

負うべきことはいうまでもない。

- ② しかしながら、取り次がれた融資案件の審査の対象となる物件がYの販売又は仲介する不動産である以上、Yにおいて、対象不動産についての必要最小限の調査を尽くしていることは当然に求められているものというべきであり、Yの調査不足によってAに損害が生じたのであれば、本件提携契約の債務不履行として、YのAに対する賠償責任が生ずるものと解される。

- ③ Yは、売主側の説明を鵜呑みにし、一見して不自然であることが明らかな「建物明渡し承諾書」に全く疑問を呈することなく、また、登記簿上にも警戒すべき兆候がみられたにもかかわらず、権利関係の把握のための必要最小限の調査を怠り、本来取り次ぐべきでない不適切な融資案件を取り次いだもので、重大な過失がある。
- (2) YのAに対する連帯保証債務については、提携ローン一般の解釈として、本件融資にかかる抵当権設定登記をAが確認したことによって消滅したものと解するのが正当である。

- (3) Xの損害については、

AからCへ融資した金員の交付額そのものを損害とすることはできないが、Aの抵当権が存在していたならば回収できたはずの本件融資の返済相当額のうち、九割がYの過失による損害であり、これからXの取得した和解金三〇〇万円を控除した七三五万円がYの賠償すべき損害である。

(4) よって、YはXに対し、金七三五万円を支払え。

三 まとめ

融資の回収不能リスクは、本来、金融機関が負うべきものであり、しかも本件の業務提携契約には、取引物件の調査については、金

融機関に一次的義務があり、媒介業者は金融機関に求められてその協力義務が生ずる趣旨の条項が規定されているので、本件判決は、一見すると媒介業者の責任が重過ぎるようにも思われる。

しかし、媒介業者は単に融資のとりなしを行っているのではなく、不動産取引を専門に扱う立場にあり、媒介手数料を得るために、自己の媒介業務の一環として融資を取り次ぐのであるから、やはり、取引物件に係る権利の帰属関係など、必要最小限の調査義務は尽くさなければならぬであろう。複雑な事案であるが、実務の参考になると思われる。

最近の判例から

(8)

日照障害等に基づくマンション建築工事差止請求

(神戸地裁姫路支部決定 平二・二〇・二六 判タ二三八―二九二) 森末 一巳

準工業地域における鉄筋コンクリート造り
一〇階建てマンションの建設に関して、隣接

地のマンション住民からなされた建築工事差止の仮処分が、日照障害の点については地域

性を考慮して受忍限度を超えていないとされたものの、著しい圧迫感・閉塞感を生じているとして一部容認された事例

(神戸地裁姫路支部 平成十一年一〇月二六日 決定 一部容認・異議(後抗告却下) 判例タイムス一〇三八号二九一頁)

一 事案の概要

Y₁は、その所有する土地に鉄筋コンクリート造一〇階建て、戸数三六戸の分譲マンション(本件建物)を建築することを計画し、平成十一年六月までに建築確認を得て建築業者Y₂にその工事を請け負わせた。Xらは、右土地の北側に建てられた六階建てマンションの二階ないし六階に居住する者であるが、本件建物が計画どおり建築されると日照を阻害されるとして本件建物の建築差止を求める仮処分を申請した。

二 裁判所の判断の要旨

本件土地は、準工業地域で、建築基準法及び日影規制条例の規制対象外の地域に属している。本決定は、日影規制対象外の地域であるからといって、直ちに当該建物による日影が私法上の受忍限度を超えるものでないともみるのは相当でなく、日影によって生ずる被害

の程度が社会通念に照らして社会生活上一般に受忍すべき限度を著しく超え、かつ、それが、当該地域において一般に相当とされる態様とは著しく異なった態様の建築がされることによってもたらされたものである場合には、差止請求権が発生するものと解するのが相当であるとした。

そのうえで、本件の被害の程度について、冬至において終日、日照を享受できないこととなるもので、被害の程度は著しいとしながらも、本件地域の地域性について、本件地域は明示的に公法上の日影規制の対象除外地域に指定されていること、その現況は、工場用地、駐車場と中高層共同住宅が主体であり、必ずしも住宅中心地域とはいえない現状にあること、将来的にも土地の高度利用が図られていくであろうことが予想される地域であることを理由に、本件建物は地域にそぐわないものということはできないと判断し、結論として、日照阻害の点については受忍限度を超えていないと判断した。

しかしながら、本件建物が予定どおり建築された場合には、著しい圧迫感及び閉塞感を生ずるとして、本件建物の九階以上(八階を超える部分)の建築工事の差止を一部認容した。

三 まとめ

本件の最大の争点は、本件建物によるXらの建物に対する日照阻害が受忍限度を超えるものか否かであるが、本決定は、冬至における終日日影という著しい日照阻害を認めながらも、「本件建物は地域の現況にそぐわないものということはできない」と地域性の評価に重要な意味を持たせて、日照阻害を理由とする建築差止を認めず、他方で、著しい圧迫感・閉塞感を理由として(日照阻害の経和を期待できるとしつつ)建築工事の一部差止を認めている。多くの日照事件の裁判例においては、受忍の限度の判断において、被害の中心に据えられるのは日照阻害であり、日照阻害以外の生活利益の侵害(通風阻害、圧迫感、風害、プライバシー侵害等)を決定的な要素として考えてはいないとの指摘があり、本決定は、数少ない事例の一つといえよう。

(企画調整部調整第一課長)