

最近の判例から (16)－バルコニー上の動産撤去義務－

バルコニー等に置かれた動産に関し、撤去等と不法行為に基づく損額賠償を求め、撤去等のみが認容された事例

(東京地判 平成26・12・9 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

本件は、マンションの区分所有者が、バルコニー及び開放廊下に動産を置いた隣接住戸の居住者に対し、撤去と今後置かないことを求めるとともに、置かれた動産が原因で、予定されていた賃貸借契約が締結に至らず、別の者との賃貸借契約締結までの期間の賃料を得られなかったとして、不法行為に基づき、損害金の支払を求めた事案において、損害金の請求は棄却されたが、動産の撤去と今後置かないことについては認容された事例（東京地裁 平成26年12月9日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）はマンション内の一住戸に居住する区分所有者であり、隣接住戸（以下「本件住戸」という。）には、Y 1（被告）とY 1の父親Y 2（被告）が居住していた。

Y 2は、少なくとも平成26年4月29日以前から本件住戸に付属のバルコニー（以下「本件バルコニー」という。）に、非常時の通行が困難となるほどの量の動産を雑然と置いていた。その後、Y 1らは本件バルコニーのX所有住戸との仕切板付近に棒状の物や網状の物などを取り付けた。

本件バルコニーに置いた動産及びX所有住戸との仕切板付近に取り付けた棒状の物や網状の物などの動産については、多少の変動があるものの、その後も撤去されなかった。

また、平成26年5月27日頃、Y 2は開放廊下に植木鉢や段ボール箱などを置き、同年7

月15日頃の時点でも、開放廊下に植木鉢を置いていた。

Xは、平成26年4月29日に、X所有住戸を賃料月額11万円余の約定で賃貸する契約を締結する予定であったところ、同日、賃借予定者が本件バルコニーに大量の動産が置かれている状態を見て、その異常な様子に不安を覚えたことを理由に、賃貸借契約の締結をキャンセルした。

Xは、その後すぐに、本件住戸の玄関に賃貸借契約がキャンセルされたための損害賠償を求める旨などを記載した文書を貼った。

Xは、平成26年7月20日、別の者との間でX所有住戸の賃貸借契約を締結した。

Xは、本件バルコニーと開放廊下に置かれた動産の撤去及び今後置かないことを求めるとともに、別の者と賃貸借契約を締結するまでの期間の賃料相当額等を損害金として求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、損害金の支払い請求は棄却したが、本件バルコニーと開放廊下の動産の撤去と今後置かないことを求める請求を認容した。

(1) 動産の撤去と今後置かないことを求める請求

Xの主張のとおり、区分所有者は区分所有建物の共用部分に関し、区分所有法18条1項ただし書により、共有持分権に基づき、保存行為として単独で妨害の排除や予防を請求す

る訴えを提起できると解される。

マンションの管理規約の表示及びバルコニーの構造等に鑑みると、本件バルコニーは共用部分に当たると認められ、また、開放廊下も共用部分であることは明らかである。

本件バルコニーの動産はいまだに撤去されておらず、動産が置かれていることにより、非常時に本件バルコニーを通して避難することが困難な状態にあることから、Y2の行為は、マンションの使用細則に反するのはもとより、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益（区分所有法6条1項）に反することは明らかである。

Y1らが共同して仕切板付近に目隠しと称する棒状や網状の物などを取り付けている行為も、落下や飛散等の危険があることから、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益に反するというべきである。また、いまだに本件バルコニーの動産が撤去されていないことから、これらが撤去されてもY1らが再び本件バルコニーに動産を置いたり、目隠しと称する物を取り付けるおそれは高いというべきで、Y1らに対する本件バルコニーの動産を撤去することと今後動産を置かないことを求める請求は、物干し竿、ハンガー等の洗濯用具を除く限度で理由がある。

Y2が開放廊下に置いていた動産については、遅くとも平成26年9月8日までに撤去されており、開放廊下の動産を撤去することの請求は理由がないが、Y2が本件バルコニーに相当量の動産を雑然と置いていることから、今後、Y2が本件開放廊下に再び動産を置くおそれは高いというべきであるから、Y2に対する開放廊下に消火器を除く動産を置かないことの請求は理由がある。

