

最近の判例から (19)

日照権侵害に基づく損害賠償請求が否認された事例

(大阪地判 平17・9・29 判時1929-77) 川野 恵一

隣接土地に建築されたマンションにより、冬季は全く日照がなくなり、日照権を違法に侵害されたとして、隣接建物所有者に対して、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、その建物により日照が侵害されてもそれは社会通念に照らして受忍限度を超えるものとは認め難く、不法行為を構成するものではないとして、損害賠償請求を棄却した事例（大阪地裁 平成17年9月29日判決 棄却確定 判例時報1929号77頁）

1 事案の概要

Xは、Y所有の敷地（以下「本件建物敷地」という。）の北側に隣接する土地上に建てられた共同住宅（以下「本件マンション」という。）の1階の102号室（以下「X所有建物部分」という。）を、平成12年10月25日に購入し同年11月から妻および子供1人と居住している。

一方、Yは、昭和42年に建築された木造瓦葺2階建の建物（以下「従前建物」という）を取り壊し、平成16年2月15日、本件建物敷地上に家族向けアパート（以下「本件建物」という。）を建築した。

そこで、Xは、従前は、冬季でも南側の窓から居間と食堂に午前10時頃から午後1時30分頃まで日照を享受してきたが、Yの本件建物の建築により冬季には全く日照を享受することができず、日照権を違法に侵害されているとして、Yに対して、不法行為に基づき、

慰謝料等270万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、本件建物は、建築基準法等に違反していない上、Xは、本件マンションの1階は、従前建物の2階のバルコニーによって日照が遮断されていることを知りながらあえて1階を購入しているものであり、また、Xと妻は、仕事等のため外出し、実生活における日照妨害の程度は軽微であり、受忍限度を超えるものではないなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件建物の建築により、X所有建物部分に対する日照がなくなったのであるから、Xは、本件建物の建築によりX所有建物部分に対する従前の日照の利益を享受できなくなった侵害行為を受けたものといえることができる。
- (2) しかし、もともとX所有建物部分が享受していた冬季における日照の程度は、午前11時から午後1時までの2時間であり、しかも、その日照は、全面的にX所有建物部分に対する日照ではないことから、X所有建物部分が享受していた日照の利益を過大に評価することはできず、その利益は、むしろ、ごくささやかな程度のものであったと評価せざるを得ないものである。

また、Xは、従前建物が建築されていた当時ではあるが、本件マンションの1階部分の日当たりが悪いものであることを承知で、本件マンションの2階部分ではなく、1階部分であるX所有建物部分を購入したものであり、X所有建物部分が享受できる日照がかなり制限されているものであることを認識・認容していたといわざるを得ない。また、従前建物は、昭和42年に建築された木造建物であるから、Xの主観的な認識はともかく、早晚、従前建物の外観からして従前建物の建て替えがあることも予測の範囲内であったというべきである。さらに、Yから見ても、本件建物を建築することによって、X所有建物部分に居住する一般的な家族構成および勤務状態を有する家族が享受する日照の利益を、従前建物が存していたときと比較して著しく侵害することになるとは認識することができないものといわざるを得ない。

- (3) 一方、本件建物は、従前建物よりも15センチメートル北側に建築されているが、更に1.1メートル南側に後退して本件建物を建築すれば、X所有建物部分は従前建物の存在していた当時と同様の日照が確保できるというものの、本件建物は、既に、本件建物敷地の境界線から1.2メートル後退して建築されているものであって、一定の距離が保たれているし、また、本件建物が従前建物と同様賃貸目的の建物であって、Yが法的規制を遵守しながら、なお採算性を考慮することも当然に許されるべきであることを考えれば、Yに対して、更に1.1メートル後退して本件建物を建築することまで求めるのは、過大な要求といわざるを得ない。さらに、本件地域が第一種中高層住居専用地域であり、本件建物が第一種中高層住居専用地域の日影規制を受けないもので

ある上、仮にその日影規制を受けると仮定した場合でも、本件建物はその日影規制の範囲内の建物であること、本件建物の周辺には、三階建以上の建物が多く存在していることをも考慮すれば、本件建物の建築については、特別に問題となるべき事情を認めることはできない。

- (4) 以上を総合考慮すると、本件建物の建築によってX所有建物部分の従前の本件日照が侵害されたとしても、これは社会通念に照らしてXの受忍限度を超えるものとは認め難いから、Yの不法行為を構成するものではないと評価するのが相当である。

3 まとめ

本判決は、日照の利益が享受できなくなった侵害行為を認めながら、建築基準法等の違反の有無、日照被害の程度、地域性、被害回避の可能性などを総合考慮し、それが受忍限度を超えるものとは認め難いとして、不法行為の成立を否定し、Xの損害賠償請求の訴えを棄却したものである。マンション等の売買時において、隣地の建物建築による日照等のトラブルは多く、売主業者および媒介業者には、十分な調査・説明が求められており、実務上参考になる事例と思われる。