

# これからの住まいのあり方を巡る 裁判例の動向

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

## はじめに

住まいは人々の生活の基盤であり、先人の知恵と工夫の積重ねによって安心安全な住環境が整えられてきた。しかし、よりよい住環境形成のためになすべきことはまだまだ残されている。

本稿では、これからの課題を自然災害、太陽光発電、リフォームの3つの視点から整理し、不動産の取引と管理に関する裁判例の動向をみていく。

## 第1 自然災害を巡る裁判例の動向

### 1 概説

わが国は四季が織りなす自然環境に恵まれ、多彩な山川草木が文化や文明の源泉となっている。もっとも、自然は恵みであるとともに脅威でもあり、自然災害から住まいの安全を確保することは私たちのつとめである。

近年、わが国は頻繁に大きな自然災害に見舞われており、裁判例においても、住宅の水害、浸水やがけの崩落の説明義務が問題にされる事例が目立っている。

### 2 水害・浸水に対する安全性

①売主と仲介業者の浸水被害の調査説明義務  
地球環境の変化にともなって、毎年台風や

大雨による大規模な被害が生じている。浸水被害は地域性や土地の特性と密接にかかわるから、住まいの安全を確保するには、住宅の買主や賃借人に地域性や土地の特性に関する情報を提供する必要がある。

売主と仲介業者に過去の浸水被害の調査説明義務違反が認められた例として、東京地判平成29.2.7（2017WLJPCA02078003）がある。地下1階が駐車場となっている2階建ての中古住宅の売買において、過去に浸水履歴があり、かつ買主が購入前に浸水について懸念を示していたにもかかわらず、買主に対して適切な調査説明がなされず、引渡し後に、繰り返し浸水事故が発生したという事案である。

判決では、『地下駐車場の入口には排水ポンプが設置され、地下駐車場と建物出入口との間に敷居が設置されるなど、地下駐車場への雨水流入に対する対策とも考えられる設備が備え付けられていることに鑑みるならば』、売主については『情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を容易に入手することができた』、仲介業者については『実際に三鷹市役所へ問い合わせ、少なくとも本件不動産所在の街区に浸水履歴があるとの回答を得ていたのであるから、本件不動産についても浸水事故発生の可能性のあることを認識し得た』のであって、売主と仲介業者のいずれについても、『浸水履歴につきさらなる調査をし、正確な情報を原告に説明すべき義務があった』として、止水板設置工事費用、リフォー

ム費用、自動車修理費用の相当額について、損害賠償責任が肯定された。

### ②市が販売した住宅用地の水害等に関する説明義務

市が売主として販売した住宅用地について、買主に対する市の説明義務違反が認められた事例が、京都地判令和2.6.17-2020WLJPCA06176002である。売買対象の住宅用地はF市が事業主体となって土地区画整理事業及び非農用地造成事業を行って造成した土地であったところ、土地購入者7名が、平成25年9月の台風の影響によって建物の床上浸水等の被害を受けた。そのために、F市には売買契約を締結するにあたって、地域における過去の水害の発生状況、浸水被害に遭う危険性の高さ等について説明すべきであったとして、国家賠償法に基づいて、損害賠償請求を求めたケースである。

判決では、『本件各土地の売主であるF市には、本件各土地の売買契約に付随する信義則上の義務として、買主に対して本件各土地を売却する際に、F市において把握していた本件各土地に関する近時の浸水被害状況や今後浸水被害が発生する可能性に関する情報について開示し、説明すべき義務を負っていた』として、土地の購入者からF市に対する請求が肯定されている。

### ③賃貸人の浸水被害の説明義務

賃貸借に関しては、賃貸人の賃借人に対する浸水被害の説明義務違反が認められた事例として、名古屋地判平成28.1.21判時2304号83頁がある。集中豪雨により地下駐車場に浸水し、駐車していた自動車が水没したケースである。

判決では、『本件駐車場は、本件賃貸借契約の約五年前に平成二〇年豪雨のために浸水

し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じているところ、賃貸人は、本件賃貸借契約を締結する際、当該事実を認識していた』、『地下駐車場が浸水して車両が水没すれば、当該車両の所有者は大きな財産的損害を被ることになるから、地下駐車場において、比較的近い過去に浸水が生じ、駐車されていた車両に被害が発生したことがあるか否かは、当該地下駐車場を賃借しようとする者にとって、契約を締結するか否かを決定する上で重要な事実である』として、『本件駐車場が近い過去に集中豪雨のために浸水し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じた事実を、賃借人又は仲介業者に告知、説明する義務を負う』として、廃車処分となった車両の時価相当額について、損害賠償請求が肯定された。

