HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	不動産売買契約における目的物の不適合と損害賠償内容に関する日台比較考察（１）
Author(s)	楊, 廸耕
Citation	北大法学論集, 74(3), 21-83
Issue Date	2023-09-30
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/90672
Type	bulletin (article)
File Information	lawreview_74_3_02_Yang.pdf

Instructions for use

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

論　　説

不動産売買契約における目的物の不適合と損害賠償内容に関する日台比較考察（1）

――「損害項目」の分析を中心に――

楊　　廸　耕

目　　次

第１章　はじめに
　第１節　「損害項目」による分析の必要性
　第２節　台湾法の視点
第２章　台湾法
　第１節　台湾民法の沿革と現行法
　　第１款　中華民国民法典成立の経緯
　　第２款　第一民律草案と第二民律草案における売買目的物に瑕疵がある場合の規律
　　１　瑕疵担保責任について
　　（１）第一草案
　　（２）第二草案
　　（３）二つの民律草案の相違点
　　２　不完全給付責任について
　　第３款　1929年中華民国民法債編と1999年債編改正
　　１　瑕疵担保責任－特定物を中心に
　　（１）立法理由及び立法例
　　（２）現行条文の構造
　　２　不完全給付責任
　　（１）条文の構造と沿革
　　（２）不完全給付責任の効果
　　第４款　瑕疵担保責任と不完全給付責任
　　１　学説の紹介

（1）瑕疵担保責任
（2）不完全給付責任
2　裁判実務の見解－最高法院77年（1988年）度第７次民事庭会議決議
（1）不完全給付責任の確立
（2）瑕疵の発生時点による不完全給付の適用
第２節　不動産売買における瑕疵と「損害項目」についての裁判例分析
第１款　裁判例の概観
第２款　責任成立の要件－瑕疵の判断
1　土地
（1）法令による利用制限
（2）土壌汚染又は埋設物に関する瑕疵
資料　台湾法の関連条文　（以上、本号）
2　建物
（1）物理上の瑕疵
（2）塩素含量が基準を超える瑕疵（海砂屋）
（3）使用制限の瑕疵
（4）居住環境の瑕疵
第３款　責任成立の要件－売主の主観的な要素
第４款　損害賠償の内容－損害項目の分析
第３節　小括
第３章　日本法
第４章　結び

第１章　はじめに

高額な不動産を購入した後に不適合が判明することは、一般にみられることである。その不適合により、買主は様々な損害を被る。例えば、建物が通常有すべき耐震強度を欠くため、修補しなければ建物として使えない場合には、買主は修補費用を支出しなければならない。また、土地に、定められた基準を超える汚染物が存在する場合には、除染費用が生じる。除染にあたり、調査費用も発生する。さらに、瑕疵によって、不動産の経済的価値が下落したり、買主が営業利益を失ったりすること

もある。これらの損害が生じたときに、買主は売主に対して契約上の責任に基づき損害賠償の責任を問う場面が多くみられる。

買主の売主に対する契約上の損害賠償請求について、平成29年改正前の日本民法（以下、旧法）では、瑕疵担保責任（旧法570条）と債務不履行責任（旧法415条）の規定が設けられていた。しかし、同法は、平成29年５月26日に、国会が「民法の一部を改正する法律案」を可決したことにより、一部改正された（以下、新法）。新法のもとでは、瑕疵担保責任は債務不履行責任に統合されたため、売買目的物に瑕疵がある場合における損害賠償請求は、買主の契約不適合責任に基づく損害賠償請求（新法564条、新法415条）に一元化されている。すなわち、新法のもとでは、契約の内容に適合しない目的物を買い受けた買主が売主に対して損害賠償を求める場合には、旧法下の瑕疵担保責任による請求はできなくなったのである。旧法下の瑕疵担保責任においては、売主は無過失でも損害賠償責任を負うとされており、それによって損害賠償責任を免れなかったが、新法のもとでは、契約不適合に基づく損害賠償責任を負う売主は、その契約不適合が「契約…及び取引上の社会通念に照らして債務者［売主］の責めに帰することができない事由」によるものであることを立証すれば、損害賠償責任を免れる（新法415条１項ただし書）。そうすると、従来、旧法の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求において免責されなかったような損害は、新法のもとでは免責されうるため、買主は改正前より不利な状況におかれるという問題が生じうる。例えば、不動産に存する瑕疵に対する「修補費用」は、旧法下の裁判例において、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求により認められることが多かった。例えば、購入した建物が傾斜していることに気づいた買主が売主に対して瑕疵担保責任に基づき、傾斜についての補修費用相当額を含む損害賠償を請求した事案（東京地判平成24年６月８日判時2169号26頁）において、裁判所は、補修費用相当額の賠償を認めた。そこで、瑕疵担保による損害賠償責任は無過失責任であるため、売主は、「修補費用」の賠償責任を免れない。しかし、新法のもとでは、瑕疵担保責任は契約不適合責任に統合されたため、売主の免責事由の立証により「修補費用」の賠償が免責されうる。

一方、新法において、売買目的物に不適合が生じた場合に、売主に帰

責事由がなくても買主に認められる救済手段がある。すなわち、売主が買主から新法562条１項による追完の催告に応じない又は追完不能などの場合に、買主は、代金減額を請求することができる（新法563条１項、２項）。この代金減額請求権は、売主に帰責事由がなくても行使することができるため、損害賠償請求の主張より買主に有利であると思われる。次節で検討するように、旧法において、瑕疵担保責任は無過失責任とされており、それに基づく損害賠償の内容は、代金額を上限とし、瑕疵ある目的物の価値をその代金額から差し引いた額とされるべきという見解があった。つまり、代金減額的損害賠償は売主が無過失であっても認められるとされている。このような損害賠償は、瑕疵担保責任において免責されることがなく、もし代金減額と同じような機能を果たせるならば、新法においても、代金減額的損害賠償の果たす機能を代金減額請求権の枠組みにより処理されることが可能ではないかと考えられる。それを明らかにするために、旧法における代金減額的損害賠償の内容を把握する必要がある。

また、旧法において、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容は、信頼利益とされる見解もあった。それ故、このような「信頼利益」の賠償も免責されない。しかし、旧法において認められてきた「信頼利益」は新法の枠組みにおいてどのように対応するかも、「信頼利益」にはどのような損害が含まれるかを把握する必要がある。

以上の問題を念頭において、まず、旧法のもとでの損害賠償の内容が、どのようなものであったかを具体的に把握する必要がある。そして、それらの損害賠償の内容を検討し、旧法下の瑕疵担保責任が担ってきた機能を明らかにすることにより、新法において、その適切な解釈を探ることができると考えられる。本稿は、不動産売買の裁判例を取り上げ、損害賠償の内容を分析することとする。その分析においては、次の２点に着目する。

第１節　「損害項目」による分析の必要性

１　旧法における瑕疵担保責任の学説上の議論

旧法においては、瑕疵（不適合）がある不動産を引き渡した売主に対

して、買主が損害賠償を請求するために用いることができる制度としては、瑕疵担保責任（旧法570条）と債務不履行責任（旧法415条）の２つが用意されていた。しかし、不動産のような特定物の売買契約において、債務不履行に基づく損害賠償が認められるか否か、そして、認められるとしてどのような内容であるかは、瑕疵担保責任の性質をどう解するかによって異なってくる。瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容に関する学説を以下に簡単にまとめておく[1]。

まず、瑕疵担保責任は債務不履行責任と違って法律上に特別に定められる責任であるとされる法定責任説の立場に立った上で、瑕疵担保責任においては、信頼利益を賠償すべきであるという「信頼利益説」（石田[2]、柚木[3]）がある。この説は、瑕疵担保責任は買主の信頼を保護する制度であるとし、賠償されるべき損害は「瑕疵を知ったならば、被ることがなかったであろう損害」であるとする。瑕疵の「不知」から出発し、416条を類推適用し、相当因果関係によって損害賠償範囲を画定する[4]。次に、瑕疵担保責任は目的物の有償性に基づく衡平責任であると捉え、損害賠償の範囲については対価（代金額）を最高限度とする「対価制限説」（勝本）[5]がある。一方、瑕疵担保責任を不完全履行責任の一種であると捉える契約責任説の立場に立った上で、瑕疵担保責任においては、履行利益を賠償すべきであるという「履行利益説」（北川[6]、五十嵐[7]、星野[8]）がある。

---

[1] これらの諸説の整理は、高木喜多男＝柚木馨『新版注釈民法（14）債権（５）』（有斐閣、1993年）385-388頁、山本敬三『契約Ⅳ－１』（有斐閣、2011年）288-292頁を参照しながら、まとめたものである。

[2] 石田文次郎『財産法に於ける動的理論』（巌松堂書店、1940年）420頁以下。

[3] 柚木馨『売主瑕疵担保責任の研究』（有斐閣、1963年）201頁以下。

[4] 柚木・前掲注３）192-199頁。

[5] 勝本正晃「瑕疵擔保責任の對価的制限」『民法研究（５）』（巌松堂、1963年）173頁以下。

[6] 北川善太郎『契約責任の研究』（有斐閣、昭和38年）168頁以下。

[7] 五十嵐清「瑕疵担保責任と比較法」『比較民法学の諸問題』（一粒社、1976年）106頁以下。

[8] 星野英一「瑕疵担保の研究－日本」『民法論集　第３巻』（有斐閣、1972年）221頁。

さらに、売主に過失がある場合には履行利益を賠償し、無過失である場合には信頼利益を賠償するという「信頼利益・履行利益併存説」（我妻[9]、磯村[10]、来栖[11]、広中[12]、鈴木[13]）もある。そのほか、「危険負担的代金減額請求権説」（加藤（雅））[14]は、瑕疵担保責任を原始的一部不能とみた上で、売主が無過失である場合における後発的不能に関する危険負担に基礎を有する対価的牽連の考え方を、原始的不能に関する瑕疵担保責任についても貫き、反対債権である代金債権を不能となった契約内容の一部に対応させて減縮するものである。また、「隠れた瑕疵のみに基づく責任」と「売主の悪意又は保証に基づく損害賠償責任」との効果を分けて、前者の責任内容は、「解除または代金減額」に限定され、後者の責任内容は、「解除プラス損害賠償」または「代金減額プラス損害賠償」であり、かつその損害賠償を制限しないと唱える三宅説[15]がある。また、目的物に瑕疵がある場合に、売主の責任として、売主の過失を問わない代金減額請求的なもの、これをこえる損害について過失を要求する一般の損害賠償責任と保証ないし特約による損害賠償責任に分離すべきであるとする好美説[16]がある。この説によると、各責任に応じて、損害賠償の内容も異なってくる。瑕疵担保責任の損害賠償の内容を画定する際には、上記のように様々な手法が使われている。それ故、旧法において、学説上、瑕疵担保責任の損害賠償の内容については、定説がないと評することができる。

---

[9] 我妻栄『債権各論中巻一（民法講義 V2）』（岩波書店、1957年）271、272頁。

[10] 磯村哲「売買・贈与」法学セミナー 16号（1957年７月）15頁。

[11] 来栖三郎『契約法』（有斐閣、1974年）91頁。

[12] 広中俊雄『債権各論講義　第六版』（有斐閣、1994年）76頁。

[13] 鈴木禄弥『債権法講義　改訂版』（創文社、1988年）179-180頁。

[14] 加藤雅信「売主の瑕疵担保責任―危険負担的代金減額請求権説提唱のために」『現代民法学の展開』（有斐閣、1993年）390頁以下。

[15] 三宅正男『契約法（各論）上巻』（青林書院新社、1983年）333頁。

[16] 好美清光「面積を表示して売買された土地が表示されたとおりの面積を有しない場合と売主の買主に対する履行利益の賠償義務の有無」金融商事判例650号（1982年９月）48-49頁。

２　裁判例への指摘

日本の裁判例は、瑕疵担保責任の性質についていかなる説をとるかを明言していないが、損害賠償の内容を画定する際に、様々な手法を用いてきた。最高裁は見解を示していないが、下級審の裁判例には、瑕疵担保責任を「買主が目的物について瑕疵がないものとしての対価的出捐をしている関係上、衡平の観念に基いて買主を保護するために、法律が特に認めた無過失責任である」とし、その「損害賠償義務の範囲は、買主が負担した代金額から売買契約締結当時における…瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額に制限せられるのが相当である」とする対価的制限説のような見解をとるものがある[17]。他方、損害賠償の内容は「信頼利益」に限られる裁判例もある。すなわち、「特定物の売主の瑕疵担保責任は、売買の目的物に原始的な瑕疵が存在するため、売買契約が、その給付不能の範囲において無効である…ことを前提とする法定・無過失責任であるから、契約の有効であることを前提とする債務不履行による損害賠償責任の場合とは異なり、その損害賠償の範囲は、契約が完全に履行された場合に相手方が得たであろう利益（いわゆる履行利益）には及ばず、相手方が瑕疵のないものについて売買契約が完全に成立したと信頼したために蒙った損害（いわゆる信頼利益）にかぎると解する」とし、その「信頼利益のうち通常生ずべき損害として考えられるものは、買主が負担した代金額から売買契約当時における瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額であり、通常はこれを賠償することをもって足ることになろう」として、信頼利益によりその損害賠償の範囲を制限した裁判例もある[18]。

---

[17] 東京高判昭和23年７月19日（高民集１巻２号106頁）。土地に障害物がある事例において、東京高判昭和23年７月19日における損害の内容が違うが、当判決と同じ説をとる判決がある。例えば、東京地判平成９年５月29日（判タ961号201頁）、札幌地判平成17年４月22日判決（判タ1023号189頁）である。これらの判決において、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は、代金額から客観的取引価格を控除した残額とした、対価的制限説のような見解をとりながら、実際に認められた内容は、瑕疵（不適合）を追完するような障害物の撤去費用である。

