

主 文

一 原判決中被控訴人Aの請求を認容した部分を取消し、右請求を棄却する。

二 控訴人の被控訴人B、同Cに対する各控訴及び附帯控訴人ら三名の各附帯控訴はいずれもこれを棄却する。

三 控訴人（附帯被控訴人）と被控訴人（附帯控訴人）Aとの間に生じた訴訟費用は、第一、二審を通じ同被控訴人（附帯控訴人）の負担、その余の費用は第一・二審を通じ、これを四分し、その三を被控訴人（附帯控訴人）B、同Cの、その余を控訴人（附帯被控訴人）の各負担とする。

事 実

控訴（附帯被控訴）代理人は「原判決中控訴人敗訴部分を取消す。被控訴人らの右請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人らの負担とする。本件附帯控訴を棄却する。」との判決を求め、被控訴（附帯控訴）代理人は「本件控訴を棄却する。原判決中附帯控訴人ら敗訴部分を取消す。附帯被控訴人は、附帯控訴人B、同Aに対し各金五〇万円、同Cに対し金五五万円及び右各金員に対し昭和四五年二月一三日から支払済まで年五分の割合の金員を附加して支払うべし。訴訟費用は第一、二審とも附帯被控訴人の負担とする。」との判決を求めると述べた。

当事者双方の事実上の主張、証拠の提出、援用、認否は、次に附加するほか原判決事実欄記載のとおりであるからこれを引用する。

（控訴・附帯被控訴代理人の陳述）

一 被控訴（附帯控訴）人（以下単に被控訴人とよぶ）らが他人の建物により日照の妨害を受けるとしても、控訴（附帯被控訴）人（以下単に控訴人とよぶ）以外の第三者所有の建物によつて妨害を受けることについては控訴人に責任はない。被控訴人らが控訴人所有の本件ビルによつて日照の妨害を受ける限度で控訴人は被控訴人らに対し責任があるのに過ぎないものであつて、被控訴人らが受ける日照妨害が受忍限度を越えるかどうかについては控訴人所有の本件ビルにより妨害される日照可能時間のみがその判断基準とされるべきものである。そうであるから、被控訴人らが他の隣接家屋や南東側の丈の高い雑木林など控訴人所有の本件ビル以外のものによつて受ける日照妨害は控訴人の責任に無関係である。

二 被控訴人らの土地は控訴人が本件ビルを建築した土地より低い。そして控訴人が本件ビルを建築する以前も、この敷地には雑木林があり、控訴人の本件ビルがなくても被控訴人らの建物は屋根を除いては日照がなく、且つ、他の近隣の家屋により日照通風の妨害を受け、被控訴人らが主張するような被害が発生すべき状況であつた。それゆえ被控訴人らに生じた被害は控訴人の本件ビル建築との間に因果関係があるとはいえない。

三 原審は、控訴人の本件ビルの南西側には空地があるから控訴人は本件ビルを北東側の境界から離してもつと南西側に建築すべきものであると判示している。そして控訴人としてはそのようにすることもできないわけではない。しかし原審は、その間隔を何メートルおくべきであるが明示してはいない。控訴人としては地価が高騰しているから土地の利用上北側の被控訴人らの建物から間隔をおいて本件ビルを建築するにしてもその間隔はなるべく少くしたいところである。そして控訴人の本件ビルは適法な建築なのであるから、原審の右判断は失当である。また被控訴人らの受ける日照妨害の時間は、被控訴人C、同A、同Bの順に少くなつているのであるから、かりに同Cの請求が認容される場合があつても、これより日照時間が多い他の被控訴人らの請求が当然認容されることにはならない。被控訴人A所有の建物と控訴人所有の本件建物との間隔は八メートルある。したがつて、Aに対し日照妨害による不法行為が認められるとすれば、控訴人は北側の最も近い隣家（被控訴人Cの建物）から八メートル以上の間隔を置いて建てなければならないことになる。わずか四階建の建物を建てるについて、北側にそのように広い空地を残さなければならないというのは明かに不当というべきである。

理 由

一 被控訴人B、同Aがそれぞれ原判決別紙第一、第二目録各（二）の建物に居住していること、被控訴人Cが昭和四〇年一月二七日頃から同四四年四月頃まで同第三目録（二）の建物に居住していたこと、控訴人が同第四目録（六）ないし

（八）の地上に昭和四二年一二月建築完成した同第五目録の建物である本件ビルを所有していること、および請求原因欄3の事実（本件ビルの敷地と被控訴人らの建物の敷地、本件ビルと被控訴人らの建物の位置、形状、高さ、土地の境界線からの距たり、土地の高低の関係）ならびに控訴人が本件ビルをロッテ製菓株式会社対

