

最近の判例から (11)

隣接マンションによる日照権の侵害に基づく 損害賠償の請求が棄却された事例

(神戸地判 平成15・7・10 ホームページ下級裁主要判決情報) 三橋 一郎

居住建物に隣接して建設されたマンションにより日照権が侵害されたとして、不法行為に基づく損害賠償を求めたが、本件マンションの建設による日照時間の減少や、圧迫感、閉塞感を受忍限度を超える違法なものとして認められないこととして、本件請求（損害賠償請求）を棄却した事例（神戸地判 平成15年7月10日判決 ホームページ下級裁主要判決情報掲載）

1 事案の概要

Xの居住する本件建物は、1階は洋室2間、和室1間とダイニング、トイレ、浴室等からなり、2階は洋室2間とベランダ物干場等からなっている。

本件マンションは、不動産デベロッパーであるYにより平成13年中に建設工事が開始され、平成14年4月頃に竣工した。本件マンションは、高さ20.82mの鉄筋コンクリート造6階建の分譲マンションである。本件マンションは南北に伸びる長さ約49mの部分（以下「南北部分」という。）と東西に伸びる長さ約15mの部分（以下「東西部分」という。）からなり、東西部分は、南北部分の中間付近から「⊥」の形状で西側に向かって張り出している。

本件建物は、本件マンションの南北部分の北端の西側に隣接しており、本件建物の北壁と本件マンションの北端はほぼ同一線上にある。本件建物の東側には、本件マンションの

南北部分の西側が約1ないし2mの間隔で並行して立っている。また、本件建物の南側には、本件マンションの東西部分が約13mの間隔で向かい合って立っており、その間は、本件マンション住民用の駐車場となっている。

Xは、本件マンションの建設は、周辺住環境を大きく変化させ、日照権を侵害し、Xに圧迫感、閉塞感を受けさせた。また、Yの説明は不誠実であり、これらにより精神的打撃を受けたとして、不法行為に基づく損害賠償請求を求めた。

Yは、本件マンションの建設に当たり、住民の要望を取り入れるとともに、日照等にも十分に配慮したものとして争った。

2 判決の要旨

(1) 日照侵害について

本件建物は、本件マンションが建設されたことにより、冬至における日照時間が、従前と比べて大幅に減少したことが認められる。

他方、本件建物の南側と本件マンションの東西部分との間に、約13mの間隔を空けて駐車場が設けられている結果、春・夏・秋においては、本件建物の南側においてかなりの日照時間が確保されると推認されること、本件マンションは日影規制を守って建築されていること、本件建物の1階東側洋室は、元々採光の点で問題があることが認められる。本件マンションの建設によって本件建物の日照時間が減少したことは明らかであるが、これを

もって直ちに受忍限度を超えるものと認めるのは困難であり、他の事情と併せ検討する必要があるというべきである。

(2) 圧迫感・閉塞感について

本件建物は、本件マンションによって、東側と南側を壁で塞がれたような状態になっていることが認められる。しかしながら、本件南側についてみるに、本件マンションの東西部分との間に約13mの間隔があり、かなりの空間が確保されていることが認められる。また、本件建物の東側についてみると、本件マンションの南北部分が約1ないし2mの間隔で並行して建っているが、本件マンション南北部分の北端から3階建、5階建という階段状になっており、本件建物と並行する本件マンションの南北部分は上記の3階建部分であることが認められる。そして、本件建物の敷地より本件マンションの敷地が低いことを考慮に入れると、本件建物の東側における圧迫感、閉塞感は、東隣に3階建の1戸建が建築された場合と大きく異ならない程度に軽減されていることが認められる。さらに、本件マンションの共用廊下部分及び非常階段には曇りガラスによる目隠し板が設置され、本件建物を含む廊下をみるができない構造になっていることが認められる。以上の事実等から、Xが被る圧迫感、閉塞感はかなりのものであると認められるものの、Yとしても、X外北側隣地住民の住環境にそれなりに配慮して本件マンションを建築していることが認められる。

(3) 事前説明の程度、内容について

Yは、本件マンションの設計及び工事内容について、周辺住民の意向を確認することなく計画を進め、2回開かれた説明会においても、決定事項の説明、報告に過ぎないことが認められる。このようなYの建設の進め方は、周辺住民にとっては必ずしも納得のいかない

ものであったことが推認される。

他方、Yとしては日影規制その他の規則を守って本件マンションを設計し、本件建物南側と東西部分との間には駐車場を確保し、南北部分の北端についても階段状に高さを低くするなど、X外北側隣地住民の住環境に一応配慮した建設を計画している以上、本件マンションの設計に関してこれ以上に周辺住民の要望を聞き入れて譲歩することはできないと考えたとしても、Yの立場としては一応理解することができる。また、Yは、周辺住民の要望を受けて、目隠しのための曇りガラスも設置している。Yの付近住民に対する説明や、設計、工事の進め方は、いささか強引なきらいがあるが、違法不当であると認定することはできない。

(4) よって、本件マンションの建設によってXの被る日照時間の減少や、圧迫感、閉塞感を受忍限度を超える違法なものと認めることはできない。

3 まとめ

日照問題における受忍限度に関しては、一義的な基準はなく、裁判での判断要素を整理すると、①日照規制違反の有無、②日影規制を除く公法規制違反の有無、③地域性、④被害の程度、⑤被害の回避可能性、⑥加害物件と被害物件の用途、⑦交渉経過を中心に、その他の要素等を総合的に考慮して受忍限度を超えているか否かが判断されている。一定の日照妨害は、例えば、利便性の良い都市地域を中心に、相隣者間に生ずることは避けられない問題である。不動産取引実務に携わる者として、このようなトラブルの未然防止や紛争が生じた場合に、適切に対応することが重要であり、本件事案は実務上参考になると思われる。

(調査研究部調査役)