

最近の判例から (7)

# マンション工事完了後における 建築確認取消請求が却下された事例

(京都地判 平19・11・7 HP下級裁主要判決情報) 村川 隆生

マンションの建設に反対する周辺住民らが、工事が完了し検査済証が交付されたマンションの建築確認の取消し、建築物の一部除去命令等を求めた事案において、訴えの利益を欠くなどとして請求が却下された事例（京都地方裁判所 平成19年11月7日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

## 1 事案の概要

平成16年12月、A社はY市にマンション（以下「本件建築物」）建築のために建築確認を申請したが、翌年2月に周辺住民Xら7名がY市建築審査会に対して建築確認審査請求書等を提出した。同年4月、Y市は業者を指導し、マンションの高さと容積を低減させると発表した。A社は、6月、計画変更案を住民に提示した。

Y市長は、同年7月、変更後の建築確認につき、開発行為に該当しない確認を行い、Y市建築主事はそれを前提とする建築確認（「本件建築確認」）を行った。

A社は建築工事に着手し、平成18年9月、工事を完了させ、建築基準法の規定による検査を受け、検査済証の交付を受けた。

XらはY市に対し、本件建築物の建築は開発行為を伴い、開発行為非該当確認は違法な処分であり、開発行為の許可を経ずになされた本件建築確認は違法であるとして、建築確認の取消を求めて提訴した。また、本件建築物は、Y市風致地区条例に違反するものであ

り、建築物の高さ、幅、容積等の規模からして、建築秩序に全く適合せず、景観を完全に破壊するものであるなどとして、本件建築物の一部を除去せよとの命令をすること等の訴えの追加的変更を行った。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xらの請求を却下した。

(1) 建築確認は、それを受けなければ当該工事をすることができないという法的効果を付与されているにすぎず、当該工事が完了した場合においては、建築確認及びこれについての裁決につき、その取消しを求める訴えの利益が消滅したといわざるを得ない（最高裁昭和59年10月26日判決・民集38巻10号1169頁、最高裁平成5年9月10日判決・民集47巻7号4955頁参照）。

本件建築物について、工事が完了し、建築基準法7条5項の規定による検査済証が交付されたから、本件建築確認及びそれについての裁決の取消しを求める訴えについては、訴えの利益を欠く。

(2) 建築基準法9条は、同法又は同法に基づく命令等を実効あらしめるため、特定行政庁に警察行政上の措置として違反建築物について措置命令等を発する権限を認めたものである。そうすると、上記是正命令等を発する権限を行使するか否かの判断において考慮の対象となる損害とは、是正命令権

限の行使によって保護されることが法律上予定されている利益、すなわち建築基準法が定める各種の規制によって法律上保護されていると解される利益に係る損害に限られると解すべきである。

そして、建築基準関係規定等においても、景観利益を住民個人個人の個別的な利益として保護していると解することは困難である。なお、憲法及びY市風致地区条例は建築基準関係規定ではなく、建築基準法と趣旨及び目的を共通にするものともいえない。

そうすると、原告らが景観利益を有するか否かはさておき、景観利益の侵害が本件除去命令がなされていないことにより生ずる重大な損害であるとは認めがたく、また、原告らが本件除去命令を求めるにつき法律上の利益を有するとも認めがたい。

なお、本件除去命令義務付け請求は、本件建築確認取消請求の追加的変更としてなされたものであるから、建築基準法に基づく是正命令（同法9条1項）を求めるものと解され、Y市風致地区条例に基づく是正命令を求めるものと解することはできない。

その他本件除去命令がされないことにより生じるおそれのある重大な損害を認めることはできない。

- (3) 本件各訴えは、いずれも不適法であるから、これらを却下する。

### 3 まとめ

本事例は、建築工事が完了した場合、当該建築物の建築確認の取消しを求める訴えの利益を否定した最高裁の判断にそって、住民の訴えを退けたものである。確認後工事中に提訴することが普通であり、それでも工事完了によって訴えが却下されることが多いが、本

件は完了後の提訴のケースである。

本件は内容的には景観利益の侵害が争点の一つとなっているが、マンション建築に反対する周辺住民らが「景観利益」・「景観権」が違法に侵害されているなどとして建物一部の除去を求めて争った事案として、国立マンション訴訟（本誌2006年の64号参照）がある。

この訴訟において、平成18年3月30日、最高裁判所は、「良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、それらの者が有する良好な景観の恵沢を享受する権利（「景観利益」）」は、法律上保護に値するものと解するのが相当である。」との判断を示したが、「現時点において、景観利益を超えて『景観権』という権利性を有するものを認めることはできない。」として、「景観権」については否定した。

また、「ある行為が『景観利益』に対する違法な侵害に当たるといえるためには、少なくとも、その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものなど、侵害行為の態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると解するのが相当である。」と判示している。そのうえで、当該建物は行政法規や条例等に違反する違法建築物であるということとはできず、当該建物の建築が、「景観利益」を違法に侵害する行為にあたるということとはできないと判断して原審を是認し、住民らの請求を認めなかった。

（調査研究部研究課長）