

主 文
控訴人の当審における請求をいずれも棄却する。
当審における訴訟費用は控訴人の負担とする。

事 実

控訴人訴訟代理人は、「被控訴人らは各自原告に対し金三〇四万六〇〇〇円及びこれに対する昭和四〇年一二月一八日以降完済にいたるまで年五分の割合による金員を支払え。訴訟費用は被控訴人らの負担とする。」との判決並びに仮執行の宣言を求め、被控訴人ら訴訟代理人は請求棄却の判決を求めた。

当事者双方の主張並びに証拠の關係は、次に附加するほかは原判決事実摘示と同一であるからこれを引用する。

一 控訴人訴訟代理人の主張

(一) 被控訴人らの所有する別紙目録記載の建物（以下本件建物という。）は、もと控訴人の所有であつた東京都世田谷区 a 町 b 番の c 宅地六八坪二合（以下控訴人所有の土地という。）の南側に隣接する被控訴人ら所有の同町 b 番の d 宅地三八坪二合外二筆の土地合計四〇・五八坪の土地（以下被控訴人ら所有の土地という。）の真南に聳立し、本件建物の北側面は、東側四メートルの部分が屋上まで一四・二〇メートル、西側九・五メートルの部分が一階約三・六メートル二階ないし四階最高一三・一メートルの高さの建物外壁となつて、控訴人所有の土地と被控訴人ら所有の土地との境界線から東側と西側一階部分は約八センチメートル南側に境界線と平行状の位置にあり、北側面西側九・五メートル部分の二階ないし四階部分は右境界線から二・八五メートルの距離があるが、その高さは最も高いところで一三・一メートルとなつているため、控訴人所有の土地の北側隣地との境界線上から本件建物を仰ぎ見ると、その仰視角は六〇度ないし七五度であつて、控訴人所有の土地並びに地上家屋（以下控訴人所有の家屋という。）は本件建物の日蔭となり、控訴人所有の家屋については四季を通じて朝日が当らず、午後になつて西側部分に僅かに日が当るだけであり、特に控訴人所有の土地の東側部分にあたる庭には全く日照がなく、その上本件建物による南側の閉塞によつて通風も著しく不良となつて建物の命数には悪影響を来し、昭和二七年から快適に生活してきた控訴人家族（夫妻と子供三人）の生活環境は極めて悪化し、健康、衛生の面において憂慮される事態となつた。そこで、控訴人は昭和四〇年九月初旬控訴人所有の家屋に二階を増築し、生活環境の改善を図つたが、依然として、通風、日照の状況は好転するにいたらなかつたので、やむなく控訴人は、同年一二月二九日控訴人所有の土地を坪当り金二〇万円で訴外城南信用金庫に売渡す契約を結び、翌四一年四月一〇日所有権を移転した。

以上の次第で、本件建物の建築によつて控訴人の被つた生活利益の継続的侵害は、社会生活上受忍すべき程度を正に超えるものであつた。

しかも、被控訴人らは本件建物の建築にあつて隣地所有者である控訴人から当然異議の申立があることを予測し被控訴人ら所有の土地を買受ける前後を通じ、控訴人所有の土地を坪二五万円で買取りたいと申し出で控訴人がこれを拒否するや、他に金銭的補償、損傷箇所の復旧等の誠意ある事前解決の方法を講ずる筈にいでず、却つて当初本件建物の設計を控訴人に秘して工事に着手し、その後控訴人の工事変更の要求にも応ぜず、工事を強行し、さらに日照が悪くなることを理由として前記二五万円より低廉な価格で再度控訴人所有の土地の買受申出をなす等被控訴人らは、高層の本件建物完成の暁には控訴人所有の土地、家屋の日照、通風を著しくさえぎり、控訴人家族の生活を妨害すべき、ことを十分に了知していたものである。

(二) ところで昭和三七年当時控訴人所有の土地は坪当り二三万円の交換価値を有していたが、その後の値上りを考慮の外においても昭和四一年三月当時においては、坪当り二〇万円を出でず、坪当り三万円の価格の下落は被控訴人らの本件建物建築による控訴人所有の土地における生活環境の不良化によつて招かれたものであること明らかであるから、控訴人は被控訴人らに対し価格下落によつて生じた損害金六八坪二合につき合計金二〇四万六千円の賠償を求めるとともに控訴人が他に転居するまでに被つた精神的苦痛を慰藉するため金一〇〇万円の支払を求める。

