

最近の判例から

(5)

高層マンションの風害と分譲業者等の責任

(大阪地判 平一三・一一・三〇 判例集未登載) 山田 英夫

高層マンションの建設により、風害が発生して被害を受けたとして、近隣住民がマンション分譲業者等に対し損害賠償を求め、これに対し分譲業者等側は予見可能性がなく、因果関係も無いとして争ったが、マンション

の風害により住民の権利を侵害したとして、分譲業者等に対し、共同不法行為による損害賠償を命じた事例(大阪地裁平成一三年一月三〇日判決 控訴 判例集等未登載)

一 事案の概要

分譲業者等Y(マンション販売会社、建築会社及び設計会社)は、大阪府堺市において、総合設計制度を採用して三棟の高層マンション(一二階建て高さ約三五m一棟、二〇階建て高さ約五七m二棟、以下「本件マンション」という。)を建築分譲することになり、平成七年二月に着工した。なお、X(二世帯六名)の

二棟の住居は、いずれも本件マンションの東側二〇mのところであり、昭和五二年建築の木造瓦葺二階建てであり、都市計画画上第二種中高層住居専用地域に含まれていた。

本件マンションの着工に際し、Xを含む近隣自治会から、第三者による風害の発生予測(風洞実験)の実施が要望されたが、Yは、過去の風洞実験結果を集積した風環境予測システム(既往の風洞実験結果等の類似事例を参考にした簡易な解析手法)により、本件マンション敷地内に植栽をすれば風害は発生しないとの結果を得ているので、新たに実験をする必要はないと答えた。

さらに平成七年四月、近隣自治会とYは、①Yは、本件マンション建築予定地内に風速記録計を設置し、常時記録する。②本件マンションに起因する風によって人的又は物的被害が発生した場合には、Yは、直ちに修理又は補

償等の誠意ある措置を責任をもって行う。なお、因果関係の有無の立証義務はYにあるものとする。③Yは風害対策として本件マンションの構造、植樹等に十分配慮する旨の風害対策条項を含む協定を締結した。

本件マンション建築中に二〇階付近まで建築の進んだ平成八年一二月ころから、X宅は強風を受けるようになり、屋根の一部破損が生じ、全体が竣工した平成九年三月以後も、平成一〇年九月の台風襲来及び平成一一年五月の強風に際して、屋根瓦の飛散や雨漏り等の被害が発生し、さらに強風のため冬場は洗濯物が干せない、夜眠れない、建物自体が揺れる等の経験をしたため、Xは、それぞれ平成一二年六月転居した。

Xは、風害により精神的苦痛を受け、家屋に居住できなくなり、さらに家屋の不動産価値が無価値になった等の理由により、Yに対し総額約八、八〇〇万円の損害賠償を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 東京大学生産技術研究所村上教授による風環境評価基準及び(株)風工学研究所による

風環境評価基準を、X宅付近の観測データにあてはめると、本件マンションの建築後にX宅付近の風環境は、人が生活する上で障害のある風環境に変化したと推測される。そして、X宅において風による物理的被害が発生していること、さらにXは、風環境の悪化によりやむなく転居するに至ったこと等の事実を総合考慮すれば、Yのマンション建築により、Xの権利は侵害されたと認められる。

(2) 本件のように低層家屋の多い住宅街に高層マンションを建築する場合、Yの風環境予測システムの予測結果を得ていたことにより、風害発生の予見可能性が無かったとするYの主張は、失当である。

(3) Yは、本件観測データが氣象条件の影響を受けているため、本件マンション建築と風害との間に因果関係がないと主張するが、X宅付近においては他の観測点に比べて一段と風が強くなっていることからすると、本件マンション建築により、風速が増強されてX宅に被害が発生した可能性が高く、未だ因果関係が無いとまで認めることはできない。

(4) X宅付近の風環境が受忍限度を超えて悪化し、それによりXが精神的苦痛を被った

ことは明らかである。他方X宅の不動産価値の下落については、具体的な立証がされていないし、その事実を認めるに足る証拠は無い。

(5) 以上によれば、Yは、共同不法行為によりXに損害を与えたと認められるので、Xに対し、連帯して、精神的苦痛に対する慰謝料各六〇万円と弁護士費用各一〇万円の合計各七〇万円(六名合計で四二〇万円)を支払え。

### 三 まとめ

一般に、高層建築と風害の因果関係は、立証が困難とされ、因果関係が否定された判例等がある(大阪地決昭四九・一一・二〇判例時報七七三号一一三頁、大阪地判昭五七・九・二四判例時報一〇六三号一九一頁)が、いずれも風害の危険性が認められない等として、損害賠償等の請求を棄却している。

しかし本判決は、分譲業者等と近隣自治会間の協定により、風害に対する因果関係の有無の立証責任が業者側に存在するとの前提に立つて、本件マンション建築前後の観測データを検討した結果、因果関係が無いことについて業者側の立証がなされていないとして、共同不法行為に基づく損害賠償責任を認めた

ものである。

高層マンションの分譲に際しては、計画段階で周辺地域への影響を最小限にとどめる対策を講ずることにより、紛争を予防することが重要である。他方、高層建築物付近の物件を媒介する場合、宅建業者としては、風害の発生状況やその可能性について、また、風害に対する補償協定等の有無や、風害をめぐる紛争の有無等について情報収集に努め、相手方に正確な情報提供をすべきであろう。