### 3 がけの崩落に対する安全性

がけの崩落によって事故が発生した場合には、重大な結果が引き起こされる。がけに近接する土地の取引にあたっては、がけの安全性に問題があることについて情報を有する者には、情報を提供すべき重い責任が課される。大阪地判平成13.2.14判時1759号80頁では、土砂崩れにより建物で就寝中の一家4名が生き埋めになって死亡したケースにおいて、過去に大規模な土砂崩れがあり、兵庫県から防災工事を行うよう勧告を受けていたという事情のもとで、土地建物の売主には事故の発生を防止すべき注意義務違反があったとして、売主の責任が認められた。

売買の仲介業者にがけ条例の説明義務違反が認められた事例として、東京地判平成28.11.18-2016WLJPCA11188002がある。西側に高さ2.6mのがけがあり、がけには大谷石で築造された擁壁が設置されているにすぎないため、がけ下に当たる土地に木造家屋を建築する際には、がけ下からがけ高の2倍以

上離して建築するか、がけと建物間に防護壁を設置しなければならないという制限を受ける（東京都建築安全条例（都がけ条例）6条）にもかかわらず、建物がいずれの要件も満たしていなかったケースである。

判決では、『本件売買契約当時、本件建物は都がけ条例6条に違反していて、その違反状態を解消するためには防護壁や建物1階部分の補強が必要であった。これは本件建物に係る法令制限違反の問題であるところ、仲介業者Zの担当者は、本件売買契約当時、本件建物が都がけ条例に違反しており検査済証も取得していないことを認識していたにもかかわらず、買主Xに対し、そのことを明確に説明することをしなかった』として、擁壁の築造費用について、仲介業者に対する損害賠償請求が肯定された。

## 第2 太陽光発電を巡る裁判例の動向

### 1 概説

地球温暖化対策は喫緊の課題である。2021年（令和3年）10月に閣議決定された地球温暖化対策計画では、温室効果ガスの削減（2013年度（平成15年度）比）について、2030年度（令和12年度）には、全体で46%、家庭部門で66%が削減目標とされた。家庭部門の目標は、従来39%であったが、1.7倍に引き上げられている。

家庭部門の温室効果ガス対策としては、その中心は、家庭で消費するエネルギーの太陽光発電への切替えである。たとえば東京都では、2030年までに温室効果ガス排出量の50%削減に取り組む「カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針」が公表されており、住宅等を対象とした太陽光発電が義務化されることになっている。

もっとも、太陽光発電は最近になって広汎に実用化されるようになった設備であり、近隣居住者との間のトラブルが少なくない。周りの人々とどのように利益調整を図っていくかなど問題はまだ試行錯誤の段階にある。このような状況を反映し、太陽光発電設備を巡って裁判例が公表され始めている。

### 2 太陽光パネルの反射光

太陽光パネルは、太陽光を吸収して電力に変換する本体部分と、これを保護するガラス部分から構成される。このうちガラス部分については、太陽光の反射を避けることができず、反射光によって、近隣住民に迷惑を及ぶ可能性がある。隣接する建物の居住者からの太陽光パネルの撤去請求と損害賠償請求が問題とされたのが、横浜地判平成24.4.18-2012 WLJPCA04186004、およびその控訴審の東京高判平成25.3.13判時2199号23頁である。

原審の横浜地裁では、Y（住宅メーカー）が建物の屋根に設置した反射光が北側に隣接するX住居2階のベランダや室内に差し込み、Xの日常生活の平穏を害しているとして、パネルの撤去（19枚のパネルのうち、12枚の撤去）と損害賠償の請求が認められた。パネルについては、Yは原審の判決に従い、これを撤去した。

他方、損害賠償請求のほうは控訴され、控訴審では、Yの主張が認められて原審の判決が覆され、『本件パネルの反射光は、それが相当まぶしく感じられる場合が生じ得るものであるから、その設置に当たっては、北側の隣接家屋であるXの建物とそこに居住するXへの配慮が求められるというべきではある。しかしながら、そのまぶしさの強度は、一般に用いられている屋根材と比べてどの程度強いかは明らかではなく、また、反射光がX建物に差し込む時間は比較的短く、まぶしさを