二 被控訴人ら訴訟代理人の主張

(一) 本件建物は、建築基準法（以下建基法という）第六五条の趣旨に合致するものであつて、建築にあたり東京都建築主事の建築確認を得て適法に建築されたのであるから、その建築にあたり被控訴人には控訴人の権利侵害についての故意または過失はなく不法行為は成立しない。

(二) 本件建物の建築によつて控訴人が社会生活上受忍すべき通常を超えて生活上の利益を侵害されたとの事実を争う。

右建物建築によつて控訴人が通風、日照をある程度さえぎられ、日常生活上の不利益を受けたとしても、本件建物の敷地が防火地域且つ商業地域に指定された場所に存し、東京都内における主要幹線道路の一つである放射四号線に面し、右道路には私鉄玉川線が走つていて沿線の表通りには商店街が形成され、建物が高層化している現状にあること及び被控訴人らは、旧営業所兼居住用建物を東京都の道路拡張のため買収され、その代替として買入れた従前に比して狭少な本件土地に新営業所兼居住用建物を建築せざるを得なかつた事情にあることからすれば、被控訴人らがその所有土地上に四階建の本件建物を建築したことによつて控訴人の蒙つた権利侵害の程度は、社会通念上隣地の居住者が通常受忍すべき範囲内のものであるのみならず、前記境界線上には控訴人所有の高い万年塀が存在しているので本件建物建築によつて通風の障害が生じたものとは考えられない。

三 証拠関係

控訴人ら訴訟代理人において甲第五ないし第九号証を提出し、被控訴人ら訴訟代理人において甲第五ないし第七号証の成立と同第九号証の原本の存在及び成立を認め、同第八号証の成立は不知と述べた。

理由

一 控訴人がもと東京都世田谷区 a 町 b 番の c 宅地六八坪二合（以下控訴人所有の土地という。）の所有者であり、被控訴人らが控訴人所有の土地の南側に隣接する同町 b 番の d 宅地三八坪二合外二筆の土地合計四〇坪五合八勺の土地（以下被控訴人ら所有の土地という。）の所有者（但し b 番の d は共有権者）であること、被控訴人らは昭和三十七年六月二日頃から被控訴人ら所有の土地上に本件建物の建築をはじめ、同年一二月頃これを完成したことは当事者間に争いがなく、右建物は、被控訴人ら所有の土地の真南に聳立し、その北側面外壁中東側四メートルの屋上までの部分一四・二〇メートル、西側九・五メートルの一階部分約三・六メートルは、控訴人所有の土地と被控訴人ら所有の土地との境界線から南側約八センチメートルの距離に境界線と平行状となつており、右外壁西側九・五メートルの二ないし四階の部分最高一三・一メートルは右境界線より二・八五メートル距たつていること、控訴人が本件建物の完成後である昭和四〇年九月初旬頃控訴人所有の家屋に二階を増築したこと、並びに控訴人が同年一二月二九日同人所有の土地を坪当り金二〇万円で訴外城南信用金庫に売渡し、翌四一年四月一〇日右土地の所有権を訴外金庫に移転したことはいずれも被控訴人らにおいて明らかに争わないから右の各事実を自白したものとみなす。

