

最近の判例から

(10)

分筆により近隣商業地域が過半となる土地上に

大規模店舗の建築を認めた事例

(東京地判 平一三・七・三一 判タ二二〇—二〇一) 青山 節夫

第一種低層住居専用地域と近隣商業地域にまたがって存する一団の土地のうち、第一種低層住居専用地域に属する部分の土地の一部を分筆し、近隣商業地域に属する部分が過半を占めるようにした上で、分筆後の土地上に第一種低層住居専用地域においては建築が禁止されている大規模店舗を建築しても、周辺住民の権利、利益を侵害するとはいえない、として近隣住民の使用差止めと損害賠償の請求を棄却した事例(東京地裁平成一三年七月三十一日判決 請求棄却・確定 判例タイムス一一二〇号二〇一頁)

一 事案の概要

第一種低層住居専用地域と近隣商業地域にまたがって存する、その過半が第一種低層住居専用地域に属する一団の土地を所有していたY及び宅建業者ら三社(以下「Yら」という。)は、第一種低層住居専用地域に属する部分の土地の一部を分筆して敷地から除外し、近隣商業地域に属する土地が過半となるようにした上で、平成一二年一月、地下一階地上八階建の建物(以下「本件建物」という。)を建築し、一階を大規模店舗、地下一階と一階屋上を居住者及び店舗の来客用駐車場とするとともに、三階以上を住宅として分譲した。本件建物の近隣の第一種低層住居専用地域において土地を所有し居住するXら二名は、本件建物の建築は建築基準法のいわゆる用途過半制度(建築基準法九一条)を濫用している、所有権の行使には地域性に応じた利用のみが許されるという内在的制約があり、その制約に反して地域適合性を欠くとして、本件建物のうち店舗部分及び駐車場部分の使用の差止めを求めるとともに、人格権が侵害されたことに対する感謝料と環境悪化による宅地

の財産価値の低下に伴う財産的損害の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、Xらの請求を棄却した。

- (1) 本件建物は建築確認を受けて合法的に建築されたものであり、それにもかかわらず違法とされ、損害賠償や使用の差止請求の対象となるためには、侵害行為の態様と侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、被害の防止に関する措置の有無及びその内容、効果等の諸般の事情を考慮し、本件建物の建築及び使用により被害が社会生活上一般に受忍するのが相当な限度を超えていることを要する。
- (2) Xらの主張する地域適合性は、地域の環境保全等を目的とする法規制との関係において、本件建物の建築及び使用により被害が受忍限度を超えるか否かを判断する際の考慮要素の一つになると解するのが相当である。
- (3) 建築基準法九一条は、用途地域に応じる建築制限は敷地の過半が属する地域の規定に従うこととし、敷地となる土地がどのような分筆、合筆を経て形成されたかについて

てはなんら規定するところがない。

- (4) 本件建物が用途過半地域である近隣商業地域に関する規定に適合する以上、近隣住民であるXらが建築基準法によって保護された権利、利益を侵害されたと解することはできない。
- (5) 店舗及び屋上駐車場を含む本件建物の使用に伴う周辺住宅地内の道路の交通量の増加等の環境悪化により、Xらに受忍限度を超える健康被害、生活被害が生じていると的事实も認めがたい。

### 三 まとめ

生活環境等に悪影響をもたらす建物の建築の違法性の判断においては、被害の程度が受忍限度を超えていることを要するとしうえ、近隣住民の主張を退けた事例である。本件は一団の土地の一部を分筆し、分筆後の土地の過半がより規制が緩やかな地域に属するような敷地を作出し、建物を建築することの違法性が問題にされた。裁判所は建築基準法の用途過半制度によって周辺住民の権利、利益がどの範囲で保護されているのかの判断を示したうえで、請求を棄却しており、実務の参考になるものと思われる。

### 最近の判例から

(11)

## 競売事件において買受人の債権者に対する

## 代金減額請求が認められた事例

(東京高判 平一五・一・二九 判時一八二五―七二) 金子 寛司

競売手続で土地を取得した買受人が、競売手続における評価人の評価は当該土地についての公法上の規制が存することを看過したものであるとして、配当を受けた債権者に対して、代金の一部の返還を求めた事案において、その減額請求が認められた事例(東京高裁 平成一五年一月二九日判決 確定 判例時報 一八二五号七一頁)

### 一 事案の概要

Yは、平成九年四月、本件土地について、債務者Aから抵当権の設定を受け、その後当該抵当権に基づいて競売を申し立て、平成一〇年一二月、競売開始決定がなされた。

本件土地は、平成八年四月、県の告示をもって、第二種中高層住居専用地域に指定されたが、昭和六一年三月、市街化区域から市街化調整区域に編入(いわゆる「逆線引き」)され、

都市計画法上の建物建築が制限されている(以下「本件制限」という。)ものであった。ところが、本件競売事件において、評価人が作成した評価書には、本件土地の「公法上の規制」の項目に、「第二種中高層住居専用地域に指定されている」とのみ記載されており、本件土地の評価については、県基準地の価格を参考に、八、八六四万円と評価した旨記載されていた。

執行裁判所は、最低売却価格を八、八六四万円と定めて期間入札を実施し、Xは、平成一一年七月、八、八七二万円余の最高価で売却許可決定を受け、代金を納付して所有権を取得した。Yは、同年一〇月、本件抵当権に基づき配当として八、八七二万円余を受領した。なお、本件競売手続においては、Y以外の者には配当されなかった。

本件土地は、その全部が市街化調整区域に