

最近の判例から (2)

高層マンション建設に伴う風害について 損害賠償を分譲業者等に命じた事例

(大阪高判 平15・10・28 判例集未登載) 青山 節夫

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の分譲業者等に対し損害賠償を求めた事案において、マンション建設による風害の因果関係、損害の発生等が認められ、分譲業者等に対し、共同不法行為により、財産的損害を含む損害賠償を命じた事例(大阪高裁平成15年10月28日判決 確定 判例集等未登載)

1 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、3棟の高層マンション(12階建て高さ約35m、20階建て高さ約57m 2棟、以下「本件マンション」という。)を建築分譲することを計画した。X(2世帯6名)の住居は、いずれも本件マンションの東側20mのところであり、昭和52年建築の木造瓦葺2階建てであり、都市計画法上第2種中高層住居専用地域に含まれていた。

本件マンションは平成7年2月に着工したが、これと前後してXを含む近隣住民の自治会(以下「近隣自治会」という。)とYの間で継続的に説明会等が行われた。

平成7年4月、近隣自治会とYは、①Yは、風速記録計を本件マンション建築予定地内に2か所設置し、常時記録する。②本件マンション完成後についても、本件マンションに起因する風によって周辺地域に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ものとする。なお、本件マンションに起因するか否かの立証義務は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(防風林的配慮)に十分意を用いる旨の風害対策条項を含む協定を締結した

本件マンションのA棟は平成8年7月に竣工し、B棟、C棟は同年12月に20階まで建ち上がったが、その頃X宅は強風を受け、物干場の一部が破損した。本件マンション全体は平成9年3月全体が竣工したが、平成10年9月、台風の襲来により、X宅の屋根瓦が飛散し、数か所から雨漏りが発生する等の被害が発生した。そのほか、Xは、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、平成12年6月それぞれ転居した。

Xは、風害によって生命、身体に対する大きな損害を被ったこと、X宅の建物・土地の価値が低下したこと等を理由として、Yに損害賠償を求めて提訴した。

第1審地方裁判所は、X各1名につき精神的苦痛に対する慰謝料各60万円及び弁護士費用各10万円合計420万円を認容し、不動産価値の低下については認めなかった。そこでXとY双方が控訴に及んだ。

2 判決の要旨

これに対して高等裁判所は、以下のような判断を下し、慰謝料各人100万円合計600万円

のほか、弁護士費用合計190万円、補修費用等相当分11万円余、不動産価格下落による財産的損害合計1,110万円を加えてXの損害額を合計約1,911万円余と認定し、1審判決後に弁済済みの金額420万円を除いて1,491万円余の支払をYに命じた。

- (1) 個人がその居住する居宅の内外において良好な風環境等の利益を享受することは、安全かつ平穏な日常生活を送るために不可欠なものであり、法的に保護される人格的利益として十分に尊重されなければならない。違法な権利侵害の有無については、風環境に関する人格的利益が侵害された程度や態様、被害防止に対する関係者の対応や具体的に採られた措置の有無及び内容、効果、近隣の地域環境等の諸般の事情を総合的に考慮して、風害の発生が一般社会生活上受忍すべき限度を超えるものかどうかにより決すべきである。
- (2) Xは、当時居住していた居宅周辺の風環境が受忍限度を超えて悪化したことにより精神的苦痛を被ったことが認められる。①本件マンション建築後、風環境が著しく悪化したこと、②Xは、遅くとも平成8年12月以降、強風が吹く度に相当な不安感を抱いて生活しており、そのような状態が約6年間にわたり継続したこと、③実際にXの建物には強風による物理的被害が発生していること、④Xは、結果的に、風環境の悪化から逃れるため長年住み慣れた居宅からの転居をせざるを得なかったこと等の事情を総合すれば、Xが本件マンション建設による風環境悪化によって被った精神的苦痛に対する慰謝料としては、X各自につき100万円が相当というべきである。
- (3) X宅周辺の風環境の悪化には著しいものがあり、X土地は住宅地であるから、住宅周囲における風環境の悪化が継続する場合、

建物のみならずその敷地の価格が下落するのが自然というべきである。

- (4) 本件ではX宅が平成14年6月に売却されており、その価格は、それぞれ1,146万円余、1,071万円であること、他方で、バブル経済崩壊後、風環境の変化以外にも重要な価格下落要因が存在することがそれぞれ認められる。本件マンションによって生じた風環境の変化により、平成14年6月時点におけるX宅の不動産価格は、それぞれ560万円、550万円下落した（いずれも、風環境の変化がなかった場合の各宅の不動産価格(1,944万円余、1,855万円余)から実際の売却価格をそれぞれ差引いた各額につき、上記風環境の変化以外の価格下落要因をほぼ3割と見てこれを控除したもの）と認めるのが相当であり、上記各不動産を所有するXは、それぞれ上記下落額に相当する財産的損害を被ったというべきである。

3 まとめ

本判決は本誌第52号65頁で紹介した大阪地裁平13・11・30判決の控訴審である。第1審は風害による住環境の侵害を理由に慰謝料として損害賠償を認容した初めての判決であったが、高等裁判所は財産的損害についても認容し、踏み込んだ判断を示した。本件は上記のように挙証責任をYに負わせる協定が結ばれており、かつ、X宅が実際に売却されているという事案ではあるが、分譲業者等の責任を厳しく問うものとして、学ぶところの多い判決と思われる。