回避する措置を採ることが容易であるということができるのであるから、これらを総合すると、本件パネルの反射光によるXの被害は、それが受忍限度を超えるものであると直ちに認めることはできない。そして、原判決後に本件パネルが撤去されていることも併せて考慮すると、『Yによる賠償を命ずべき損害がXに生じたとまではいえない』として、Xの請求は否定されている。

### 3 太陽光発電設備設置のための土地の売買

反射光による日常生活への影響などのため、太陽光発電設備の設置は、近隣住民から嫌悪されることが多い。近隣住民の嫌悪感が太陽光発電設備を設置するための土地の売買の効力に影響を及ぼすケースがみられる。

東京地判令和3.12.24-2021WLJPCA12248011は、太陽光発電設備を設置することについて、地元住民の了解を得られなかった事例である。一帯がbタウンとして、管理組合（任意団体）によって自然環境の保持、生活環境の整備充実がなされている地区内の土地の売買において、「目的を達することが不可能となることが明らかになった場合、契約は白紙解除となる」という特約が付されていたところ、管理組合によりタウン内の太陽光発電事業が禁止され、土地の買主Xが事業を実施しないよう強く求められたことから、特約によって売買は白紙解約になった。

判決では、『本件管理組合は、タウン内の土地所有者が任意に加入する任意団体であるが、加入率50%を維持していること、c町の担当者が太陽光発電事業をするには本件管理組合の同意が必要であるとの説明をしたり、本件管理組合の理解、賛同やルールにのっとって対応するよう指導していること、本件管理組合は、タウン内で工事を施工する業者にとっても重要な存在であること等の諸事実を

踏まえると、本件管理組合は、タウン内の土地所有者にとって、その存在及び意向を軽視することのできない存在であるところ、その本件管理組合がタウン内において太陽光発電事業を禁止し、Xに対しても同事業を実施しないよう強く求めていることは、Xを法的に拘束するものではないとしても、同事業のリスク、不確実性を大きく増大させるとともに、一般的に同事業の実施を強く躊躇させる事情であるといえるから、社会通念上、上記「目的を達することが不可能」にするものといふべきである』と判断されている。

また、東京高判令和3.10.14-2021WLJPCA10146001は、売主Yは土地が別荘として使われるものと考えて土地の売買契約を締結したけれども、買主Xは土地上の太陽光発電事業を行うために土地を購入していたという事案において、『本件契約書に太陽光発電設備の設置場所としては使用しない旨の約定が明記されていなかったとしても、本件契約に際し、Xは、本件土地において太陽光発電事業を行う目的がないことを表明しており、そのことがYの錯誤を招いた』として、売買が錯誤により無効とされた。

### 4 太陽光発電のための受光利益の侵害

太陽光発電は太陽の光を受けることによってエネルギーを得る仕組みであり、隣接地に建物が建設されて光があたらなくなると発電ができなくなる。隣接地の建物建設との関係で、太陽光を受光する利益（受光利益）が法的な保護を受けるかどうか争われることがある。福岡地判平成30.11.15-2018WLJPCA11159002<sup>\*1</sup>ではこの点が問題とされた。

判決では、まず、太陽光を初めとする再生可能エネルギーを積極的に利用促進すべきことは、国の政策目標にも掲げられており、『事業者にもこれに沿った事業活動が求められて

いる』として、その社会的な意義を論じたうえで、『太陽光発電を行っている者は、発電設備への太陽光の受光について密接な利害関係を有するものであり、法律上の保護が及んでいないと解することは相当でないから、その者らの有する太陽光発電のために太陽光を受光する利益（受光利益）は、法律上保護に値する利益に当たる』として、受光利益が法的に保護されることを認めた。

