

弁護士・戸出健次郎の 困ったときの相談と転ばぬ先の杖

第8回

建物の建設による日照被害の 差止めを請求できるか



戸出健次郎 (とで・けんじろう)

平成12年 学習院大学法学部卒
平成19年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
平成22年 悠綜合法律事務所パートナー
平成22年 度第一東京弁護士会代議員
専門分野: 農業分野(法務、税務)、不動産関連業務

【質問】

私は、長年にわたり所有する農地を耕作してきましたが、最近、南側の隣接地に3階建ての建物が建設されることになりました。これにより、私の農地は日照が阻害され、農作物への悪影響があるのではないかと心配です。何か法的な手段はありますか。

【回答】

話し合いによる解決ができないとした場合、裁判所の手続きを利用するしかありません。具体的には、A建築禁止を求めた仮処分申請、B建築許可の取消しを求めた訴訟、C設計の一部変更を求める訴訟等が考えられます。

【解説】

1 いわゆる「日照権」は権利か

法律上、不法行為に対する救済手段の一つとして、行為の差止め請求が認められています。例えば、本の出版の差止め請求等は聞き覚えがあるかと思いますが。

そして、不法行為に該当するためには、前提として権利侵害がなければなりません。日照権や通風権等は、最高裁判所の判例により権利性が認められており、その侵害は不法

行為に該当するとされています。

2 キーワードは「受忍限度」

いわゆる日照権をめぐる紛争は、一般の住宅でも問題になることがあります。基本的な考え方は住宅でも農地でも同じです。すなわち、A・B・Cいずれの方法を選択するとしても、日照権を侵害される側が、どこまで侵害を受忍しなければならぬのかという「受忍限度」の問題に着きます。

人間は、社会の中で共同生活を行う以上、権利の完全な実現は不可能であり、他者との関係で、権利が制約されることについても一定の受忍(「我慢」)が要求されるのであって、その限度を超えた場合に不法行為が成立すると考えるのです。

3 農地の特殊性

ご質問の場合においても、どこまで日照の阻害を受忍することが社会的に相当といえるのかという問題になります。

一般的には、後から建設される建築物は、建築基準法に規定された日照規制(一定地域に建造された建築物は、冬至日の午前8時から午後4時までの間、条例で指定する一定時間以上、日影となる部分を生じさせなくてはならないとする規制)に違反し

ないときは、近隣の住民等の受忍限度を超えるものではない(「建設可」と判断されることが多いようです。条例の内容は自治体によって異なりますが、東京都の場合は2時間とされています。

もっとも、当然のことながら、農地の場合、一般の住宅とは異なる要素が含まれていますので注意が必要です。具体的には、①当該作物の生育にとって、どのくらいの日照時間を確保することが必要なのか、②生育自体は可能であったとしても、日照時間の減少が作物の品質にどのくらいの影響を及ぼすか、③品質の低下が作物の価格にどのくらい反映するのか、④農地全体の何パーセントの日照が阻害されるのか、といった点は非常に重要な要素になると考えられます。さらに、ご質問者の収入への影響、すなわち専業農家か兼業農家か、という点も考慮が必要になりますでしょう。

いずれにしても、農地の日照権については、裁判例の集積が少ない上、個別の事情を考慮せざるを得ないので、明白なケースを除いて判断が難しい問題であるといえます。また、裁判手続は客観的な証拠の世界なので、少なくとも①④を裏付ける信憑性の高いデータ、写真を集める等、地道な作業が必要となります。