



特定紛争案件／二年度第一号のあらまし

「日照をめぐるトラブル」

伊藤隆之

一 紛争の概要

甲は、業者乙から土地付建物を購入し、入居した。入居後しばらくして、乙が甲の隣地に戸建住宅を建築したため、甲の南側が日影になった。そこで甲は、乙が契約時、隣地に住宅を建築する場合、南側の日影については十分配慮するとの約束をしていたのに配慮しなかった。本件には住みたくなないとし、乙に對して、同一程度の物件と交換するか、それができないなら時価で買い取るよう要求した。これに對して乙は、隣地の建物は建築確認を受けて建てたもので、日影を考慮して、建物を更に法の基準より一メートル下げ建てており、問題はない。同一程度の物件の交換は現在の地価の高騰を考えると無理であるとその要求を拒否した。ただ、甲に迷惑をかけたようなので金額の折り合いがつけば、本物件を時価で買い取ってもよいと答えたが、金額の折り合いがつかなかった。

二 調整手続の経過

委員三名により四回にわたり調整手続を行つた。その過程において、委員より甲に對して、法律に適合した建物を建てた業者に對して、不法行為があつたとはいえない。日影を阻害されたという事実はあるが、法律に違反したとはいえないという指摘があつた。一方、乙に對して隣地に戸建住宅を建てるにあたり、日影について甲に十分説明されておらず、乙にも責任があることが指摘された。また、同一程度の物件の交換については、購入時の地価と現在の地価とは大きな隔たりがあり、同一条件、同一環境はありえず、実現は難しいと判断された。時価で買い取ることに關しては、当事者双方の金額に大きな隔たりがあつたので、委員より、調整案として、甲が乙以外の業者に本物件を媒介依頼し、売却できた時点で、媒介報酬相当額を解決金として乙が甲に支払うという案を呈示したところ、

両者は納得し和解に至つた。

三 和解の内容

甲が、本和解契約締結後、二年以内に媒介業者を通じて本物件を他に売却したときは、乙は甲に對して、本案件の解決金として、甲が、本物件の売却に要した媒介報酬相当額の金員を支払う。

日照をめぐるトラブルは、当事者間で感情的な問題に発展することが多く、本事業も業者が隣地に建物を建てた時点で日照について十分説明しておけば、このようなトラブルは防げたと考えられる。

(企画調整部調整課調査役)