

# 身近な法律相談

弁護士 渡部 英明



近隣との法律問題は身近であり、当事者にとっては、とても悩ましいものですが、近隣に新しい建物が建った場合に発生した法律問題について、検討したいと思います。

**Q<sub>1</sub>** 私の一戸建ての家の隣に3階建ての建物が建ちました。その建物のベランダや窓から私の家の庭や玄関が丸見えになってしまい、また、私の家の窓を開けた場合は、家の中まで見通せてしまいます。そこで、私の家が見渡せることになってしまうのは、精神的に苦痛ですので、隣の建物の所有者に目隠しの設置をお願いしたいのですが、認められるでしょうか。

**A<sub>1</sub>** 隣の家から自宅が覗かれてプライバシーが侵害されないように、隣人関係の調整を図るための規定が、民法235条1項にあります。民法235条1項によれば、「境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける者は目隠しを付けなければならない。」とされています。また、この規定が適用されるためには、「境界線から1メートル未満の距離」に窓又は縁側があることが要件となっており、その距離の測り方について、「窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する」とされています（民法235条2項）。

隣の建物のベランダや窓が、最もあなたの敷地に近い点から垂直線によって境界線までの距離を測り、1メートル未満であれば、隣の建物の所有者に目隠しの設置を請求することができます。

但し、所有土地の状態や建物の使用状況や生活状況などを考慮して、目隠しの設置の請求が権利の濫用として、認められない場合もあり、常に認められるわけではないので、注意が必要です。

**Q<sub>2</sub>** 目隠しの材質について、民法は規定していますか。

**A<sub>2</sub>** 特に、民法上の規定はありませんが、目隠しとして用いられる素材としては、その価格、耐久性、加工の難易等から、ポリカーボネート板等の合成樹脂板が相当と認められるとした判例もあります（平成17年10月27日東京地方裁判所判決）。



**Q<sub>3</sub>** 隣の新築建物の屋根の雨樋が小さいため、雨が強く降ると私の家の敷地内や私の家の外壁に雨水が降り注いできます。隣の土地所有者に対して、雨樋の改善要求をすることはできますか。

**A<sub>3</sub>** 民法218条によれば、「土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはならない。」と規定されています。

ちなみに、古い判例ですが、隣の屋根からの雨水が原告の住宅の外壁や敷地内に飛散して占有を妨害するおそれがあるとして、雨樋の設置を命じた例があります（昭和32年7月29日佐賀地方裁判所判決）。民法218条や判例からすると、原則として、雨樋の改善要求は認められると思われます。

ただし、隣の屋根から少しでも雨水があなたの敷地内に入れば、常に雨樋の設置を請求できるかは慎重に検討する必要があり、雨水の浸入が、いわゆる受忍限度を超える程度に至っている場合にはじめて、雨樋の改善要求が認められるものと考えられます。

**Q<sub>4</sub>** 上記の場合、雨水の浸入の程度がひどい場合は、損害賠償請求もできますか。

**A<sub>4</sub>** 雨水の浸入の程度がひどく、いわゆる受忍限度を超えている程度に至っている場合には、損害賠償請求をすることも考えられます。