作成の



チラシ(乙1)にも、同様の描写がある。

これらを見れば、本件マンションの東方(本件敷地周辺)に高層建物が建築される可能性があることは一目瞭然といえる。

少なくとも、原告Eを除く原告らはこれらを一つ以上目にしており(同原告らの供述。原告Eも、同様にこれらを目にしたはずである。)、原告らも、上記可能性を十分に認識し得たものと考えられる。

### 3 被告近鉄不動産の勧誘方法等

#### (1) 被告近鉄不動産が作成した本件マンションに関するパンフレット等

ア 乙7パンフレットには、きらびやかな光に溢れた夜景や、近辺に眺望を阻害する建築物がほとんどなく、遠く遠方まで見渡すことができる日中の景色など、良好な眺望をアピールするかのような写真が掲載されている(3・4頁、13・14頁、15・16頁、31・32頁)。

ただし、3・4頁の写真には「現場周辺から南西方向を望む夕景にイメージ写真をCG合成したものです。」、15・16頁の写真には「現場周辺から 方向を望む」、31・32頁の写真には「夜景はCG合成です。実際とは異なります。」との説明がそれぞれ付されており、これらの写真が現実の眺望とは異なるものであって、いわばイメージ写真であると分かる体裁がとられている。

イ 乙7パンフレット13頁には、「都心を見下ろす優雅。」都心の超高層は、眺望がクローズアップされます。それは、都心に住まうステイタスであり、ゆとりある暮らしの象徴でもあります。24時間輝きを失わない風景は、窓の外に展開される都心の大自然。陽が昇り、雲が流れ、西の空が赤く染まる、やがて月の光の下に、光のレビューが始まる…。都心の超高層ならではその光景は、ここだけに許された優雅でもあります。」との記載がある。

同15頁には、「都心のパノラマ指定席。」窓辺に腰掛け、都心風景を

楽しむ…。目線の都心とは全く異なる風景が、窓の外に広がる時、今までになかった時間の流れを感じるはず。それが、都心の超高層に住まうことの実感。あなただけのパノラマ指定席が暮らしに潤いと安らぎを運んでくれます。」との記載がある。

また、同16頁には、「朝日を浴びる東面、生駒山を間近に望む眺望。上層階の東方向を望む住戸からは、生駒山を背景に上町台地を望む眺望をお楽しみいただけます。朝日がやさしく差し込む窓辺は、早起きしたくなる朝の眺めが自慢です。」との記載があり、西・南西方向、北西方向、南方向を除く各住戸についても、同様にそれぞれ良好な眺望が得られることを謳う記載がある。

ウ 以上のとおり、確かに乙7パンフレットには、良好な眺望を本件マンションのセールスポイントの一つとしていると読めるような写真・記載がある。

しかしながら、本件売買契約締結当時、本件マンションの高層階から良好な眺望が得られること自体は真実であって(そのこと自体は、現在でも大きくは変わっていない。少なくとも、ベランダに出れば、遠く生駒山まで見渡すことが十分に可能であるし、春秋分の一時期を除けば、日の出を眺めることも可能である。乙12、乙38の1～3)、これをセールスポイントの一つにすることはマンション販売の現場において通常のことであると考えられる。そして、乙7パンフレットの上記写真・記載は、あくまでも現在の眺望に関するものであって、これが将来的にも保証されるものであるとの記載はないし、また、そのような誤信を与えるようなものともいえない。

しかも、眺望に関する上記の写真・記載は、全体で50頁を超える乙7パンフレットのごく一部に掲載されたものに過ぎない。むしろ、乙7パンフレットでは、冒頭に「次代の住ニーズは都心回帰へ。」と記載され、5

～ 10 頁にかけて、本件マンションが「暮らしと文化と娯楽が集う」b町地区「ルネッサなんば」の中に所在すること、「雨に濡れずに6路線へ地下で直結」していることなど、立地条件等を主要なセールスポイントとして記載されている。

エ 被告近鉄不動産作成の別のリーフレット(乙6)にも、夜景の写真(ただし、いずれも「実際とは異なります」との説明が付されている。)や、「窓の外に広がる眺望、超高層ならではのパノラマ風景。」「東方向は、金剛・生駒の山並みを背景に上町台地の風景が。」との記載がある。しかし、これも、立地条件等を主要なセールスポイントとして作成されたものであり、良好な眺望を将来的に保証したもの(又はそのような誤信を与えるもの)と読めないことは、乙7パンフレットと同様である。

この他、株式会社リクルート発行の住宅情報雑誌に掲載された広告(乙8の1～13)でも眺望は重要なセールスポイントとされていない。また、被告近鉄不動産作成の別のリーフレット(乙9)では、「立地」「価額」「設備・仕様」「収納」「管理・サービス」を「第1期1次・2次ご契約者133組にお尋ねした、Aマンションの魅力ランキングBEST5」として記載する一方、眺望については記載自体が存在していない。