(2) 不法行為責任の成否及び損害額

Xは、平成26年4月29日に賃借予定者と賃貸借契約を締結することができなくなった後

すぐに、本件住戸の玄関ドアに上記文書を貼っているところ、Y2が、同文書を見る前に、XがX所有住戸を第三者に賃貸しようとしていることを認識していた事実を認めるに足りる証拠はなく、Xと賃借予定者との賃貸借契約がキャンセルされ、その賃料が発生しなくなることについて、Y2に故意があったとは認められない。また、Xと賃借予定者との賃貸借契約がキャンセルされ、その賃料が発生しなくなることについて、Y2に過失があったことを基礎付ける具体的事実を認めるに足りる証拠はないため、その余の要件を検討するまでもなく、Y2に不法行為が成立するとはいえず、損害金についての請求には理由がない。

3 まとめ

動産の撤去に関する紛議が裁判となるケースはあまり見受けられず、また、裁判となるケースでも、原告はマンション管理組合か同理事長の場合がほとんどである。

本件では、原告が一区分所有者という点で稀なケースであるが、共用部分上の動産について、区分所有法6条1項に基づき、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益に反するとして撤去を求められる可能性があることを再認識するうえで、実務上参考となる事例である。

仲介業者は、マンションの一住戸の売買及び賃貸の仲介をする場合、引渡し後、買主及び借主から、同住戸のバルコニー等の動産撤去について苦情がないよう、同住戸のバルコニーの状況に留意し、また、管理会社や区分所有者にヒアリングするとともに組合総会議事録等を確認し、その状況が管理規約等に抵触したり、管理組合から撤去要請を受けている事実があれば、その旨を重要事項説明書に記載・説明しておくことが重要である。

最近の判例から (17) – 太陽光パネルの撤去請求 –

太陽光パネルの反射光は受忍限度を超えるものではないとして、建設会社に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京高判 平25・3・13 判例時報2199-23) 金子 寛司

新築建物の北側屋根に設置された太陽光パネルの反射光により、建物の所有権の円滑な利用が妨げられたとして、隣地建物所有者が、建て主に対して同パネルの撤去を、同人及び建設会社に対して不法行為に基づく損害賠償を求め、一審において同パネルの撤去と損害賠償請求の一部が認められ、建設会社のみが控訴した事案において、太陽光パネルの反射光による被害は、受忍限度を超えるものではないとして、一審判決のうち建設会社の敗訴部分を取り消され、同社に対する請求が棄却された事例（東京高裁 平成25年3月13日判決 一部取消 確定 判例時報2199号23頁）

1 事案の概要

A（一審被告）は、平成20年4月14日、Y1及びY2（被控訴人；以下「Yら」という。）の建物の南側に、X（控訴人；建設会社）によって、2階建ての本件建物を新築し、屋根上にソーラーパネルを南側に7枚、北側に12枚設置した（以下、北側に設置したソーラーパネルを「本件パネル」という。）。

本件建物は、その敷地が南側に傾斜して低くなっており、北側斜線の規制等のため、中央やや南側部分に最も高い部分があり、屋根の面積は、南側より北側が広く設計され、南側の屋根よりも北側の屋根により多くのソーラーパネルが設置された。また、本件パネルは、Yらの建物の南側の2階ベランダに出て立った際には目の前に見える位置関係になる。

本件建物が完成する前の平成20年3月17日、Yらの建物に、本件パネルの反射光が差し込んできたため、Y1は、直ちにAに対処を求め、同月26日、Xの担当者らが、本件パネルの反射光がYらの建物に差し込む状況を確認するなどしたが解決には至らなかった。

Yらは、Aに対し、所有権に基づく妨害排除請求として本件パネルの撤去を求め、A及びXに対して不法行為に基づく損害賠償（Yらに各自110万円）を求めた。一審は、本件パネルの撤去請求及び損害賠償請求の一部（Yらに各自11万円）を認め、Xが控訴した。

