

最近の判例から

(6)

巨大な境界フェンスの一部撤去と慰謝料の支払を認めた事例

(東京高判 平一三・一二・二六 判タ一七八五―四八) 大谷 明

建設中の建物に設置された窓により、室内及び庭が眺望されプライバシーが侵害されるとして境界フェンスを設置したところ、このフェンスが一般常識を超える異常な大きさであったため、受忍限度の範囲を超える被害があると認定し、設置者に境界フェンスの一部撤去と不法行為に基づく慰謝料の支払を認めた事例(東京高裁 平成一三年一月二六日判決 一部変更一部控訴棄却附帯控訴棄却(上告)判例タイムズ一七八五号四八頁)

一 事案の概要

Yらは、昭和五三年頃から自宅を新築し居住している。Xら(X₁及びX₂)は、平成一〇年二月頃土地を購入し、X₁は五月、またX₂は七月に建物を完成させ居住した。

ところが、この建物は、Yらの南側に位置した場所に建設され、建物の北側(Yらの南

側にあたる)には窓が数カ所設置され、このことにより、YらはYら宅内と庭等が眺望されることとなった。YらはXらが建物を建設する際、「建物は南側に寄せて、屋根を低く、北側の部屋は客間等にしない、トイレ・エアコンの室外機を北側に設置しない、北側の窓は曇ガラスにする等」の要望をするとともに、建設途上でも話し合いを継続した。その結果、X₁は「北側の窓には、目隠し用のフィルムを貼り、境界線に沿って高さ一・六mの塀を設置、屋根に雪止めの工事を行う」、また、X₂は「二階の窓と一階の窓二か所に目隠しのために開閉可能なルーバー式の遮蔽物を設置し、境界線に沿って高さ一・六mとトイレの前は幅二mにわたり高さ二・五mの塀を設置する等」の改善を行った。

しかしながら、Yらは、これらXらの対応でも不十分だとして、Xらとの境界線に沿っ

て、突然、九月頃及び十一月頃の二回に分け、高さ五・五m(二階開口部のない部分は二・七m)、長さ一六mの巨大な金属製フェンス(以下「本件フェンス」という。)を設置した。

Xらは、建物の北側に本件フェンスが設置されたことにより、採光、通風が阻害された。また本件フェンスは法的チェックもなく、地震や強風時には倒壊のおそれもあり極めて危険であるとして、所有権、占有権又は人格権に基づき、本件フェンスの撤去と不法行為に基づく、それぞれ一五〇万円の損害賠償を求め訴えを提起した。

これに対して、Yらは、Xらが建物を建設する際から、窓の仕様、トイレの位置、エアコン室外機の位置等の変更について、再三要望したが聞き入れられず、建物の北側に窓が設置されたことで、やむを得ず本件フェンスを設置したと反対主張した。結果として、Xらのプライバシー侵害行為は、金銭に換算すると一、〇〇〇万円以上であること、またプライバシーの侵害行為を行っているXらが慰謝料を請求するのは論外であるとの主張もした。一番では、Xらに本件フェンスの撤去に係る妨害排除請求と慰謝料請求の一部(Xらに各三〇万円づつ)を認容したため、Yらは、これを不服として控訴した、他方、Xらも敗訴

部分の取消等を含め付帯控訴をした。

二 判決の要旨

これに対して東京高裁は、つぎのような判断をした。

- (1) Xらの建物の北側の窓が開閉可能であつて、かつ、透明ガラスが入れられたため、Yらの宅内及び庭が覗きされるとし、本件フェンスを設置した動機、目的はそれなりに理解できる。しかし本件フェンスは巨大なため、Xらの北側一階部分の部屋の採光阻害と南北方向の通風も悪く、強風時には音をたてて揺れるなどして倒壊の可能性も否定できず、これらがXらに与える心理的圧迫感及び恐怖感は極めて強く、Xらの被害・不利益は相当深刻かつ重大である。
- (2) Xらは、控訴審においても、建物の北側窓及び東西側の出窓に開閉不能なルーバー型目隠しを先に設置することに同意するなど、Yらとの紛争を解決するため誠意ある対応をしているにもかかわらず、Yらは円満な解決を頑なに拒否しており、当事者間による解決が不能な状況に陥っている。これらを考慮すれば、Xらの被害は、受忍限度を超えるものであり、所有権と人格権を侵害する違法行為と言わざるを得ない。ま

た違法行為によるXらの被害が相当に深刻かつ重大であり、その被害が日常的に発生している以上、これを除却する以外に適当な方法がなく、除却費用が多額になつても、判決をもつて撤去を命じることはやむを得ない。

- (3) Yらの本件フェンスの設置に伴う、Xらの受忍限度を超える、採光・通風阻害、心理的圧迫感及び恐怖感等の顕著な被害は、Yらの本件フェンスが境界線ぎりぎりの地点で設置され、かつその高さが異状であることが原因である。また民法第二二五条二項「各所有者を異にする二棟の建物の間に空地がある場合において、当事者の協議が整わないときは、その境における囲障の高さが二mであることを要す」の規定の趣旨を考慮すれば、本件フェンスの地上から二mを超える部分の撤去を命じるのが相当である。
- (4) 本件フェンスの二mを超える部分が撤去されることにより、Xらの被害も受忍度内となり、これらの事情を考慮するとXらに精神的損害を慰謝するには各三〇万円づつ

の支払を相当とする。

三 まとめ

建物の向かいに窓が設置されことにより、隣人の一方が室内と庭が見られプライバシーが侵害されるとして、境界線沿いにフェンスを設置したことが原因で紛争となつた。このような隣人相互の相隣関係の紛争は珍しくない、しかし、これほどまでの巨大なフェンスを設置するのは、非常に珍しく稀なケースである。

本件のような経緯に基づく紛争は、直接宅地建物取引業法の対象となる事例ではないが、同法の対象となる戸建てでの相隣関係の紛争事例としては、境界石の位置、境界と境界塀、私道所有の有無と利用等及び給・排水管の埋設（他人の敷地内配管）に関するものが多く見受けられる。これらの紛争は、取引が終了した数年後以降「売却又は建替」に発生することが多く、紛争内容によっては相隣関係を大きく損なうことがある。これらは、所有者に対する面接聞き取り及び現地確認（公簿）等の調査の基本的事項と考えられるので、宅地建物取引業者は、取引にあたって十分な調査と説明等を行うことで、将来に起こるであろう紛争を未然に防ぐことが必要である。