[18] 名古屋高判昭和40年９月30日（高民集18巻６号457頁、判時435号44頁、判タ

以上のような様々な手法の中でも、特に「信頼利益」概念を用いる判断については、検討すべき問題があるように思われる。すなわち、「信頼利益」概念は、「瑕疵の不知」から出発し、賠償されるべき損害を「瑕疵を知ったならば、被ることがなかったであろう損害」と捉える。この概念を用いる上記のような裁判例の中では、信頼利益のうちの通常生ずべき損害が、代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価値を控除した残額を含むと判断されたが、なぜ「瑕疵の不知」により、このような減価分を賠償されるべき損害とされたかが説明されていない。

また、この「信頼利益」には、具体的にどのような損害が属するかの判断も曖昧である。例えば、土地に障害物・汚染物が存在する事案[19]において、東京地裁は、「瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、買主が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信頼利益に限られると解されるところ、本件において、土地の瑕疵を除去するため、地中障害物の撤去ないし廃棄に要した工事費用が信頼利益に含まれるのは明らかである」とする。しかしながら、契約の無効を前提とした信頼利益説をとりながら、契約の有効を前提とするような完全履行のための必要費用を信頼利益に包含するという矛盾した状況がみられる。

さらに、中古建物に瑕疵があって、修補する必要がある場合に、修補期間中に発生する他所の賃借費用について、大阪地裁は次のような判断を行った。「同条（筆者：旧法570条、566条）の瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、買主が瑕疵がないと信じたことによって被った損害の賠償（いわゆる信頼利益の賠償）を内容とするものであると解すべきところ、X（筆者：買主）の主張する損害のうち、これに該当するものはなく、右損害は、いずれも瑕疵のない履行がなされたなら買主が得たであろう利益（いわゆる履行利益）についてのものである。右履行利益の賠償は、売主の瑕疵担保責任を根拠としてはこれを認めることはできない」として、賃料相当額の損害賠償を瑕疵担保責任の損害賠償の範囲から排除した[20]。一方、建物内にシロアリの侵食による欠陥がある場合において、

184号132頁）。

[19] 東京地判平成14年９月27日（判例集未登載、LEX/DB28080755）。

[20] 大阪地判平成３年６月28日（判タ774号225頁）。

修補期間中の約３か月間の移転費用について、東京地裁は「Ｘら（筆者：買主）が本件売買契約における本件建物の瑕疵を知らなかったために被る損害（筆者：信頼利益）であるということができるから」、損害賠償の範囲に含まれると判断した[21]。このように、同じ修補期間中に発生した賃借費用について信頼利益に対する解釈の違いにより、瑕疵担保責任の損害賠償範囲に入るか否かが左右される。改正前に、学説上はすでにこのような瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲を「信頼利益」により画定する裁判例に対して、「信頼利益」概念の曖昧さを指摘する見解が現れていた[22]。したがって、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容について、上記の裁判例のように、「信頼利益」による制限、又は代金額から瑕疵ある物の価値を差し引いた残額による制限にこだわらず、裁判例を網羅的に調べ[23]、実際の「損害項目」について裁判例の判断傾向を抽出し、旧法における瑕疵担保責任と債務不履行責任との役割を改めて考える必要がある。

---

[21] 東京地判平成18年１月20日（判タ1240号284頁）。

[22] 古くより、星野・前掲注８）226-229頁を参照。最近の研究としては、潮見佳男『契約責任の体系』（有斐閣、2000年初版）345頁。同『契約各論Ⅰ－総論・財産権移転型契約・信用供与型契約－』（信山社、2002年）179-181頁。高橋真「判例講座 判例分析民法 探す・読む・使う（25）（26）（27）瑕疵担保責任における損害賠償の内容について（上）（中）（下）」法学教室319巻（2007年４月）113-120頁、320巻（2007年５月）110-116頁、321巻（2007年６月）107-114頁。中田裕康『債権総論　第四版』（岩波書店、2022年）189頁などがある。

[23] 改正前の先行研究としては、以下のものがある。まず、売買契約における裁判例の分析を行った岡本詔治『損害賠償の範囲Ⅰ（総論・売買）』（一粒社、1999年）は、動産売買を中心に、債務不履行全般（履行不能、履行遅滞を含む）における損害賠償の範囲を損害項目分析の視点により、整理したものである。次に、瑕疵担保責任の損害賠償範囲について、裁判例を取り上げ分析する研究としては、難波譲治「瑕疵担保の損害賠償範囲」野澤正充編『瑕疵担保責任と債務不履行責任』（日本評論社、2009年）139-154頁、高橋・前掲注21）がある。そして、不動産（建築）瑕疵の紛争の裁判例を中心に損害を分析するものとしては、濱本章子・田中敦「建築瑕疵紛争における損害について」判タ1216号（2006年）39-56頁がある。

３ 「損害項目」の分析に着目

このような検討は、新法の解釈にも有用であると考えられる。新法において、瑕疵担保責任が債務不履行責任に統合されたため、不適合な目的物を購入した買主は、売主に対して、一般債務不履行の規定（415条）に基づき、損害賠償を請求できる。それゆえ、買主は、信頼利益ではなく、履行利益まで、請求することができる。そうすると、旧法のもとで、瑕疵担保責任に基づき、「信頼利益」や「減価分」により認められてきた損害が、新法のもとで、どのように認定されるかが問題となる。そこで、旧法における裁判例から抽出した「損害項目」の分析を通して、瑕疵担保責任の役割を明らかにした上で、新法における不動産売買契約の不適合責任によって、買主に生じた損害がどのように賠償されるかという課題について検討する。すなわち、本稿は、旧法における不動産売買の裁判例から抽出した「損害項目」に着目しつつ、契約不適合責任に一元化された新法のもとでの買主の損害の認定基準について検討するものである。

第２節　台湾法の視点

上述のように、日本の旧法下では、不適合ある不動産売買契約の紛争については、瑕疵担保責任による解決が一般的だった。しかし、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容の画定基準が定かでないという問題があった。この問題に対して、上述のとおり、「損害項目」の分析を通して、裁判例の傾向を導き出すことによって、瑕疵担保責任と不完全履行責任の役割を明らかにできると期待される。しかし、瑕疵担保責任の役割をさらに明らかにする上で、瑕疵担保責任制度が設けられている諸外国の法制度との比較が有益であると考えられる。そこで、本稿では、瑕疵担保責任規定を有する台湾法を取り上げ、日本法と比較することにする。

台湾民法の規定によると、売主は、目的物の危険が移転する時を基準として、価値減損の瑕疵、効用減損の瑕疵、保証品質の瑕疵がないように担保しなければならない（台民354条）。ここでいう危険移転時とは、目的物の引渡しの時である（台民373条）。そして、目的物に価値減損の

瑕疵及び効用減損の瑕疵が存在する場合には、売主の帰責事由を問わず、原則として、買主には代金減額請求権と契約解除権が与えられる（台民359条）。さらに、売主が保証した品質が目的物に備わっていない場合には、買主には不履行による損害賠償請求権が与えられる（台民360条前半）。また、売主が故意に瑕疵を告げなかった場合にも不履行による損害賠償請求権が与えられる（台民360条後半）。以上が担保責任の規定であるが、さらに、台湾民法においては、目的物の瑕疵について売主に帰責事由がある場合には、売主は不完全給付という債務不履行の類型に基づいて損害賠償責任を負う（台民227条）。台湾民法は、物の瑕疵に対する代金減額請求権[24]の規定がない日本の旧法とは異なるが、裁判例における「損害項目」を詳細に検討すると、買主が被った様々な「損害項目」は日台で共通しているところがあると思われる。それらの「損害項目」に対して、瑕疵担保責任に基づく代金減額請求または損害賠償請求、そして債務不履行（不完全給付）に基づく損害賠償請求により、裁判所がどのように応じるかという傾向は、裁判例の分析を通して導き出すことができる。そこで、日台の裁判例を対比・分析すれば、瑕疵ある不動産売買における損害賠償に関する日本の裁判例の理解について、一定の示唆が得られると考えられる。

したがって、本稿は、まず、台湾における瑕疵担保責任と債務不履行責任との関係を検討しながら、不動産売買において目的物に瑕疵がある場合に、それにより生じた損害の各項目に関して、裁判例の判断基準を取り出す（第２章）。そして、日本の裁判例を取り上げ、共通する損害項目に関して、裁判例の判断傾向を抽出する。そこでは、台湾法の判断基準と対比しながら、瑕疵ある不動産売買の事案において、日本の瑕疵担保責任又は債務不履行責任がどのように機能してきたかを論じる。そして、これまで裁判例において判断されてきた「損害項目」が、日本の新法のもとで、どのように位置づけられるかについて試論を提示する。さらに、新法とこれまでの裁判例との整合性を論じながら、新法に対す

[24] 台湾法における代金減額請求権の性質については、請求権説と形成権説があるが、通説は、形成権説である。その算定方法は、［第２章第１節第４款１（１）ウ］で説明する。

る評価を試みる（第３章）。最後に、本稿に残された課題を提示する（第４章）。

第２章　台湾法

第１節　台湾民法の沿革と現行法

第１款　中華民国民法典成立の経緯

台湾における債権法を紹介する前に、まず、現行台湾民法の成立過程を概観する。

台湾の現行民法は、中国において1929年に成立した中華民国民法（以下、1929年法）が1945年より台湾で施行されたものである。1945年、中国の国民政府は、戦勝同盟国を代表して日本統治下の台湾を接収し、同年10月25日より「中華民国法制」を台湾に施行した[25]。「中華民国法制」における民法の成立は、清朝にさかのぼる。清朝以前、中華法系には、民法典が存在していなかったが、清朝の末になると、西洋各国の影響を受け、改革や革命をきっかけに、民事法の制定が開始されている。1912年に中国の国民政府が成立するまでに、まず、1911年（清朝宣統３年）に一回目の民律草案（大清民律草案、以下、第一草案）が生まれ、そして、1925年（民国14年）に二回目の民律草案（民国民律草案、以下、第二草案）が起草されている。しかし、政局が不安定であったため、これらが施行されることはなかった。中華民国の国民政府は、1927年から、民法典の制定を始め、同年より民法の各編を順次施行した。この中華民国民法は第一草案と第二草案を引き継ぎ、各学説の長所と各国の立法例を参照し、当時の国の状況に合わせて、作られたものであった[26]。

台湾で施行された中華民国民法典は第一と第二草案をもとにしたものであるので、この二つの民律草案の起草及び中華民国民法典の成立までの経緯について、以下で簡単に紹介する。第一草案の制定については、

[25] 蔡秀卿・王泰升編『台湾法入門』（法律文化社、2016年）８頁。
[26] 潘維和『中國歷次民律草案校釋』（漢林出版社、1984年）85頁。

次のような経緯がある。清政府が1907年（清朝光緒33年）に沈家本、俞廉三、英瑞を修訂法律大臣として任命し、彼らに民律の制定作業を担わせた。翌年（1908年）、沈家本は日本の法学者志田鉀太郎と松岡義正を招き、民律の起草を行った。この民律は、東西各国（例えば、日本、ドイツ）の立法例を参照しながら、中華法系固有の特徴も考慮し、地方の慣習も広く取り上げ起草したものである。1911年（清朝宣統３年）、大清民律草案（第一草案）が完成した。総則、債権、物権は松岡義正が起草し、家族法と相続法は中国人の法学者が起草した。第一草案は、全体としてドイツ、日本、スイスの立法例を倣ったものであった[27]。

その後、辛亥革命の成功に伴い、1912年に、民国政府（北洋政府）が成立した。第二草案は、この民国政府の時期（1912年－1928年）に作られたものである。この時期の法典編纂事業[28]については、まず、法典編纂会が設けられたが、1914年２月民国政府は法典編纂会を廃止し、法律編査会を設立した。当会は司法部に属することとなった。法律編査会は、翌年、民律家族編草案を編成した。1918年７月、司法部は修訂法律館を設置した。当館は、1925年から1926年にかけて、第一草案を参考し、民商事の慣習を調査しながら、各国の最新の立法例を参照した上で、民律総則、債、物権、家族、相続の草案を作成した。これが第二草案である。第二草案は概ね、第一草案を修正して、完成させたものである。総則編と物権編については変更箇所が比較的少ない。他方、債権編は債編に変更され、スイスの債務法も参照された。しかし、この草案も政局不安定のため、正式の民法典になることはなかった[29]。

1925年（民国14年）には国民政府（国民党により樹立された政府）が成立し、五院（行政、立法、司法、監察、考試）制が敷かれた。これらのうち、立法院は1927年に設立され、当院に民法起草委員会が設置された。

---

[27] 潘・前掲注26）17-23頁。

[28] この時期における詳しい歴史の変遷は、西英昭「北洋政府期法典編纂機関の変遷について－法典編纂会・法律編査会・修訂法律館－」法政研究（九州大学法政学会）83巻３号（2016年12月）453-483頁、同『近代中華民国法制の構築：習慣調査・法典編纂と中国法学』（九州大学出版会，2018年）11-33頁を参照。

[29] 潘・前掲注26）28-31頁。

起草委員は傅秉常、焦易堂、史尚寛、林彬、鄭毓秀（後継者は王用賓）である。民法第一編総則については、同年２月１日から、中央政治会議第198次会議議決の民法総則原則[30]に従い、起草作業が始められた。３か月後には、民法第一編総則の起草が完成し、草案は同年４月20日に立法院の会議によって承諾され、同年５月23日に公布された（同年10月10日施行）。債編については、中央政治会議第183次会議議決の民法債編立法原則及び編訂民商法統一法典議決案に従い、起草作業が始められた。1929年11月５日に、草案は立法院の会議によって承諾され、同年11月23日に公布された（1930年５月５日に施行）。次に、物権編は、中央政治会議202次議決の民法物権編立法原則に従い、起草された。草案は1929年11月５日に立法院の会議によって、承諾され、同年11日30日に公布された（1930年５月５日に施行）。最後に親族編と相続編は、各地の習慣を調査しながら、より慎重に進められた。元北京司法部は習慣についての調査を整理し、外国法を参照し、中央政治会議第236次会議で承諾された立法原則に従い、1930年の初秋に起草作業が開始されている。両編の草案は立法院の承諾によって、同年12月26日に公布された（1931年１月24日に施行）。これらの民法は、1945年から台湾で施行されているものである。

