

6 その他のトラブル

1 建物賃借人が土地に産業廃棄物を大量に廃棄・堆積した行為が土地所有者に対する不動産侵奪罪を構成するとされた事例

浦和地裁熊谷支判 平成9年3月17日

東京高判 平成9年9月1日

最一小決 平成11年12月9日 刑集53-9-1117、裁時1258-6、判時1698-160、判タ1019-93

<事案の概要>

本件土地・建物の所有者Aの債権者であるBは、本件土地についての根抵当権設定及び本件建物についての賃借権設定を受けた。

その後根抵当権及び賃借権はB→C、C→被告Yへと譲渡され、被告Yは賃借権の目的となっている建物を含む本件土地上の建物を破壊して本件土地に大量の産業廃棄物を投棄・堆積させた。Yのこの行為がAに対する不動産侵奪罪に当たるとして起訴された。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Aに対する不動産侵奪罪の成立を認め、Yを有罪とした。

土地所有者が自ら土地を支配・管理することが困難な状況にあっても、直接占有者を通じて土地を支配・管理していると認められる限りにおいて土地所有者は占有を喪失しておらず、土地所有者に対する不動産侵奪罪成立の余地がある。

Yによる産業廃棄物の投棄・堆積は本件建物の賃借権の行使の範囲を明確に逸脱し、本件土地に対するAの占有を排除して自己の支配下に移したとすることができる。

2 住居系の用途地域と商業系の用途地域にまたがる土地について、住居系の用途地域が指定された部分を分筆し、残りの土地の過半が商業系の用途地域に属するようにした上で、建築基準法第91条の用途過半制度の適用を受けて行われた建物建築に違法性がないとされた事例

東京地判 平成13年7月31日 判タ1120-201、RETI056

<事案の概要>

Yが所有する本件土地は第一種低層住居専用地域と近隣商業地域にまたがっていたが、Yは本件ビル事業に参画した宅建業者と協議して、本件土地の第一種低層住居専用地域に属する部分の一部を分筆して、近隣商業地域に属する部分が過半を占めるようにした上で、建築基準法第91条の用途過半制度の適用を受けて地上8階、地下1階の本件建物を建築し、駐車場付大規模小売店舗として分譲するとともに、3階以上を住宅として分譲した。

これに対し、近隣住民Xらが、本件建物の建築は用途過半制度を濫用するものであり、そもそも、建築物がその規模、構造、用途等からみて近隣の土地の通常の利用方法を逸脱し、又はそれとの調和を欠く場合には、地域適合性を欠き、違法となると主張し、本件建物の建築、使用により生じた悪臭、騒音、交通危険等による生活利益、環境利益の侵害に対する100万円の損害賠償及び本件建物の店舗、駐車場部分の使用差止めを求める訴えをYらに対し提起した。