

最近の判例から (4)

「地下室マンション」の建築確認の 取消し請求が棄却された事例

(東京高判 平18・4・18 判例集等未登載) 亀田 昌彦

傾斜地を利用したいいわゆる「地下室マンション」に対してした建築確認処分の取消しを請求した事案において、1審は取消を認めたが、2審は「建物は完成済であり建築確認の取消しの訴えの利益は失われる」として請求を棄却した事例（東京高裁 平成18年4月18日判決 一部認容 一部棄却 確定 判例集等未登載）

1 事案の概要

Xは個人である。Yは建築基準法に基づく指定確認検査業務を行う株式会社である。Zはマンション分譲等を手がける不動産業者である。

Zは平成14年7月、Yに対し、本事例における対象建物（以下「本件建物」という。）に関する建築確認申請を提出した。なお、建築概要は以下の通りであった。

- (1) 用途地域 第1種低層住居専用地域
- (2) 建蔽率 40%
- (3) 容積率 80%
- (4) 高さ制限 10m
- (5) 高度地区 第1種高度地区
- (6) 用途 共同住宅
- (7) 階数 地上3階 地下7階
- (8) 敷地面積 2,778.47㎡
- (9) 建築面積 983.06㎡
- (10) 延べ面積 4,794.56㎡
- (11) 内地階の住宅部分面積 1,513.92㎡
- (12) 建物の最高高さ 9.36m

これに対し、Yは同年10月、建築確認済証を交付した。

Xは、本件建物の建築計画は、約7mの盛土を行い建物の高さ規制や日影規制を逃れる目的で地盤面を人為的に上昇させており、本件建物は違法建築であると主張し、Yに対し建築確認処分の取消しを求めた。

1審裁判所は以下のように判示し、建築確認処分の取消しを命じた。

①都市計画法上の開発許可を得て造成工事を行い、新たに地盤を形成した上で当該地盤上に建物を建築する場合、建築主事等は常に盛土後の地盤を所与のものとしているとすれば、開発申請時に地盤を操作することができ、建築基準法上の地盤面を基準とする高さ規制等は容易に潜脱されることになる。②したがって、建築主事等は建築基準法上の規制を潜脱する目的の盛土が行われていると合理的に判断できる場合には、当該盛土が行われていないものとして地盤面の認定を行う義務があるというべきである。③以上の見地から本件の盛土を検討すると、本件盛土はその上に建築物を建築する目的のものではなく、本件建物の有効かつ合理的な利用という観点からすれば不自然、不合理であり、本件盛土は建築基準法上の規制を潜脱する目的のものであると認めるのが相当である。④また、本件のような大規模で広範囲にわたる盛土が行われる計画を見て、Yは本件盛土が建築基準法上の規制を潜脱する目的のものであると判断でき

たものと認められる。⑤以上の通り、本件建物の建築計画は建築基準法上の規制に違反しているから、建築確認処分は取消しを免れない。

1 審の判決を不服としたYは控訴した。

2 判決の要旨

2 審裁判所は以下のように判示し、1 審判決を取消した。

- (1) 証拠によれば、平成17年11月17日、本件建物の建築工事が完了し、同年12月12日、YはZに対し検査済証を交付したことが認められる。
- (2) 建築基準法の規定に照らすと、建築確認は、これを受けなければ建築工事をすることができないという法的効果を付与されているにすぎないというべきであるから、当該工事が完了した場合においては、建築確認の取り消しを求める訴えの利益は失われるものといわざるを得ない。
- (3) よって、Xの請求を認容した原判決は失当であるから、原判決を取り消して、Xの訴えをいずれも却下することとする。

3 まとめ

本事例の2 審裁判所の判断は、建築工事が完了した場合には建築確認取消しの訴えの利益は失われるとした最高裁判例（昭和59年10月26日、民集38巻10号）に沿ったものと思われる。

平成6年に建築基準法が改正され、容積率を算定する際、住宅地下室の床面積を建物全体の3分の1までは不算入とすることができるようになり、平成9年の同法改正では、共同住宅の共用廊下・階段が容積率不算入となった。マンション適地の少ない地域では、斜面地を利用した「地上3階地下7階」といったマンションが低層住居地域に建設されるよ

うになり、近隣住民とのトラブルが多発した。

紛争の増加を受け、平成16年に建築基準法が改正され、住宅地下室の容積率緩和措置にかかる地盤面の算定方法について地域の実情に応じて条例で定めることが可能になり、現在では住宅地下室を多くとったマンションの建設は少なくなっている。