なお、Aは控訴をせず、本件パネルは、平成24年8月下旬に撤去された。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、一審判決のうちXの敗訴部分を取り消し、Xに対するYらの請求を棄却した。

(1) Yらは、本件パネルの反射時には通常の晴天時の4000倍以上のまぶしさとなると主張する。しかしながら、弁論の全趣旨によれば、本件パネルの反射光が通常の4000倍以上のまぶしさがあると認定することは困難である。なお、当審においてYらに対し、資料の追加を促しても、的確な証拠が提出されなかったことは、当裁判所に明らかな事実である。

(2) まぶしさの単位である輝度（单位名称：カンデラ [cd/m²]）を測定する輝度計を用いて、屋外の陽の当たる場所で本件パネルと陶器瓦、スレート瓦、その他の屋根材、サ

ッシ類等を並べて、約2メートルの距離から輝度測定をしたところ、いずれの場合にも、本件パネルの方が輝度が低かったことが認められる。

しかし、ソーラーパネルの正反射する場合の反射率は、一般に用いられている屋根材の中でも比較的まぶしいとされる白ガルバニウム鋼板と比べて若干高い程度であることが認められ、相当程度のまぶしさを感じるものではあることは否定できない。

また、太陽光パネルメーカーの中には、そのホームページにおいて「北面への設置は、発電量が少ないこと及び近隣（北側）への反射光被害が懸念されるため、設置をおやめ下さい」と記載しているメーカーもあり、これは、太陽光パネルの反射光のまぶしさが屋根による反射光のまぶしさに比べてより被害が大きいことをうかがわせるものである。

以上を総合すると、本件パネルによる反射光が、相当まぶしいものであることはうかがわれるものの、その強度を明らかにする証拠はないといわざるを得ない。

(3) 本件パネルの反射光がYらの建物に照射される時間は、春分の日において、2階部分にのみ午前9時頃から11時頃まで2時間程度、秋分の日において、2階部分の一部にのみ午前9時頃から10時頃まで1時間程度、冬至の日において、1階部分の一部にのみ午前10時15分頃から45分頃まで30分程度、夏至の日においては0分であることが認められるのであり、窓の位置や反射光の差し込む角度等を考慮すると、実質的にYらの建物に反射光が差し込んでいると評価できる時間はこれよりも更に相当短くなると考えられる。

Yらは、カーテンをひいても本件パネルの反射光を避けることはできないと主張する。

しかしながら、レースのカーテンによっても相当程度透過を防げることができ、厚手の

カーテンによればほぼ透過を妨げることができると認められる。また、直進する光の性質上、反射光を直視しない限り、継続的に反射光の被害を受けることはなく、回避は容易であるということが出来る。

(4) 本件パネルの設置に当たっては、北側の隣接家屋であるYらの建物とそこに居住するYらへの配慮が求められるというべきではある。

しかしながら、そのまぶしさの強度は、一般に用いられている屋根材と比べてどの程度強いかは明らかではなく、また、反射光がYらの建物に差し込む時間は比較的短く、まぶしさを回避する措置を採ることが容易であるということが出来るのであるから、これらを総合すると、本件パネルの反射光によるYらの被害は、それが受忍限度を超えるものでないと直ちに認めることはできない。

そして、原判決後に本件パネルが撤去されていることも併せて考慮すると、Xによる賠償を命ずべき損害がYらに生じたとはまではいえないと解するのが相当である。

3 まとめ

本事例は、横浜地判 平24・4・18 RETIO 89-100の控訴審であるが、ソーラーパネルによる反射光が受忍限度を超える違法な侵害となるか否かの判断に当たっては、建設会社側の主張が概ね認められており、賠償を命ずべき損害も生じていないとされた。一審判決後の8月下旬に北側屋根に設置されたソーラーパネルは全て撤去されていることも大きな要因と思われる。

本件では建設会社が勝訴しているが、本事例は、ソーラーパネルの設置に当たり、反射光やそれに伴う温度の上昇等について、周囲の建物等への配慮も必要であることを示唆する事例ともいえよう。