

## 4 隣地における建築工事を巡る紛争

弁護士 茶木 真理子

### Q4-1 日照・通風を阻害する建築工事への対応

隣地に建築される予定の高層マンションにより、我が家の通風が悪くなり、また、昼の間ほとんど日光がささなくなることが予想されます。建築主に対し建築計画の変更を求めましたが、建築主は建築基準法の規制は守っているから問題はないと言って相手にしてくれません。我慢をするしかないのでしょうか。

#### A4-1

個別事情により、あなたに生じた損害が社会生活上一般に受忍すべき限度を超えたと認められる場合には、建築工事の差止請求や損害賠償請求が可能です。ただし、公的規制に違反していない建物の場合、差止請求や損害賠償請求が認められる例は限られます。

#### 解説

##### 1 総論

良好な日照や風環境は、快適で健康な生活に必要な生活利益であって法的保護の対象となる。どのような場合に日照阻害等が違法になるのかについては、加害者と被害者の利益を衡量して、建物建築行為が社会的妥当性を欠き、これによって生じた損害が社会生活上、一般に被害者において受忍すべき限度を超えた場合に違法になる、といういわゆる受忍限度論を採るのが判例・通説である。

##### 2 各論

###### (1) 日照阻害

日照阻害の場合、受忍限度を超えるか否かを判断する際に考慮する要素としては、①被害の程度、②地域性、③加害回避の可能性、④被害回避の可能性、⑤建物の用途、⑥先住関係、⑦加害建物の公的規制違反の有無、⑧交渉経過等が挙げられる。その中でも特に重視される要素は、①被害の程度と②地域性である。

###### ア ①被害の程度

一般的には、冬至の日の午前8時から午後4時までが基準時とされる。その時間帯における被害建物の南側主要開口部の日照阻害の状況を中

心として、実際にどの程度の被害を受けるのかを把握することになる。

###### イ ②地域性

日照阻害が受忍限度の範囲内かどうかは、地域によって異なり、都市計画上の規制、特に都市計画法の用途地域の指定（住居系か、商工業系か）が参考とされている。通常は、住居系地域の方が商工業系地域よりも、日照を保護する必要性が大きいとされる。ただし、裁判例では、用途地域の指定だけではなく、その地域の現況も考慮されている。例えば、商工業系地域であっても、住居が混在しているようなところでは、純粋な商工業系地域と比べて日照保護の要請は高くなる。他方、住居系地域でも、一部に中層建物が見られるところや建物が密集して日照状況が悪い地域では、日照保護の要請は後退する。

###### ウ ⑦加害建物の公的規制違反の有無

日影規制（建築基準法56条の2）や北側斜線制限（同法56条1項3号）、建ぺい率（同法53条）、容積率（同法52条）等に違反しているかどうかが問題となる。これらの規制に違反していない建物については、受忍限度を超えると判断されるのは極めて限定された場合となる。

###### エ 被害回復の方法

まず、人格権や土地所有権等を法的根拠として、建築工事の差止請求が可能である。ただし、建築工事全部の差止が認められることは少なく、工事差止により確保される日照の程度と加害者への影響とを衡量して必要最小限の範囲での差止が認められることになる。

また、不法行為に基づく損害賠償請求が可能であるが、損害としては日照阻害等による精神的苦痛に対する慰謝料が主であり、土地建物価格の下落や増大した光熱費等が損害として認められる例は少ない。

###### (2) 通風阻害

通風阻害については、日照阻害と同様、建築工事の差止請求や損害賠償請求の一般的な可能性は認められるものの、通風阻害の現実的発生または通風阻害発生の危険性や、建物建築と通風阻害との因果関係の立証が困難であることが多い。

### Q4-2 目隠し措置の設置請求

隣地に建築される予定のマンションの窓やベランダ

の一部が、我が家に面する形で設置される計画であることがわかりました。マンションの窓やベランダに目隠しの設置を求めることは可能でしょうか。

#### A4-2

まず、民法235条1項に基づいて目隠しの設置を求めることができるか、検討します。民法235条1項の要件を充たさない場合は、プライバシー権に基づいて目隠しの設置を求めることとなりますが、請求が認められるかは、あなたや家族のプライバシーがどの程度侵害されるのか、目隠しを設置するマンション所有者の負担がどの程度か、といった個別事情によることとなります。

#### 解説

1 民法235条1項は、建物の所有者に目隠し設置義務を課している。具体的には、①境界線から1メートル未満の距離に、②他人の宅地を見通すことのできる、③窓又は縁側（ベランダを含む。）を設けた、④建物所有者は、目隠しを設置しなければならない。要件②については、様々な形状や構造の窓が存在するところ、裁判例では、同条の趣旨がプライバシーの保護を目的とすることからすると、「他人の宅地を覗望しようと思えば物理的にいつでも覗望できる位置、構造の窓」などとされている。

