

【第108回判決研究会】

2000年2月16日

ヴィラージュ事件

平成11年10月21日東京地裁高裁民事第46部判決  
平成11年(ワ)第438号 商標権使用差止請求事件

弁理士 小 谷 武

[1] 原告

- \* 住友不動産株式会社
- \* 登録商標

(1) ヴィラージュ

(2)



- \* 指定役務  
第36類: 土地の売買、建物の売買
- \* ハヶ岳山麓のリゾートマンションについて使用

[2] 被告

- \* 株式会社プロパスト
- \* 使用商標

(1) ヴィラージュ 白山

(2)



- \* 都市型居住用マンションについて使用

[3] 問題点

(1) 被告商標を使用したマンションの販売が、原告の登録商標の指定役務に属するか。

- ① マンション名は、商標か。
- ② マンションの販売は第36類「建物の販売」に当たるか。
- ③ 「マンション」は、商標法2条3項3号「役務の提供に当たり、その提供を受ける者の利用に供する物(譲渡し、又は貸し渡す物を含む。)」に該当するか。
- ④ 「マンション」は、商標法上の「商品」か。商標法上の商品とは。
- ⑤ 商品であるとする、第36類「建物の売買」との類似性があるか。

(2) 原告商標「Village/ヴィラージュ」と被告商標「ヴィラージュ白山」とは類似するか。

(3) 損害額の算定方法について。

【判決】

〔争点:1〕 被告の行為は、「建物の売買」に該当するか。

(1) 第36類「建物の売買、土地の売買」を指定役務とする商標には、2つのタイプがある。

- ① マンションの名称として用いられているもの  
パークホームズ、パークシティ、パークハウス、アルスなど
- ② マンションの名称として用いられていないもの  
リハウス、ステップ、そよかぜ、パル、赤い屋根など

(2) 商標法2条3項3号「役務の提供に当たり、その提供を受ける者の利用に供する物(譲渡し、又は貸し渡す物を含む。)」とは、

- ① 例: ホテル、旅館における寝具、洗面用具、浴衣、レストランにおける食器、ナプキン、タクシー会社における自動車、銀行における預金通帳などの「物品」であり、
- ② これらの物品は提供される役務に付随するに過ぎず、支払われる金銭とは対価関係に立つものでない。

(3) 「建物の売買」において、金銭と対価関係に立つものは、「建物」すなわち本件マンションである。売買契約による所有権移転の対象は、本件マンションである。

従って、本件マンションは、「役務の提供に当たり、その提供を受ける者の利用に供する物(譲渡し、又は貸し渡す物を含む。)」に該当しない。

また、被告商標は、本件マンションという個別の建物に使用されているもので、被告の不動産業一般について使用されているものではない。

従って、本件マンションに被告商標を使用する行為は、「建物の売買」には該当しない。

〔争点:2〕 本件マンションは商標法上の「商品」か。

(1) ① 土地

存在する場所によって特定され、同一地番の土地が複数存在することはないが、

② 造成地

立地条件、面積のほぼ同等のものの中で代替性があり、販売に当たっては、施工・販売業者が表示される。

③ 注文住宅の住宅

注文主と施工業者の間の請負契約であり、代替性がある。

施工業者は、建築材料、工法に特徴があり、モデルハウスや広告において施工業者が明示される(この点は、仕立服と同じである。)

④ 分譲マンション、建売住宅

地理的利便性、間取り等においてほぼ同等の条件を備えた、互いに競合するものが多数供給され得る

ので、造成地、建物等の不動産でも市場での販売を予定して生産され、市場において取引される有体物であると認めることが出来るので、これに付される標章によって出所が表示されるという性質を持っているので、これも商標法上の「商品」に該当する。

従って、被告の行為は、商標法2条3項1号「商品に標章を付する行為」、同2号「商品に標章を付したものを譲渡し、引き渡し、…する行為」外に該当する。

〔争点:2〕 役務「建物の売買」と商品「マンション」とが類似するか。

「建物売買」という役務提供者たる事業者は、「建物」という商品の販売主体となるので、役務と商品との間において出所の混同を招くおそれがある。

〔争点:3〕両商標の類似性

被告商標中「白山」は地理的名称に過ぎない処、被告は将来も「ヴィラージュ/VILLAGE」に地理的名称を組み合わせたマンションを販売する意図を表明しているところ、これらの商標もまた本件登録商標と類似する。

〔争点:4〕損害額(使用料相当額)

\* 被告マンションの販売総額(売上額):10億7020万円 X 0.5% = 500万円

(理由)

