

判 決

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告は、原告に対し、金140万円及びこれに対する平成16年9月9日から支払い済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 1 本件は、原告が所有するマンション居室に対し、その東南側に、被告により14階建てマンションが建築中であり、これにより原告は、日照・通風が遮られるとして、物的損害、精神的損害の賠償及びこれに対する訴状送達の日翌日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める事案である。

なお、原告は、第3回期日において、「以後の訴訟進行を望まず、当該期日までの主張立証の結果で判決を求める」旨を述べた。

- 2 当事者間に争いのない事実(証拠により容易に認められる事実を含む。)

(1) 原告は、東京都新宿区A所在のB最上階(10階)にあるC号室(以下、「本件居室」という。)の所有者である。

- (2) 被告は、不動産の所有、売買、賃貸借、管理、建築等を行う会社である。

被告は、本件居室の東南側に隣接して、現在、鉄筋コンクリート造り14階建てマンション(以下、「本件マンション」という。)を建築中である。

3 争点

本件の争点は、(1)日照・通風による損害発生の有無、(2)騒音や日影の影響による本件居室の賃貸借契約終了の有無、(3)相隣関係顧慮義務の不履行又は信義誠実の義務違反の有無、(4)損害額の4点である。

(1) 本件マンションの建築により、原告側に日照・通風に対する物的・精神的損害が生じるか。

ア 原告の主張

(1) 本件居室は、これまで1日中、日光の恩恵を受けていたが、本件被告マンションの建築により、その恩恵は午前中のみとなり、午後は全く日陰となるため、物的損害はもとより精神的苦痛を被ることになる。

(2) 居室の日照・通風は、他人の土地の上方空間を横切ってもたらされるものであっても法的な保護の対象となり、竣工後の日照・通風の現状に鑑みて、屋内は陰湿で、夜具などの乾燥はもとより洗濯物も乾燥が悪く、午後はほとんど電灯をつけたままにしなければならない状況が予測される。

このため、本件物件の価格は著しく低落し、地元の不動産業者によれば、時価に見積もって10～30パーセントは低落するとのことである。

(3) 原告は、受忍限度論として建物が建つのは我慢しなければならないが、このような実質的な損害に対しては、賠償の補填を強く求める。

イ 被告の認否・反論

(1) 原告の主張には、日照・通風に関する具体的な主張がない。

(2) 本件マンションは、建築基準法に抵触しない。

(3) 仮にある程度の日影が生じた場合でも、本件居室のある周辺地域は、商業地域であり、かつ、現に高層化が進んでいる地域である。

(2) 本件マンションの建設に伴い、騒音や日影の影響を受け、それがために本件居室の賃貸借契約が終了したか否か。

ア 原告の主張

本件物件の賃借人は、被告の工事による騒音や日影に影響を受け、契約期間2か月残存する中で、賃貸借契約を終了させ退出してしまった。

イ 被告の認否

不知

(3) 本件マンションの建築に際し、被告に相隣関係顧慮義務の不履行又は信義誠実の義務違反があったか。

ア 原告の主張

被告は、原告の悲痛なる嘆願に対して、全く顧慮することなく、原告に対し不利益な形で建築し、深刻な損害を与えるにもかかわらず、全然補償に応じないのは、相隣関係に対する顧慮義務の不履行であり、また、後から来た隣人として甚だしく信義誠実の義務に違反する。

イ 被告の認否・反論

否認する。

被告は、本件建物を建築するに当たり、訴外D(以下、「訴外会社」という。)を通じて、本件居室所在のB自治管理組合に対し説明し、本件マンションによって同組合に影響を及ぼす事項について、具体的な合意事項を内容とする協定を締結している。

(4) 損害額

ア 原告の主張

本件マンション建築により原告が被る物的・精神的損害額は、少なくとも金140万円である。

よって、原告は、被告に対し、不法行為による損害賠償請求として金140万円及びこれに対する訴状送達の日(平成16年9月9日)の翌日である平成16年9月9日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める。

イ 被告の認否

争う。

第3 争点に対する判断

1 日照・通風による損害発生の有無

(1) 居室の日照、通風は、快適で健康な生活に必要な生活利益であって、法的な保護の対象にならないものではないが(最高裁昭和47年6月27日第三小法廷判決)、隣接して建物が建てられ日照、通風の被害があれば、直ちに不法行為が成立するというものでもない。

(2) その場合に不法行為が成立するか否かは、その被害の程度が社会通念に照らして社会生活上一般に受忍すべき限度を著しく超えているか否かの判断が基本になる。受忍限度を超える侵害か否かは、建物建築による日照・通風の阻害の程度、日影規制などの公法規制違反の有無、周辺地域の土地の利用状況等、多角的な観点から総合考慮して判断しなければならない。

