



隣地マンションの新築による日照障害によるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲ら（8名）は、平成9年7月、業者丙の媒介で、売主業者乙から新築の区分所有建物のC棟の一室（12階建の2階～9階）を代金2,930万円～4,290万円で購入する旨の売買契約を締結し、平成11年4月引渡しを受けて入居した。

甲らによると、入居前、当該地域が商業地域であること、購入したC棟の南側の前面に空地（駐車場）と木造2階建古家が存在し、将来、隣接地での高層建築物の建築が懸念されたので、丙の担当者に、隣接地の権利関係、高層建築物が建つ可能性、日照の問題など具体的な説明を求めたところ、丙は、南側前面敷地は狭隘で高層建築物の建築は難しく、3階～5階程度の低層の建築物なら可能だと言われ、それを信じて購入した。ところが、入居4年後に南側の前面敷地に9階建のマンションが建築され、甲らの日照が奪われた。調べたところ、南側の前面敷地の土地所有者が、乙に、甲らが購入した区分所有建物を乙が建築する際、自分も相続税対策のため、前面敷地にマンションの建築計画がある旨通告していること、自分も狭い敷地に高層建築物を建てるので、建設時に購入住民との間で紛争を回避したい、については、自分も建築に際して南側隣地境界線からできるだけ後退して建築するが、購入住民に対して、ごく近い将来建築計画があることを文書で周知することの覚書の要求がなされた経緯があったことが判明した。

甲らは、商業地域の日照問題について、乙及び丙が重要事項説明書及びパンフレット等に記載し説明すべき事項であるのにしていないこと、商業地域内にあるので、日影規制対象外であり、保護されない地域である旨の記載及び説明等の不利益事実には一切触れず、四面採光・通風の利益享受のみ宣伝したこと等は誇大広告に抵触すること、重説書に南側の隣地敷地の土地所有者から事前に高層建築物の建築計画が知らされていたのに乙及び丙が説明しなかったのは重説違反である、重要事項で説明があれば物件は購入しなかったとして、乙及び丙に対して、①買戻すか、②隣接マンションが建設されたことによる資産価値減少の差額分を支払うか、③それができないなら一定額の見舞金を支払うよう主張した。

これに対して乙は、①近隣説明等の実施にあたり、隣地の南側隣地の土地所有者から建物建築の予定があるとの申入れはあった、②当時南側隣地には空地（駐車場、30坪）とその隣に2階建古家があって、居住者（借地権者）がいたので、建物を建てるのであれば空地のみと判断した、③土地所有者は未だ建物の概要、規模など一切出されておらず、何一つ建築計画が具体化されているような状況ではなかった、④このような状況で購入者に説明することは購入者に誤解等を生じることになるので、明示する必要はないと判断した、⑤ただ、甲らには迷惑をかけたので見舞金として総額50万円なら支払ってもよいと主張した。

一方丙は、①販売当時、携わる業者として、周辺の建築計画は役所及び建築予定看板等で確認しているが、そのような事実はなかった、②また、乙からも隣地所有者のマンション建設予定がある等の情報は聞いておらず、重要事項はきちんと説明し、購入者の署名・押印はもらっているため問題はないと主張したため、紛争になった。

2 紛争処理の経過

委員3名（弁護士1名、鑑定士1名、一般行政1名）により9回（内現地調査1回含む）の調整を行った。調整の過程で、甲らは、①乙及び丙の四面採光というパンフレットを見て気に入り購入した、②購入前、隣地南側前面に空地があり、気になったので丙の担当者に建物の建築の可能性を確認したが、丙は、空地は狭隘で高い建物は建たない、せいぜい3階～5階までと言われたのでそれを信じた、③ところが、購入4年後に南側隣接地に9階建のマンションが建築され日照が奪われた、④物件が商業区域内にあることは知っていたが、日影規制がないという説明はなかった、⑤後日、購入物件建築時に隣接土地所有者から近々自分も相続税対策からマンションを建てる計画があること、甲ら購入住民とのトラブルを避けるため、乙から住民に周知して欲しい旨依頼していることが判明した、⑥重説で説明があれば購入しなかった、⑦物件を買戻すか、それができないなら損害賠償として1世帯あたり200万円～260万円支払うよう主張した。

これに対し乙は、①マンション建築時に隣地土地所有から空地にマンションを建てることは聞いたが、何時建てるのか、何階建とか、具体的な建築計画はなかったため、説明義務はないと判断した、②隣地の空地の隣は2階建の古家があり、人も住んでいたため、古家

が取り壊され9階建のマンションが建つことは予想できなかった、空地（30坪）のみ想定していたので低層建物を予想していた、③買戻しはできないが、甲らに迷惑をかけたのは事実なので見舞金として総額200万円程度は考えていると主張した。

一方、丙は、①販売当時、隣地土地所有者のマンション建築については乙より何も聞いていない、②隣地南側に空地があったので、建物が建つ可能性があることは説明した、販売価格もそれを予想して価格差をつけた、近隣の建築計画については役所で調査をし、建築看板など調査したが何もなかった、③ただ、甲らには迷惑をかけたので見舞金として総額60万円程度は支払ってもよいと主張した。

委員より、現地調査を踏まえて、甲らに対しては、商業地域で隣地に空地があればいずれ建物が建つことは予想されるが、現実に4年間住んでいるので、買戻しは現実的ではなく、金銭による解決が望ましいと説明し、一方、乙に対しては、隣地土地所有者から事前にマンション建築計画があることを知らされていたのに、購入者に告知しなかったのは告知義務違反の可能性があること、甲らは四面採光の広告に誘引されたと主張しており、四面採光が現実に全く別の建物になっていること、また、丙に対しては、商業地域内で、日影規制が及ばないことを説明していないこと、乙より近隣土地所有者の建築について聞いていなくても、四面採光を広告に出す以上、近隣土地所有者を訪ねるなどして調査すべきであった、等を指摘した。

委員より、諸般の事情を勘案して、調整案として、乙は甲らに総額270万円、丙は60万円、合計330万円支払うよう提示したところ、乙及び丙も納得し、甲らも同意したため、本案件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲らに対し、本案件につき和解金として、合計270万円を本日支払い、甲らはこれを受領した。
- ② 丙は、甲らに対し、本案件につき和解金として、合計60万円を本日支払い、甲らはこれを受領した。
- ③ 甲ら並びに乙及び丙は、本案件につき、前条項に定めるものほか何らの債権債務がないことを確認する。
- ④ 甲ら並びに乙及び丙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
- ⑤ 甲らは、本案件及びこの和解契約の内容について、第三者にその内容を漏してはならない。
- ⑥ 甲らは、本案件につき、千葉県へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。