

最近の裁判例から (12)－隣地建物からの落雪－**隣地建物から落雪があったとして、その所有者や前所有者に落雪防止のための屋根の改築等を求めたが棄却された事例**

(東京地判 令4・3・29 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03298027) 葉山 隆

敷地延長の土地を所有し、そこに自宅を構えて居住していた者が、通路部分に隣地建物の屋根から危険な落雪があったとして、隣地建物所有者に対して、主的には落雪が起らないような形状の屋根への改築を、予備的に屋根に設置された融雪設備の維持管理等の義務の確認（妨害排除又は妨害予防請求）を、また前所有者に対しては、係る義務の承継を怠ったことによる損害の賠償を、それぞれ求めた事案において、その請求が全て棄却された事例

1 事案の概要

平成21年、Y1（被告・個人）は、東京都a区内の土地（Y土地）を取得し、平成23年2月にY土地上にAの設計・施工により自宅建物（Y建物）を建築し、そこに居住を始めた。X（原告・個人）は、Y土地の北東側隣地（X土地）を所有し、X土地上の建物を自宅としていた。X土地はいわゆる旗竿地で、Y建物に隣接する部分はX土地が公道に接する通路部分（本件通路部分）となっていた。

平成26年2月上旬に、東京都心で積雪8cm、同月中旬に同27cmの降雪があり、その際Xはともに雪が地面に落下するような音を聞き、翌朝にY建物屋根から本件通路部分への落雪を目撃する等した。これを受けてXは、Y1に対してY建物屋根からの落雪への対応を求め、Y1はAと対応の検討を始めた。

同年11月、Y1とAはXに、Y建物屋根への雪止め金具の増設を提案したが、Xは、実

効性がないとしてこれを拒否したうえで、Y1に対して、①Y1はY建物屋根からX土地に一切落雪しない措置を講じる、②Y1はY建物屋根に融雪設備を設置し、Y1の責任と負担でその維持管理を行う、③XとY1は所有物件を売却する際には本内容を買主に引継ぐ、等とする覚書案（本覚書）をY1に手交した。

同年12月、Y1はXに、今後も真摯に対応するが、本覚書の締結には応じられないとして、署名押印をせずにこれを返却するとともに、AとともにXに対し、Y建物屋根に電熱線を用いた融雪設備の設置を提案した。Xは、一旦この提案を拒絶したものの、数日後になされた設備の設置範囲を広げた再提案を受け入れた。その際XはY1に、本覚書とほぼ同旨の協定書を締結したいので後日その案を渡す旨伝えたが、その案文は送付されなかった。

同月中に融雪設備の設置工事が完了した。その後、平成29年4月までの間、東京では22回の降雪があったが、Y建物屋根から本件通路部分への落雪は発生しなかった。

平成29年9月、Y1はY建物から退去し、翌月に宅建業者Bの媒介でY土地とY建物をY2（被告・法人）に売却する契約を締結した。

同年11月、BはXにX土地とY土地の境界立会を求めたところ、Xは、Y1とY2との三者で本覚書と同旨の覚書を締結できない限り、境界立会いには応じない旨回答し、そのまま引渡しがなされた。

平成30年5月、XはY2に、本覚書と同旨

の覚書の締結を求めたものの協議は整わず、Xは、同年12月、Y 2に対して妨害排除又は妨害予防請求権に基づき、令和元年11月、Y 1に対して合意内容の承継を怠ったとして、本訴を提起した。

これに対してYらは、全面的に争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求をすべて棄却した。

(妨害又は妨害のおそれの有無について)

所有権に基づく妨害排除請求権又は妨害予防請求権が認められるためには、所有者がその所有を妨害されたこと又は妨害されるおそれがあることを要し、その所有を妨害されるおそれがあるというためには、単なる観念的な可能性では足りず、高度の蓋然性があることを要するものと解するのが相当である。

Xの主張は、本件通路部分を利用するXやその家族の生命身体に危険が生ずるというものだが、証拠上、現に妨害の事実があったとは認められない。

たしかに、Y建物屋根の形状からして、そこに相当量の堆雪が生じ、その堆雪が本件通路部分に落下した場合には、Xやその家族の生命身体に危険が生ずるおそれはあると言える。

しかしながら、東京都a区は豪雪地帯対策特別措置法上の豪雪地帯の指定を受けておらず、過去約50年の積雪の記録からしても、係る落雪事故が発生する可能性は高いとは言えない。さらに、融雪設備が設置され、その性能が不十分であるとも、その維持管理が不十分であるとも認められないことからすれば、妨害予防請求を認めるに足るほどの高度の蓋然性があるとは言えない。

(本覚書内容の合意成立の有無について)

Xは、Y 1が本覚書の内容について、口頭

で合意した旨を主張する。

しかしながら、Y 1はこれを否定し、さらにY 1は、Xから受領した本覚書を署名押印せずにXに返却したことが認められる。そうすると、本覚書はY 1が重い義務を負う内容であることからしても、Y 1がその内容に合意していたと認めることはできない。

また、XとY 1の間での合意の成立が認められない以上、Y 1に対してその承継やY 2にその内容に基づく義務の確認を求めることについては理由がない。

(結論)

したがって、Xの請求は理由がなく、これをいずれも棄却する。

3 まとめ

本件は、隣地建物屋根からの落雪による妨害やその懸念があるとする土地所有者の請求が棄却された事例である。

本事例においては、平成25年12月から平成31年3月までの間、東京都内では屋根等人工物からの落雪による事故は発生していないことも認定されており、東京都内のマンション管理組合に対する落雪防止柵の設置義務が否定された事例（東京地判 令3.2.26 2021WLJPCA 02268028）も見られる。

一方で、豪雪地帯に指定されている地域では、北海道で隣地建物の屋根からの落雪により自動車が損傷した際、隣地建物所有者の責任を認めた事例（留萌簡判 令5.4.25 2023 WLJPCA04256002）、新潟県で防雪柵設置請求が認められた事例（東京地判 平21.11.26 2009WLJPCA11268003）がある。

(調査研究部主任研究員)