



特定紛争案件63年度第五号のあらまし

マンションの建築をめぐるトラブル

伊藤隆之

一、紛争の概要

甲（マンション購入者十四名）は、業者乙よりマンションを購入し、入居したところ、しばらくして、隣地所有者が三階建のマンションを建築し始めた。そこで、甲は隣地所有者に対し、日照権が侵害されるとして、工事を中止するか、何等かの補償をしてほしいと請求したが、隣地所有者は、市より建築確認を受けており、かつ、乙との間で誓約書を取り交わしているので問題はないとこれを拒絶した。

甲が調べたところ、乙との間の誓約書には「隣地所有者が居宅等の建築をする場合、乙は、マンションの入居者が苦情を言ったり、反対しないようにする」旨明記されていたが、乙はこれを隠して甲に本物件を販売したことが判明した。そこで、甲は、誓約書について乙より事前に知らされておれば、本物件を購入しなかったとして、日影被害による損害金

九千三百九十万円（慰謝料を含む。）を支払うよう、乙に要求した。

これに対し、乙は、当該地域が準工業地域であつて、本件のような三階建マンションは日影規制を受けず、仮に反対があつても建てられるので、誓約書には関係がなく、また、損害金の額の根拠がないとしてその要求を拒否した。

二、調整手続の経過

委員三名により五回にわたり調整手続を行った。その過程において、乙は、誓約書について説明しなかったこと、直接的な加害者である隣地所有者に代わり損害賠償を負うことを認めたので、争点は、もっぱら甲が要求する日影被害による損害金の請求額が妥当かどうか、になった。

甲は、損害額は日照がある場合と日照がなくなつた場合との本物件の価格の差額であるとし、これに慰謝料を加味したものを主張し

た。

これに対し、委員は本物件の価格が当初より値上がりしているので、その値上がり差額を加えて損害金を出すのは適当でないと判断した。

当事者双方の金額についてはかなりの隔たりがあつたが、委員が双方の主張を種々聞いたうえで、調整案として、日照を奪われることによる損害として時間当たりの単価（二時間二十万円）と、延べ時間（冬至を基準として五時間）を示し、これに慰謝料（一人当たり七十万円）を加味する案を定示し、両者これを納得し、和解に至つた。

三、和解の内容

乙は、甲に対し、解決金として二千三百八十万円を支払う。

☆

☆

本事案は、日照阻害によるトラブルとして典型的な事例だと思われる。業者としては、隣地に高層マンション等の建設が予定されている場合や、明らかに予想されるような場合には、買主はその内容を説明する必要がある。特に売買目的物の交換価値や利用目的に重大な影響を及ぼすと予想される場合は、十分説明すべきである。

（企画調整部調査役）