

2 日照

- 1 南側に日照を阻害する建物が建たない旨の説明を行いながら、南側の自己所有地を売却した後に建築された別建物による日照被害が発生した場合に、マンション売主業者の説明義務違反及び日照・通風被害の発生を予見・回避可能であったのに土地を購入し、建物を建築した者の注意義務違反が認められた事例

東京地判 平成13年11月8日 判時1797-79、RETIO55

<前掲 P47>

- 2 第一種低層住居専用地域における日照被害が社会生活上の受忍限度を超えているものの逸脱の程度が著しいとはいえないとして、損害賠償は認められたが、建物の一部撤去請求は認められなかった事例

千葉地裁松戸支判 平成13年12月28日

東京高判 平成14年11月18日 判時1815-87

<事案の概要>

Xは、昭和57年に土地及びその上の建物を購入したが、平成2年にその建物を取り壊して新たな建物を建築し、居住していた。

他方、YはXが購入した土地のほぼ真南に存する土地を昭和46年に購入し、その土地に昭和47年に建築した建物を取り壊し、平成8年に新たな建物を建築し、居住していた。

Xは、Y所有の建物による日照被害を理由として、Y所有建物のうち、X所有建物への日照被害を生じさせている部分の撤去を請求し、予備的請求としてYに200万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの撤去請求を退け、50万円の限度で損害賠償請求を認容した。

X所有建物は、冬至日においてほぼ終日日影となるが、このうち午前中に受ける日影の大部分がY所有建物の影響によるものであり、その程度は、建築基準法等の定める日影規制に照らしても無視できない日照被害というべきである。

他方、

- ・ X建物敷地とY建物敷地の高低さもXの日影被害の大きな要因となっていること。
- ・ Xの日照被害のすべてがYの新建物建築によって新たに生じたものではないこと。
- ・ X所有建物の2階部分では日照が得られており、Xが1階部分でしか日常生活を営むことができないという特段の事情は存在しないこと。

等を考慮すると、Y所有建物によりXが受ける日照被害は社会通念上受忍限度を超えるものと認められるものの、受忍限度の逸脱の程度が著しいとまではいえず、Y所有建物の一部の撤去を求めることは、過大な負担を強いることとなるので許されず、Xらの日照被害の救済は金銭賠償によって償われるのが相当である。

- 3 マンションの建築主が近隣居住者との間で成立させた、「一定高さ以上のマンションを建築しない」旨の裁判上の和解の効力が、和解後に区分所有権を取得した者にも及び、