- ①各住居の販売価格のうちの相当部分は、土地(敷地の共有部分)の対価である。
- ②建物の売買における宅地建物取引業者の媒介手数料は、建物価格の3%程度であること。
- ③建物の需要者は、商標によって出所を考慮するにしても、むしろ立地、床面積、間取り、設備、価格、周辺環境等を考慮して購入するかどうかを判断する。
- ④原告商標が使用されたのは、山梨県八ヶ岳山麓にあるリゾートマンションのみで、本件商標の顧客吸引力はさほど大きなものとは言えないこと。  
一方、被告マンションは都市型の居住用マンションであること。

\*また、被告が得た利益のうち、被告商標の使用の寄与に係る部分が、上記金額を上回ることを認めるに足る証拠はない。

商標出願  
公 告 平 6 -40426

特例出願

3.033.095

ヴィラージュ

指定役務 36 土地の売買, 建物の売買  
審査官 佐藤 敏樹

公 告 平 6 (1994) 6 月 24 日

商 願 平 4 -213396

出 願 平 4 (1992) 9 月 24 日

出願人 住友不動産株式会社

東京都新宿区西新宿 2 丁目 4 番 1 号

代理人 弁理士 湯浅 恭三 外 2 名

商標出願  
公 告 平 6 -40427

重 複

3.033.096



指定役務 36 土地の売買, 建物の売買  
審査官 佐藤 敏樹  
重複する他の出願 平 4 -182830

公 告 平 6 (1994) 6 月 24 日

商 願 平 4 -213397

出 願 平 4 (1992) 9 月 24 日

出願人 住友不動産株式会社

東京都新宿区西新宿 2 丁目 4 番 1 号

代理人 弁理士 湯浅 恭三 外 2 名

色彩については省略したから原本を参照されたい

商標出願  
公 告 平 6 -37616

重 複

3.028.730

VILLAGE

指定役務 36 建物の売買  
審査官 佐藤 敏樹  
重複する他の出願 平 4 -213397

公 告 平 6 (1994) 6 月 15 日

商 願 平 4 -182830


出 願 平 4 (1992) 9 月 11 日

出願人 ナショナル住宅産業株式会社

大阪府豊中市新千里西町 1 丁目 1 番 4 号

小海線/清里 車6分(6km)

マンション **1400万円** (税込) **八ヶ岳・清里** 専有面積 70.20㎡

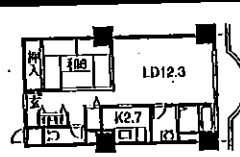


図ヴィラージュ八ヶ岳 園山梨県北巨摩郡高根町大字清里 園2LDK 園ハケ岳眺望 園温泉大浴場・フロントサービス 園1992.5 園4万810円/月 園240戸 園6階建の5階 園LD17.4世 6035園仲介

東急リゾート(株) ☎03(3273)2411

吾妻線/長野原草津口 バス25分 徒歩10分

マンション **1290万円** (税込) **草津** 専有面積 56.51㎡




図ハイクレスト草津アーバンリゾート 園群馬県吾妻郡草津町草津 園バス停:草津温泉バスターミナル 園1LDK 園屋内プール・庭園温泉風呂・テニスコート 園空有(無料) 園1993.11 園3万6540円/月 園493戸 園12階建の6階 園屋内プールは20m 通年営業レストラン、セントラル給湯暖房園仲介★

住友不動産関東株 園園リゾートキャラリー ☎0120(10)2175

中央線/茅野 車25分(14km)

マンション **600万円** (税込) **蓼科** 専有面積 42.66㎡

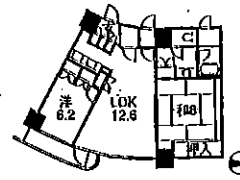


図東急リゾートタウン蓼科8N棟 園長野県茅野市北山 園2DK 園フロントサービス 園空有(無料) 園1086.11 園1万8164円/月 園旧法賃借権地代管理費を含む残存期間17年 園24戸 園2階建の1階 園預り金54万4800円 別途要 No.5291園仲介

東急リゾート(株) ☎03(3273)2411

吾妻線/長野原草津口 バス25分 徒歩13分

マンション **1580万円** **草津** 専有面積 72.67㎡



図アドリーム草津 園群馬県吾妻郡草津町大字草津 園バス停:草津温泉バスターミナル、波川・伊香保ICより57km 園2LDK 園権利付(価格を含む) 園温泉大浴場・フロントサービス・テニスコート、コインランドリー 園空有(無料) 園1990.7 園2万9700円/月 園308戸 園12階建の9階 園仲介

(株)ひまわり軽井沢店 ☎0267(41)1155

中央線/茅野 車25分(14km)

