

●最近の判例から

隣地境界線付近の建築制限

——民法二三四一条一項と建築基準法六五一条——

井元 浩史

隣地境界線付近の建築制限について、民法二三四一条一項と建築基準法六五一条との関係については、所謂特則説と非特則説との争いがあった。この争いに決着を付けることになった最高裁の判決を紹介する(最高裁昭五八(オ)第一四一三号、平成元・九・一九、判例タイムズ七一〇号一一五頁、判例時報一三二七号三三頁)

☆ 事案の概要は、土地所有者が隣地所有者の了解を求めることなく、境界線より五〇cmの距離を置かないで建物建築を始めたのに対して、隣地所有者が境界線より五〇cm以内に存する建物の部分の収去を求めたものである。

☆ 判決は、境界線付近には境界線から五〇cmを置かないで建物を建築することが許されるとする慣習が存在しないとした上で、境界線付近は準防火地域に指定されており、工事中

の建物の外壁は耐火構造であることを認定して、「建築基準法六五一条は、防火地域又は準防火地域内にある外壁が耐火構造の建築物について、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる旨規定しているが、これは、同条所定の建築物に限り、その建物については民法二三四一条一項の規定の適用が排除される旨を定めたものと解するのが相当である。」として、建物収去の請求を棄却した。

☆ 本判決は、隣地境界線付近の建築制限に関する民法二三四一条一項と建築基準法六五一条との関係についての、最高裁の初めての判断である。

☆ 相隣関係法上は、隣地境界線付近での建物の建築については、異なる慣習がある場合は別として、境界線より五〇cm以上の距離をあけることが必要とされている(民法二三四一条一項、二三六条)。これに対して、建築基準法

六五一条では、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。」と規定している。

このために、隣地境界線付近の建築制限についての民法二三四一条一項と建築基準法六五一条との関係が問題となり、建築基準法六五一条は民法二三四一条一項の特則であり、建築基準法六五一条の要件を満たす建物であれば、民法二三四一条一項と異なる慣習がなくても、五〇cm離すことなく境界線に接して建築できるとする特則説と、これを否定する非特則説がある。この両説の争いは、「土地の合理的ないし効率的な利用」を重視するか、「日照、採光、通風、通行等の生活環境利益の確保」を重視するかの方対立とすることができるとする。

特則説が多数説と言われていたが、非特則説をとる有力学者も多く、学説、下級審裁判例は特則説と非特則説とに分かれていた。今回の最高裁の判決は、多数説に従ったものであり、「防火地域又は準防火地域における土地の合理的ないし効率的な利用」を重視したものと見える。

なお、この判決には、伊藤正巳裁判官の少数意見がある。

(調査研究部調査役)