

最近の裁判例から (15) – 日照障害による建物一部撤去請求 –

老人ホームの建設により日照・眺望が障害されたとする隣地居住者の建物一部撤去請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年・9・17 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

有料老人ホームに隣接するマンション居住者が、同ホームを建築した建築主及び建築会社に対し、受忍限度を超える日照・眺望の障害を被った、建築工事の騒音・振動によって損害を被ったなどとして、同ホームの4階部分の撤去及び不法行為に基づく損害賠償を請求したが、いずれも理由がないとして棄却された事例。(東京地判 令和元年9月17日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成28年5月、Y1(被告 建築主)は、老人ホーム(本件ホーム 5階建て)の建築基準関係規定に適合している旨の建築確認済証の交付を受け、Y2(被告 建築会社)は、本件ホームの建築を開始した。

本件ホームに隣接するマンション(本件マンション)に居住するXら(原告)は、Yらに対し、平成29年3月、本件ホームの建築禁止を求める訴訟を提起した。しかし、同年5月に本件ホームが完成したため、日照権に基づく妨害排除請求として本件ホームの4階部分の撤去並びに本件工事により騒音・振動の被害を被ったことによる損害賠償を求める請求に変更した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(日照障害の違法性について)

日照障害の受忍限度の判断にあたっては、

日影規制などの公法的規制違反、日照障害の程度、地域性、交渉経過等を総合的に考慮して検討すべきであるが、日影規制等の公法的規制違反がない場合には、特段の事情がない限り、受忍限度を超えないとするのが相当である。

①日影規制などの公法的規制違反について

本件ホームは、建築基準法第56条の2第1項の日影時間規制及び東京都風致地区条例5条1項5号ハの高さ規制のいずれにも適合するものであり、日影規制以外の公法的規制違反もないことが認められる。

この点について、Xらは、不必要な盛土をするなどして、平均地盤面をかさ上げして日影規制が潜脱されていると主張する。しかし、本件ホーム敷地は、世田谷区洪水ハザードマップの浸水予想区域内にあり、出水のおそれの多い土地等について盛土、地盤改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならないとする建築基準法19条2項並びに衛生上、安全上必要な盛土については盛土後の建物が接する位置を地盤面設定の基準とする世田谷区雑則規定に適合するものであり、Xらの主張は採用できない。

②日照障害の程度について

Xら各居室は従前から本件マンションの構造による自己日影の影響を受けているが、本件ホームがXらの各居室に及ぼしている日影被害が、本件ホーム建築前の状況と比較して著しく深刻な事態にまでなっているとまで認められない。

③地域性について

本件ホーム敷地及び本件マンション敷地は、第一種中高層住居専用地域内にあり、中高層建物の建築が容認された地域である。そして、第一種中高層住居専用地域及び第二種風致地区内においては、建造物の高さが15メートルまで容認されているところ、本件マンションの周辺には、本件ホーム建築以前から、4階から6階建ての建築物が複数存在しており、本件マンションにおける日照の期待は、必ずしも大きいとまではいえない。

④交渉経過等について

Yらは、本件ホームの建築及び本件工事について、本件マンションの住民からの要望に先立って、建築看板を設置したり、近隣住民各戸に説明資料を配布したりするなどして、本件ホームの建築について基本的な情報を告知している。また、Yらは、Xらの理解を得るべく、4回にわたって説明会を開催し、Xらの意見・要望を検討し、計画に一部変更を加えている。そうすると、Yらは、相応の説明をしているといえ、Yらに世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例7条1項前段に定める「自発的に説明する義務」に違反があるとみることが困難であり、違法ないし社会的に不相当な工事を強行したとまで評価することはできない。

以上からすれば、日照の阻害につき、公法的規制違反がないにもかかわらず、受忍限度を超えるとすべき特段の事情があるとは認められない。よって、Xらの日照権の侵害を理由とする本件ホームの一部撤去を求める請求及び損害賠償請求は、いずれも理由がない。

(眺望阻害の違法性について)

ある行為が良好な景観の恩恵を享受する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など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であったりするなど、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に欠けることが求められる。

前記認定のとおり、本件ホームは、公法規制違反はない。また、Yらに説明義務違反は認められず、Yらが違法ないし社会的に不相当に工事を強行したともいえない。他に、本件ホームの建築による眺望の阻害をもって社会的に容認された行為としての相当性を欠くと認められる事情はなく、Xらの眺望の侵害を理由とする損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

マンションなどの中高層建築物の建築が予定・着工されると、建築反対運動が起こることは珍しくないが、日影規制などの公法的規制違反がない場合に、建物一部撤去や建築工事差止めの請求が認められた事案は見受けられない。

分譲マンションの購入者らが、その分譲業者が隣地に建築するマンションにより日照阻害が生じるとして、建築工事の差止めと分譲時の説明義務違反を理由とする損害賠償を請求した事例（大阪高裁 平成26年1月23日）でも、説明義務違反による慰謝料請求は一部認容されたが、建築工事差止め請求は棄却されている。

なお、本事案では、本件工事により生じた騒音・振動の被害についても損害賠償を請求しているが、いずれも受忍限度を超えるとは認められず、棄却されている。

(元調査研究部調査役)

最近の裁判例から (16) – 立退請求と弁護士法違反 –

業として占有権限に争いのある建物を買受け占有者に立退き請求をすることが弁護士法73条に違反するとされた事例

(熊本地裁 平31・4・9 判例時報2458号103頁) 中戸 康文

占有者の法律生活上の利益に弊害が生ずることの防止がされていない事情のもと、業として、占有権限について紛争がある不動産を、所有者の利益を図る目的で買い受け、占有者に明渡しや賃料相当の損害金を請求することは、弁護士法73条に違反し権利の濫用として認められないとされた事例（熊本地裁 平成31年4月9日判決 判例時報2458-103）