し賃貸していることは当事者間に争がない。

二 成立に争ない甲第一二号証の一ないし四、同第一三、第一四号証の各一ないし三、原審証人Dの証言により真正に成立したと認められる同第一五号証の一、二同第一六号証と同証人の証言、原審における被控訴人ら各本人の供述によれば次の事実が認められる。

被控訴人Bは建物を建築し居住する目的で有限会社三幸から第一目録（一）の宅地二筆と私道敷を買受け、昭和四〇年十一月一日その登記を経由して、同四一年六月頃その地上に同目録（二）の建物を建築し、まず娘のEがこれに居住し、二カ月余後の同年九月頃から同被控訴本人もここに居住して来た。被控訴人Aは従前の住居が日照が悪く健康上良くなかったため、日照の良否を確かめたうえ、自ら居住する目的を以て建築業者から第二目録（一）（二）の建物、その敷地を買受け、昭和三九年十二月その所有権取得登記を経由し、その頃からこの建物に居住して来た。被控訴人Cは従前居住の賃借アパートの日照が悪くなつたので、子供の出生と同時に日照の良い場所を求め、自ら居住する目的で建売業者から第三目録（一）（二）の建物、その敷地を買受け、それぞれ同三九年十二月及び翌四〇年二月にその所有権取得登記を経由し、同三九年末頃からこの建物に居住して来たところ、控訴人の本件ビルが出来上ると共に後記三判示のとおり居住に適しなくなつたので、同四四年四月頃この建物を売却して他に移転するの止むなきに至つた。

三 ところで、控訴人が昭和四二年十二月本件ビルを建設した以後は被控訴人らの本件建物は日照通風は阻害され、そのため湿気が多く、かび類が発生するに至つたことは原判決一三枚目裏五行目から一六枚目表四行目まで及び一七枚目表三行目から同丁裏末行まで（但し同丁表八行目の「これら」から同丁裏一行目の「していること」までを「洗濯物が乾かないようになったこと」とあらため、同丁裏五行目の「かび」の次に「、なめくじ」を加入し、同行の「ひきやすい環境」を「ひきやすく、一カ月に一度は医師にかかるよう」とあらため、同六行目の「その原因は前記（一）と同様である。」までを削り、同一〇行目の「湿気がひどく」の次に「なめくじが発生し」を加入する。）に判示するところと同一に認められるのでこれをここに引用する。

四 右によれば、被控訴人Aの建物（原判決の第二目録の（二））は、冬至において、日出から午前一〇時半頃までの約三時間二〇分日照をうけ、同一時半頃までは建物の半分が日射しをうけ、春秋分頃は、日出から正午すぎまで日照をうけ、その全部が日陰になるのは午後二時半以降にすぎず、また、夏至の頃は、日出から午後二時頃までは完全に日照をうけ、その後も夕刻まで建物の半分以上が日射しをうけているのである。

のみならず被控訴人Aの建物の敷地は控訴人の本件ビルの北側から約八メートル距たつていたのであつて、同被控訴人の建物に湿気が多く、かび、なめくじが発生するというけれども、同建物は控訴人のビルの敷地より一メートル以上も低い土地に、その敷地一ぱいに隣家に密接して建てられ、殊に南側にはCの建物が密接して建てられている（この事実は原審における検証の結果により認められる）ことが著しい影響を及ぼしているものと推認され、右のような被害の発生と控訴人の本件ビルが建設されたこととの間にある因果関係は薄いと認められるのである。結局、被控訴人Aの建物については、本件ビルによる日照通風の阻害は受忍の限度を超えているとは認められないから、後記五の（一）（１）（２）のような事情があつても、同被控訴人主張の不法行為の成立は肯認することができない。従つて同被控訴人の請求はその余の判断をするまでもなく理由がない。

そこで被控訴人B、同Cら方がこのような日照通風を害され、被害を生ずるに至つた原由について以下調べてみる。

（一） 成立に争ない甲第一号証、被控訴人ら主張の写真であることに争ない甲第七号証、原審証人F、同G、同Dの各証言、被控訴人ら各本人の供述によれば、次の事実が認められる。

（１） 本件係争地附近はもともと田園地帯であるが、近時住宅地が点々と造成され、被控訴人らの建物もこのような住宅地に建てられたものである。控訴人は他人に賃貸して賃料収入を得る目的で本件ビルの建築を計画し、その建築を夫H