第２款　第一民律草案と第二民律草案における売買目的物に瑕疵がある場合の規律

特定物売買の目的物に瑕疵がある場合、売主は瑕疵担保責任を負うが、同時に債務不履行責任も負うか否かについては、多くの議論がある。そのため、台湾民法においては、瑕疵担保責任を論じる際に、契約責任の一般的類型である不完全給付責任との関係について論じられることが多い。1999年改正後の現行民法（以下、1999年法）では、不完全給付という債務不履行の類型が明文で規定された（台民227条）。しかし、下記の

[30] 国民政府時期の立法において、法律草案を作成する前に、「立法原則」又は「立法政策」を先立って決めなければならないという特徴がある。潘・前掲注26）100頁を参照。

ように、民法債編が1999年に改正される以前は、不完全給付の債務不履行類型が民法において規定されているか否かについて議論されていた。したがって、不完全給付という債務不履行の類型は存在したか否か、そして瑕疵担保責任との関係はどうかという問題の起源を探るためには、まず、瑕疵担保責任及び不完全給付責任に関して、1929年中華民国民法債編の参考となった第一草案、第二草案の規定[31]を概観する必要がある。

1　瑕疵担保責任について

（1）第一草案

まず、第一草案においては、567条が物の瑕疵担保責任の成立を定めている。第一草案567条は、売主は買主に対して、売買の目的物の危険が買主に移転する時に、その物の価額が喪失若しくは減少する瑕疵がないことを担保しなければならないと規定する（１項）。また、その物の通常又は約定使用の用法（筆者：効用）によって、滅失若しくは減少の瑕疵がある場合にも１項が適用される（２項）と規定する。また、第一草案568条は、売主は危険移転時に目的物の性質を担保（確保）しなければならないと規定する。

そして、瑕疵担保責任の効果については、担保責任を負う売主に対して、買主は契約の解除、又は減少した代金額の請求ができる（第一草案571条）。さらに、性質の担保責任を負う売主又は故意に瑕疵を告知しなかった売主に対して、買主は契約の解除又は代金減額に代えて、不履行の損害賠償を請求することができる（第一草案572条）。売買契約においては、特に契約解除について、特別な規定が設けられている。すなわち、

[31] 台湾法の関連条文は、本号掲載分の文末に「資料　台湾法の関連条文」としてまとめておく。本稿において、第一草案及び1929年の中華民国民法の日本語訳は、前田達明『史料民法典』（成文堂、2004年）に基づく。中国語版は、潘維和・前掲書を参照。1929年の中華民国民法の日本語訳は、また、張有忠『日本語訳　中華民国六法全書』（日本評論社、1993年）、我妻栄『中華民国民法　債権総則』（中華民国法制研究会、昭和８年）同『中華民国民法　債権各則（上）（下）』（中華民国法制研究会、1934年）がある。第二草案は、日本語の訳文が見当たらないため、筆者の訳による。

売買目的物の瑕疵により売買契約が解除された場合に、売主は買主に対して契約の費用を賠償しなければならない（第一草案577条）。

また、買主の失権について、二つの規定が設けられている。一つは、買主が目的物に瑕疵があることを知って受領する場合に、受領時に第一草案571条と572条の権利（代金減額請求権、契約解除権、損害賠償請求権）を留保しなければ、その権利を失うという規定（第一草案573条）である。もう一つは、瑕疵を主張する買主に対して催告により契約解除の期間を売主が設けた場合に、買主は、期間内に契約を解除しなければ、その権利を失うという規定（第一草案574条１項、２項）である。

さらに、第一草案には、不動産の面積に対する担保責任についての規定がおかれている。それが第一草案578条の規定である。同条は、不動産の売主は、買主に対して一定の面積を担保（確保）する場合に、品質の担保の責任と同様の責任を負うと規定する。ただし、契約の解除は、面積の不足により買主にとって利益がない場合に限られる。

（2）第二草案

第二草案は、物の瑕疵担保責任の成立について、売主は買主に危険が移転する時に、目的物の価額の喪失若しくは減少という瑕疵がないこと、又は担保した性質があることを担保すると規定する（第二草案442条１項）。そして、目的物の用益（筆者：効用）の滅失若しくは減少という瑕疵がある場合にも同様であると規定する（同条２項）。

物の瑕疵担保責任の効果については、明確な条文がない。しかし、買主の契約解除権については、売主は、瑕疵があると主張する買主に対して、期間を定めて、期間内に契約を解除することを求めることができ（第二草案445条１項）、買主は、その期間内に契約を解除しない場合に、権利を喪失する（第二草案445条２項）とする規定がある。また、買主の損害賠償請求権については、目的物に瑕疵があるため、契約が解除された場合に、売主は買主に対して、契約から生じた費用を賠償すべきである（第二草案446条）とする規定がある。

（3）二つの民律草案の相違点

第一草案と第二草案をみると、物の瑕疵担保責任の成立について、価

額の喪失若しくは減少の瑕疵、性質を欠く瑕疵、効用の滅失若しくは減少の瑕疵の担保についてそれぞれ規定されており、両者はほぼ同じ内容である。

しかし、その効果については、二つの草案の規定は異なっている。第一草案は、特定物の売主が物の瑕疵について担保責任を負う場合には、代金減額請求又は契約解除の権利を買主に与えている。さらに、性質の担保と故意の瑕疵不告知の場合において代金減額又は契約解除の代わりに不履行による損害賠償を請求する権利も買主に与えている。しかし、第二草案は、特定物の売買における代金減額の規定をおかず、買主が瑕疵を主張するときの、売主の買主に対する契約解除権行使の催告という規定のみをおく。そして、損害賠償請求権の規定もなく、契約解除後に売主の契約により生じた費用の賠償の規定があるのみである。すなわち、物の瑕疵担保責任の効果について、第二草案は、第一草案よりも効果が限定されていると見受けられる。

２　不完全給付責任について

第一草案においては、債権の効力の節において履行不能（給付不能）、履行遅滞（給付遅延）と受領遅滞（受領遅延）の規定が設けられているが、不完全給付に相当する規定は見当たらない。つまり、この時期の草案は不完全給付に相当する条文が債権編の規定に現れていなかったのである。不完全給付に相当すると思われる規定が現れるのは第二草案においてである。それが第二草案324条の規定である。

第二草案324条：「債務者が責任を負うべき理由によって給付しない又は不完全な給付を行った場合に、債権者は次の規定に基づき請求権を行使することができる。契約から生じる債の場合に、契約を解除することができる。

１号　給付の内容が意思を表示するものである場合に、裁判所に対して意思表示に代わる判決を求めることができる。

２号　他の作為による給付の場合に、債務者の費用で第三者が代わりにその行為を行うことを求めることができる。

３号　不作為による給付の場合に、債務者の費用で、その行為を除去

することを求めることができる。（1項）
　前項の場合において、債権者は損害賠償も請求することができる。（2項）」

第３款　1929年中華民国民法債編と1999年債編改正

1945年に台湾で施行された1929年中華民国民法の債編は、３回の改正を経て、現行の規定に至っている。そのうち、1999年の改正は大幅なものであるが、本稿と関わる売買契約の瑕疵担保責任の規定は、時効の規定を除き、改正されていない。大きな変更は、1999年法の227条により、不完全給付の債務不履行類型が明文で規定されたことである。以下、瑕疵担保責任と不完全給付責任との新旧条文の構造及び当時の立法、改正理由を説明する。

１　瑕疵担保責任－特定物を中心に

（1）立法理由及び立法例

現行の瑕疵担保責任の規定は、第二草案をもとにしたものではなく、前記の第一草案から引き継がれたものである。それは、当時の立法理由からみれば、明らかである。

現行台湾民法の規定が、売主に担保責任を負わせるのは、価値減損の瑕疵、効用減損の瑕疵（台民354条１項）、品質保証の瑕疵（台民354条２項）がある場合である。この物の瑕疵に関する台民354条は、第一草案567条と568条とに倣ったものである。つまり、台民354条の立法理由[32]をみると、第一草案567条の起草理由[33]において、取引上の誠実及び信用を維持するために、売買の目的物の価値又は通常の効用に滅失若しくは減少の瑕疵がある場合に、売主に法律上の担保責任を負わせるべきで

[32] 台湾法務部のオンライン法令データベースによる。https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=354

[33] 第一草案における瑕疵担保責任規定の起草理由は、『中華民国民法制定資料彙編』司法行政部印行（1976年６月）489-499頁を参照。

あると書かれているため、台民354条１項が設けられたと述べられている。また、台民354条の立法理由では、第一草案568条の起草理由において、売買の目的物の品質瑕疵に関して、その品質を特約で担保する場合に限って、売主に担保責任を負わせると書かれているため、台民354条２項が設けられたと述べられている。

瑕疵担保責任の効果規定である台民359条、360条に関する立法理由は、次のようになる。台民359条[34]によれば、物の瑕疵があるため、前５条の規定（筆者：瑕疵担保責任の成立要件に関する規定。下の条文構造において、さらに説明する。）により担保責任が発生する場合に、買主は、目的物を売主に返還し、売買契約を解除するか、又は目的物を受け取り、代金減額を求めるかを選択することができる。しかし、売買の状況により、契約解除が著しく不公平である場合、例えば、特定の場合にしか利用しない物であるため、契約解除により、売主が他に売却するのが困難となる場合、買主は契約を解除することができず、代金減額のみ請求できる。なぜならば、買主の利益を保護しながら、売主の利益も考慮すべきだからである。そして、台民360条の立法理由[35]は、第一草案572条の起草理由と同じである。すなわち、「売主が目的物の品質について特約で担保する場合に、それにより生じたすべての結果を担保するとみなす。したがって、買受人は、契約解除又は代金減額の請求の代わりに、不履行の損害賠償を請求でき、売主が瑕疵を知りながら、故意に買受人に告げない場合にも、契約解除又は代金減額の請求の代わりに、不履行の損害賠償を請求できるという規定を設け、買受人の利益を保護する」。

このように、現行台湾民法における物の瑕疵担保責任の規定は、第一草案の規定を参照しながら設けられたことがわかる。前述のとおり、第一草案の作成において、日本人が招聘され草案の起草に携わった記録が残っているが、瑕疵担保責任及び不完全給付責任の規定に対して、日本法が当時の起草過程にどれほど影響を与えたかに関する資料は見当たら

---

[34] 前掲注32。https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=359

[35] 前掲注32。https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentExtent.aspx?lsid=FL001351&LawNo=360

ない。しかし、京師法律学堂（清朝で初めての公立法律学校）で教鞭をとっていた松岡義正[36]は、日本において、物の瑕疵の救済に対して準用した（旧）日民566条に代金減額請求がないことを批判する立場をとっている。つまり、松岡が、日本の瑕疵担保責任規定について、「損害賠償を認めたのに、代金減額を認めないのは不可解である」[37]と述べた記録が残っている。それ故、第一草案の債権編の起草にも携わった松岡は、日本法の状況を避けて、物の瑕疵について、代金減額請求の規定を設けたと推測されうる。

（2）現行条文の構造

まず、瑕疵担保責任に関する現行台湾民法の構造を紹介しよう。売主には目的物を買主に「交付する」義務がある（台民348条）。ここで交付するとは、引き渡すことである。そして、売主は、目的物（特定物）の引渡時に目的物に「瑕疵」がないことを担保しなければならない（台民354条・373条）。この担保に反して目的物に瑕疵があった場合に問題となるのが、売主の瑕疵担保責任である。その効果は、台民359条・360条が定める（契約解除、代金減額請求、損害賠償請求）。ただし、買主が契約締結時に瑕疵を知っていた場合（台民355条）や買主が検査通知義務に違反した場合（台民356条・357条）など、一定の場合には、売主は瑕疵担保責任を負わない。また、売買瑕疵担保責任の時効に関する規定もある（台民365条）。

以下、「瑕疵」の種類から順に説明する。

ア　瑕疵の種類

台民354条は、「物の売主は、買主に対してその物について第373条（筆者：引渡しの時に目的物の危険を買主に移転する規定）によって危険が

---

[36] 熊達雲「松岡義正と北京『京師法律学堂』における民事法の教育について」法学論集（山梨学院大学）72巻（2014年３月10日）151頁を参照。

[37] 熊元楷編『民法債権　総論各論』（安徽法學社、1914年）113-114頁。この本は、松岡義正氏が清政府に招聘された際に担当した講義をもとに、まとめられたものである。

買主に移転する時に、その価値を滅［喪］失若しくは減少する瑕疵のないこと、及びその通常の効用又は契約に予定した効用を滅失若しくは減少する瑕疵のないことを担保しなければならない。但し減少の程度が重要でないときは、瑕疵とみなすことができない（１項）。売主は併せてその物が危険移転の時において、その保証した品質を備えることをも担保しなければならない（２項）」と規定する。

つまり、売主は、目的物に「価値減損の瑕疵」、「効用減損の瑕疵」、「品質保証の瑕疵」[38]がないことを担保する責任を負う。価値減損の瑕疵は、当事者の意思と関係なく、例えば、目的物である車のボディに傷がついている場合（取引価値の減少）がそれにあたる。品質保証の瑕疵は、売主が保証した品質が備わっていない場合であり、当事者の意思に依拠する。効用減損の瑕疵は、価値減損の瑕疵と品質保証の瑕疵との中間に位置し、例えば、目的物である車のアクセルの反応が鈍い場合（正常な走行に支障が生じる）がそれにあたる。

なお、これらの瑕疵の種類によって、法律上の効果も異なる。どの瑕疵も、契約解除と代金減額請求の根拠となるが（台民359条）、品質保証の瑕疵があった場合には、それに加えて損害賠償請求も認められる（台民360条）[39]。

イ　瑕疵担保責任の免除

目的物に瑕疵があっても、売買契約が成立した当時における買主の瑕疵についての認識、買主が受領時の検査・通知義務を果たしたか否かなどによって、売主が瑕疵担保責任を免れる場合がある。