二 控訴人は被控訴人らによる本件建物の建築により控訴人所有の土地及び家屋に対する日照、通風を妨害された旨主張するのでこの点を判断する。

前記一の各事実と成立に争いのない甲第五、六号証、原審証人 A の証言、原審における控訴人本人尋問の結果並びに原審における検証の結果を総合すれば、控訴人は昭和二十七年頃から同人所有の土地上に建築した家屋（被控訴人ら所有の土地の北側に隣接し、間口四間、奥行五・五間の木造瓦葺平家建西向住宅一前記の如く昭和四〇年九月二階を増築）に居住していたが、本件建物が建築される以前は控訴人所有の土地の南側に隣接する土地は空地であつたため、控訴人所有の家屋及びその東側にある庭は日照が極めて良い条件にあつたこと、しかるに本件建物が建築された昭和三十七年一二月頃以降における控訴人所有の土地家屋と本件建物との位置及び距離関係は別紙図面のとおりのとおりとなつて、本件建物の建築により控訴人所有の土地、家屋への日照が妨害されるようになり、その結果は、四季を通じて朝日があたらず、控訴人所有の建物の東側半分及びその東側庭の部分は秋から冬にかけてほとんど日が当らなくなり、該建物の西側半分も春夏の季節には午前一〇時半頃から午後四時頃まで日が当るが、秋から冬にかけては、日照時間が徐々に少くなる状況にあつたこと、また通風については冬季は北風が本件建物から控訴人所有の家屋に吹きかえし、これが日照の悪化と相まつて右家屋内の温度を低下させ、自然室内暖房に要する経費が若干増加し、南からの通風条件が悪化したことが認められるけれども、本件建物の建築前には控訴人所有の家屋は前記のとおりの平家建であつて、その敷地である控訴人所有土地と被控訴人ら所有の土地との境界線別紙図面「イ」点と「ハ」点を結ぶ直線上に控訴人所有の万年塀が、同図面「イ」点と「ト」点を結ぶ間及び同「チ」点と「ヘ」点を結ぶ間はそれぞれ一・八メートル、「ト」点と「チ」点を結ぶ間は一・六メートルの高さで設置されていたため、これと約一メートルないし二・五メートル距てて建築されている控訴人所有の家屋への南からの通風が以前か

らある程度これにより阻害されていたと考えられるから、その阻害の程度は、さまで著大とは認められないのみでなく、被控訴人ら所有の土地の西側の隣地が空地であることからすれば、少くとも控訴人所有の家屋の西側部分は本件建物の建築によつて通風になんらの影響も受けなかつたことを認めることができ右認定を覆すに足りる資料はない。

三　そこで右日照及び通風の障害を生ぜしめた被控訴人らの本件建物建築工事の違法性の有無について判断する。

(一)　本件建物が控訴人所有の土地と被控訴人ら所有の土地との境界線から民法第二三四条所定の距離を存しないことは先に認定したとおりであるが、被控訴人らが本件建物を建築するにあたり東京都建築主事の建築確認を得たことは当事者間に争いがなく、成立に争いのない乙第一号証の一ないし六、同第二号証同第四号証の一、二、同第六号証と原審における検証の結果を総合すれば、本件建物の周辺地域は建設大臣によつて商業地域且つ防火地域として指定されている地域の一部に属し本件建物はその外壁が耐火構造をもつ耐火建築物であることを認めることができるから、被控訴人らは建基法の関係においては、同法第五十五条第一項第一号、第六十五条により本件建物の外壁を隣地境界線に接して設けることができるものとされていることもまた明らかである。よつて建基法の右各条項と民法第二三四条第一項との関係について検討する。

〈要旨〉おもに建基法は国民の生命健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資するために、建物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めた法律であるから、相隣接する不動産が完全に利用されるようにするために、これら不動産の所有権に一定の制限を加え、不動産の利用の相互の調節を目的とする民法の相隣関係に関する規定とは異り一般的には、建物所有者及び建築主相互間の建物建築にともなう私的権利関係を規律することを直接目的とするものとはいえず、同法第五節防火地域の諸規定の内容も、その殆んどは、右の観点から新たに建てられる建物の建築に公法的制限を加える趣旨のものと解せられる。しかしながら、同法第六十五条が、防火地域または準防火地域にある建築物で外壁が耐火構造のものについては、建築物の外壁を隣接地との境界線に接して設けることができると定めているのは、かような地域内にある外壁が耐火構造の建築物については、その外壁を隣地の境界に接して設けることを許容しても、防火という公益上の観点からしてなんらの支障がないものとし、相隣者の立場をも考慮したうえ、かような地域に属する土地の合理的な高度、効率的利用を図ろうとする趣旨に出たものと解するのが相当であるから、右法条は、わが国古来の慣習を成文化したに止まる民法第二三四条第一項の規定に対する特則を定めたものであつて、相隣関係にある土地についても所定の要件の下において、相隣者に対し建築物の外壁を境界線に接して設けることを許容したものと解すべきである。