（亡）に委任したので、同人が具体的にその建築計画をたて、請負人に請負はせて本件ビルを建築したものであるが、本件ビルの敷地の第四目録（六）ないし（八）の土地のほか、これに接続する原判決第一図面の位置にある同目録記載のその余の土地も控訴人の所有するところである。

（２） 本件ビルの敷地となつている第四目録（六）ないし（八）の土地は、そ

の建築以前は、竹や篠の生育するほか檜の木の間にある雑木林であつて、被控訴人らの土地よりも、境界附近で約一メートル位高く、その南西側は漸次高くなつていった。しかし被控訴人Cが建売住宅を買受けてこれに居住し、また同Bが土地を買受けて建築にかかる当時同被控訴人ら方の日照、通風の状況は悪くなく、控訴人の敷地の右雑木林が特に同被控訴人ら方の日照、通風の妨げとなる程のものではなかつた。ところが控訴人から委任を受け、本件ビル建築のため采配を振つた夫（亡）Hは被控訴人B、同Cらの土地との境界附近の控訴人所有地に地盛りをして同被控訴人らの土地より約一・九二メートルの高さに整地してここに本件ビルを建設したものである。

（二） そうであつてみると、被控訴人Cはここに居住して生活し、良好な日照、通風を享受していたにも拘わらず、また被控訴人Bは日照通風を享受できる土地を取得し、ここに住宅を建築して十分に日照通風を享受しうべきものであつたのに拘わらず、控訴人が本件ビルをその位置に建設したために、同被控訴人らは生活上不可欠の右の利益をうけることが少なくなつたわけである。

（三） 控訴人は近隣の他の建物などが同被控訴人らに対する日照通風の障害となると主張する。そして、成立に争ない甲第四、第五号証同第一七号証並びに原審検証の結果によれば、被控訴人Bの建物の南東側の並びには二階建の建物が、被控訴人Cの建物の北西側の並びには平家建の建物がそれぞれ存在することが認められ、また前記のとおり右各建物の敷地は、控訴人の本件ビルの敷地より、はじめから一メートル以上も低い北側に在るので、これらの事情が同被控訴人らの建物に対する日照通風に悪影響を及ぼすことは、もとより否定しえないのであるが、前記二、三および五の（一）の（１）（２）に記載の諸般の事情を総合すると、同被控訴人らの所有する建物に対する日照通風阻害の主たる原因は控訴人の建築した本件ビルが東南方からの日照通風を妨げるためであると認められ、また同被控訴人ら主張の写真であることに争ない甲第九号証の九、原審における被控訴人A本人の供述によれば、被控訴人AおよびC方の南東側に木立が生立しているが、それは同被控訴人らに対し日照を著しく阻害する程の影響を及ぼさないことが認められるから、控訴人の右主張は採用できない。また控訴人は本件ビルを建築しなくともその敷地には従前雑木林があつて、被控訴人B、同Cら方の日照は遮られていたから、本件ビルの建築は本件日照妨害の原因となるものではないと主張するけれども、前記

（一）（二）および（三）に認定のとおり、本件ビルの敷地は従前から同被控訴人ら方の土地より地盤が一メートルないし二メートル足らず高く、その地上には篠竹や雑草類のほか雑木林が生立していたけれども、そのため同被控訴人ら方の日照通風を著しく阻害するまでには至らず、同人らは通常の健康的な生活を享受できる程度の日照を得ていたにも拘わらず、本件ビルの建築後同被控訴人らは前判示のとおり日照を得られなくなつたのであるから、右は控訴人が本件ビルを建築したことに原因するものでないとはいえないのであつて、控訴人の右主張も理由がない。

結局右被控訴人らの土地、建物に対する日照通風は、控訴人の本件ビルの建築が主たる原因となつて阻害されるに至つたものと認めるのほかはない。

〈要旨〉六 そこで控訴人の帰責事由について以下に判断する。〈/要旨〉

（一） 住宅に対する日照通風は他人の土地の上方空間を横切つて到達するものであつても、建築上必要な生活利益として法により保証される対象とならないものではなく、日照通風を妨害し、阻害行為をなすときは、たとへ加害者が権利行使をなす場合であつても、その行為が社会的妥当性を欠きこれによつ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相当な限度を越えるときは権利行使の範囲を逸脱し、権利濫用に当るものであつて、違法性を帯び、不法行為を構成するものと認められ、その加害者は被害者に対し損害賠償義務を免れないところである