まず、買主が契約成立当時に瑕疵を知っていた場合に、売主は瑕疵担保責任を負わない（台民355条１項）。買主が重大な過失によって瑕疵を知らなかった場合にも、（売主の品質保証違反でないかぎり）売主は、瑕疵担保責任を負わない（同条２項）。しかし、売主が故意に物の瑕疵

---

[38] 本稿は、台民354条１項の条文構造にそって、それぞれの瑕疵類型を、「価値減損の瑕疵」、「効用減損の瑕疵」、「品質保証の瑕疵」とする。各類型の詳細な説明は［本節第４款１（１）イ（ア）］を参照。

[39] 邱聡智著・姚志明校訂『新訂債法各論（上）』（元照、2002年初版）95-96頁

を告げなかった場合に、瑕疵担保責任を免れない（同項但書）。

次に、買主は、目的物の性質に従って受領した物を検査し、売主に瑕疵を直ちに通知する義務を負う（台民356条１項）。買主が売主への通知を怠った時は、その瑕疵が通常の検査によって発見できないものである場合を除き、その物を受領した物を「承認した」と認めたものとみなされる（同条２項。通常の検査によって発見できない瑕疵であっても、発見後、直ちに売主に通知しなければ「承認」したものとみなされる。同条３項）。その結果、買主は売主の瑕疵担保責任を追及できなくなる。ただし、売主が故意に瑕疵を告げなかった場合には、買主の通知義務の規定は適用されない（台民357条）。

最後に、権利行使の期間制限もある。すなわち、買主が、瑕疵を売主に通知した時から６か月、または、目的物の交付時から５年を経過して権利行使をしない時には、その権利は消滅する（台民365条）。

ウ　瑕疵担保責任の責任内容

瑕疵担保責任の内容は、原則として、契約解除と代金減額請求である（台民359条）。買主は、契約解除の代金減額のいずれかを選択して行使することができるが、「事情による契約の解除が明らかに公平を失するとき」には、代金減額のみを請求することができる。

また、「品質保証の瑕疵」の場合には、買主は契約解除と代金減額を選択することなく、損害賠償を請求することもできる（台民360条前段）。売主が故意に物の瑕疵を告げなかったときも同様である。（同条後段）。「価値減損の瑕疵」と「効用減損の瑕疵」については、損害賠償請求は認められない。

２　不完全給付責任

（１）条文の構造と沿革

台湾民法には、給付不能（履行不能）と給付遅延（履行遅滞）の類型に関する明文上の規定（台民225条、226条、229条以下）がある。1999年債編改正以前から、不完全給付という債務不履行の類型が存在したことについては、学説上、異論はない。しかし、不完全給付という債務不履行

の規定が存在しているか否かについては議論があった。つまり、改正前227条は、「債務者が給付をしないか、又は完全な給付をしないときは、債権者は、裁判所に強制執行及び損害賠償を請求することができる」[40]という規定である。そこにおける、「完全な給付をしない」というのが不完全給付という債務不履行類型を指しているのかどうかをめぐって、議論されていた。学説の議論については、［本節第４款１（２）］において説明する。

改正前227条の規定は、1999年の債編改正によって、一新された。現行の227条は、次のように規定する。「債務者の責に帰すべき事由により、不完全給付が生じた場合に、債権者は、給付遅延又は給付不能の規定に基づき、権利を行使することができる（１項）。不完全給付により、前項以外の損害が生じた場合に、債権者は、損害賠償を請求することができる（２項）。」1999年の債編改正理由では、不完全給付について、実務と通説とがこれまで認めてきたものを明文化したと説明されている。より詳細な改正理由は、具体的に５つにまとめることができる[41]。①債権者の執行裁判所に対する執行請求権については、債編に規定すべきではない。したがって、その部分（筆者：強制執行に関する内容）を取り除く。②改正前227条に定められた「給付をしない」とは、学説間で論争があり、給付遅延の規定であると主張する学説もあれば、「給付拒絶」であると主張する学説もある。その争いをなくすために、「給付をしない」という文言を削除した。③債務不履行の類型は、消極的な債務違反である給付遅延と給付不能以外に、積極的な債務違反である不完全給付という類型もある。すなわち、債務者の帰責事由によって、債務の本旨に従わない給付を提供するものである。このような類型が存在することは、既に通説が認めており、裁判例も認めている。したがって、不完全給付の類型を規定する。④不完全給付には、瑕疵給付と加害給付がある。瑕疵給付については、本来の債務の不履行による損害が発生し、さらに、その不完全な状態を追完できる場合に、債権者は給付遅延の法原則に基づき、権利を行使できる。一方、その不完全な状態を追完できない場合に、債

[40] 前田編・前掲注31）の訳文である。

[41] 立法院公報88巻13期（1999年）291-294頁。

権者は給付不能の法原則に基づき、権利を行使できる。⑤不完全給付における加害給付の場合は、本来の債務の不履行による損害のほかに、さらに履行利益を超える損害が発生する。この場合、被害者（債権者）は不法行為に基づき損害賠償請求ができるが、被害者（債権者）は加害者（債務者）の過失について立証しなければならないため、被害者に対する保護が十分とはいえない。したがって、２項の規定を設け、債権者は履行利益のほかに生じた損害も不完全給付に基づき賠償を請求できるとする。

（2）不完全給付責任の効果

上記の改正理由説明において、④と⑤は不完全給付責任の効果についての説明である。④において、追完可能と追完不可能とを分けて、それぞれに給付遅延と給付不能の法原則を適用する。給付遅延と給付不能の法原則が適用されることによって、具体的にどのような効果が生じるのかを、次に説明する。

まず、追完可能の場合である。債権者は、受領時に瑕疵を発見した際に、目的物の受領を拒否することができ、受領遅滞の責任を負わない（台民234条及び237条以下）。また、債権者は、目的物を受領した場合に、瑕疵ある目的物の追完を債務者に対して求めることができる。履行期までに追完されなければ、債権者は債務者に対して遅延によって生じた損害を賠償請求することができる（台民227条１項による231条１項の準用）。しかし、債権者が賠償請求する損害は履行利益を超えることができない。履行利益以外の損害、すなわち加害給付による損害（瑕疵結果損害とも言う）については、227条２項の規定に基づき、これを請求することができる[42]。227条の改正理由の説明と学説によると、この加害給付による損害には２つの典型例がある。まず、売主が引き渡した鶏が病気にかかっており、その鶏の価値が減損した場合は、その損害は履行利益の損害である。もともと買主が所有していた鶏も感染によって死んだ場合は、履行利益以外の損害（加害給付による）である。また、機器の売主が機器の特殊な使用方法を買主に告知しなかったことによって、その機器の価値又は効用が減少した場合は、その損害は履行利益の損害で

[42] 姚志明『債務不履行－不完全給付の研究』（元照、2000年）89-94頁。

あり、一方、機器が爆発してしまい、買主の身体又は他の財産を傷つけた場合は、履行利益以外の損害（加害給付による）となる[43]。

また、追完不可能の場合には、給付不能の規定により、債権者は無催告で契約を解除することができる（台民227条１項による256条の準用）。ここの追完不可能には、客観的な不能だけでなく、債務者が追完しない、あるいは追完しても債権者に利益がない場合を含む。すなわち、給付が不完全な場合に、債権者は債務者に対して、一定の期間を定め、追完の催告をすることができる。一定の期間に、債務者が追完しなければ、追完不可能となり、債権者は契約を解除することができる（台民227条１項による254条の準用）。また、履行につき確定期限（いわゆる定期行為）があってそれが徒過している場合に、債務者が追完しても債権者に利益がないため、追完不可能となり、債権者は契約を解除することができる（台民227条１項による255条の準用）。以上の場合に、台民226条又は232条の準用（台民227条１項）により、債権者は、履行利益に限って、全部不履行の損害賠償を請求することができる。さらに、加害給付によって履行利益以外の損害が生じた場合に、債権者は、227条２項に基づき、その賠償を請求することができる。

以上が、不完全給付の規定によって給付不能と給付遅延の法原則を準用することの効果についての具体的な説明である。ここで留意すべきは、不完全給付による追完請求については、債務者の帰責事由が要件となっている[44]、ということである。

---

[43] 王澤鑑『民法學說與判例研究（三）』台灣大學法學叢書（25）（王慕華、2004年10月）76頁。

[44] 近時、売主が瑕疵のない物を給付する義務から出発し、帰責事由を問わず、買主の修補請求権を肯定すべきであると唱える見解が現れている。陳自強『契約違反与履行請求』（元照、2022年９月二版）171頁、歐陽勝嘉「買受人於瑕疵未獲補正時得否依不完全給付規定請求不履行之損害賠償」全國律師2019年11月号40頁などを参照。

第４款　瑕疵担保責任と不完全給付責任

１　学説の紹介

（1）瑕疵担保責任

ア　瑕疵担保責任の性質論

台湾における瑕疵担保責任は、無過失責任とされており、権利の瑕疵担保責任と物の瑕疵担保責任を含む。物の瑕疵担保責任において、とくに目的物が特定物である場合に、売主は瑕疵なき特定物を引き渡す義務があるか否かについて、見解が分かれている。本稿は、不動産である特定物の問題を取り上げるため、以下は、特定物売買に関する学説をまとめる。

特定物売買に関する学説は、一般的に、瑕疵担保責任の性質によって、担保説と履行説とに分かれている[45]。担保説は、売買契約においては、売主は瑕疵なき特定物を引き渡す義務がないとするものである。この立場によると、売主の給付義務は、引渡し当時の現状のままで特定物を引き渡すことにあるため、引き渡した目的物に瑕疵があっても、売主は給付義務を果たしており、義務に違反したとはいえず、債務不履行責任を負わない。売主が瑕疵担保責任を負うのは、法律上特別（付加的）な担保責任（法定責任）である。この説によると、売主が物の瑕疵担保責任を負うのは、代金と目的物との間に主観的均衡関係が存在しているためであり、目的物に瑕疵がある場合、買主の目的物に対する期待が果たされないため、契約正義の理念により、買主は代金減額又は契約解除を請求することができる。一方、履行説は、売買契約の売主には、買主に対して瑕疵なき特定物を引き渡す義務があり、目的物に瑕疵がある場合に売主は責任を負うとするものである。この立場によると、債務者は、債務不履行責任の原理に基づき、瑕疵担保責任を負う。すなわち、買主が

---

[45] 姚志明「物之買賣瑕疵擔保責任之研究」『融整法學的經驗與見證：邱聰智、張昌邦教授六秩華誕祝壽論文集』（元照出版、2006）165頁。黄立主編『民法債編各論（上）』（元照出版、2004）52-53頁。王澤鑑『民法学説與判例研究（六）』台灣大學法學叢書（59）（王慕華、2004年10月）120-121頁。

代金を支払う目的は、瑕疵なき目的物を取得することにあることが前提とされている。

通説は担保説をとると言われている[46]が、履行説も有力に主張されている[47]。履行説からは、担保説に対して次のような指摘がされている。「担保説における買主の正当な期待又は契約正義という概念は、売主に瑕疵なき目的物を引き渡す義務があることを避けるために作られたものである。もし、担保説が、代金と瑕疵なき目的物との対価均衡関係をその根拠とするならば、結局のところ、そのような均衡関係は双務契約における代金と瑕疵なき目的物との給付義務間の牽連関係を根拠とするものである。すなわち、特定物売買における瑕疵なき目的物を給付する義務は、実際のところ、担保説が暗黙の前提とするものである」[48]という評価である。

また、このような担保説と履行説という分類に対して、批判的な見解[49]も示されている。「ある問題に対処する際に、現行の法律規定から当事者の利益を衡量し、合理的な価値判断をすべきである。法律制度の性質から、一定の結論を導くことが適切であるとはいえず、概念法学的思考方式に陥りやすいため、よいと思わない」として、瑕疵担保責任の性質論に対して否定的な立場がとられている。

イ　瑕疵の判断について

（ア）瑕疵の類型

瑕疵の判断をめぐって、売主がどのような瑕疵について担保責任を負うかについては、民法上（354条）、次のように、具体的な瑕疵の類型[50]

---

[46] 姚・前掲注45）168頁、黄上峰「物之瑕疵担保制度研析－兼論法理面及実務面上的幾個問題」法令月刊57巻11期（2006年11月）11頁、陳自強『不完全給付與物之瑕疵－契約法之現代化Ⅱ』（新学林、2013年12月）149頁。

[47] 姚・前掲注45）170頁。

[48] 黄・前掲注45）55頁。また、同じような見解も呉光平「論買受人之瑕疵修補請求權」南台財經法學第九期（2022年９月）120頁において見られる。

[49] 王・前掲注45）121頁。

[50] 瑕疵の類型の説明は、鄭玉波『民法債編各論（上）』（三民書局、1997年）41-43頁、邱・前掲注39）　110-113頁、劉春堂『民法債編各論（上）』（三民書局、

が規定されている。それらの瑕疵類型の内容と判断基準は次のようになる。

Ⅰ　価値減損の瑕疵

台民354条１項によれば、売主は、目的物にその価値が喪失又は減少する瑕疵のないこと（以下、価値減損の瑕疵）を担保すべきである。物の価値は、交換価値と使用価値がある。前者の瑕疵は、ここでいう「価値減損の瑕疵」であり、後者の瑕疵は、次の類型である「効用減損の瑕疵」である。例えば、目的物である車のボディに傷がついている場合は、取引の価値が減少するため、「価値減損の瑕疵」にあたる。一方、目的物である車のアクセルの反応が鈍い場合は、車の使用価値が減少するため、「効用減損の瑕疵」にあたる。なお、「効用減損の瑕疵」に伴い、「価値減損の瑕疵」も発生するが、「価値減損の瑕疵」は必ずしも「効用減損の瑕疵」を伴わない。

