



つばき時事通信

NO.5



高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-6310-1878 FAX03-6323-4839

[Eメール h@takahasi-office.com](mailto:h@takahasi-office.com)

生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[相隣関係の法律問題]

Q 境界線ギリギリの家の建築をやめさせられるか

隣で建築がはじまりましたが、境界線ギリギリに建物が建つようです。火災などの際に被害が及ぶのではないかと心配ですが、境界線ギリギリに建物を建てることも許されるのでしょうか。

A 建物を建築するには境界線から 50 cm離さなければなりません。防火地域又は準防火地域では外壁が耐火構造の建物は境界線に接して建築することができます。

土地所有者が、その土地に建物を建てることはいうまでもありませんが、建物が軒を接して建築されれば、日照や通風が悪くなることは否定できませんし、建物の修繕などにも不便が生じます。また、災害時などには、火災などの被害が広がる恐れもあります。このため、民法は別段の慣習が無い限り、建物は境界線から 50 cmの距離をおいて建築しなければならないと定めています。

なお、この 50 cmの距離については、屋根の先端から測るとする説と、建物の壁面から測るとする説がありますが、裁判例には建物の側壁又はこれと同視すべき出窓その他の張出部分と境界線との最短距離を測るとしたものがありません。

以上の民法の定めとは別に、建築基準法には、都市計画で定められた防火地域又は準防火地域では、耐火構造の外壁を備えた建物であれば境界線に接して建てることのできるという定めがあります。この建築基準法の規定と民法の規定との関係については、現在判例では建築基準法の規定は、民法の規定の特則とする説（要するに建築基準法の規定が優先するということ。）をとることを明らかにしています。

違反建築の場合

このように、防火地域又は準防火地域において耐火構造の外壁を備えた建物を建てる以外は、建物は境界線から 50 cm離して建てなければなりません。これに反して建物が建てられる場合

は、隣地の所有者はその建築の廃止もしくは変更を請求することができます。但し、この請求は、建物が完成する前でしかも建築が始まってから1年以内にしなければならないものとされています。建物が完成してしまったり、建築がはじまってから1年経過してからは、完成した建物の取壊しや進捗した工事の変更を求めるのは酷なため、このような制限が設けられたものです。従って、建築の廃止や変更の請求がなされたのに、これを無視して建築を続けた場合には、たとえ建物が完成したり、建築開始から1年が経過してしまっても、そのような者を保護する必要はありませんから、なお建築の廃止や変更を請求することができます。また、この期間を過ぎてしまったために、建築の廃止や変更が認められない場合でも、隣地所有者が違反建築によって損害を被ったときは、その賠償を請求できるものとされています。

慰謝料請求について

建築基準法の規定及び民法の規定に違反して、境界線ギリギリに建物を建築したことによって圧迫感を受け、採光、通風などの被害が生じている場合には慰謝料の請求が認められる余地があります。そのような事情が無い場合でも、建築について誠実な交渉を合理的な理由もなく拒んだときは慰謝料の請求が認められることもあります。

また、慰謝料請求する側が、自ら距離制限に違反しながら、隣人に対しては境界線からの距離制限違反を理由に建築の差し止めや変更などを請求できるとするのはいかにも不公平です。このため、距離制限に違反して建物を建てている者同士の間では、距離制限に違反していることを理由に建物の撤去を請求したり、慰謝料請求することは一般に認められません。相互に距離制限に違反している場合であっても、一方の違反の程度が著しいため、圧迫感が生じたり、採光や通風が妨げられたため、社会通念上受忍すべき限度をこえて被害が生じている場合は、慰謝料請求は可能と考えられています。

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 裁判手続き
7. 裁判所提出書類作成業務