マンション **780万円** **蓼科** 専有面積 43.99㎡



図東急リゾートタウン蓼科8H棟 園長野県茅野市北山 園1LDK 園フロントサービス 園空有(無料) 園1988.6 園2万1085円/月 園旧法賃借権地代管理費を含む残存期間19年 園12戸 園2階建の1階 園預り金53万7267円 別途要 No.5601園仲介

東急リゾート(株) ☎03(3273)2411

# 八ヶ岳 蓼科

中央線/茅野 車25分(14km)

マンション **850万円** (税込) **車山高原** 専有面積 52.76㎡

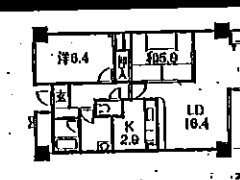


図スカイパークヴィラ2号館 園長野県茅野市北山 園諏訪ICより28km 園1LDK 園八ヶ岳眺望・富士山望む 園空有(無料) 園1990.4 園21万8267円/年 園旧法賃借権地代3万8990円/年 残存期間21年 園60戸 園3階建の3階 園預り金20万1467円 要、駅より車35分 25km 園仲介

信州土地建物(株) ☎0266(32)0325

中央線/直岐 車24分(18.5km)

マンション **1400万円** **八ヶ岳** 専有面積 76.04㎡



図スターガーデン八ヶ岳 園山梨県北巨摩郡高根町村山東側 園2LDK 園温泉大浴場・フロントサービス、フィットネスルーム・ラドン 園空有(無料) 園1992.7 園3万2210円/月 園61戸 園7階建の4階 園水道基本料20円まで 6千円/月カラオケルームあり 共用駐車場 園仲介★

京王不動産 園八王子営業所 ☎0426(44)7411

中央線/茅野 車25分(14km)

マンション **980万円** **蓼科** 専有面積 58.46㎡



図東急リゾートタウン蓼科C棟 園長野県茅野市北山 園2LDK 園フロントサービス 園空有(無料) 園1983.6 園1万9595円/月 園旧法賃借権地代管理費を含む残存期間14年 園20戸 園2階建の1階 園預り金45万4455円 別途要 No.5268園仲介

東急リゾート(株) ☎03(3273)2411

中央線/直岐 車24分(18.5km)

マンション **1400万円** **八ヶ岳・清里** 専有面積 76.04㎡



図スターガーデン 八ヶ岳高原 園山梨県北巨摩郡高根町村山東側 園2LDK 園八ヶ岳・南アルプス望む 園温泉大浴場・フロントサービス・スキーロッカー 園空有(無料) 園1992.7 園3万7210円/月 園61戸 園7階建の4階 園南向、LD16.4世 5902園仲介

東急リゾート(株) ☎03(3273)2411

中央線/茅野 車40分(25km)

マンション **1000万円** **蓼科** 専有面積 58.88㎡



図車山高原スカイパークヴィラ3号館 園長野県茅野市北山 園1LDK 園八ヶ岳眺望 園フロントサービス 園空有(無料) 園1991.7 園2万6227円/月 園旧法賃借権地代管理費を含む残存期間21年 園33戸 園3階建の2階 園預り金19万2060円 別途要 No.4258園仲介

東急リゾート(株) ☎03(3273)2411

小海線/清里 車6分(4km)

マンション **950万円** **清里** 専有面積 38.43㎡



図ヴィラージュ八ヶ岳 園山梨県北巨摩郡高根町清里 園1DK 園大浴場・テニスコート・フィットネスルーム 園空有(無料) 園1992.7 園2万2330円/月 園240戸 園6階建の2階 園他施設スカッシュコート・ゲストルーム有、大浴場24時間利用可 園仲介★

住友不動産関東株 園園リゾートキャラリー ☎0120(10)2175

●問合せ時「美しいリゾートを見て」とつけ加えると詳細がスムーズにわかります。

●情報内容が事実と反する場合は、情報審査室☎0120-305444へ。  
●本誌掲載に関するお問い合わせ ☎03-3676-7453へ。

# ヴィラージュ伊豆高原

Village Izukogen



CONDOMINIUM

S U I T E

H O T E L



## Hotel Data

ハイクラスリゾート『ヴィラージュ伊豆高原』で優雅なひとときを。

## Event & Plan

様々なイベントをご用意しております。

## From Manager

支配人より皆様へのメッセージです。

伊豆高原

## Guide Map

優雅なリゾートとして愛されている伊豆高原。その伊豆高原を満喫していただくために周辺のガイドマップをつくりました。おいしいお店あり、素敵なレジャースポットあり…。思いっきり楽しむために、ご利用下さい。

[Guide Mapへ](#)