Ⅱ　効用減損の瑕疵

台民354条１項によれば、売主は、目的物に効用の滅失又は減少の瑕疵がないことを担保すべきである（以下、効用減損の瑕疵）。「効用減損の瑕疵」は、使用価値の瑕疵を指す。同項によれば、「効用減損の瑕疵」は、さらに「通常効用減損の瑕疵」と「予定効用減損の瑕疵」とが分けられている。前者は、一般取引観念により備えるべき効用が損なわれる瑕疵である。例えば、新品の冷房から冷風が出てこないことや新品のスマートフォンのタッチパネルが反応しないことなどは、これにあたる。後者は、一般取引観念において当該効用はないが、当事者が契約により約定した効用が損なわれる瑕疵である。例えば、防寒ブーツを作るために、耐寒性－10度までの皮革を発注したが、完成したブーツが－５度で破れた場合は、これにあたる。

Ⅲ　品質保証の瑕疵

台民354条２項によれば、売主は、保証した品質を備えることをも担

2014年）48-51頁、林誠二『債編各論新解－体系化解説（上）』（瑞興圖書、2015年）116-117頁を参照。

保しなければならない。したがって、売主が目的物の品質に対して担保責任を負うのは、当該品質を保証する場合に限る。ここでいう品質の保証は、当事者の明示的な特約により保証した品質である[51]といわれているが、黙示担保責任の理論の発展に伴い、品質の保証には、明示的な保証だけでなく、黙示的な保証も含まれると主張する学説もある[52]。このように解釈すれば、品質の保証は契約に予定された効用と重なる部分が出てくる。そこで、両者を区別するために、「品質保証」の発生は、買主が売主による保証を契約の内容とする認識があり、かつ売主が保証の違反によるすべての結果に対する責任を引き受ける場合に限ると説明されている[53]。一方、両者の区別が困難である場合に、買主に有利な解釈をすべきであるとし、なるべく品質の保証と解すべきであるという見解がある[54]。なぜならば、買主が台民360条に基づき損害賠償請求ができるからである。

最後に、注意すべきなのは、価値減損の瑕疵と効用減損の瑕疵類型において、軽微な瑕疵、例えば、簡単に取り除けるものや瑕疵の存在期間が甚だしく短いなどの場合に、瑕疵があると認められない（台民354条１項但書）。一方、品質保証の瑕疵類型において、売主が品質について保証したからには、瑕疵が軽微であるか否かは関係なく、売主は、保証した品質に対する責任を負うべきであるとされる[55]。

（イ）瑕疵判断の基準

瑕疵の判断については、学説上、ドイツの学説が紹介され、主観説、

---

[51] 鄭・前掲注50）54-55頁、57頁、林・前掲注50）117頁。

[52] 邱・前掲注39）112頁、劉・前掲注50）50頁、黄・前掲注45）73頁、詹森林「買賣之物之瑕疵擔保－民法354條最近重要實務之評析」『買賣瑕疵擔保（二）』（元照、2019年）183頁。

[53] 蔡晶瑩「物之瑕疵的概念在買賣法上之適用」中原財經法學15期（2005年12月）245頁。

[54] 劉・前掲注50）51頁。

[55] 劉・前掲注50）51頁。しかし、台民354条１項但書の規定を品質保証の瑕疵の場合にも広く適用するという見解がある。この見解は、邱・前掲注39）113頁を参照。

客観説と主観－客観説という判断基準が提示されている[56]。主観説は、物の瑕疵は、売買契約の当事者が定めた目的及び内容により判断すべきであると考える立場である。この立場は、物の実際の状態が契約に定められた状態又は当事者の合意により通常有すべき状態に合致せず、物の価値が滅失又は減少している場合に、瑕疵があると考える。客観説は、瑕疵があるかどうかは、契約の内容によることではなく、当該目的物に属する種類の客観的な通常状態により、判断する立場である。主観－客観説は、物の瑕疵は、当事者が特別に約定した使用目的（主観的瑕疵概念）と当事者の意思において当該種類の物の一般的に備えるべき客観的な特徴（客観的瑕疵概念）を合わせて判断すると考える説である。つまり、まず、契約当事者の主観的な意思を問い、当事者の意思が不明な場合に、その物の通常の性質により、瑕疵にあたるか否かを判断する。この主観－客観説は、主観説と実質上異ならない。両者とも、当事者の意思による通常の効用を瑕疵の有無の判断基準としているからである。

上記の瑕疵の類型によれば、「価値減損の瑕疵」及び「通常効用減損の瑕疵」は、客観説によって判断されるといえる。そして、「契約に予定された効用の瑕疵」及び「品質保証の瑕疵」は、主観説によって判断されるといえる。したがって、瑕疵にあたるか否かを、客観説のみならず、主観説により判断するのが、一般的であると言われている。

ウ　瑕疵担保責任の効果－代金減額及び損害賠償について

売買瑕疵担保責任の効果について、売主が「価値減損の瑕疵」又は「効用減損の瑕疵」の担保責任を負う場合に、買主は、台民359条により代金減額と契約解除を求めることができる。そして、売主が品質保証の担保責任を負う場合に、買主は、台民360条により、代金減額請求又は契

[56] 王澤鑑「出賣之物数量不足、物之瑕疵、自始部分不能與不当得利－民法第三六五条短期時効（或除斥期間）的規避」月旦法学雑誌第15期（1996年８月）104-105頁。王教授は、ドイツの学説を参照しながら、物の瑕疵の判断を説明する。原典は、Asser, Schuld-recht Band II, Besonderer Teil, 7. Aufl. 1991, S.66; Fikentscher, Schuld-recht, 8. Aufl. 1992, 424; Larenz, Schulrecht Band II, Halbband 1, Besonderer Teil, 13 Aufl. 1986, S.36f.。また、黄・前掲注45）63-65頁、蔡・前掲注53）234-244頁を参照。

約解除をせずに、不履行の損害賠償を請求することができる。

（ア）代金減額請求について

Ⅰ　代金減額請求権の性質

代金減額請求権の性質については、請求権説をとる見解[57]があるが、形成権説[58]は、多数説である。形成権説によると、代金減額請求権は、買主の一方的な意思表示により、行使できるため、売主の承諾を要しない[59]。そして、買主が売主に対する代金減額の意思表示により、売買の代金は縮減される[60]。

Ⅱ　代金減額の算定

代金減額の算定方法については、学説上、まず、売買当時における瑕疵がある物と瑕疵がない物との差額を減額代金とする見解（甲説）[61]がある。そして、売買当時に瑕疵がある物の価額と瑕疵がない価額との比率をとり、代金からその部分を減額する見解［減額代金＝約定の代金×（1－瑕疵ある目的物の価値／瑕疵なき目的物の価値）］（乙説）[62]もある。学説上、乙説が多数説とされている。なぜならば、その減額代金が本来の契約関係を維持するからである。したがって、契約締結時に形成された給付と反対給付との均衡関係を維持すべきであり、代金減額によりその関係が影響されないため、乙説をとるべきであると説明される。また、ドイツの見解を引用して、代金減額の算定が困難であることから、減額

---

[57] 梅仲協『民法要義』（1963年10月）255頁を参照。

[58] 史尚寛『債法各論』（1981年）35頁、鄭・前掲注50）53頁、黄茂栄『買売法』（2002年５月）426頁以下、邱・前掲注39）121頁、劉・前掲注50）67頁。

[59] 史・前掲注58）35頁。また、最高法院72年台上字4694号判決を参照。

[60] 劉・前掲注50）67-68頁。

[61] 鄭・前掲注50）53頁。また、実務上、この説をとるのは、例えば、最高法院72年（1983年）台上字726号判決がある。

[62] 史・前掲注58）38-39頁、邱・前掲注39）121頁、黄（茂）・前掲注58）659頁、黄・前掲注45）123-124頁、姚・前掲注45）182頁、林・前掲注50）146頁、劉・前掲注50）68頁。また、実務上、この説をとるのは、例えば、最高法院99年（2010年）台上字1972号判決がある。

代金は瑕疵を修補する費用であるとする説明（丙説）[63]もある。

瑕疵担保責任により買主は売主に対して修補費用を請求できるかどうかは、買主に瑕疵修補請求権があるか否かによると考えられるが、台湾においては、修補費用請求[64]についての議論は見当たらない（下記で検討するように、瑕疵担保責任による代金減額で修補費用の填補を認める裁判例はある）。しかし、瑕疵担保責任においては、瑕疵修補請求権の規定が設けられていないため、物の瑕疵に対して、買主に瑕疵修補請求権があるか否かについて、学説上、争いがある。原則として、売主に修繕義務はないため、買主の瑕疵修補請求権を否定するが、修理しやすい瑕疵である場合に、売主に修補権を認める見解（①）[65]、売主に瑕疵なき目的物を引き渡す義務があり、買主の瑕疵修補請求権を認めても売主にとって不利なことがないため、瑕疵修補請求権を認める見解（②）[66]、買主の瑕疵修補請求権を否定する見解（③）[67]がある。そのうち、②の見解において、修補請求権の規定がおかれていない瑕疵担保責任の条文構造から、瑕疵修補請求権が認められるのは、困難であるとされているが、不完全給付責任の規定から、売主の瑕疵なき引渡義務を肯定した上で、瑕疵修補請求権を認めるべきとした見解がある[68]。そうすると、瑕疵が

---

[63] 姚・前掲注45）182頁。原典は、Medicus, Schuldrecht II, Besonderer. 8. Aufl., §74 Rn.55。

[64] 修補費用請求に関しては、請負契約の瑕疵担保責任において規定がおかれている。すなわち、引き渡された仕事に瑕疵がある場合に、注文主は、請負人に対して、期間を定めて修補請求ができる（台民493条１項）。そして、請負人がその期間内に修補しない場合に、注文主は、自分の費用で修補し、請負人に対してその費用の償還を求めることができる（同条２項）。請負の瑕疵担保責任に基づく修補費用の償還請求については、本稿の射程外であるため、規定の紹介にとどまる。

[65] 史・前掲注58）45-46頁。

[66] 邱・前掲注39）132頁。姚・前掲注45）195頁、陳・前掲注44）187頁、劉・前掲注50）86頁、歐陽・前掲注44）40頁。

[67] 王・前掲注45）136-139頁。郭麗珍『瑕疵損害、瑕疵結果損害與継続侵蝕性損害－契約法與侵権行為法隣接範囲之釐清與責任基礎之探討』（翰蘆圖書、1999年５月）15頁、楊芳賢『民法債編總論（下）』（三民、2017年１月）170頁、

[68] 陳自強「買賣物之瑕疵債務不履行一般規定之適用」『買賣瑕疵擔保』（元照、

修補不可能な場合（修補不能、売主は修補しない又は修補しても買主に利益がない場合を含む）に、修補費用相当額は、不完全給付に基づく損害賠償（227条１項による226条又は232条の準用）により認められる余地がある[69]。

修補費用相当額の賠償は、上記のような理論的構成により認められうるが、実務上では、本稿で検討された裁判例から見れば、修補費用相当額は、瑕疵担保責任に基づく代金減額の算定にあたって考慮されるものが多数あると伺える。

（イ）損害賠償請求の特別な要件とその範囲

物の瑕疵によって生じた損害は、一般的に、瑕疵損害と瑕疵結果損害とに分類されている。前者は、目的物の瑕疵によって、買主が被った履行利益（給付利益ともいう）の損害である。すなわち、瑕疵によって目的物が減少した価値、瑕疵がなければ得られたであろう利益（逸失利益）などである。後者は、物の瑕疵によって生じた履行利益以外の完全性利益（台湾法では固有利益という）の損害を指す。例えば、〔本章第１節第３款２（２）〕に挙げられた例において、病気のある鶏を引き渡された買主が被った鶏の価値減損分は、瑕疵損害である。さらに、鶏の病気がもともと買主の所有する他の鶏に感染して、その鶏が死んだ場合に、買主は履行利益以外に、財産権の損害を被った。これは瑕疵結果損害である。これらの損害について、一定の要件を満たせば、買主に損害賠償請求権を与える。それらの要件は、台民360条による。すなわち、売主に「品質保証違反」又は「故意の瑕疵不告知」があれば、買主は、代金減額請求又は契約解除をせず、不履行の損害賠償を請求することができる[70]。

2016年９月）147-149頁を参照。

[69] 歐陽・前掲注44）52頁を参照。

[70] 代金減額請求、契約解除、代物請求と損害賠償請求の関係について、競合関係説と選択関係説がある。前者は、台民360条の損害賠償請求権が、359条の代金減額又は契約解除、364条の代物請求と併存し、競合の関係にある（邱・前掲注39）127-128頁を参照）という見解を示している。後者は、四つの権利は、併存するが選択関係にあるため、一つの権利を主張・行使すれば、他の権利を行使できなくなる（史・前掲注58）32頁、劉・前掲注50）75頁を参照）と説明している。

しかし、360条に定められる「不履行の損害賠償」の範囲は、「瑕疵損害」のみであるか、それとも「瑕疵結果損害」まで含むかについて、学説上、争いがある。

まず、台民360条にいう損害は瑕疵損害に限られ、瑕疵結果損害を含まないとする見解[71]がある。また、不履行の損害賠償は履行利益の賠償を指し、金銭的賠償によらなければならず、原状回復を請求することができないとしつつ、品質保証の場合には、賠償されるべき損害の範囲は売主の意思により決定し、故意の瑕疵不告知の場合には、瑕疵損害と瑕疵結果損害とを含み、瑕疵と因果関係のあるあらゆる損害を含む[72]という見解がある。さらに、台民360条にいう損害賠償の範囲は、一般債務不履行の不完全給付による損害賠償の範囲と同じであるため、不完全給付の規定により瑕疵損害と瑕疵結果損害とを含むという見解[73]もある。

（2）不完全給付責任

ア　不完全給付概念の由来

日本法における債務不履行とは、債務者が債務の本旨に従った給付をしないことである。その中には、履行遅滞、履行不能及び不完全履行の三つの類型が含まれると主張される。最後のものは、日本民法の明文で認められている概念ではない[74]。不完全履行という類型は、ドイツのシュタウプ教授（Staub）の積極的債権侵害に関する論文（1902年）によって提起されたものであり、岡松参太郎教授によって、日本に紹介されたものである。シュタウプ教授によると、「積極的債権侵害トハ凡テ積極的ノ行為ニ因リ債務ニ違反スル場合ヲ總稱スルモノニシテ…不作為ノ債務