オ なお、乙7パンフレット6頁には、本件敷地にマイカルが予定していた大型複合施設(OCATよりは高く、本件マンションよりは相当低い建物)の形状が線で記載されている。しかしながら、同所には「マイカル計画図」として高層建物のイラストも掲載されている。

逆に、被告近鉄不動産作成の別のチラシ(乙5)・リーフレット(乙6)には、本件マンションのOCATをはさんだ東方に、本件マンションと同程度の高さの建物の形状が線で記載されている。

いずれにせよ、上記は、線で大雑把な建物の形状を示しているに過ぎず、本件マンションの東方に建築される可能性がある建物の確定的な予

測とは考えられないし、これを見て、本件敷地に本件マンションよりも高い建物が建つことはないと誤信するようなものとも考えられない。

(2) 本件マンションの価格構成について

本件マンション各住戸は、上層階になるほど高めの坪単価が設定されている(乙10の1・2)。

しかしながら、マンションの上層階になるほど高めの価格設定がされているということは、本件マンションに限ったことではなく、眺望が良好であるか否かを問わず、一般に認められるところであり、これは、ステータスや騒音、防犯、通風、日照などの多様な理由に基づくものと考えられる。実際、Bマンションの28階以下の西側住戸は、正面に本件マンションが所在しているが、それでも上層階ほど高めの価格設定がされている(甲44の1、弁論の全趣旨)。

本件マンションにおいても、8階以下の東側住戸は前面約20メートルの距離にO C A Tが所在し、いずれの階からも眺望を楽しむことができる状態にはないが、それでも上層階ほど高めの価格設定がされている(乙10の1・2、弁論の全趣旨)。

以上のとおり、被告近鉄不動産が本件マンション上層階について設定した価格と、下層階について設定した価格との差が、眺望の良否を専ら又は主要な原因としていたとは考えられない。また、上層階について価格を高めに設定したからといって、上層階の住戸購入者に対して良好な眺望を保証した(又はそのように購入者に誤信させた)とも考えられない。

(3) 本件条項

ア 本件売買契約に際して作成された重要事項説明書には、「周辺環境について」として、「購入者には、周辺環境について、以下の事項をあらかじめ承諾していただきます。」将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築基準法等法律およびb町再開発地区計画等の許容する範囲内

の中高層建築物が建築される場合があること、特に本マンション南側道路をはさんだ近接地およびO C A Tをはさんだ東側近隣地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について売主および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと。」との記載(本件条項)がある。

また、本件売買契約書の特約条項にも、「周辺環境について」として、「甲(買主)は、周辺環境について以下の事項を承諾した。」将来本マンション隣接地および周辺に都市計画法、建築基準法等法律およびb町再開発地区計画等の許容する範囲内の中高層建築物が建築される場合があること、特に本マンション南側道路をはさんだ近接地およびO C A Tをはさんだ東側近隣地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件、交通量等に変化が生じる場合があること等、周辺環境を充分調査確認のうえこの契約を締結し、以後この環境について乙(売主)および関係者に対し何ら異議を申し立てないこと。」との記載(本件条項)がある。

イ 原告らのうち、原告C・原告D・原告Gに対する重要事項説明は、平成12年3月12日、他の顧客ら(合計約30人)とともに、被告近鉄不動産の社員であり、宅地建物取引主任者であるHが行った。原告Fに対する重要事項説明は、同月30日、被告近鉄不動産の販売担当者であり、宅地建物取引主任者であるIが個別に行った。I及びHは、1時間30分以上かけて、本件条項を含む重要事項を逐一説明し、質問等を募ったが、本件条項に関しては誰からも異議は唱えられなかった(乙22(Hの陳述書)、乙23の1~4、証人I(乙19・34の陳述書を含む。以下同じ。)、原告C、原告D、原告G)。原告E及び亡夫に対する重要事項説明は、平成13年8月30日、宅地建物取引主任者であるJが行ったが(乙23の5)、原告Eから本件条項に関して異議が唱えられた形跡は見当た

らない。

なお、原告Fは、平成12年3月30日にIから重要事項説明を受けた際、Iに対し、「近鉄不動産の責任の無いところで何があっても文句を言える筋ではないけど、もし近鉄が取得して高い建物建てたら承知せえへんぞ。」と言った旨を供述する。しかしながら、原告Fが重要事項説明を受けた当時、マイカルは民事再生の申立すらしておらず、被告近鉄不動産が本件敷地を取得するというようなことは全く想定されていなかったはずであり、原告Fが上記のような発言をしたというのは唐突に過ぎる。反対趣旨の証人Iの証言に照らし、原告Fの上記供述は信用できない。

