

最近の判例から

(12)

接境建築と誠実交渉義務

(大阪高判 平一〇・一・三〇 判時一六五一―八九)

田中 稔

人家密集地域の建築については、隣地所有者の

生活利益を侵害しないように配慮すべき義務が

あり、境界線からの距離保持に關し、合理的な理

由がなく、隣地所有者との交渉に応じないこと

は、誠実交渉義務に違反し、不法行為責任を負う

とされた事例(大阪高裁 平成一〇年一月三〇日

判決 確定 判例時報一六五一号八九頁)。

一 事案の概要

XとYは、尼崎市の準防火地域内において、隣り合わせた各所有地に建物を所有していたところ、阪神大震災により損壊したので、建物を再築した。

被災前の建物は、X、Yともに境界線から四〇cm離れていたため、Xは、再築にあたり、従前と同様四〇cmの間隔を置いて建てることについて、Yの承諾を得、Yの建築についても、同様四〇cmの間隔を置いて建てるよう要

請した。

しかし、Yは、これを無視して、平成八年、木造三階建の準耐火建築物を、境界線から十五cmの距離に建てた。

Xは、Yに対し、精神的苦痛を被ったとして、慰謝料二〇〇万円の支払いを求めた。

Yは、準防火地域内であるから、建築基準法六五条により、民法二三四条一項の建物距離保持義務を負わないと主張した。

二 判決の要旨

(1) 民法二三四条一項の特則である建築基準法六五条については、同条にいう「耐火構造」は、同法二条七号の耐火構造を指し、七号の二の準耐火構造は含まれないから、Yの建物には、適用がない。

(2) 人家密集地域で建物を建築しようとする場合、隣地所有者の生活利益を侵害しない

ように配慮すべき義務があり、紛争が生じた場合は、互譲の精神に基づき、紛争の円満な解決に向けて真摯に交渉すべき義務がある。

(3) 隣地土地所有者の双方が災害にあつてはば同時期に建物を再築するに際し、一方が従前の建築状況を尊重した内容の計画を提示している場合、他方は、双方の計画を對比検討し、場合によっては修正する等、誠実かつ柔軟に協議に応じる義務がある。

(4) しかるに、Yは、協議を拒否すべき合理的な理由なく、一貫してXからの申入れに對して断固応じない態度をとり、これによつて、Xは、隣人との間で良好な居住環境を形成しようとした意図ないし一般的期待を裏切られた。

(5) Xの期待は、生活の平穩に關する一種の人格的利益として不法行為上の保護を受けべき法的利益であり、Yは、Xが同期待を裏切られたことによる精神的苦痛を賠償する責任がある。

(6) 従つて、Yは、Xに対し、五十万円を支払え。

三 まとめ

本件判決は、人家密集地域の建築について、

隣地所有者の生活利益を侵害しないように配慮すべき義務を負い、誠実交渉義務がある、と明言した。相隣関係の紛争防止について、互譲の精神を強調した重要な判決である。なお、建築基準法六五条が準耐火構造に適用されないのは、当然であろう。

最近の判例から

(13)

マンション建築工事の情報開示請求

(大阪地判 平九・一二・二六 判時一六五三一―二八) 橋本 行雄

マンション建設業者の意見書に対する、情報公開条例に基づく住民の開示請求について、町が非開示事由にあたるとして拒否したのは、違法であるとして、町に国家賠償を命じた事例（大阪地裁平成九年十二月二六日判決 確定 判例時報一六五三号一二八頁）。

一 事案の概要

業者Aは、平成二年三月、Y町内の土地を取得し、マンション（十一階建、二百三戸）の建築・分譲を計画した。

Y町には、「宅地開発等に関する指導要綱」があり、同要綱によれば、本件マンションは戸数八八戸、公共空地五四四・五㎡、開発負担金一戸当たり八十万円の支払いをしなければならなかったが、Aは、この要綱に従わなかった。

平成四年六月、Aは、都市計画法二九条の

開発行為の許可申請に係る事前協議の添付資料として、「指導要綱の指導は相手方が任意に応じる限りにおいてであり、相手方が拒否した場合は内容を強制することはできず、開発事前協議等を中止させる権限は、Yにはない」とする意見書をYに提出した。

Y町の住民Xらは、Aの分譲マンション建設に反対し、Yに対し、平成五年十一月から平成七年四月までの間、前後九回にわたり、Y町情報公開条例に基づき、同マンション建設について、情報の開示を求めた。

Yは、Aの意見書を開示すると、Aの企業イメージを低下させ、本件分譲マンション販売活動に支障を来たし、事業活動に重大な損害を与えるから、同条例五条一項三号（法人に関する情報であつて、公開することにより当該法人に著しい不利益を与えることが明らかな情報）に該当し、また、Aに対する今後