最近の裁判例から ⒃－日照トラブル－

# 建築中の建物により日照が妨げられるとした隣接する住人の工事差止め請求が棄却された事例

（東京地判 令元・5・17 ウェストロージャパン） 和田 秀之

建築中の賃貸建物の隣接住人が、当該建物により、自宅への日照が妨げられ、人格権等が侵害されるとして、土地の所有者及び建物を建築する不動産業者に対して、高さ7.2mを超える部分の建築工事の差止めを求めた事案において、建物に法令違反は認められないこと、隣接住人の日照阻害の程度等が、社会通念上一般に受忍すべき限度を超えていないなどとしてその請求が棄却された事例。（東京地裁 令和元年５月17日判決 ウェストロージャパン）

## １．事案の概要

Ｙ１（個人）は、以前、鉄筋コンクリート造３階建の共同住宅が建っていた土地（本件土地）を取得し、４階建の賃貸住宅（本件建物）の建築をＹ２（不動産業者）に発注した。

＜本件土地、本件建物の概要＞

・土地面積　762.22㎡
・建築面積　251.53㎡
・延べ面積　962.80㎡
・高さ　9.963m
・用途地域　第二種中高層住居専用地域
・日影規制　高さ10m超（４ｈ/2.5ｈ－４ｍ）

本件土地の隣地所有者Ｘ１、Ｘ２（個人）は、平成29年９月２日、同月17日、本件建物の建築について、Ｙ２から説明を受け、Ｙ２は、平成29年９月10日頃、Ｘ１らに日影図、外壁仕様変更にかかるパース図を交付した。

Ｙ１らが、平成29年９月中旬頃、本件建物の建築工事を開始したところ、Ｘ１らは、本件建物によるＸ１らの住居の日照が妨げられ、人格権又はＸ１らがそれぞれ所有する自宅建物の所有権が侵害されるとして、本件建物について、本件土地の平均地盤面から高さ7.2mを超える部分の建築工事の差止め訴訟をＹ１らに提起した。

平成30年１月、東京地方裁判所において、本件訴訟においてＸ１らの請求棄却判決が確定するまで、Ｙ１らにおいて、本件建物につき、高さ7.2mを超える建物部分の工事を仮に停止する和解が成立した。

## ２．判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Ｘ１らの請求を棄却した。

（日照阻害について）

Ｙ１らが建築する本件建物によるＸ１らの日照阻害が、その程度が社会通念上一般に受忍すべき限度を超え、それが損害賠償等の金銭補償をもってしても救済されない段階に達している場合には、Ｘ１らはＹ１らに対し、本件建物の建築の差し止めを求めることができると解される。

一方、本件建物によりＸ１らの住宅に生じる日影はＸ１住宅では、冬至期において、午前８時から正午まで南面全面が、正午から午後４時まで南面の一部が日影に入り、Ｘ２住宅では、午前９時30分から午後１時前まで南面一部が、午後１時前から午後４時まで南面全面が日影に入る。また、Ｘ１住宅において

は、毎年12月１日頃から翌年の４月１日頃までの間、南面の一部ないし全部が午前８時から午後４時の間の一部ないし全部について日影に入り、Ｘ２住宅においては、毎年12月１日頃から翌年の３月１日頃までの間、南面の一部ないし全部が午前９時30分頃から午後４時の間の一部ないし全部について日影に入るものである。

しかし、その他については本件建物による日影に入ることはなく、年間を通じてみると多くの時間について日照阻害が生じるものではない。Ｘ１住宅の２階部分は、北側にあるから、本件建物による日影に入ることはないと認められ、Ｘ２住宅については２階部分も含めて本件建物の日影に入るが、冬至期においても、全面的に日影に入るのは午後１時前から午後４時の間でしかない。

すると、Ｘらの住宅の本件建物による日照阻害は存在するものの、それ自体重大であるとまでは評価できない。本件建物は、４階建ての建物であるものの、日影規制の対象とはならない建物であって、また、その他建築関係の法令に違反する建物ではない。

（経済的損失について）

本件建物は地上４階12部屋からなる賃貸住宅で建築費は約２億円であるところ、居室12部屋について予想される家賃は月額９万7500円から11万4000円で合計128万9500円であり、Ｙ１の本件土地の購入資金及び本件建物の建築資金のための借入金の返済、維持費等を考慮すると、Ｙ１の手取りは居室12室が満室になるとの前提でも年間100万円にも満たないものである。

本件建物の建築計画を低層建物へと変更した場合には、上記のような収支の計画に照らすと全く採算がとれず、Ｙ１において相応の経済的損失が生じ、現実的にはその建築計画の変更は相当に困難であるといえる。

本件地域は、第二種中高層住居専用地域であり、都市計画法上、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされており、実際、本件建物から半径100ｍの範囲内に相当数の３階建以上の建物が存在する。そうすると、本件地域は、３階建以上の住居等が存在し、それによる日照阻害がある程度存在することが前提とされており、一定範囲ではこれを受忍すべき地域であると認められる。

（結論）

Ｘらの日照阻害の程度、本件地域の地域性、本件建物に法令違反が認められないこと、本件建物の建築計画の変更の困難性等を総合的にみれば、本件建物によるＸらの日照阻害が、その程度が社会通念上一般に受忍すべき限度を超え、それが損害賠償等の金銭補償をもってしても救済されない段階に達している場合とまでは認められないとしてＸらの請求を棄却する。

## ３．まとめ

最一判（平18.3.30 RETIO 64-62）において、隣接する建物が違法な侵害に当たるといえるためには、少なくとも、侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなど、侵害行為の態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると判断されており、参考になるものと思われる。

**（調査研究部調査役）**