しかし、建物の建築が違法と評価されるかどうかについては、『建物の建築行為が第三者に対する関係において太陽光の受光を妨げたからといって直ちに違法な利益侵害があるとして不法行為を構成するということはできず、受光利益を違法に侵害するものとして不法行為を構成するかどうかは、被侵害利益である受光利益の性質と内容のほか、受光を妨げる建物が建築された所在地の利用用途、周辺の地域性、侵害される受光利益の程度、侵害に至る経過等を総合的に考察して、侵害された受光利益と建物を建築する利益とを比較考量して判断すべきである』、『受光利益の性質と内容については、建築基準関係規定にも規制がなく、利益として保護され得る範囲について社会的に合意の得られる基準が設けられているものではないことや、太陽光発電の性質上、発電量及び余剰電力の販売益がどの程度に達するかは不安定であることを考慮せざるを得ないから、受光利益を侵害する行為が違法であるとされるのは、法令による規制に違反する建築物によるとか、発電量を著しく減少させるなど、その侵害の程度が強度といえるような場合に限られる』との基準を立てた。

そのうえで、具体の事案については、『Y（隣接地所有者）は建築基準法その他の関係法令に適合する建物を建築したのであって、同建物は違法建築といえるものではないし、建物が本件設備の発電量の減少に与える影響は限定的であって、そのような状況に至った点について必ずしもYの責めに帰すべきとはいえないから、X（太陽光発電設備の設置者）の受光利益の侵害の程度が強度といえるような場合ではない。したがって、本件建築行為が法令に違反するものではなく、本件設備による太陽光発電に対する影響も著しいものとはいえないから、本件建築行為はXの受光利益を違法に侵害するものということはいえない』として、Xの損害賠償請求は否定された。

### 第3 リフォームを巡る裁判例の動向

#### 1 概説

かつてわが国では、世帯数と比べ、住宅数が大幅に不足していたが<sup>\*2</sup>、住宅建設への人々の意欲と様々な対策が功を奏し、昭和43年には総住宅数が総世帯数を上回った（全国値。総務省統計局統計TodayNo133）。しかるに、それにもかかわらず住宅の供給数は増加し続け、現在では、住まいに使われないままの空家が膨大な数に及んでいる（平成15年時点ですでに659万戸だった空家数が、平成30年にはさらに849万戸に増加した。平成30年住宅・土地統計調査）。

そのような社会状況のもとで、新築住宅を建設するのではなく、既存住宅にリフォーム工事を施し、よりよい住まいに手直しをして

\* 1 太陽光発電の受光利益に関する福岡地判平成30.11.15-2018WLJPCA11159002については、渡辺晋「不動産最新判例100」362頁、日本加除出版に詳しく解説した。

\* 2 戦後復興院は、終戦後の昭和20年（1945年）には、全国で420万戸の住宅が不足していたとの調査結果を発表していた。

住み続けることは、社会的に求められる住宅の姿となっている。

もっとも、リフォーム工事については、トラブルが多い。リフォームに関する消費生活相談件数は、2019年度が15,667件、2020年度が14,979件、2021年度が15,884件と、高止まりしている（消費者庁長官記者会見要旨、2022年6月22日）。マンションや借地上の住宅の場合には、管理組合や地主との関係での問題が生じることもある。裁判例でも、さまざまな場面でのトラブル例があらわれている<sup>\*3</sup>。

## 2 売主負担のリフォーム

中古住宅の売買では、売主が引渡し前にリフォーム工事をすると取り決める売買が行われることがあるが、そのような売買では、売主がどのようなリフォーム工事を行うべきなのかが問題になりがちである。

東京地判平成25.3.18-2013WLJPCA03188001は、売主の行うべき工事内容について、仲介業者の説明が不十分だったとされた事例である。仲介業者Zは、買主Xに対して、スケルトン状態から内装工事を行う<sup>\*4</sup>と説明していたが、実際には売主Yはスケルトン状態からのリフォームを予定しておらず、スケルトン状態からのリフォームがなされないままで引き渡しがなされた。判決では、『Zは、Yから本件建物部分の内装工事に関する説明を受けた際に、スケルトン状態から内装工事を行うものと軽信して、これを前提に本件チラシ等の資料を作成し、本件内覧の際に、本件チラシ等の内容から本件建物部分に関心を抱いたXに対し、改めて本件内装工事がスケルト

ン状態から行われる旨の説明をして、本件内覧の当日にXから本件建物部分を購入する内容の「不動産購入申込書」の提出を受けた』、『Zは、Xが本件建物部分の内装工事がスケルトン状態から行われるという点を考慮要素の一つとして申込書を提出していたことを認識していたものというべきであるから、その後本件売買がされるまでの間に、本件内装工事が実際にスケルトン状態から行われるものであるか否かを調査し、自らが説明した内容が事実と異なることについてXに対して説明すべき信義則上の義務を負ったものというべきである』として、XのZに対する損害賠償請求が認められた。