ウ 原告らは、本件条項を含む重要事項の説明を受け、「その内容を了解および承認」する旨の記載がある重要事項説明書受領書兼承認書に署名押印し(乙23の1～5)、被告近鉄不動産に差し入れた。

また、本件条項が記載された売買契約書に署名押印し、本件売買契約を締結した。

エ 本件条項は、本件敷地に将来中高層建築物が建築され、眺望に変化が生じる可能性がある旨を具体的に記載したものであって、その内容は格別難解なものではないし、格別見難い場所に分かりにくく記載されているというわけでもない。

原告らは、本件条項が定型文言であると主張するが、「O C A Tをはさんだ東側近接地」と具体的に特定した上でのものであって、一般的・抽象的な定型文言とは明らかに異なっている。もとより、第三者の行為に限定して異議を述べないという記載になっているわけではないし、そのような説明を被告近鉄不動産の担当者がしたという事実も存しない。

また、重要事項説明に先立って、原告らを含む顧客らから手付金が徴収されていたが、これは事務処理上の問題に過ぎず、重要事項説明を受

けた後翻意する場合，当然手付金は返還されるものとされていたし，実際，重要事項説明を受けた後，売買契約を締結しなかった者も少なからずいた(甲69の3，証人K(以下「K」という。乙20の陳述書を含む，以下同じ。))。そのことは，原告らも十分に認識していたはずであり，手付金を交付した後だからといって，翻意が難しくなるとか，重要事項説明が形式に過ぎなかったということとはできない。

オ 以上のとおり，原告らは，本件条項(本件敷地に中高層建築物が建築され，眺望に変化が生じる可能性があること)の説明を受け，これを納得した上で，本件条項を特約条項に含む本件売買契約を締結したものと認められる。

#### (4) 被告近鉄不動産の担当者の勧誘内容等

ア 被告近鉄不動産の現場責任者だったKは，販売担当者の説明内容を統一し，顧客に誤解を与えないようにするため，「Aマンション応酬話法」というマニュアルを作成していた。

上記マニュアルでは，「O C A T東側の土地は？」という質問があった場合には「北側をマイカル，南側をJ R西日本が所有しています。建築計画については，J R西日本の所有地をマイカルが借地として利用し，一体開発を行う予定です。建物の形状等は未定です。」と，「東向きの特徴。」について質問があった場合には「日照時間が短い。値段が安い。競争率が低い。8 FまではO C A Tが，視界(距離約20 M)に入るが，価格設定は抑えている。1 D K・1 L D Kという単身者向けの間取りになっているので日当たりは，あまり関係がないのでは…。O C A Tの東側に高層の建物が建つ可能性があるがO C A Tの幅が約55 Mあるので実際に建っても100 M近く離れる<sup>マ</sup><sup>マ</sup>。」と回答するよう定めており，これに沿った説明・勧誘がなされていた(乙4，証人K，証人I，証人L(乙18・33の陳述書を含む，以下同じ。))。

イ 上記応酬話法の内容は、概ね事実に合致したものである(「北側をマイカル、南側をJR西日本」という部分が、実際には逆になっている点のみ異なる。弁論の全趣旨)。

また、被告近鉄不動産の担当者らに販売ノルマが課されていたり歩合が支払われたりしたという事実はなく、もともと本件マンションは売れ行きが好調で抽選が行われるほどであったこと(証人K)からすると、同担当者らにおいて、上記応酬話法に反して虚偽の説明を行って契約を勧誘しなければならなかったという事情は見当たらない。

ウ この点、原告らは、被告近鉄不動産の担当者から、「東側は、O C A Tを隔てて生駒山を見ることができます。」本件敷地には、O C A Tと同じくらいの高さの商業施設が建設される予定なので、東側の眺望は十分確保されます。」本件マンション周辺の区域にはマンションは建築できないことになっているので、希少価値が高いですよ。」等と説明・勧誘された旨を主張し、これに沿う供述をする(原告Eを除く原告らの供述、原告Eの陳述書)。また、同趣旨の、本件マンション住戸購入者と思われる者が作成した陳述書等(甲49・70)や、マンション管理組合作成の書面等(甲29,甲31,甲32の1,甲33。なお、原告らは、これらに対する被告近鉄不動産の回答等(甲30,甲32の2,甲34)を提出し、被告近鉄不動産もマンション管理組合の申入を認めていたかのように主張する。しかしながら、上記回答等を見ても、原告らの主張するような趣旨を読み取ることはできない。)も提出されている。

しかしながら、当時本件敷地を所有し、建物を建築する計画を有していたのは、被告らではなく、第三者であるマイカルだったのであるから、被告近鉄不動産の担当者においてその建築予定建物(未だ着工すらされていない)の内容を断定的に説明したとは考えにくい。実際、原告Gは、Lが「(本件敷地に建てられる建物がどのようなものであるのかと質問され