そうすると、本件建物の建築をもつて違法のものとは認めることができない。

(二)　かりに建基法の右規定を民法第二三四条第一項の特則と解しえないとしても、前掲甲第五号証、乙第四号証の一、二同第六号証原審証人A、B、同Cの各証言原審における被控訴人D本人尋問の結果並びに原審における検証の結果と本件口頭弁論の全趣旨を総合すれば、本件建物は東京都の繁華街渋谷方面から同世田谷区e方面にいたる放射第四号線道路上を走る玉川電鉄の三宿停留場の手前約一〇〇メートルの道路北側に面する世田谷区a町b番地にあり、右道路は、都市計画街路として昭和三十七年四月頃から従来の幅員一四・九メートルを四〇メートルに拡張する工事がはじめられ、表側商店街の裏側の地帯は住宅街となつているが、道路に面する両側は、古くからの商店街であつて、通路敷の堺線から両側二〇メートルの带状の地帯は、昭和二五年一月二二日建設省告示第一二六九号をもつて商業地域に、且つ昭和三二年一月二五日同省告示第一四九七号をもつて防火地域に指定され高層建物が建築されるようになり、道路に面する両側の建物の殆んどは、境界線に接着して建てられ、土地の時価も昭和三十七年当時において坪当り二十数万円を下らず以後ますます、高騰のすう勢にあつて前記道路の拡張とあいまつて遠からず都心繁華街に近い状態に発展するであろうことがそれぞれ認められ、右事実本件土地が商業利便を考慮し、それに適当し経済的かつ能率的な用途に供する都市計画施設として商業地域に指定されている事実及び原審証人Cの証言によつて窺われるように、商業地域に指定された地区において建物が隣地に接触して建築せられたことに由来する紛争の事例は存しない事実とをあわせ考慮するときは、本件建物所在の前記道路に面する土地一帯には土地の有効利用を可能ならしめるように図るため建物を境界線に接して敷地一杯に建てる慣習の存在することは看易いところである。

そうすると、本件建物の周辺には、民法第二三四条第一項の規定とは異なる慣習があり、被控訴人らが本件建物を控訴人所有の土地との境界線に接して建築したことをもって右法案に違反するものということとはできない。

(三) 控訴人は、本件建物が建基法及び民法の相隣関係の規定に違反していないとしても、本件建物の建築は、隣地及びその地上建物の日照通風を阻害する程度が社会通念上一般に隣人として受忍すべき程度を超えて隣地居住者たる控訴人の生活利益を侵害するものであつたから、違法性を帯び、不法行為を構成する趣旨の主張をするのでこの点を判断する。

本件建物付近の場所的状况及び本件建物建築による控訴人及びその家族の生活利益が侵害された程度は先に認定したとおりであり、かりに本件建物が民法第二三四条第一項所定の距離を存して建築されたとしても、侵害の程度に著大な相違があるとは認められないこと、加うるに原審における被控訴人D本人尋問の結果によつて認められるところの被控訴人らは従来の店舗用敷地を東京都の道路拡張計画のためを買収せられ、やむなく他に移転先を求めて本件被控訴人ら所有の土地を買受け該土地が従前の土地に比較して狭少である関係上四階建の本件建物を建築したものであつて前記認定からも明らかなように、本件建物の建築は、もとより商店街における通例の用法に従つた土地利用であると認められること、更にまた本件の全資料によるも本件建物を建築するにあたり被控訴人らが不当に控訴人を害する意図ないしは目的を有していたとは認めることができないこと等を勘案すれば、控訴人らが本件建物の建築された結果生活利益を侵害されたとしても、この点に違法性を認めがたく、従つて被控訴人に不法行為上の責任ありとなすことはできない。

四 以上の次第であつて被控訴人らが本件建物を建築したことによつて違法に控訴人の利益を侵害したことを前提とする控訴人の被控訴人らに対する本訴請求はその余の点を判断するまでもなくいずれも失当であるからこれを棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法第九五条、第八九条を適用して主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 仁分百合人 裁判官 石田実 裁判官 右田堯雄)

別紙

目 録

東京都世田谷区 a 町 b 番の f

一、宅地 三八坪二合

ほか二筆、合計四〇坪五合八勺の土地上に存在する、左記鉄筋コンクリート造四階建の店舗兼住宅一棟

(別紙図面中、青線で囲んだ部分)

記

一	階	一二七・二六平方メートル
二	階	九九・九二 "
三	階	右 同
四	階	右 同
建物の最高の高さ		一四・二メートル
軒 の 高 さ		一一・九メートル

(別紙図面省略)