東京地判令和元6.27-2019WLJPCA06278017は、売主が引渡し後に外装塗装工事を負担するものとされていた中古住宅の売買において、売主が工事を実施しなかった事案である。売主が工事を実施しなかった理由が、引渡し後に買主が売主の工事の実施に協力をしなかったためであったとして、買主から売主に対する損害賠償請求が認められなかった。

## 3 マンション内でのリフォーム

区分所有者は、マンションにおいて共同の利益に反する行為をしてはならない（区分所有法6条1項）。区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、管理組合は、その行為を停止し、またはその行為の結果を除去するための措置を請求することができる（区分所有法57条1項）。

リフォーム工事が共同の利益に反する行為

\* 3 リフォーム工事の瑕疵及び工事代金が問題とされた最近の裁判例として、東京地判令和2.3.26-2020WLJPCA03268056、東京地判令和3.1.13-2021WLJPCA01138017がある。

\* 4 スケルトンとは、専有部分についてコンクリートが剥き出しのままになっている状態である。住戸内の内装・設備をすべて解体・撤去してスケルトン状態から内装工事を行えば、台所・浴室・壁や床・給排水管や電気配線などが新築住宅に近い状態で設置される。

にあたる場合には、原状回復を求められ、また工事を差し止められることになる。リフォーム工事が実施されたけれども、原状回復が命じられた裁判例が、東京地判平成28.6.30-2016WLJPCA06308009である。判決では、『本件工事により、マンションの基本構造部分である床（ALCパネル）が削り取られるなどしており、これがマンションの安定度を弱めていることは明らかであるから、本件工事は区分所有法6条1項に定める「建物の保存に有害な行為」に当たるといふべきである。したがって、区分所有者Yは、本件工事により、同項に定める「建物の保存に有害な行為」をしたものと認められる』として、浴室の床下のパネルについて、『ALCパネルを厚さ12.5cmの同規格のALCパネルに取り替える工事をせよ』と命じられた。

マンションでは、専有部分と共用部分は構造的に一体であり、また工事に伴う騒音、振動などはほかの住民の迷惑になる可能性がある。そのために、マンション内でリフォーム工事を行うには、一般に管理組合の承諾が必要とされる。ただし、管理組合が承諾の可否の判断は合理的な理由に基づかなければならない。リフォーム工事を許可しなかったことが違法であって、管理組合の責任が認められたケースとして、東京地判令和3.3.3-2021WLJPCA03038006がある。

#### 4 借地上の建物のリフォーム

借地上の建物を二世帯住宅に改築したことが借地契約の解除事由になるかどうか争われた例として、東京地判令和2.11.20-2020WLJPCA11208014<sup>\*5</sup>がある。土地上に所有する建物を改築または増築するときには、事

前に地主の書面による承諾を受けなければならないという特約が付けられていた借地契約において、借地人が、両親と同居するために、地主に無断で、浴室のユニットバス化、給湯器・洗面台の交換、リビングのシステムキッチン化、手すりの取付工事等を実施したことについて、地主が、借地人の実施した工事は建物の改築に該当するとして、借地契約の解除を主張した事案である。

判決では、『本件工事の内容や規模、本件工事の主たる目的等に照らすと、本件工事は、既存の本件建物の全部又は一部を取り壊して新たに建物を建て直す行為には当たらないといふべきであり、これにより本件建物の耐用年数が大幅に延長されたといった事実も認められない。したがって、本件工事が本件特約で禁じられた「改築」に当たるとは認められない』とされた。

## 第4 まとめ

人々の生活は、新たな時代の要求に応じて大きくその様相を変容しつつある。しかし、新たな時代の要求に応じる住まいを整えようとする、新たなトラブルも生み出される。新たなトラブルについては、司法の場で新しい時代に対応した問題を解決するための回答が出されていくから、不動産取引に携わるには、これからの住まいのあり方を巡る裁判例の動向を注視しておく必要がある。

---

\* 5 借地上の建物のリフォームに関する東京地判令和2.11.20-2020WLJPCA11208014については、渡辺晋「不動産最新判例100」212頁、日本加除出版に詳しく解説した。