---

[71] 銭国成(a)「不完全給付與瑕疵担保責任」法令月刊31巻10期（1980年10月）62頁、同(b)「不完全給付與物之瑕疵担保責任」法令月刊29巻６期（1978年６月）４頁。銭国成先生は、瑕疵結果損害の賠償は、不完全給付責任と瑕疵担保責任によらず、不法行為に基づき請求すべきであるとした。また、郭･前掲注67）15頁は、瑕疵結果損害の賠償は不完全給付に基づく請求を認めるが、瑕疵担保責任である360条に基づく請求を認めないとした。

[72] 王・前掲注45）134-135頁。

[73] 邱・前掲注39）125頁。

[74] 我妻栄『債権総論（民法講義Ⅳ）』（岩波書店、1965年）99頁。

ノ違反、不完全ナル給付及給付ノ拒絶ノ三場合ヲ包含ス。」[75]。岡松教授は、日本法においてこの三つを検討した上、次のように述べている。「スタウブノ所謂積極的侵害ノ中従来認メラレタル給付ノ遅滞及不能ノ外ニ特別ナル不履行ノ場合トシテ特別ナル取扱ヲ受ク可キハ實ニ不完全ナル給付ノ一場合アルノミ」[76]。このように、岡松教授は、シュタウプ教授の「積極的債権侵害」概念を制限[77]しながら、不完全給付という債務不履行の一類型として日本に導入したことがわかる。

台湾法においても、債務不履行の三分説がある。台湾の不完全給付の概念・用語は、ドイツ法（特にシュタウプ教授の積極的債権侵害論）から影響を受けたというよりも、日本法から直接影響を受けたと言われている[78]。そして、不完全給付による損害に関する瑕疵損害と瑕疵結果損害（日本法における拡大損害）の二分説についても、日本法の影響を強く受けている[79]。この二分説が実際の裁判例においてどのように運用されるかは、次章で紹介する。まず、1999年改正前の不完全給付に関する学説の議論を紹介する。

イ　学説の議論

1999年改正前、不完全給付という債務不履行の類型は既に学説・実務により、認められていた。しかし、その根拠は、改正前の台民227条に

---

[75] 岡松参太郎「所謂『積極的債権侵害』ヲ論ス」法学新報16巻１号（1906年１月）60頁。

[76] 岡松・前掲注75）62頁。

[77] 平野裕之「完全性利益の侵害と契約責任論」法律論叢60巻１号（1987年８月）52頁。なお、不完全履行をめぐる学説の議論について、この論文では、詳しく整理されている。

[78] 姚・前掲注42）28-30頁、陳・前掲注46）41-42頁。この点については、学者による不完全給付の定義から伺える。例えば、胡長青教授は、「不完全給付は、債務者が債務の本旨に反する給付をなされた事実である」と定義している（胡長青『中國民法債編二冊』（商務印書館、1948年４月）293頁）。また、孫森焱教授は、「不完全給付は、債務者が給付したが、その給付の内容が債務の本旨に適合せず、信義則及び衡平の原則に反する」と定義している（孫森焱「論不完全給付」法官協会雑誌２期１巻（2000年６月）１頁）。

[79] 陳・前掲注46）43-44頁。

よるか否かについて、争いがあった。すなわち、改正前の台民227条は、「債務者が給付をしないか、又は完全な給付をしないときは、債権者は、裁判所に強制執行及び損害賠償を請求することができる」と定めるが、そこに規定される「完全な給付をしない」という文言が、「不完全給付」を意味するか否かという争いである。不完全給付は法律上規定されていないと主張する見解と、改正前227条は不完全給付の規定であるとする見解もあった。前者はいくつかの理由に基づいて説明されていた。例えば、銭国成教授[80]は、以下のように説明していた。①台湾民法債編が完成した当時（1929年）、ドイツの不完全履行の理論は未熟であり、各国もそのような規定を欠いていたため、我が国がそれらの先を越して、不完全給付について規定しているはずがない。②227条によると、売主が完全な給付をしない場合に、買主が裁判所に対して強制執行を求めることができるが、不完全給付を追完できない場合に、裁判所に対して強制執行を求めることができないため、不完全給付は、227条を適用することができない。③227条にいう「給付をしない」というのは給付遅延のこと[81]であり、「完全な給付をしない」というのは、一部の給付遅延ということである。同条にいう「完全な給付をしない」というのを不完全給付と解釈すれば、同じ条文に二つの類型が生じる不適切な状況になる。④文面上、「完全な給付をしない」とは、「全部の給付をしない」（筆者：一部しか給付していない）ことを意味し、不完全給付の意味と異なる。したがって、「完全な給付をしない」というのは不完全給付を指していることではない。

改正前227条は不完全給付の規定であるとする見解もいくつかの理由に基づいて、支持されていた。例えば、鄭玉波教授[82]は、以下のように説明していた。①文面上、不完全給付は「質」の問題であり、質に対しては「完全」と「不完全」という用語を使う。債務者が完全な給付義務に違反した場合とは、完全な給付をしないということである。②条文の位置からみれば、もし「完全な給付をしない」ことを一部の給付遅延と解

[80] 銭・前掲注71）（a）57頁、（b）３頁。

[81] 我妻・前掲注74）219頁においても同じ見解が示されている。

[82] 鄭玉波「論不為給付與不為完全給付」法令月刊30巻６期（1979年６月）４頁。

釈すれば、229条以下の給付遅延の規定と重なる。③起草者の史尚寛教授と胡長青教授も後者の見解を支持していた。しかも、史尚寛教授は、1922年にドイツに留学した際に、1902年にシュタウプが提唱した不完全理論を耳にしていたと推察される。1927年の帰国後、1929年の立法当時に、この理論を取り入れた可能性は高いのではないかと考えられる。

以上にみられるのは、改正前債編227条には「不完全給付」という債務不履行の類型は存在していたが、学説上争いになっていたのは、民法上不完全給付の根拠となる条文があるか否かという点のみである。両説ともに強固な立論であったが、1999年の債編改正によって、「不完全給付」の概念は明文で規定され、この争いは解消された。

ウ　瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係

上述のように、台湾においては、不完全給付という債務不履行の類型が存在することについて異論はなかったが、瑕疵担保責任との適用関係についてはいくつかの異なる見解が存在する[83]。

まず、瑕疵担保責任と不完全給付責任とは併存するという見解（以下、請求権自由競合説）がある。瑕疵担保責任と債務不履行責任とは制度上の構成は異なるが、それぞれによって権利が同時に発生する場合に、それらの権利が競合すると考える立場である。例えば、売主が品質について保証をし、契約成立から引渡しにかけて売主の過失により瑕疵が発生した場合、売主は、同時に品質保証の瑕疵担保責任及び債務不履行責任を負う。したがって、買主は、代金減額請求のほか、品質保証責任に基づく損害賠償請求、又は不完全給付責任に基づく損害賠償請求を行うことができる[84]。なお、請求権自由競合説においては、特定物売買の場合に、瑕疵が契約成立時に存在したとしても、売主は、当該特定物を引き渡せば、債務の本旨に従う履行を行ったことになるため、瑕疵担保責任のみを負う。瑕疵が契約成立後に発生した場合には、不完全な給付となることになる。この場合に、売主は、不完全給付責任のみならず、台民354条及び373条により瑕疵担保責任も負うため、不完全給付責任と瑕疵担

[83] 学説の分類は、姚・前掲注45）を参照。

[84] 邱・前掲注39）141-143頁。

保責任とに基づく請求権の競合が発生すると説明される[85]。

また、瑕疵担保責任と不完全給付責任は併存するが、不完全給付責任は瑕疵担保責任の規定によって影響されるという見解（以下、請求権相互影響説）がある。例えば、瑕疵担保責任の規定において、修補請求の規定がない場合には、不完全給付責任に基づく修補請求も排除すべきであるという見解がある[86]。また、不完全給付責任は、瑕疵担保責任について定められた検査義務の規定及び時効の規定に影響されるという見解もある[87]。すなわち、買主は、瑕疵担保責任における検査義務（台民356条）を果たさなかった場合に、瑕疵担保責任だけでなく、不完全給付責任に基づく請求もすることができなくなる。また、不完全給付責任に基づく請求権の行使期間も瑕疵担保責任の規定（台民365条）に従うこととなる。

さらに、売買における瑕疵担保責任の規定は、不完全給付責任の特別規定であるため、瑕疵担保責任と不完全給付責任とは併存しないという見解（以下、法条競合説）がある[88]。この説によれば、瑕疵担保責任の性質は債務不履行責任というもの（履行説）であり、売主が価値の瑕疵、効用の瑕疵又は品質の瑕疵ある物を買主に引き渡せば、債務の本旨に従わない給付となる。瑕疵担保責任の規定は、債務の本旨に従わない給付に対する特別規定である。したがって、瑕疵担保責任の規定が優先的に適用される。これに対して、瑕疵担保責任の領域に属さない場合（特に従たる給付義務による瑕疵給付又は360条以外の告知義務や説明義務などの違反）は、不完全給付責任の規定による。

瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係については諸説あるが、通説は請求権自由競合説であると言われている。

---

[85] 孫・前掲注78）15-16頁。同じ見解は、銭・前掲注71）（a）61-62頁、黄（上）・前掲注46）12-15頁を参照。

[86] 王・前掲注45）138-139頁。

[87] 詹森林「不完全給付－最高法院決議與判決之発展－」台湾本土法学34期（2002年５月）36-49頁。

[88] 姚・前掲注45）208-214頁。

２　裁判実務の見解－最高法院77年（1988年）度第７次民事庭会議決議

（１）不完全給付責任の確立

上記のように、1999年債編改正以前には、不完全給付責任を規定する条文があるか否かについて争いがあった。しかし、不完全給付という債務不履行の類型は、実務上既に認められていた。最高法院は、民事庭会議の決議[89]を通じて、売主による不完全給付という債務不履行の類型を明確に認めていた。それは、最高法院77年（1988年）度第７次民事庭会議決議（以下、最高法院77年７次決議）である。その内容は、次のとおりである。

「売主は、引き渡した売買の目的物について瑕疵担保責任を負う場合に、その瑕疵が契約成立後（点は筆者）に発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う。

一、売主が瑕疵担保責任を負い、買主が360条の規定に基づく不履行の損害賠償の請求あるいは364条の規定に基づく瑕疵なき物の引渡しの請求を主張するならば、売主がその給付をするまでに、買主は同時履行抗弁権を行使することができる。

二、売主が不完全給付の債務不履行責任を負う場合に、買主は226条２項の規定（筆者：一部給付不能）を類推適用し、損害賠償を請求できる。また、給付遅滞の法則を類推適用し、追完又は損害賠償を請求できる。その際には民法264条（筆者：同時履行抗弁権に関する規定）の規定も適用する。種類債務が特定された際に、瑕疵が存在した場合に、売主は瑕疵担保責任のほか、不完全給付の債務不履行責任も負う。」

この最高法院決議の見解は、1999年債編改正において、227条に完全に取り入れられた。この決議は、瑕疵担保責任と不完全給付責任との適

---

[89] 最高法院において、民事訴訟と刑事訴訟事件の審判を行なうため、民事庭及び刑事庭が設置される（法院組織法51条）。民刑事各庭は、法令の見解を統一するため、最高法院の院長の召集により、民事庭会議、刑事庭会議又は民刑事庭総会会議を開き、決議する（最高法院処務規程32条）。最高法院の民刑事庭会議決議は、最高法院の法律見解であり、下級審法院に対して、一定の影響力がある。

用関係について見解を述べたものである。すなわち、「瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う」。両者の適用関係については、最高法院の最近の判決（最高法院100年（2011）年台上字1468号）によって、さらに、明確な見解が示されている。すなわち、「売主は、引き渡した売買の目的物について瑕疵担保責任を負う場合に、その瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う。この際に、瑕疵担保責任と不完全給付の債務不履行責任とは請求権競合の関係にあり、当事者は、選択して権利を行使することができる」。この最高法院77年７次決議も2011年判決も、前記の請求権自由競合説と同じ見解であると思われる。

（２）瑕疵の発生時点による不完全給付の適用

しかし、この最高法院77年７次決議は、契約成立前に瑕疵が発生し、売主にも帰責事由がある場合については、売主が不完全給付責任を負うかについて言及していない。裁判例においては、契約成立前に発生した瑕疵について、売主が不完全給付責任を負うか否かについて、見解が分かれている。本稿で取り上げた裁判例のうち[90]、例えば、L【1】は、この決議の見解に影響された例である。このL【1】における最高法院と高等法院との間でのやりとりから、瑕疵の発生時点により、不完全給付の成否は影響されるように見受けられる。

L【1】は建築用地の売買契約に関する事件であるが、原審において買主Yの売主Xに対する不完全給付責任の主張が斟酌されなかったため、最高法院（最高法院85年（1996年）台上字837号判決）が原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

この最高法院判決に対して、差戻審（台湾高等法院85年（1996年）重上更（一）字58号判決）は、「Xに債務不完全履行の責任を負わせるには、物の瑕疵が契約成立後、危険の移転の前に発生し、Xの帰責事由によりそれが発生する場合に限る」とし、この事案の瑕疵は契約成立前に発生しており、Xに責めに帰すべき事由がないため、Xの不完全給付責任を

[90] 各事案の分類について、［本章第３節裁判例の分析］以下を参照。

否定した。これに対して、最高法院（最高法院88年（1999年）台上字697号判決）は「本件土地が販売される前に、既に非建築用地に変更され、Xが建築用地としてYに売ったならば、その給付の内容は債務の本旨に従ったものであるのか、そして、Yが不完全給付による損害の賠償を請求できないかは疑わしい」という趣旨により、再度、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。つまり、最高法院は、契約成立前に瑕疵が発生した場合に、一般債務不履行の不完全給付責任が成立する余地があると示している。

