

# 身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

近隣に新しい建物が建築されることにより、日照権侵害にあたるのではないかと、どのようにして解決していけばよいのか、という相談が最近散見されます。これまで、日照が確保されていた居宅において、突然、近隣に建物が建築されることにより、日照や通風が阻害され、日常生活にも影響が出てくるので、お住いの方にとってはとても深刻な問題です。そこで、今回は、日照権について、検討していきたいと思います。



**Q<sub>1</sub>** 日照や通風が侵害されて、これを救済した裁判例を教えてください。

**A<sub>1</sub>** 裁判例（昭和47年6月27日最高裁判決）は、近接居宅の日照通風を妨害する建物建築につき、不法行為の成立を認めました。その判決の要旨は「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って、法的な保護の対象にならないものではなく、南側隣家の二階増築が、北側居宅の日照、通風を妨げた場合において、右増築が、建築基準法に違反するばかりでなく、東京都知事の工事施工停止命令などを無視して強行されたものであり、他方、被害者においては住宅地域内にありながら日照、通風をいちじるしく妨げられ、その受けた損害が、社会生活上一般的に忍容するのを相当とする程度を越えるものであるなど判示の事情があるときは、右二階増築の行為は、社会観念上妥当な権利行使としての範囲を逸脱し、不法行為の責任を生じせしめるものと解すべきである。」としています。

**Q<sub>2</sub>** この裁判例からすると、日照などが侵害されて救済されるには、日影による被害が受忍限度を超える場合だと思いますが、具体的に受忍限度を超えるか否かを判断する事情にはどのようなものがあるのでしょうか。

**A<sub>2</sub>** 建築基準法違反の有無、地域性、日照被害の程度、被害回避の可能性、加害・被害建物の用途、被害建物が先に建っていたのか否か、建物建築に至る交渉経過等の事情が考えられます。裁判所はそれらの事情を総合的に検討の上、受忍限度を超えているか否かを判断するものと思います。

**Q<sub>3</sub>** 例えば、建築基準法の日影規制をクリアしていたり、商業地域または準工業地域であると、日照被害による救済は難しいでしょうか。

**A<sub>3</sub>** 建築基準法違反がなく、地域も商業地域または準工業地域であると、受忍限度を超えているとの判断は難しいかもしれません。

**Q<sub>4</sub>** それでは、例えば、住居地域で中低層の建物ばかりがある地域の場合、建築基準法上、問題のない建物でも、日照被害による救済は可能性でしょうか。

**A<sub>4</sub>** 住居地域において、建築基準法上問題がないからといって、直ちに、受忍限度を超えていないとは言えないと思います。日照被害の程度、被害回避の可能性、加害・被害建物の用途、被害建物が先に建っていたのか否か、建物建築に至る交渉経過等も検討の上、受忍限度を超えているものとして、損害賠償が認められる場合もあるかと思っています。

**Q<sub>5</sub>** 日照被害による予防・解決のためにどのようなことをすればよいのでしょうか。

**A<sub>5</sub>** 建築計画があると、施主や建築業者が近隣住民の方に予定建物に関する説明を行いますので、その際、冬至における日影図を示してもらい、示してもらえないのであれば、それを要求してみてもよいでしょうか。建築すべき建物が日影規制に違反しているか否かは日影図で分かりますが、仮に違反していなくても、建築確認が下りる前であれば、施主や建築業者との交渉により、建築変更も可能かもしれません。また、住居地域で日照被害の程度が著しいものであるにもかかわらず、施主と建築業者が建築基準法上問題はないとして、交渉がうまくすすまない場合、調停や建築工事の差止めの仮処分の申立て等、裁判所等の第三者の機関を利用するなどして、解決を図ることも検討してみてもよいでしょうか。