

知っておきたい基本判例

第9回 日照阻害

今回は日照阻害に関する裁判例を紹介します。

最高裁昭和 47 年 6 月 27 日第三小法廷判決(判例時報 669-26)

(居宅の日照・通風の妨害につき不法行為による損害賠償責任が認められた事例)

【当事者】

原告:東京都世田谷区砧町の宅地及び建物を購入した者

被告:原告が購入した宅地の南側に隣接する宅地及び建物を購入し、その後家屋の増築工事を行った者(原告とほぼ同時期に購入)

【事案の概要】

原告は、被告が自ら所有する家屋の増築工事を行ったため、家屋及び敷地への日照を奪われ、南方から受ける通風も悪くなり、家族の健康が害されたこと、さらに、日照阻害のために、所有家屋を不利な価格で第三者に売却して他に転居せざるを得なくなったことを理由として、被告に対し、損害賠償の支払いを求めた。第一審である東京地裁は、被告の増築工事は、建築基準法違反の点を考慮しても損害賠償責任を生ぜしめるものではないとして原告の請求を棄却したが、第二審の東京高裁は、被告の建築基準法違反は甚だしく社会的妥当性を欠き、日照・通風妨害は忍容すべき限度を越えているとして、被告に対し、20 万円の慰謝料の支払いを命じた。

【背景事情】

原告及び被告の土地建物の所在地は、建築基準法上の住宅地域に属していたが、当時、この地域は第二種空地地区に指定されていたため、同法第 56 条第 3 項により、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、30 パーセント(当時)以下とされていた。しかし、2回にわたる増築により、被告建物の容積率は 68 パーセントに達し、しかも、被告宅の 2 階部分の増築は、建築確認手続きを経ない、いわゆる無届建築であったため、この増築に関し、被告は、東京都知事から、工事施工停止命令、さらには違反建築物の除去命令を発せられている。被告はこれらの各命令を無視し、工事を強行して増築を完成させ、その結果原告に被害を生じさせた。

【判断の概要】

居宅の日照・通風は、快適で健康な生活に必要な生活利益であり、加害者の権利の濫用にわたる行為によってこれらが妨害された場合には、騒音悪臭などの積極的な生活妨害と大差なく、法的保護の対象となること、

南側家屋の建築が、北側家屋の日照・通風を妨げている場合、それだけで不法行為が成立しているとは言えないが、権利行使（増築）が、社会観念上妥当性を欠き、被害者において忍容すべき限度を越えたと認められる場合には、違法性を帯び、不法行為が成立すること、

被告は建築基準法に違反し、また、東京都知事から受けた各命令を無視して工事を完成させたことにより、原告から、建築基準法の基準から保障される一定範囲の日照・通風を大幅に奪ったことを理由に、原告の請求を認容した。

I はじめに

本件はいわゆる日照権に関する最初の最高裁判決です。ゆとりある住宅地においては、日照についての紛争が起こることは殆どありませんが、都市化や住宅事情の変化などが著しい大都市及びその周辺では、それまで誰もが当然のように享受してきた日照が、権利として意識されるようになりました。そして裁判における請求の内容も、加害者に対して損害賠償を請求したり、建築の中止を求めるものなど態様は様々です。今回紹介する裁判例は、日照・通風も悪臭や騒音と同様に法的保護の対象になり、加害者の権利の濫用により日照・通風が侵害され、それが忍容すべき限度を越える場合には、加害者の行為は違法となるとされ、原告の損害賠償請求が認容された事例です。

II 権利の濫用と法令違反

(1) 権利濫用というのは、権利者であっても、ある行為が正当な権利行使の範囲を越えた場合には、その行為を例外的に違法とする理論です。本件における被告の増築行為は、自己の所有する土地家屋についてなしたもので、一見所有権に基づく正当な権利行使と言えます。しかし、本件増築行為は、単なる居住者の安全のみならず社会生活における土地利用の調整を趣旨とする建築基準法に違反し、また、違反の態様も悪質であったことから、裁判所は、被告の増築行為により被害者が忍容すべき程度を越えた場合には、社会観念上妥当な権利行使の範囲を越えた権利の濫用にわたるもので、その増築行為は違法になると判断しました。

(2) 日照妨害が問題となる事案においては、建築基準法との関わりが論じられるケースが多いようです。本件でも触れていますが、建築基準法の規制があることによって、ある土地に建物を建てようとする者は、その地域ではどのような建物を建てることができるかを認識でき、周囲もどのような建物が建つということを予測ないし期待するわけで、ある意味では、建築基準法が日照・通風という利益を保障していると言えます。しかし、近時は、建築基準法違反のない中高層マンションの業者と周辺住民との間の紛争も深刻化しており、新たな視点からの解決が望まれます。

III 受忍限度について

本判決では、主として権利濫用論によって違法性の判断がなされていますが、その判断要素として、受忍限度が考慮されています。日照障害に関する裁判例では、被害の内容・程度、加害・被害の回避可能性、地域性、先住性、規制基準違反の有無、交渉経

過等の諸事情を総合的に考慮して、受忍限度の判断をなしていくのが一般的傾向ですが、本件では特に建築基準法違反や命令無視といった要因が、判断に大きく影響していると考えられます。

参考となる他の判例について

本判決後に現れた類似の事実に関する判例としては、虚偽の建築確認申請に基づく悪質な違反建築物により日照・採光・通風が阻害されたことを理由とした隣接建物居住者からの損害賠償請求を認容し、違反建築主に対し、慰謝料及び土地建物価格の低下による損害等の賠償を命じた京都地裁昭和 58 年 2 月 28 日判決(判例時報 1090-148)、日影規制(建築基準法上、一定の時間帯に、ある地域・範囲に日影を生じさせないようにする規制。同法第 56 条の 2 参照)対象外建物に対する日照被害等を理由とした建築工事禁止仮処分申請につき、日影被害の増大の程度が極めて大きい一部の者についてこれを認容した東京高裁平成 3 年 9 月 25 日判決(判例時報 1407-69)があります。

(公害等調整委員会事務局主査 中川 一哉)