(3) 本件につき主要な点を検討すれば、次のとおりである。

ア 日照・通風の阻害の程度

証拠(甲第5, 6, 7号証, 乙第4号証)によれば、本件マンションは、本件居室の東南側に極めて近接して建築されていることが認められ、これにより、本件居室に対し日照・通風の阻害が生じるであろうことは十分推測できる。

しかしながら、原告は、提出する書証(甲第7号証)の中で、本件居室のあるマンションと本件マンションの隣接する壁面の間隔は、約30センチメートルとするところ、測定的位置、方法等は不明であり、本件居室と本件マンションの壁面までの距離関係等は必ずしも明らかではない。

また、日照・通風の阻害程度を判断するには、阻害を受ける居室の配置状況、冬期における日光の差し込む方向や角度、日照の範囲や分量、時間帯等が問題となるところ、原告は、これらの阻害の時期や範囲、時間、程度等について、具体的に立証しない。

イ 本件居室の利用状況

証拠(甲第1号証)によれば、本件居室は、平成14年6月5日から2年間の約定で、株式会社エムスタッフに賃貸されていたことが認められる。

本件居室は、賃借人が退去し空室の状態にあるようであるが、原告は、将来的に、原告らの居住に供するとの主張はしておらず、専ら賃貸用に利用されているものである。

ウ 法規制の適合性

証拠(乙第1, 3号証)によれば、本件マンションは、建築基準法等に抵触する事実は認められない。他に、公法的規制に違反していることを認めるに足る証拠はない。

エ 周辺地域の状況

証拠(甲第5, 6, 7号証, 乙第1号証)によれば, 本件居室のあるマンション及び本件マンションは, JR大久保駅近くの主要幹線道路沿いにあり, 周辺は, 商業地域である。同地域は, 高度利用の要請が強く, 現に中高層建物の建設が進行していることが認められる。

(4) 以上の事実を総合的に考慮すれば, 本件マンションの建設により本件居室の日照・通風の阻害があるであろうことは十分予測できるが, 現実的かつ具体的な被害の立証は十分でなく, また, 仮に一定範囲で認めることができるとしても, それが社会生活上一般に受忍すべき限度を超えているものとまで認めることはできない。

2 騒音や日影の影響による本件居室の賃貸借契約終了の有無

上記のとおり, 本件居室は賃貸していたものであるが, 本件居室の賃借人がいつ退出したか, 本件マンション建設工事による騒音・日影がどの程度のものであったか, それが賃借人の退出とどういう関係にあるのか等, これらの事実関係については, 原告は何ら立証しない。

3 相隣関係顧慮義務の不履行又は信義誠実の義務違反

(1) 原告は, 本件マンションの建設により, 原告が損害を被るにもかかわらず, 全然補償に応じないのは, 相隣関係に対する顧慮義務の不履行であり, また, 後から来た隣人として甚だしく信義誠実の義務に違反すると主張する。

(2) 証拠(乙第3, 4, 5, 6号証)によれば, 次の事実を認めることができる。

ア 被告は, 本件マンション建設に当たり, 訴外会社を通じて, 平成15年6月7日に, 周辺住民のために本件建物の建築計画の概要を示す「お知らせ」看板を設置した(乙第3号証)。

イ 被告は, その頃, 本件居室のあるマンションを含む周辺住民に向け, 本件マンションの位置, 隣接建物間の距離等を説明し, 住環境への配慮を示したチラシを配布し理解を求めている(乙第4号証)。

ウ 被告は, 同年6月19日には, 本件居室のあるマンションの自治管理組合(以下, 「組合」という。)の定期総会において, 本件マンションの建築計画を説明している(乙第5号証)。

エ 同年10月14日, 上記組合と被告との間で, 本件マンションの建設に伴い組合に影響を及ぼす事項についての具体的な内容を盛り込んだ工事協定書(乙第6号証)が取り結ばれている。

(3) 以上の住民との交渉経過によれば, 被告は, 本件マンションの建設に際し, 付近住民に十分な説明をし, 周辺の住環境に対しても相応の措置を講じていることが認められる。

また, 前述のとおり, 本件マンション建設によって日照等の被害があったとしても受忍限度を超えているとまで認められないことと併せて考えれば, 被告に相隣関係に対する顧慮義務の不履行があったとか, 先住隣人に対する信義誠実の義務違反があるとまで言うことはできない。

4 損害

以上によれば, 原告の請求は, その余について判断するまでもなく理由がない。

第4 結論

以上の検討結果によれば, 原告の請求は理由がないので, 主文のとおり判決する。

東京簡易裁判所民事第3室

裁判官 山本正名