支配人のおすすめ！



- ① 伊豆高原ビール
- ② 伊豆シャボテン公園
- ③ 伊豆一碧香りの美術館
- ④ 伊豆ティンバー・ミュージアム
- ⑤ 天城高原ベゴニアガーデン
- ⑥ 伊豆ガラスと工芸美術館
- ⑦ 花吹雪



(株)伊豆急ケーブルネットワーク(IKC)



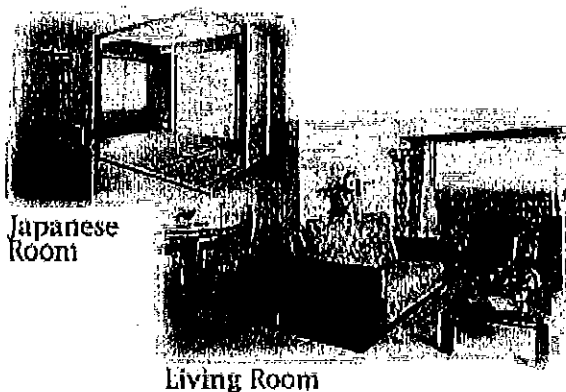
## Hotel Details

Village

All Suite & All Ocean view

豊かな自然をたたえる温暖な地に、温泉、味覚、スポーツ、芸術など、さまざまな楽しみがぎっしりつまったハイクラス・リゾート「伊豆高原」。

波光る相模灘を一望する丘の上、『ヴィラージュ 伊豆高原』は、全室スイート&オーシャンビューで皆さまをお迎えいたします。上質のくつろぎ、優雅なリゾートのひとつときを、心ゆくまでご堪能ください。



Japanese Room

Living Room

### 全室スイートルーム

単なる「非日常」を超えた、上質な時間と空間。

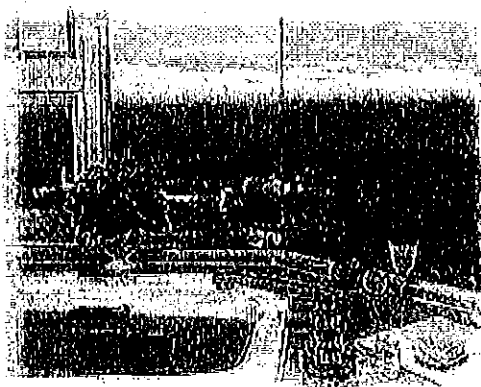
本物のリゾートのくつろぎを求めて『ヴィラージュ伊豆高原』は客室のゆとり、調度品のしつらえにこだわりました。

客室は78~145平米の、全室スイート。ゆとりの空間の中でこそ、心からのくつろぎがひろがっていきます。

### 全室オーシャンビュー

晴れた日には遠く房総半島まで望める、相模灘の雄大なパノラマ。『ヴィラージュ 伊豆高原』は、全室から海の景観を楽しむことができます。

さらにリゾートならではの贅沢を味わえるのが「ピスタバス」。客室のバスルームからも海が一望の下に。



### また訪れたい・・・

ソファは全てイタリアにてオーダーメイド。本物のくつろぎに身をゆだね、海と語り合ってみませんか。



特許庁商標課編

# 商品及び役務区分解説

## 〔改訂第3版〕

### 第36類

金融、保険及び不動産の取引

＜建物の売買 土地の売買＞

建物の建築施工又は土地の造成をした者がその建物又は土地を譲渡（例えば、自ら建築施工した住宅の建売）する役務を含む。

| 第36類 | 類似役務群   | 細分類番号 |
|------|---|-------|
|      | 建物の管理 建物の貸借の代理又は媒介 建物の貸与 建物の売買 建物の売買の代理又は媒介 建物又は土地の鑑定評価 土地の管理 土地の貸借の代理又は媒介 土地の貸与 土地の売買 土地の売買の代理又は媒介 | 6911  |

| 細分類   | 細分類に対応する業種名  |
|-------|--|
| 建売業   | 建売業（自ら建築施工しないもの）；事務所建売業（自ら建築施工しないもの）；住宅建売業（自ら建築施工しないもの）；建売売買業（自ら建築施工しないもの） |
| 土地売買業 | 土地売買業；土地分譲業  |
|       | 土地ブローカー；建物仲介業；不動産代理業；不動産仲介業；貸家仲介業  |

 Yuhikaku Business

# サービスマーク

網野誠・吉原省三・石川義雄 編

◆ 第36類 金融、保険および不動産の取引

④ 不動産取引

いわゆる不動産業者が行うサービスである。不動産の売買、賃貸は勿論、不動産の管理・鑑定等のサービスも含まれる。また、建売業に関するサービスもここに属するが、自ら建築・施工しないものに限られる。自ら建築・施工するものは、37類の建設サービスに含まれ、販売行為は付随的サービスである。