

建物所有者が互いに建物の窓に対する目隠し設置 請求を行い、一方の請求のみが認められた事例

(さいたま地判 平20・1・30 HP下級裁主要判決情報)

土地境界線から1m未満の位置に接して3階建て賃貸マンションを建築した建物所有者に対して、隣地建物所有者が西北側各階窓の全てに目隠し設置を請求するとともに、日照権侵害等が生じたとして損害賠償等を求め提訴し、他方、賃貸マンション所有者も隣地建物所有者に対して隣地所有者の建物も境界線から1m以内にあるとして、住居の東南側全ての窓に目隠しの設置を求めて反訴した事案において、賃貸マンション所有者に対してのみ目隠しの設置を命じた事例（さいたま地裁平成20年1月30日 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Xは、昭和60年に建物を建築（以下「X建物」という。）して居住しているが、当時、隣接するYの所有する東南側敷地（以下「Y宅地」という。）は畑として使用されていたこともあり、X建物は東南側境界線から1m未満の位置に建てられていた。

Yは、平成15年9月、総戸数12戸の3階建て賃貸用共同住宅（以下「Y建物」という。）を建築した。

Y建物は、隣接するX宅地との境界線（以下「本件境界線」という。）からの距離が1m未満であり、本件境界線に面する西北側壁面に、各戸につき4つずつ合計48個の窓が設置されている。各戸の窓は、それぞれ居間兼食堂、台所、洗面所、浴室に設置されている。

Y建物の建築に際し、XはYに対し、本件境界線からY建物までの距離を伸ばすこと、窓に目隠しを設置すること、換気扇からの排気がX建物に直接当たらないようにすること等について要望した。これに対して、Yは台所の窓を滑り出し窓に、窓は網入りすりガラスに変更し、換気扇は丸型フードを使用し、排気が壁面を通じて下に排気されるようにしたが、建物の配置の変更や目隠しの設置はしなかった。

Xは、民法235条に基づきY建物西北側の窓すべてに目隠しの設置を請求するとともに、プライバシー侵害、日照権侵害、換気扇の排気風による悪臭等が生じたとして、不法行為に基づく損害賠償及び差止等を求めて提訴した。他方、YはXに対し、民法235条に基づきその住居の東南側の窓すべてに目隠しの設置を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容し、Yの請求は棄却した。

(1) 本件窓のうち、X宅地に面しているY建物各階の窓は、いずれも本件境界線から1m未満の位置に設置されていることが認められるが、台所用窓は、滑り出し窓であり、「他人の宅地を観望すべき窓」には該当しない。他の窓はいずれも引き違い窓であり、開ければ容易にX宅地を観望しうるものであるから、「他人の土地を観望すべき窓」

に該当するということができ、網入りガラスであることは、その判断を左右するものではない。

- (2) 本件窓のうち洗面所の窓、浴室用の窓については、その用途や、大きさからすると、日常的に居住者が窓から外部を眺望することは予定されているとは言い難い、また、Y建物3階の窓枠下端までの高さは、地表から7.5mであり、Y建物3階の窓からは、主にX建物の屋根しか見えないと推認できる。これらの窓については、その窓に目隠しが設置されていないことによって、Xが被る不利益がことさら大きいとは認められない。

そうすると、民法235条1項がプライバシー保護を目的とするとともに、互譲の精神から相隣する不動産相互の利用関係を調整しようとする趣旨に鑑みれば、XのYに対する目隠し設置請求のうち、これらの窓については、権利の濫用として許されないものと認めるのが相当である。

- (3) しかしながら、X建物に面したY建物1階及び2階の居間兼食堂の窓（4箇所）については、その大きさも大きいこと、特に1階部分の窓は、Xが日常的に使用している居間に面していることからすると、Yが窓に網入りすりガラスを使用し、一定の配慮をしていること、X建物の窓が本件境界線から1m未満の位置にあることを考慮しても、Xがその日常生活において被る不都合は、Y建物の居住者に比して大きいと考えられ、Xの目隠し設置請求が権利濫用になるということとはできない。

したがって、XのYに対する目隠し設置請求のうち、Y建物の1、2階の居間兼食堂の窓については、Yに目隠し設置義務が認められる。

- (4) Yの目隠し設置請求について

Xの建物は本件境界線から0.9mの位置に建築されており、同建物のいずれの窓も本件境界線から1m未満の距離に設置されていることが推認される。これらの窓は、「他人の宅地を見通すことのできる窓」に該当するということができる。

しかし、そもそも民法235条の趣旨は、プライバシーの保護を目的とするものであるところ、Y建物は、Y自身が居住する建物ではなく、賃貸用として使用されているところ、居住者からプライバシーを侵害される旨の苦情等はない旨供述していることからすれば、Y本人はもちろん、居住者についても具体的なプライバシー侵害は認められない。

諸事情を総合考慮すれば、X建物の窓に目隠しを設置しないことによりYが被る不利益より、目隠しを設置することによりXが被る不利益の方が大きいと言わざるを得ず、YのXに対する目隠し設置請求は権利の濫用として許されないというべきである。

3 まとめ

目隠しの設置の必要性について、個々の部屋の用途、位置、高さから具体的に「他人の土地を眺望すべき窓」に該当するか否かを判断している点、また、境界線から1m未満の建物であっても、用途（自己居住か賃貸か）や居住者の苦情の有無によってプライバシー侵害の有無を判断している点が実務上参考になる事例である。