この最高法院判決に対して、差戻審（台湾高等法院88年（1999年）重上更（二）字63号判決）は、最高法院77年７次決議を引用して、「Xが引き渡した物について瑕疵担保責任を負う場合に、その瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、売主に帰責事由があれば、売主が瑕疵担保責任のほかに、不完全給付の債務不履行責任も負う」と述べたが、「本件土地は販売される前に建築用地ではなくなったにもかかわらず、Xは建築用地としてYに売却したため、Xが行った給付は明らかに債務の本旨に従っていない。最高法院の差戻しの趣旨に鑑みれば、Yは不完全給付による損害の賠償を請求できる」としている。これに対して、最高法院（最高法院89年（2000年）台上字2347号判決）は、「原審は、Yが不完全給付に基づきXに対して損害賠償を請求するには、物の瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、Xに帰責事由がある場合を要件としつつ、一方、本件土地は両当事者が契約を締結する前に非建築用地に変更され、Xが建築用地として販売することができなかったため、Xに不完全給付の損害賠償責任を負わせるべきであると判断した」という点を踏まえて、要件を満たさないにもかかわらず、売主（X）に不完全給付責任を負わせた原審の判断が判決理由の矛盾の違法を免れないとした。

この高等法院と最高法院とのやりとりをみれば、最高法院は、一応、売主に対して債務の本旨に従った給付をする義務を認めたが、最高法院77年７次決議の影響を受け、瑕疵の発生時点により、不完全給付責任の成否を決すると述べたことになる。

ア　契約成立前の瑕疵について売主の不完全給付責任を否定する見解

最高法院77年７次決議に従い、瑕疵が契約成立前に発生する場合に売

主の不完全給付責任を否定する裁判例は、数多く存在する。例えば、L【7】は、住宅を建設する目的として購入した土地に私道（囲繞地通行に供する道路）の存在により使用が制限されたため、買主は瑕疵担保責任と不完全給付責任に基づき損害賠償を請求した事案である。その一審（台湾彰化地方法院94年（2005年）訴字413号判決）と差戻審（一）（台湾高等法院台中分院98年（2009年）上更（一）字６号判決）は、不完全給付について、最高法院77年７次決議を明示的に引用し、不完全給付責任は契約成立後、売主に帰責事由がある場合に認められるものであり、契約成立時の状態のまま物を引き渡せば履行が完了し、不完全給付にはならないと説明する。そして、私道は契約成立時に既に本件土地に存在したため、不完全給付責任は認められないとした。

そのほか、L【3】における桃園地方法院92年（2003年）訴字1806号判決、L【5】における台北地方法院91年（2002年）訴字4095号判決、L【19】における宜蘭地方法院95年訴字20号判決、L【16】における台湾高等法院高雄分院101年（2012年）重上字118号判決、B1【25】における新北地方法院102年（2013年）訴字165号、B1【32】における最高法院92年（2003年）台上字653号判決、B2【2】における台湾高等法院101年（2012）上易字848号判決、B2【17】における台湾高等法院90年（2001年）上字596号判決、B2【41】における士林地方法院91年訴字1370号判決、B4【3】における高等法院103年（2014年）上更（一）字23号判決は、同じく、瑕疵が契約成立前に発生したために、売主の不完全給付責任を否定した例である。

また、最高法院77年７次決議と直接には関連しないが、契約成立前に発生した瑕疵が原始的一部不能としたうえで、不完全給付責任は、契約成立前には給付が可能であったのに、後発的に給付が債務の本旨に従わなかったという問題を扱うものであるとして、不完全給付規定の適用を否定したB4【2】の最高法院判決（最高法院99年（2010年）台上字2033号判決）がある。

もっとも、この見解によれば、未完成物件と完成物件との売買において、判断の相違が発生する問題が生じる。すなわち、未完成物件の売買において、瑕疵の発生が通常契約成立後、つまり建物が完成した後とされるため、売主の不完全給付責任の成立は肯定される。例えば、購入した建物の壁や床などに亀裂が発生したB1【10】の二審（台湾高等法院台

中分院102年（2013年）建上易字18号判決）、購入した建物に鉄筋露出などの欠陥が存在するB1【41】の一審（台北地方法院99年（2010年）建字305号判決）では、目的物である建物が未完成物件であるため、瑕疵の発生が契約成立後であるとされ、不完全給付責任が認められている。一方、完成物件の売買においては、瑕疵の発生が通常契約成立時に既に存在しているため、売主の不完全給付責任の成立は否定されることとなる。例えば、前記B1【10】の二審において、買主の一人が完成物件の売買であるため、その不完全給付による請求は否定された。このように、同じ建物の事案であるにもかかわらず、未完成物件と完成物件との間に、不完全給付責任の成否に関する判断の齟齬がみられる。

イ　契約成立前の瑕疵について売主の不完全給付責任を肯定する見解

一方、最近の判決の中には、「最高法院77年７次決議は、あくまでも契約成立後に瑕疵が発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合に、売主が瑕疵担保責任を負うだけでなく、不完全給付責任も負うという趣旨であり、契約成立前に瑕疵が発生した場合は当該決議の射程外である」と解釈する裁判例も多くみられる。

L【5】の二審（台湾高等法院92年（2003年）上字532号判決）は、最高法院77年７次決議に対して、「瑕疵が契約成立前に発生する場合は、当該決議が扱う範疇ではないため、反対解釈することができない。すなわち、売主が物の瑕疵担保責任を負う場合に、瑕疵が契約成立前に発生すれば、不完全給付の債務不履行責任を負わないと認めることができない」とした。当該事案の最高法院（最高法院94年（2005年）台上字1112号判決）もその見解を支持し、さらに、「売買の目的物が特定物であるならば、契約成立前に、瑕疵が発生し、売主が故意又は過失により買主に瑕疵を告知せず、買主がその不知により、目的物を購入した場合に、売主の給付は債務の本旨に従わず、不完全給付責任を負うべきである」と説明した。

また、L【16】の一審（高雄地方法院100年（2011年）重上字251号）は、次のような見解を示している。「不完全給付損害賠償責任制度の立法目的は、瑕疵担保責任制度の不足を補うことにある。つまり、債権者の利益をよりいっそう保護することによって、債権者の権利の完全性が債務者の契約上の給付義務により侵害されないという目的である。これをみ

れば、売主に瑕疵のない物を給付する義務があることがわかる。したがって、売主が帰責事由によって瑕疵のある物を引き渡した場合、その物が有すべき価値、通常の効用又は契約上の効用を欠いている（筆者：給付が不完全である）といわざるをえない。社会通念及び取引習慣により、その給付の内容が当事者の契約の本旨に適合すると言えないのである。瑕疵の存在又は発生の時点によって、責任を異にすべきではない。したがって、物の瑕疵が契約成立の前に発生しても、売主に帰責事由があれば、不完全給付の債務不履行の損害賠償責任を負うべきである。すなわち、瑕疵が追完できる場合に、買主は231条１項の規定によって、追完する前に発生した損害を請求できる。追完しても買主に利益がない場合に、買主は232条によって、追完を拒絶し、不履行による損害賠償を請求できる」。

そのほか、同じ見解をとる裁判例として、B3【9】における台湾高等法院98年（2009年）上易字1032号判決、L【12】における南投地方法院102年（2013年）投簡361号判決、L【13】における台湾台北地方法院101年（2012年）訴字2471号、B1【19】における台北地方法院97年（2008年）訴字4741号判決、B1【21】の新竹地方法院102年（2013年）訴字318号判決、B1【25】における台北地方法院100年（2011年）訴字2651号、B1【28】における台湾高等法院104年（2015年）上易字682号判決、B4【5】における台湾高等法院高雄分院88年（1999年）上字167号判決、B4【36】の台中地方法院97年（2008年）訴字12号判決が挙げられる。

このように、裁判実務では、最高法院77年７次決議の影響を受け、瑕疵の発生時点によって不完全給付責任が成立するか否かという問題は、いまだに決着していない状態にあると思われる。前述した瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係に関する通説である請求権自由競合説には、最高法院77年７次決議と同じ説明がみられる。しかし、建物売買の場合に、未完成物件と完成物件とで、瑕疵の発生時点によって異なる結果になることは不適切であると考えられる。したがって、最近では、瑕疵の発生時点により不完全給付責任の成立が左右される見解に批判的な見解[91]が有力となっている。最高法院77年７次決議は、目的物（特定物）

[91] 詹森林「不完全給付與物之瑕疵担保之実務発展：従最高法院七十七年度第七

に瑕疵がある場合、売主に瑕疵担保責任のみならず、不完全給付責任をも負わせる余地があると示す点は、重要な意義をもつと思われる。

第２節　不動産売買における瑕疵と「損害項目」についての裁判例分析

第１款　裁判例の概観

本稿は、損害賠償における損害項目に着目して分析を行なうため、裁判例は事案の類型ごとに並べることにする。また、近年の裁判例の傾向に着目するため、ここ20年（1999年以降）の裁判例（下級審判決を含む）を網羅的に収集することにする。裁判例は、台湾における法学データベース、司法院法学資料検索系統（https://lawsearch.judicial.gov.tw/）及び法源法律網（http://www.lawbank.com.tw）をもとに収集したものである。検索キーワードは、「不動産」、「土地」、「建物」、「瑕疵擔保」、「減少價金」、「損害賠償」、「不完全給付」、「加害給付」、「最高法院77年第７次民事庭会議決議（一）」、「最高法院77年第９次民事庭会議決議（一）」である。本稿において、扱われる事案は、まず、土地と建物との事案を大きく分けて、その中に瑕疵の態様によってさらに分類する。事案ごとに分類されるため、各事案に関する判決を当該事案にまとめて、各事案に番号をつけることとする。番号の表記は、例えば、L【1】は土地売買に関する事案であり、B1【1】は建物売買に関する事案である。下記は、その一覧表になる。

次到九十六年度第八次民事庭会議決議」臺大法学論叢第39巻第３期（2010年９月）80-82頁、陳自強『契約違反與履行請求』（元照、2015年９月）120-121頁、陳自強「台湾における不完全給付－日本の学説の盲従」法学新報120巻３－４号（2013年８月）280頁参照。蔡晶瑩等「不完全付與物之瑕疵担保規定之適用関係－民法研討会第五十五次研討会会議記録」法学叢刊218号（2010年４月）173-175頁。

【裁判例一覧表】

1．土地	
① 法令による利用制限の瑕疵	L【1】－L【12】
② 土壌汚染又は埋設物に関する瑕疵	L【13】－L【20】
2．建物	
① 物理上の瑕疵	傾斜（B1【1】－B1【9】）、亀裂（B1【10】－B1【13】）、水漏れ（B1【14】－B1【30】）、構造の強度不足（B1【31】－B1【34】）、シロアリ（B1【35】、B1【36】）、設備の不具合（B1【37】－B1【42】）
② 塩素含量が基準を超える瑕疵（海砂屋）	B2【1】－B2【41】
③ 使用制限の瑕疵	B3【1】－B3【9】
④ 居住環境の瑕疵	共用施設の利用不能（B4【1】－B4【5】）、事故物件（B4【6】－B4【31】）、嫌悪施設（B4【32】－B4【37】）

第２款　責任成立の要件－瑕疵の判断

瑕疵担保責任及び不完全給付責任が成立するには、まず、目的物に瑕疵があるか否かを判断しなければならない。台湾法では、台民354条において、瑕疵に関するいくつかの類型がある。それは、同条１項による価値減損若しくは喪失の瑕疵（以下、価値減損の瑕疵）、効用減損若しくは滅失の瑕疵（以下、効用減損の瑕疵）である。前述［本章第１節第４款１（１）イ（イ）瑕疵判断基準］したように、価値減損の瑕疵は、「交換価値」が減少するかによって判断される。そして、効用減損の瑕疵は、「使用価値」が減少するかによって判断される。この効用減損の瑕疵は、さらに、通常の効用と契約に予定された効用とに分けられる。通常効用の瑕疵と価値の瑕疵が客観的な瑕疵判断に相当しており、契約に予定された効用の瑕疵は、主観的な瑕疵判断に相当すると考えられる。さらに、同条２項は品質についての保証責任（以下、品質保証の瑕疵）に関する規定である。これも、当事者の主観的な要素を考慮した瑕疵の判断基準となる。以下、実務上は、どのようにこれらの瑕疵類型を運用して、瑕

疵判断を行うかを紹介する。

ここで、実務上、瑕疵の判断をめぐり、二つの判例[92]をあげて説明する。まず、最高法院49年（1960年）台上字376号判例（以下、1960年判例）である。買主が建物建築の目的で土地を購入したが、その後の確認によって、当該土地が都市計画による運河の埠頭用地であるため、建築用地としては使用できないことが判明した事案である。「Y（売主）がX（買主）に売った土地（以下、本件土地）は、建築用地として登記されていた。民法354条１項の規定により、Yは、同法373条によってその物の危険が買主に移転した際に、その物に価値の喪失若しくは減少の瑕疵、又は通常若しくは契約に予定された効用の滅失若しくは減少の瑕疵がないことを担保する責任がある。本件土地は、引渡しの前に既に運河の埠頭用地であり、都市計画によって建物を建築することができず、通常の効用が減少しただけではなく、経済的価値も減少した」ため、売主の瑕疵担保責任を認めた。

もう一つは、最高法院73年（1984年）台上字1173号の判例（以下、1984年判例）である。買主が営業のために店舗を購入したが、営業できる店舗の一部が公共空間（騎楼）となっているために、営業するために予定していた面積が足りなくなった事案である。原審が「引き渡した建物に価値の減損がないため、買主の代金減額請求を否定する」としたのに対して、最高法院は「物の瑕疵は、物に存在する欠点をいう。通常の取引観念、又は当事者の約束により、物の有すべき効用、価値あるいは品質を欠く場合に、瑕疵があるといい、物理上のものだけに限らない。売った特定物が数量の不足により、価値、効用あるいは品質を欠く場合にも、同じである」とした。これは、価値と効用に影響することを考慮しなかった原審の判断を批判したものである。

1960年判例と1984年判例は、価値減損の瑕疵と効用減損の瑕疵について判断を行っているが、瑕疵を判断する際に、どちらも主観的瑕疵概念

[92] 台湾において、判例とは毎年、最高法院に選ばれた、拘束力がある判決を指す（2018年12月７日に改正した法院組織法により、大法庭制度が新設され（同法51条の１－51条の11）、判例制度は、廃止された。改正前の判例は、判決の全文があるものに限り、最高法院の判決と同じ効力を持つ（同法57条の１））。