（最高裁昭和四三年（オ）第三二号、同四七年六月二七日第三小法廷判決参照）。ところで建物を建築するに当り建築基準法の定めに適合しないため建築確認が受けられず、所謂違法建築をすることによつて他人の住宅に対し日照通風を妨害する場合ではなく、建築基準法の定めに適合し、適法に建築確認を受けた建築をするときは、その建築をする者は行政上の取締監督を受ける面では、何ら違法のかどはない。しかし「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ことを目的とし」、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定め」る建築基準法は、建物の建築に関する行政上の取締監督の基準を示すものであつても、当該建物の建築主の他の私人に対する私法関係を規制するものではないから、控訴人の本件ビルは建築確認を得て建築された適法な建築物であつて、行政上の取締をうける面では違法建築ではないとしても、隣人の右被控訴人らの土

地、建物に対する日照通風の妨害が不法行為を構成するかどうかについては別途検討する必要がある。

(二) 請求原因欄3の事実(当事者間に争がない)から明らかなように、控訴人の本件ビルは被控訴人B側との境界線からは約三・一メートル、被控訴人C側との境界線からは約一・一五メートルの間隔を置いた位置に建築され、長さは被控訴人B、同Cら方の東南方から北西にかけて約四五メートル、高さ一二・七四メートルの四階建であつて、両地の高低差一・九二メートルを加えた高さに立っている。しかし控訴人が本件ビルを建築する以前から右被控訴人らはそれぞれの建物に居住し、また居住する目的で敷地を買求め、建築に着手して出来上つた建物に居住し、健康な生活を営む上で必要な日照通風を享受していたもので、控訴人もこの事実を充分知っていたことが確認できる。それゆえ控訴人は本件ビルのような建物を建築すればその位置形状から同被控訴人らに対し日照の妨げとなるべきことも充分認識できた筈である。

控訴人はまた前判示五(一)(1)のとおり本件ビルを建築した位置の南西及び西方に広汎な空地を所有しているのであるから、本件日照妨害を最少限にくい止める位置形状により本件ビルを建築できたわけである。

しかるに控訴人は、所有土地の利用の便宜だけを考え、そのような注意を払わなかつたものと推認せざるをえない。この場合本件ビルの位置、形状を定める計画の選択方法は幾多もありうるから、右注意の内容をこゝに明示すべき限りではない。また原審証人F、同Iの各証言によれば、控訴人は賃料収入をあげる目的で本件ビルを建設し、これを他に賃貸し、一カ月約金七三万円の収益をあげていることが認められるのである。従つてこれらの事実関係からみると、控訴人は、自己使用に欠くべからざる住宅に限られた敷地に建築せざるを得ないような事情から止むを得ず建築したのではなく、広い空地のある所有地のうち北東側境界に接着し、収益を図る目的で同被控訴人らの正面にそそり立つような本件ビルを建設したのであるから、それは正当な権利行使の範囲を逸脱し、これを濫用したものであつて、またこれによつて生ずる日照通風の妨害は同被控訴人らの受忍すべき相当の限度をこえていたものと認めざるをえない。前記のように同被控訴人らの土地が控訴人の敷地の地盤より稍低地にあり、また原判決第一ないし第三目録の各記載および原審検証の結果によれば、同人らの建物がそれぞれの敷地一杯に建てられていることが窺えないうわけではないけれども、零細な土地所有者である同被控訴人らに以上認定のような受忍を強いるわけにはいかない。結局、控訴人の本件ビル建設は、同被控訴人らの日照通風を受け得べき生活利益を奪う違法な権利行使となるものであつて、控訴人はこれによつて同被控訴人らに生じた損害を賠償する義務を免れない。

七 以上認定の諸般の事実関係のもとにおいては、被控訴人B、同Cの本訴請求は、慰籍料として控訴人から被控訴人Bに対し金二〇万円、同Cに対し金一五万円及び右各金員に対する本件ビル建設後の昭和四五年二月一三日から支払済まで年五分の割合の損害金を支払う限度で理由があり、同被控訴人らのその余の請求は理由がないものとするのが相当である。

よつて、原判決は被控訴人Aの請求に関する部分において失当であるから、これを本判決主文一のとおり取消して、右請求を棄却すべきものであり、原判決中のその余の部分は相当であつて、控訴人のその余の控訴及び、附帯控訴人らの各附帯控訴は、いずれも理由がないから本判決主文二のとおりこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき民訴法第九六条、第八九条、第九二条、第九三条を適用して主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 松永信和 裁判官 長利正己 裁判官 小木曾競)