

最近の判例から (6)

マンションの高さ20mを超える部分の 撤去命令が取り消された事例

(東京高判 平16・10・27 ホームページ下級裁主要判決情報) 青山 節夫

分譲業者Y1が、東京都国立市所在の通称「大学通り」に面する土地（以下「本件土地」という。）を購入し、建設業者Y2との間において、建築請負契約を締結し、区分所有建物（以下「本件建物」という。）を完成させ、順次分譲販売した。ところが、本件建物の近隣地域に学校を設置し、居住し、通学し、又は大学通りの景観等に関心を有する一審原告ら50名（Xら）が、①本件建物のうち、高さ20mを超える部分の撤去と、②不法行為に基づく損害賠償を請求した事件において、一審地方裁判所は原告らの一部について、景観利益が侵害されたことを認め、本件建物のうち高さ20mを超える部分の撤去と慰謝料等の支払を命じたが、控訴審においていずれも取り消された事例（東京高裁 平成16年10月27日判決 取消自判 上告 ホームページ最高裁判所－各地の裁判所－主要判決速報－下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

Y1は、平成11年7月、本件土地を90億2,000万円で買受け、同年8月、国立市に対し、指導要綱（当時）に基づく事業計画事前協議書、景観条例に基づく大規模行為届出書をそれぞれ提出した。同年12月3日、Y1は、建築指導事務所に建築確認を申請したところ、同日受理された。平成12年1月5日、本件建物について建築確認がされたので、Y1は、同日直ちに工事に着工し、着工届を建築指導事

務所に提出した。国立市は、Y1が本件建物について建築確認を得て着工した後である平成12年1月24日付けで、本件土地を含む地区内（以下「本件地区」という。）について、国立都市計画、地区計画を告示した。また国立市は、国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を制定し、同条例による規制対象区域に本件地区の地区整備計画区域を加えることとする改正条例が、同年2月1日公布され、同日施行された。本件改正条例による改正後の国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例によれば、本件土地に建築できる建築物の高さは、20m以下に制限されることになる。

本件建物は平成13年12月20日、東京都から検査済証の交付を受け、平成14年2月から分譲を開始した。本件建物は、地上14階建て、地下1階、総戸数353戸の分譲と賃貸を目的としたマンションであり、高さは概ね北側から南側に向かって階段状に高くなっており、最高で43.65mであり、外観上は概ね4つの棟に分かれている。

Xら50名は、本件建物は違法建築物であり、日照等及び景観につき受忍すべき限度を超える被害を被っていると主張して、①本件建物のうち、高さ20mを超える部分の撤去を求めるとともに、②不法行為に基づく損害賠償を請求したところ、一審地方裁判所は本件建物のうち高さ20mを超える部分の撤去と慰謝料等の支払を認容したが、X Yら双方とも控訴

に及んだ。

2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判示して一審の判決を取り消した。

- (1) 本件建物は、本件改正条例が施行された平成12年2月1日の時点において、建築基準法3条2項の現に建築の工事中の建築物に該当するから、本件建築条例は本件建物には適用されないものと判断する。建築基準法3条2項は、新規定による行政目的の達成と建築主の期待及び経済的利益の保護の要請との間の合理的調整を図った規定であると解されるところ、根切り工事の開始で足りるとする見解を採用することによって不都合が生じるとは認められず、かえって個別の建築工事に応じて具体的妥当性を図ることが可能となるのであり、それが立法趣旨にかなうものというべきである。
- (2) 日照被害は、いずれも日影規制に抵触しただけでなく、社会生活上受忍すべき限度を超えるものではないと判断する。また、本件建物によって社会生活上受忍すべき限度を超える圧迫感被害を受けているとは認められない。風害についても同様である。その他本件建物による景観被害以外の被害についても、これらにつき権利侵害があるものとは認められない。
- (3) 景観の良否についての判断は、個々人によって異なる、優れて主観的で多様性のあるものであり、これを裁判所が判断することは必ずしも適当とは思われない。一定の価値・利益の要求が、不法行為制度における法律上の保護に値するものとして承認され、あるいは新しい権利（私権）として承認されるためには、その要求が、主体、内容及び範囲において明確性、具体性があり、第三者にも予測、判定することが可能な

のでなければならないと解されるが、当裁判所としては、景観に関し、個々人について、このような法律上の保護に値する権利・利益の生成の契機を見出すことができない。

- (4) 建築物の建築によってもたらされる生活被害が、社会生活上受忍すべき限度の範囲内であると判断される場合であっても、それが周辺住民等に対する加害目的でされたり、建築物の形状等が権利行使として著しく合理性を欠くと認められるなど社会的に相当性を欠くと判断されるときには不法行為を構成する場合がありますと解される。そこで、Y1の本件土地の取得経緯及び本件建物の建築に至る経緯について検討するが、Y1の本件土地の取得及び本件建物の建築が、社会的相当性を欠く違法なものであるとは認められない。以上によれば、原判決中、上記請求を一部認容した部分は不当であるから、Y1らの控訴に基づいてこれを取り消し、Xらの請求をいずれも棄却する。

3 まとめ

一審判決当時、話題となったいわゆる国立マンション訴訟の控訴審である。本判決では、景観の良否についての判断は、優れて主観的で多様性のあるものであり、景観に関し、個々人について、法律上の保護に値する権利・利益の生成の契機を見出すことができない、として一審判決を取り消した。近時、眺望、景観等に関する紛争も多発しており、近隣住民との調和がますます重要になってきていると思われる。