

最近の判例から (7)

裁判上の和解に違反して建物が建築された場合において、
同建物を買い受けた区分所有者等に対する損害賠償請求が容認された事例

(東京地判 平15・1・21 判時1828—59) 吉田 智樹

自宅隣接地に建築予定の分譲マンションの高さ制限等を内容とする裁判上の和解に違反して建物が建築された場合において、和解成立後に同建物を買い受けた区分所有者等に対する損害賠償請求の一部が容認された事例(東京地裁 平成15年1月21日判決 一部容認、一部棄却(確定) 判例時報 1828号59頁)

1 事案の概要

Xは、自宅の南側隣接地に6階建マンションの建築を計画したY1(注文主)及びY2(建設会社)に対し、日照障害のおそれ等を理由として、本件建物の建築禁止仮処分を申し立てたが、その審尋期日において、①本件建物の5階及び6階の一部を削り、冬至日の日影ラインを40cm低くする、②本件建物の最高高さを10cm低くするとの内容の裁判上の和解が成立した。

しかし、Y1及びY2は、この和解に違反して本件建物を建築し、これにより、Xの自宅は、建築前と比較して冬至日に約2時間20分の日影時間が生じるなどの影響が出た。また、マンションを購入した区分所有者Y3らは、本件和解後に買い受けたものだが、その際、Y1から和解の成立及びその内容につき、一切説明を受けていなかった。

Xは、本件建物の建築でXの日照権を侵害されたとして、Y3らに対し、主位的には本件建物の一部撤去を、予備的には和解の債務不履行又は不法行為に基づき慰謝料2,500万

円の支払を求めた。また、Y1及びY2に対しても、和解の債務不履行又は不法行為に基づき慰謝料500万円の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの主位的要求を棄却したが、予備的請求の一部を容認した。

- (1) 民訴法267条によれば、和解調書は、確定判決と同一の効力を有するものと規定されていることや、本件和解の成立に際し、関係当事者に錯誤等の意思表示の瑕疵もないことから、本件和解には、既判力が認められ、また、民訴法115条1項3号、1号により、Y3らは、口頭弁論終結後の承継人に当たり、既判力が及ぶ。
- (2) Y3らは、和解に違反した部分を撤去する義務を負うが、①撤去は社会的・経済的価値が大幅に減少すること、②撤去により得られるXの日照の利益が僅かであること、③Y3らは、仮処分手続き中にY1との取引関係に入ったが、和解の成立やその内容につき一切説明を受けずに、和解成立後に本件建物の区分所有権を取得しており、仮処分手続において実質的な手続き保障を受けていないこと等の事情を考慮して、撤去請求は、権利の濫用に当たるのでこれを棄却する。
- (3) しかし、Xの予備的請求は、日照被害に対する慰謝料を認める限度で理由があり、

日照被害は冬至のころに限られること等に照らすと、Y 3ら全員につき100万円と認めるのが相当である。

- (4) Y 1 及び Y 2 は、和解が成立する前から、建築計画の変更が難しいことを認識していたにもかかわらず、その場しのぎ的に和解を成立させ、建築工事の中止を求める仮処分手続きを中止させ、あえて和解の債務を履行せずにマンションを建築し、Y 3らに分譲し、撤去請求を不能ならしめたことなどから、X が被った精神的苦痛に対する慰謝料を500万円と認めるのが相当である。

なお、そのうち100万円は、日照権侵害に対する債務不履行を理由とする慰謝料で、Y 3らと連帯して負うものと解するのが相当である。

3 まとめ

本件は、当事者間でマンションの高さ制限等を内容とする裁判上の和解が成立したにもかかわらず、それに違反して建築・分譲された場合において、建築禁止仮処分手続中に売買契約の交渉を行い、当事者の和解成立後にマンションを買い受けた区分所有者について、民訴法上の承継人に当たるとしつつも、和解の成立やその内容を何ら認識せず買い受けており、和解手続での実質的保障が不十分であるとして、違反建築部分の撤去請求を否定し、損害賠償を認めたものである。

裁判上の和解の既判力や日照等妨害を理由とする建物の撤去請求・損害賠償請求の可否に関しては、学説や裁判例も分かれている。

本判決は、和解の不履行が争われた特殊な事案ではあるが、裁判上の和解の既判力及びその承継の有無に関する考え方、また、日照紛争に関する事例判断は、実務の参考になると思われる。

(調査研究部次長)

