

最近の裁判例から (15) – 日照障害による建物一部撤去請求 –

老人ホームの建設により日照・眺望が障害されたとする隣地居住者の建物一部撤去請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年・9・17 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

有料老人ホームに隣接するマンション居住者が、同ホームを建築した建築主及び建築会社に対し、受忍限度を超える日照・眺望の障害を被った、建築工事の騒音・振動によって損害を被ったなどとして、同ホームの4階部分の撤去及び不法行為に基づく損害賠償を請求したが、いずれも理由がないとして棄却された事例。(東京地判 令和元年9月17日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成28年5月、Y1(被告 建築主)は、老人ホーム(本件ホーム 5階建て)の建築基準関係規定に適合している旨の建築確認済証の交付を受け、Y2(被告 建築会社)は、本件ホームの建築を開始した。

本件ホームに隣接するマンション(本件マンション)に居住するXら(原告)は、Yらに対し、平成29年3月、本件ホームの建築禁止を求める訴訟を提起した。しかし、同年5月に本件ホームが完成したため、日照権に基づく妨害排除請求として本件ホームの4階部分の撤去並びに本件工事により騒音・振動の被害を被ったことによる損害賠償を求める請求に変更した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(日照障害の違法性について)

日照障害の受忍限度の判断にあたっては、

日影規制などの公法的規制違反、日照障害の程度、地域性、交渉経過等を総合的に考慮して検討すべきであるが、日影規制等の公法的規制違反がない場合には、特段の事情がない限り、受忍限度を超えないとするのが相当である。

①日影規制などの公法的規制違反について

本件ホームは、建築基準法第56条の2第1項の日影時間規制及び東京都風致地区条例5条1項5号ハの高さ規制のいずれにも適合するものであり、日影規制以外の公法的規制違反もないことが認められる。

この点について、Xらは、不必要な盛土をするなどして、平均地盤面をかさ上げして日影規制が潜脱されていると主張する。しかし、本件ホーム敷地は、世田谷区洪水ハザードマップの浸水予想区域内にあり、出水のおそれの多い土地等について盛土、地盤改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならないとする建築基準法19条2項並びに衛生上、安全上必要な盛土については盛土後の建物が接する位置を地盤面設定の基準とする世田谷区雑則規定に適合するものであり、Xらの主張は採用できない。

②日照障害の程度について

Xら各居室は従前から本件マンションの構造による自己日影の影響を受けているが、本件ホームがXらの各居室に及ぼしている日影被害が、本件ホーム建築前の状況と比較して著しく深刻な事態にまでなっているとまで認められない。

③地域性について

本件ホーム敷地及び本件マンション敷地は、第一種中高層住居専用地域内にあり、中高層建物の建築が容認された地域である。そして、第一種中高層住居専用地域及び第二種風致地区内においては、建造物の高さが15メートルまで容認されているところ、本件マンションの周辺には、本件ホーム建築以前から、4階から6階建ての建築物が複数存在しており、本件マンションにおける日照の期待は、必ずしも大きいとまではいえない。

④交渉経過等について

Yらは、本件ホームの建築及び本件工事について、本件マンションの住民からの要望に先立って、建築看板を設置したり、近隣住民各戸に説明資料を配布したりするなどして、本件ホームの建築について基本的な情報を告知している。また、Yらは、Xらの理解を得るべく、4回にわたって説明会を開催し、Xらの意見・要望を検討し、計画に一部変更を加えている。そうすると、Yらは、相応の説明をしているといえ、Yらに世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例7条1項前段に定める「自発的に説明する義務」に違反があるとみることは困難であり、違法ないし社会的に不相当な工事を強行したとまで評価することはできない。

以上からすれば、日照の阻害につき、公法的規制違反がないにもかかわらず、受忍限度を超えるとすべき特段の事情があるとは認められない。よって、Xらの日照権の侵害を理由とする本件ホームの一部撤去を求める請求及び損害賠償請求は、いずれも理由がない。

(眺望阻害の違法性について)

ある行為が良好な景観の恩恵を享受する利益に対する違法な侵害に当たるといえるためには、少なくともその侵害行為が刑罰法規や行政法規などの規制に違反するものであった

り、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであったりするなど、侵害行為の態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性に欠けることが求められる。

前記認定のとおり、本件ホームは、公法規制違反はない。また、Yらに説明義務違反は認められず、Yらが違法ないし社会的に不相当に工事を強行したともいえない。他に、本件ホームの建築による眺望の阻害をもって社会的に容認された行為としての相当性を欠くと認められる事情はなく、Xらの眺望の侵害を理由とする損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

マンションなどの中高層建築物の建築が予定・着工されると、建築反対運動が起こることは珍しくないが、日影規制などの公法的規制違反がない場合に、建物一部撤去や建築工事差止めの請求が認められた事案は見受けられない。

分譲マンションの購入者らが、その分譲業者が隣地に建築するマンションにより日照阻害が生じるとして、建築工事の差止めと分譲時の説明義務違反を理由とする損害賠償を請求した事例（大阪高裁 平成26年1月23日）でも、説明義務違反による慰謝料請求は一部認容されたが、建築工事差止め請求は棄却されている。

なお、本事案では、本件工事により生じた騒音・振動の被害についても損害賠償を請求しているが、いずれも受忍限度を超えるとは認められず、棄却されている。

(元調査研究部調査役)