て)初めはあんまり分からないっておっしゃってたんですけど、でも、この御時世、そんな高い建物を建てられる体力のある会社はないんじゃないですかねみたいな話をされた」(高い建物が)絶対建たないとか、そういうのはおっしゃってはいけません」と供述しており、少なくとも、Lが、原告Gに対し、本件敷地にどのような建物が建てられるかは未定である旨説明していた事実が認められる。

また、前記のとおり、旧地区計画のもとでも本件敷地に高層建物を建築することは十分に可能だったのであり(現に、同じB地区に本件マンションが建築されている。)、被告近鉄不動産の担当者において、「本件マンション周辺の区域にはマンションは建築できないことになっている」というような事実と反する説明をしたとも考えにくい。

上記の点及び反対趣旨の証人K・証人I・証人Lの証言に照らし、原告らの上記供述等は信用できず、その主張は採用できない。

エ そもそも、もし虚偽の説明をして勧誘していたのだとすれば、重要事項説明の際に質問や異議が出てしかるべきである(原告らは、眺望を重要な動機として本件売買契約を締結した、というのだから、なおのことである。)

しかるに、前記のとおり、そうした事実は存しない。これは、被告近鉄不動産の担当者らの説明・勧誘内容が、重要事項説明の内容(すなわち、本件敷地に中高層建築物が建築され、眺望に変化が生じる可能性があること)と矛盾するものではなく、原告らにおいて重要事項説明の内容に違和感を感じなかったからであると考えられる。

#### 4 被告近鉄不動産が本件敷地購入を検討し始めた時期について

被告近鉄不動産が本件敷地購入を検討し始めた時期は、原告らと本件売買契約を締結し、原告Eを除く原告らに対して本件マンション住戸を引渡済みであった平成13年10月であり、購入を決定したのは同年12月10日で

あったと認められる( 弁論の全趣旨 )。これに反する原告らの主張は、想像以上のものではなく、これを認めるに足りる証拠はない。

原告Eに対する本件マンション住戸の引渡は、同月15日であったが、その際も、本件敷地及びBマンションの建築が具体的に確定していたとはいえない。

そうすると、本件売買契約締結及び本件マンション住戸の引渡時に、Bマンションの建築について説明すべきであったとの原告らの主張は、その前提を欠き、採用できない。

#### 5 小括( 眺望利益侵害について )

以上のとおり、被告近鉄不動産において、本件売買契約締結に先立ち、本件敷地に中高層建築物が建築されて眺望に変化が生じる可能性があることを十分に説明していた事実が認められる。被告近鉄不動産において、本件敷地に原告らの眺望を阻害するような高層マンションが建つ可能性を説明せず、逆に、将来的にもそうした事態は生じないであろうと保証し、あるいはそのような信頼を与えるかのような言動を用いて本件売買契約を締結した( その結果、原告らにおいて、将来的にも良好な眺望が保証されるものと誤信して本件売買契約を締結した )という事実は認められない。

そうすると、上記のような被告近鉄不動産の説明義務違反ないし虚偽説明を前提として、被告らが原告らの眺望利益を違法に侵害した旨の原告らの主張は、その余の点を検討するまでもなく、失当である。

#### 6 プライバシー侵害について

原告らは、従前、カーテンを閉めずに生活できるという利益を享受していたが( 甲23の1～5、原告Eの陳述書、原告C、原告D、原告F、原告G )、もとより、それは、近隣に同程度以上の高層建物が建っていなかった結果享受できた事実上の利益に過ぎず、大都市大阪の中心部において、一日中カーテンを閉めずに生活することができるという法的に保護された利益が

原告らに保証されていたものと考えすることはできない。

Bマンションと本件マンションとの距離は約82.5メートル離れており、肉眼で室内を覗き込むことが容易であるとまではいえないこと、カーテンを閉めるという一挙手一投足の労(これは、大阪の中心部のみならず、日本のほとんどの地域で日夜行われていることに過ぎない。)により容易にプライバシーの保護が図れること、前記のとおり、原告らは本件敷地に中高層建物が建築される可能性がある旨の説明を受けた上で本件売買契約を締結していることなどに照らすと、Bマンションを建築したことが、原告らのプライバシーを違法に侵害するものとは到底評価できない。

#### 7 資産価値の低下について

前記のとおり、もともと、本件敷地には中高層建物が建築される可能性があったのであり、その旨原告らは説明を受け、本件売買契約を締結したものである。

そうである以上、実際に適法な中高層建物(Bマンション)が建築されたからといって、本件マンション住戸の資産価値が低下するということはおよそ考えられないし、仮にそうした事実が発生したとしても、これを被告らの違法な行為と評価することはできない。

#### 8 結論

以上のとおりであって、原告らの請求にはいずれも理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪地方裁判所第16民事部

裁判官 高 木 勝 己