

最近の判例から

(12)

隣地を売却して日照被害を生じさせた

マンション業者等の不法行為責任が問われた事例

(東京地判 平一三・二一八 判時一七八八―七九) 大谷 明

購入したマンションの南側の土地に建設された二階建て建物により、日照、通風等が著しく阻害されたとして、マンションの購入者が、契約時に虚偽の説明があったとして、売主業者、売主の販売代理業者及び建設業者による不法行為責任等による、損害賠償を求めた事案で、購入者の主張がほぼ認容された事例(東京地判 平成一三年一月八日 一部認容 一部棄却(控訴) 判事時報一七八八号七九頁)

一 事案の概要

売主業者Y₁は、横浜市に所在する土地の南側の一部分(以下「本件南側土地」という)を敷地から分筆・除外した上で四階建マンション(建築基準法上は地上三階地下一階建、以下「本件マンション」という)を建設し、その販売については、販売代理業者Y₂に委託した。

販売委託を受けたY₂は、平成八年一二月から翌年三月までの販売期間において、本件マンションの一階及び二階の部屋を希望する購入者五名以下「X₁ら」という)と契約を締結した。その後、建物の完成により引渡しを受けたX₁らは、平成九年八月ころから家族と共に居住した。

X₁らが、居住して一年余後の平成一〇年七月に、建設業者Y₃が本件南側土地を、購入し、同土地に建物を建設するため、同年一二月に建築確認を取得し、九九cmの盛土をした上で工事に着手し、木造カラーベストコロニアル葺二階建・居宅・建築面積約六三㎡・延面積約一一二㎡の建物(以下「本件建物」という)を建設した。なお、Y₃は、その後本件建物を第三者に売却した。

X₁らは、本件建物により、日照、通風等において、購入の際の説明とは異なり、著しく

悪化したとして、X₁らは、Y₁とY₂に対し「本件南側土地はY₁の所有地であり、平屋建ての住宅は借地関係にあるので原状以上の高い建物は建たず、本件マンション居室の日照には影響を与えないと説明し、X₁らを錯誤に陥れた」、また、Y₃に対して「本件南側土地に二階建て建物を建てれば、本件マンション居室の南側における日照、通風等に重大な障害が生じることを知りながら、あえて土地を購入して二階建て建物を建築した」として、合計一億五千万円余の共同不法行為に基づく損害賠償を請求した。

これに対して、Y₁及びY₂は、パンフレット等を作成するなどして、重要事項説明として、本件南側土地の説明も行ったと主張、また、Y₃は、Y₃が建築したのは低層の一戸建て住宅であり、同土地におけるそのような低層住宅による影響は受忍限度の範囲内にある、同土地に高層住宅でも建築されたのならばともかく、X₁らの主張は誇大妄想に近いと反論した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件建物の本件マンションに与える日照は、冬至における午前八時から午後四時の

間、Xらの居室への日影但し、床面から一・五mの高さを基準は、同建物の建設前は〇時間から一時間以内であった。しかし、建設後の日影は、三時間から七時間と非常に悪化した。また、同建物の屋根の頂点が本件マンションの四階バルコニーの手摺りの位置までくるため、Xらの居室全ての通風・眺望が遮られ、圧迫感もたらした。

(2) Y₁とY₂は、買主であるXらに対して、重要事項説明において、信義・誠実な説明義務が求められているにもかかわらず、これに違反して「本件マンションの日照等に影響を及ぼす建物が建築される可能性があることを説明すべきところ、原状以上の高い建物は建たない」旨の虚偽の説明をなしたものであるから、このことと因果関係を持つ損害につき、共同不法行為に基づく損害賠償義務を負うべきである。

(3) また、Y₃は、本件南側土地を購入して二階建て建物を建てた場合には、Xらが所有する本件マンション居室の南側の日照・通風・眺望等に重大な障害が生じることが容易に知って、これを回避できたことが認められるところ、Y₃は、この注意義務に違反して同土地を購入して二階建て建物を建築し、Xらに損害を与えたものであるから、

Y₃には過失があるというべきである。

(4) 以上より、Y₁とY₂が虚偽の説明をなした上、Xらに本件マンションを販売した行為とY₃の本件建物の建築行為は、客観的に関連しており、全体として一個の行為最高裁・昭和三十三年三月二十六日判決と見ることができるとして、Xらに対する共同不法行為の成立を認め、Yらに対し連帯して、Xらのマンション価格の下落による損害、慰謝料、弁護士費用等総額約一億二、〇〇〇万円 の賠償支払を命じた。

三 まとめ

本件は、売主業者・販売代理業者及び建設業者の行った行為が、全体として一個の行為とみることができるとして共同不法行為の成立が認定された事案である。

売主業者が、マンションの南側の土地を売却するに際し、その土地に建物が建設され、その建物により、白が売却したマンションの購入者へ日照等の影響を与えたとしても、請負契約は宅地建物取引業法に抵触しないと、あえて、同土地を売却したならば、信義・誠実に著しく反し、業者として、あつてはならない行為であると言わざるを得ない。

また、過去、マンションの建設等に伴う日

照の紛争は多く見受けられたが、その多くは、少額の金銭で解決がされてきた。しかしながら、本件では、共同不法行為責任に問われたことにより、マンションの価格下落による損害、借入金利息、慰謝料、弁護士費用など多大な損害が認められた点などに特色があり、業務上注目すべき事例である。

(企画調整部調整第一課長)