1 事案の概要

A（売主）は、その子であるY（被告・占有者）の居住目的で、区分所有建物（本件建物）を購入し、平成18年3月、Yは本件建物に入居した。本件建物の固定資産税はAが負担し、管理費及び維持修繕費はYが負担していた。

平成27年10月、Aは通院していた病院にて、アルツハイマー病と診断された。平成28年3月、合名会社B社において、代表社員をAが辞任しYが就任した旨の登記がされたが、その後、Aは、意志に反して代表社員を辞任させられたとして、弁護士Cに訴訟提起について相談するなどした。

Aより本件建物の売却の相談を受けた媒介業者Dは、不動産を購入した後に占有者を立ち退かせ、転売する取引を50回以上行っていた不動産業者X（原告・買主）に、購入の打診と、AとYとの仲が悪くなっており、Aは売却を希望しているが、Yが明渡しに応じないこと等の説明をした。

Xは、本件建物のリフォーム・転売を想定

し、立退料や、立退きに数年を要する場合にはYから相当賃料の支払いを受けること等を考慮して、1200万円で買受けを申し出た。

平成28年7月、Cの助言により、Aが病院にて長谷川式簡易知識評価スケールを受検したところ、得点は17点であった。

平成29年4月、XはAより本件建物を買受け、Yに、「同年5月末までの退去を求める旨、退去の連絡が2週間以内でない場合には行政執行手続きをとる旨」の書面を送付した。しかし、Yがこれを拒絶したことから、XはYに対し、本件建物の明渡しと本件建物の明渡しまで月13万円の賃料相当の損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、XとAの本件売買契約は、Aの意思無能力又は弁護士法73条違反により無効などと主張してこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を全部棄却した。

他人から占有者のある不動産の所有権を譲り受けて、占有者との任意交渉によって不動産の明渡しを実現することを業とする行為は形式的には、他人の権利を譲り受けて訴訟等の手段によってその権利の実行をすることを業とする行為（弁護士法73条）であるところ、Xの本件買受けもその一環として行われたものと認められる。

もっとも、弁護士法73条の趣旨は、主として弁護士でない者が、権利の譲渡を受けるこ

とによってみだりに訴訟を誘発したり、紛議を助長したりするほか、同法72条本文の禁止を潜脱する行為をして、国民の法律生活上の利益に対する弊害が生ずることを防止するところにあると解され、形式的には、他人の権利を譲り受けて訴訟等の手段によってその権利の実行をすることを業とする行為であっても、上記の弊害が生ずるおそれがなく、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあると認められる場合には、同法73条に違反するものではないと解するのが相当である（最三判 平14・1・22 民集56-1-123）。

競売手続においては、買受人が法的手段又は社会通念上相当である任意交渉によって、申立債権者に劣後する占有者の明渡しを実現することも広く行われているが、申し立て債権者等に劣後する占有者の利益を保護すべき要請は乏しく、また競売手続きにおいて占有権限等について相応の調査が行われていることなどから、不動産業者が買受人となり、転売利益目的で占有者に明渡し交渉を行ったとしても、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあり、弁護士法73条に違反するものではないと解されることが多いと考えられる。

しかし、Xの本件買受けは、競売手続によるものでも、Aの債権者の権利行使に伴って行われたものでもなく、AとYとの間でYの本件建物の占有の権限の有無について紛争を生じたことに端を発して、Aの利益を図る目的で行われたものである。

不動産の占有に関する紛争において、占有者が所有者に対する占有権限を有しているが、当該権限が第三者に対抗できないものであったときは、占有者は、不動産が第三者に譲り渡されることによってその利益を害されるおそれがある反面、譲渡した所有者に対して損害賠償請求権を取得する場合もあると考えられ、このような不動産の第三者に対する

譲渡はみだりに紛議を助長するものといえる。

そうすると、占有権限に紛争がある不動産を、所有者の利益を図る目的で譲り受け、占有者の明渡しの実現を業とすることは、占有者の法律生活上の利益に弊害が生ずることが防止されている事情がなければ、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあるといえず、弁護士法73条に違反すると解するべきである。

以上により、Xの本件買受けは、弁護士法73条に違反する行為の一環として行われたものと認められ、仮に本件売買契約がAとXとの間で無効でないとしても、XがYに対し、本件建物の明渡しや賃料相当の損害金を請求することは、権利の濫用として認められないものと解するのが相当である。

3 まとめ

不動産業者が、転売目的で不動産を買い取り占有者に立退きを求めることと、弁護士法73条の抵触について判断がされた事例は珍しく、これに関する本件裁判所の判断は実務上参考になると思われる。

不動産業者が競売で不動産を取得し、占有者の立退きを行って転売することも広く行われているが、これについて本件裁判所は、「形式的には弁護士法73条に抵触するが、社会的経済的に正当な業務の範囲内であると認められているもの。」と説明している。不動産業者においては、不動産を購入して立退きを実現することは、社会的経済的に正当な業務の範囲内でなければ、認められないことに注意する必要がある。

本件とは反対に、正当な業務の範囲と認められた事例として、「債務整理受任弁護士の紹介にて購入した不動産業者の建物占有者に対する立退請求事案 東京地判 R1・8・6 ウエストロージャパン」が見られる。

（調査研究部上席主任研究員）