さいたま地判平成20年1月30日(LLI/DB判例秘書掲載)は、土地の境界線をはさんで双方の土地に建物が建築され、いずれの建物も境界線から1メートル以内に窓が設置されている場合に、3階建て賃貸マンションを建築した建物所有者に対して隣地建物所有者が西北側各階窓の全部に目隠し設置を請求し、他方で、賃貸マンション所有者も隣地建物所有者に対して住居の東南側窓の全部に目隠しの設置を求めて反訴した事例である。判決は、隣地建物所有者からの請求については、居間兼食堂に面した一部の窓について、民法235条1項の要件を充たし、また、日常生活において被る不都合は賃貸マンション所有者に比して大きいと考えられるから、権利の濫用にはならないとして認容した。一方で、賃貸マンション所有者からの請求については、その所有建物は自身の居住用ではなく賃貸用であり、その居住者からプライバシーを侵害される旨の苦情はないこと等から、権利濫用にあたるとして認めなかった。

2 民法235条1項の上記①～④の要件を充たさないケースでは、プライバシー権侵害を理由に目隠しの設置を求めることになる。その場合は、A-2にも

記載したとおり、プライバシーがどの程度侵害されるのか、目隠しを設置するマンション所有者の負担がどの程度か、といった個別事情により判断されることになる。

#### Q4-3 マンション購入後に眺望が阻害された場合の 販売業者の責任

窓からの眺望の良さに惹かれて、分譲マンションを購入しました。眺望の良さは、販売業者のパンフレットやホームページでも、セールスポイントとして強調されていました。しかし、マンション購入後、隣地に高層マンションの建設計画があることが判明しました。マンションを購入する際に、そのような計画があることを販売業者からは全く聞かされていません。販売業者の責任を問うことはできるでしょうか。

#### A4-3

販売業者が隣地に高層マンションが建設されることを知っていたか、あるいは、簡単な調査により容易に知り得た場合には、販売業者に説明義務違反が認められ、損害賠償責任や契約の解除が認められる場合があります。

また、消費者契約法の「不利益事実の不告知」(同法4条2項)にあたる場合は、売買契約を取り消すことができます。

#### 解説

1 売買契約に際し、売主は、売買契約に付随する信義則上の義務として、売買の目的物に関して十分な説明をする義務を負う。この点について、福岡地判平成18年2月2日(判タ1224号255頁)は、マンション販売の際の眺望に関する説明義務違反を理由に売買契約の解除が認められた事例であるところ、説明義務について、「売主は、購入希望者に対し、販売物件に関する重要な事項について可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があり、とりわけ、居室からの眺望をセールスポイントとしているマンションにおいては、眺望に関係する情報は重要な事項といえることができるから、可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があるというべきである。」と判示している。

そして、売主が隣地の建設計画を知っていたか、または容易に知り得たにもかかわらず建設計画の説明をしなかったときは、売主に説明義務違反が認められ、買主は、民法415条による損害賠償請求や同法543条による解除等が可能となる。

2 また、消費者契約法4条2項の、事業者が消費者に告げた利益となる事項に関して、故意又は重過失による「不利益事実の不告知」にあたる場合は、売買契約の取消しが可能となる。

これを認めたのが東京地判平成18年8月30日(LLI/DB判例秘書登載)である。この事件は、パンフレット等において眺望・採光・通風の良さが強調されていたマンションを原告が購入したところ、居住後1年も経過しないうちに隣地に3階建の作業所兼居宅が建築されたという事案である。原告は、被告が、マンション完成後すぐに隣地に3階建の建物が建築され、その住環境が極端に悪化するような原告に不利益となる事実を故意に告げなかったとして、消費者契約法4条2項に基づき売買契約を取り消して、売買代金の返還を求めた。裁判所は、建物の眺望・採光・通風が同項の「重要事項」にあたるとし、これらについて被告は原告の利益となる旨を告げた一方で、隣地所有者から建替計画を聞かされていたにもかかわらず、近い将来隣地に3階建の建物が建築される予定であり、その結果、住環境が悪化するという原告に不利益となる事実ないし不利益を生じさせるおそれがある事実を故意に告げなかったとして、売買契約の取消しを認めた。

3 そのほか、眺望の良さを購入の動機とし、その動機が売買契約締結の際に売主に対して表示されていた場合には、動機の錯誤として、錯誤無効(民法95条)の主張をすることも可能である。

#### 参考文献

- ・深見玲子「建築禁止の仮処分の被保全権利－日照妨害、眺望被害や圧迫感等」判タ1078号143頁以下(2002年)
- ・高田公輝「日照・日影事件◇その現状と課題◇」判タ1183号85頁以下(2005年)
- ・伊藤茂昭ほか「眺望を巡る法的紛争に係る裁判上の争点の検討」判タ1186号4頁以下(2005年)
- ・野辺博編著「私道・境界・近隣紛争の法律相談」(学陽書房、2016年)