

## サービスバルコニーが「縁側」に該当するとして、 目隠し設置の請求が認められた事例

(東京地判 平19・6・18 判タ1256―113)

---

マンションの隣接地に建設されたビルの各階にサービスバルコニーが設置されたため、マンション住民が目隠し設置を請求した事案において、当該サービスバルコニーが民法235条1項所定の縁側に該当するとして、目隠し設置が一部認容された事例（東京地裁平成19年6月18日判決 一部認容・控訴 判例タイムズ1256号113頁）

### 1 事案の概要

X1、X2及びX3（以下、「Xら」という。）は11階建てマンション（以下、「本件マンション」という。）の、301号室、401号室、501号室の区分所有者である。

Yは平成16年5月、本件マンションの隣地上に6階建てのビル（以下「Yビル」という。）を建築した。

Yビルの本件マンション側には、1階を除く各階にサービスバルコニー（以下「本件バルコニー」という。）を設置することが計画されていたが、それが設置されると、XらのYビル側の部屋の窓は、1.25mの距離で本件バルコニーと対面するものとなっていた。

そこで、Xらは、Yに対して、Yビルの3階ないし5階の本件マンションに面する側に設けられた本件バルコニーが、民法235条の「縁側」にあたると主張して、同条に基づき、又は、人格権に基づき、本件バルコニーに目隠しを設置することを求めて、提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、Xらの要求を一部認容した。

- (1) 平成16年法律147号による改正により民法235条1項の縁側にベランダが含まれることが明示された。かつ、この改正は、改正民法施行（平成17年4月1日）前に生じた事項にも適用するとされている。
- (2) 本件バルコニーが「縁側（ベランダを含む。）」に当たるか否かを検討する。

民法235条が目隠しを設置すべきとした趣旨が、隣地居住者相互がプライバシー侵害の恐れを感じることを防ぐことによって精神的に平穏な生活を保護しようとしたことにあることに照らすと、「ベランダ」に含まれるか否かは、同ベランダの設置された建物居住者等の現実の利用態様や観望の意思等により判断するのではなく、客観的に隣地を観望しうる設備と言えるかどうか、同ベランダが建物内部の延長というべき設備として居住者等が日常的・恒常的に隣地を観望しうる設備かどうかといった観点から客観的に判断すべきである。

そして、本件バルコニーの設置場所、構造、本件マンションを観望しうる状況等に照らすと、本件バルコニーは改正民法235条のベランダに当たるといえるべきである。

- (3) Yは、仮に本件バルコニーが改正民法235条のベランダに当たるとしても、Xら

---

が目隠しの設置を求めることは権利の濫用であると主張する。

たしかに、本件バルコニーは、本来的に、日常的な利用を予定したものではないこと、実際もエアコンの室外機置き場として利用しているにすぎないこと、また、本件マンションが建築される以前にYが代表を務める会社の所有する4階建てのビルが建っており、本件バルコニーがある位置付近に透明ガラスの張られた窓があり、その後に同窓に面する位置に窓を設けた本件マンションが建てられたことは認められる。

しかしながら、Yは、本件マンションの窓の位置・形状を知悉した上で、あえてYビルに本件マンションの室内を眺望しうる本件バルコニーを設けたのであり、その形状、利用状況を含め、その他Yの縷々主張する事情を考えても、なお、Xらの本訴請求が権利の濫用となるということはできない。

(4) 目隠しの材質、構造、高さ等については、眺望を遮るに足るものであることが必要かつ十分というべきであり、Xらの請求するような大きさの目隠しまでは必要ではない。材質は、Xらの求める材質が中等の品質のものと推認されることから、それと同等のものであれば足りるというべきである。

### 3 まとめ

本件は、日常的な利用を予定せず、実際もエアコンの室外機置き場として利用しているに過ぎない「サービスバルコニー」が民法235条1項所定の「縁側（ベランダを含む。）」に当たるかどうか争われた事案である。

本判決は、同条のベランダにあたるかどうかは「現実の利用態様や眺望の意思等により判断するのではなく、隣地を眺望しうる設備といえるかどうかという観点から客観的に判

断すべきである」と判示した。

更に、YがXらの権利の濫用だと主張したことに対しても、「室内を眺望しうるベランダが存在すること自体がXらにとって精神的に平穏な生活を阻害するおそれを与えているといえるのであるから、本訴請求が権利の濫用となるとはいえない」と排斥した。

また、「目隠しの設置請求が一部認容された」とあるが、目隠しの大きさ、品質等に関しては眺望を遮るに必要かつ十分であれば足りるという意味での「一部認容」であり、事実上は全面認容と言えよう。

本件は、通常想定される普通のベランダだけではなく、普段はベランダとして使うことのないエアコン室外機用のバルコニーであっても、民法235条のベランダに当たるとした事例として参考になる。