と客観的瑕疵概念[93]を総合的に斟酌しているということがわかる。下級審の裁判例も、ほとんど同様の基準によって瑕疵の存在を判断している。以下では、民法354条における価値減損の瑕疵、効用減損の瑕疵に関する裁判例を検討し、不動産売買における瑕疵の判断がどのように行われるかを分析する。以下、土地と建物とに分け、さらに事案の類型（瑕疵の態様）ごとに分けて裁判例を検討する。

1　土地

（1）法令による利用制限

ここで取り上げるのは、法律などの規定によって土地の使用が制限される事案である（L【1】－L【12】）。このような事案では、公的な規制によって土地の使用が制限され、経済的価値又は効用を損なう場合が多い。それにより、瑕疵が認められる傾向がある。次に、さらに事案を分類して、検討する。

ア　公道の指定による制限

まず、購入した土地の一部が公共用地として指定され、効用及び価値が減少したため、土地に瑕疵があると認定された裁判例である。

L【1】は、工場設置のために土地の売買契約を締結した後に、当該土地が道路予定地として指定されているため、工場用地として使用できないことを買主が知り、買主が代金減額請求権を行使した事案である。最高法院（最高法院88年（1999年）台上字697号判決）は、原審（台湾高等法院85年（1996年）重上更（一）字58号判決 ）の瑕疵認定を肯定した。つまり、「本件土地は建築用地として登記されており…引渡しの前に道路用地に指定され、Y（買主）が購入した土地の使用は制限される。したがって、本件土地の通常の効用あるいは経済的価値が減少し、物の瑕

[93] 日本民法においては、台湾法のように瑕疵の種類が規定されていないため、主観的瑕疵概念と客観的瑕疵概念とに分けられている。本稿は、この分類が台湾法の分類と対照しやすいために、ここで一言述べるにとどめる。以降では、台湾法の分類によって分析を行う。

疵を認定することができる」。また、L【2】もL【1】と類似した事案で、工場設置のために土地を購入した後に、当該土地は道路予定地として収用される可能性があることを買主が知り、買主は代金減額請求権を行使した事案である。高等法院（台湾高等法院102年（2013年）上字1079号判決）は、一審（新北地方法院101年（2012年）訴字1347号判決）の判断を受け入れ、次のように述べて瑕疵を認定した。「本件土地の登記謄本には地目が『建』と書かれている。一般的な取引観念によれば、それが建築用地として使用できなければ通常の効用を備えているとはいいがたい。都市計画法によれば、本件土地は使用の目的が制限されただけではなく、将来のいつかの時点で政府に収用される可能性も残っている。建築用地として通常の使用が相当に制限されるため、通常の効用が減少するといわざるをえない。また、物の価値には利用価値（物の使用の価値）と交換価値がある（物の市場の価値）。もし、その効用が制限されたならば、一般の取引市場の状況を鑑み、交換価値も必ず影響を受ける」。

一方、L【11】は目的物である土地の価値が減少するとはいえないとして、瑕疵を否定したものである。この事案は、売主からの残代金支払請求に対して、買主が、目的物の一部が鉄道の駅を開発するために道路用地であると指定されることが価値の瑕疵にあたると主張し、代金減額（残代金の大部分）を求め、全残代金の支払いを拒否した事案である。最高法院（最高法院88年（1999年）台上字1458号）は、差戻審（三）（台湾高等法院花蓮分院86年（1997年）上更（三）字21号）の判断を支持した。差戻審（三）は、「建築として使用できる土地の一部が道路用地になる場合には、その部分の土地の経済的価値（価格）は下がるが、その他の道路用地でない土地（道路の横にある土地）の価値は上がる。道路用地とされた土地が政府により実際に収用される際に、政府は土地所有者の損失を抑えるために、公示価格を上げ、補償金を与える形をとって収用する。これは周知の事実である…2179号の土地（筆者：目的物である土地の一部）1187m^{2}が道路用地と指定されると、当該部分の土地の取引価格は減損するが、その他の土地の取引価値は、より良い立地となるため、上がっている。したがって、目的物の全体的な経済的価値が、その指定により影響されるとは言えない」（その後の鑑定結果も同じである）として、瑕疵を否定した。

イ　駐車場の利用制限

L【3】は、売主（建設会社）が駐車スペースを許可された台数分を超えて建設したため、購入した建物の駐車スペースについて、1台分の占有面積や駐車場内道幅などが契約書類上のものより減少していたことが、引渡から約10年後に判明した、という事案である。この事件の第一審（桃園地方法院92年（2003年）訴字1806号判決）は、「Xら（買主）は、駐車スペースの面積、位置等が契約の約定に適合したため、これを購入した。1992、1993年からの10年間に、Xらは法定面積不足により損害を被ったと言い出さなかったため、通常の効用が減少するとはいえない。したがって、瑕疵を認めない」と判断した。

しかし、同事件の第二審（台湾高等法院97年（2008年）上字1086号判決）は、車道幅の縮小について、「建築法規によれば、Xらは課金、使用停止の命令を受けるおそれがある。行政機関の処罰権がなくなっても[94]、買主らが本件駐車場を転売する際に、規定に適合する駐車場の価値より低いため、本件駐車場には通常の効用が減損し、経済的価値も低減する瑕疵があるといわざるをえない」とした。

また、L【4】も類似の事案である。すなわち、建設会社から建物（駐車スペースを含む）を購入した売主との売買契約において、買主は、引渡後の約7年に違法増設により、購入した駐車スペースが使用不可とされたことを知り、売主に対して代金減額を請求した。高等法院（台湾高等法院99年（2010年）上易字299号判決）は、次の理由により、勝手に仕様を変更し、駐車スペースを違法に増設した物を売った売主は、瑕疵担保責任を負うとした。その目的物の所有者又は使用者が建築法90条により強制執行を受けるため、当該目的物の通常の効用が減少するだけではなく、経済的価値も減少しているとして、瑕疵を認定している。

ウ　契約に予定された効用が減損する瑕疵の事案

法律の規定によって制限を受ける、という客観的な事実から、価値又

[94] 本件において、Xらは2003年中に桃園県役所による、期限中に改善するという行政処分に対して、行政申し立てを行った。結局、その行政処分は取り消された。

は通常効用の瑕疵を判断するだけではなく、契約書の解釈や当事者の職業を勘案した上で、法令の制限が瑕疵にあたると判断する事例もある。

まず、契約書に明らかに規定されていないが、契約に予定された効用を備えていないと解釈されたために、瑕疵が認定される事案がある。L【7】において、買主は、建築開発のために購入した土地の一部が、建築許可申請を受けた行政機関から、隣の土地に必要な道路使用空間となっていると告知され、本来の建設計画が変更させられた。本件契約書第13条において、「乙（売主６人）は本件土地の権利が完全にあり、二重売買、他人の間に争いと他の権利、賃貸契約などの事情がないことを保証する。上記の事情により第三者が差押えを主張する場合に、乙（売主）は甲（買主）が二期目の弁済の前に、それを排除し、甲の損害を賠償しなければならない。」という条項が設けられていた。一審（彰化地方法院94年（2005年）訴字413号判決）は、上記の条項から売主が本件土地に瑕疵がないと保証したことをうかがえるとした上で、「本件土地に私道が存在することにより、X（買主）は本来建築する予定であった土地の利用ができなくなり、契約に予定された効用が減少し、本件土地の経済的価値も減少する」とした。

また、当事者の属性を考慮した上、売主は、買主の土地売買契約の目的を予見しうるため、瑕疵の認定を行ったL【10】がある。建築の目的で土地を購入した買主は、引渡後に、当該土地が高速道路用地に指定されたことを知り、当該土地に建築する目的を果たさなかったため、売主に対して、代金減額請求を行使した事案である。二審（台湾高等法院85年（1996年）上字683号判決）は、次のように述べて、瑕疵を肯定した。すなわち、「建築用地の用途は建物を建築することであり、そのことはこのような土地が他の土地の値段より高い理由となる。目的物である土地に建築できない場合には、通常の効用又は経済的価値が下がる。X（買主）は建設業者であり、当該土地を買う目的が建物を建てることをY（売主）が予見しやすい。しかし、当該土地が高速道路用地に計画されているため、建築に供することができない。したがって、通常の効用が減少しているといわざるをえない」。

さらに、上記のL【2】では、裁判所は、契約書に添付された不動産現状説明書に「土地は政府が予定している収用地域内にない」と記載され

た文言から、「本件土地が政府の収用土地ではないと保証したにもかかわらず、結局、その一部が道路用地であるため、契約に予定された効用及び保証した品質を欠く」として、瑕疵を認定した。

エ　小括

目的物である土地が、法令による利用の制限を受けた場合、多くは土地の使用目的、特に取引の価値にその影響が生じる。裁判所は法令による制限がある目的物に対して、土地の利用価値又は効用の減損、契約の目的、さらに当事者の職業などを斟酌して、瑕疵の判断を行っている。

（2）土壌汚染又は埋設物に関する瑕疵

汚染された土地又は廃棄物が埋蔵された土地の取引は、比較的新しい問題であるが、既にいくつかの判決が出されている（L【13】－L【20】）。この問題に関する裁判例のうち、不完全給付又は品質の保証によって売主の責任が認められるものがほとんどであるが、瑕疵の判断に関わる判決も数例ある。

ア　廃棄物の埋設

まず、地下に廃棄物などが埋蔵されているために価値減損の瑕疵と効用減損の瑕疵にあたるとして、瑕疵を認定するものがある。L【16】において、二審（台湾高等法院高雄分院100年（2011年）重上字10号判決）は、「本件において、Y（売主）は2007年12月31日に、X（買主）に土地の所有権を移転した。その時から、Y は本件土地に価値の瑕疵又は効用の瑕疵がないことを担保すべきである。しかし、X は2008年７月上旬、工場を建設するために本件土地を掘った際、本件土地の地下に大量のゴミ、廃棄物、アスファルトの残留物等を発見した。さらに２メートル掘り下げると他にも廃棄物が発見された。このような廃棄物は一般事業廃棄物（コード R-0503営建）であり、廃棄物処理法28条１項３款によれば、管轄行政機関が認定した廃棄物清掃業者に依頼して、清掃、処理しなければならない。したがって、Y が引き渡した土地には瑕疵があると認める。Y は本件の廃棄物が X の工場建設の目的に影響しないため、瑕疵がないと主張した。しかし、廃棄物処理法71条の規定によると、土地の所有

者には廃棄物を清掃する義務があり、それに反する場合には、罰則又は代執行の費用の徴収が課される。両当事者は、本件の廃棄物が本件契約締結の前に、既に存在したことについて争わないため、本件土地は土地の通常の効用を欠いていると判断できる」とした。本件は、廃棄物などが土地に埋設されている場合、たとえ土地の価値が下落しなくても、買主には廃棄物の清掃などの負担が余計に生じるため、通常の効用を満たさない瑕疵と判断されたものである。

イ　嫌悪施設の埋設

目的物である土地に嫌悪施設が埋設されている場合に、瑕疵があると認定する事案がある。L【18】は、Y（買主）が強制競売により農牧用地である土地を購入したが、その後、土地を掘削する際に、浄化槽が設置されていることを発見した事案である。Y は、X（売主）の代金請求に対して、上記の状況を瑕疵として主張し、代金減額を請求した。地方法院（台南地方法院102年（2013年）訴字1814号判決）は、「売買の目的物である不動産に嫌悪施設、例えば、生命安全を害する電波塔、ガソリンスタンド、下水処理施設、浄化槽など」がある場合に、「当該不動産の価値は市場価値から乖離し、当該不動産の価値は影響を受ける。したがって、Y は当該不動産に瑕疵があると主張できる」と述べる。

また、L【19】は、X（買主）は競売により土地を購入したが、その土地の下に U 型溝状物及び浄化槽を発見した事案である。X は Y（売主）に対して代金減額を請求した。地方法院（宜蘭地方法院95年（2006年）訴字20号判決）は、土地に上記の物があるため、「実際に、当該土地の完全な使用利益が妨げ、土地の客観的価値と、完全な使用利益との間に差が生じる。また、X が当初当該土地を購入するときに期待する通常の効用とは異なる。したがって、物の瑕疵がある」とした。

ウ　小括

上記のように、土地に埋設物がある場合には土地の使用が妨げられ、その効用も低下する。また、埋設されている物が、嫌悪施設である場合には、土地の市場価値が影響を受けることもある。このような場合に、瑕疵があると認められる傾向にある。

資料　台湾法の関連条文

一、大清民律草案[1]（第一草案）

（債権通則の規定）

325条

「債權ノ目的カ若シ特定物ノ引渡ナルトキハ債務者ハ引渡ノ時ニ至ルマテ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ其特定物ヲ保存スルコトヲ要ス」

（売買の瑕疵担保責任に関する規定）

567条

「①　賣主ハ買主ニ對シテ賣買ノ目的物ノ危険カ買主ニ移轉スル時ニ於テ其物ノ價額ニ滅（ママ）［喪］失又ハ減少ノ瑕疵ナキコトヲ擔保スヘシ

②　前項ノ規定ハ其物ノ通常使用又ハ約定使用ノ用法ニ付キ滅失又ハ減少ノ瑕疵アル場合ニ之を適用ス」

568条

「賣主ハ買主ニ對シテ賣買ノ目的物ノ危険カ買主ニ移轉スル時ニ於テ其物カ確実ニ保證スル性質ヲ有スルコトヲ擔保スヘシ」

569条

「契約訂（ママ）［締］結ノ時ニ於テ賣主ハ買主ノ既ニ知リタル目的物ノ瑕疵に付キテハ擔保ノ責ニ任セス買主カ第五百六十七條ニ掲クル瑕疵ニ付キ重大ナル過失ニ因リテ之ヲ知ラサリシ場合ニ於テ若シ賣主ニ於テ故意ニ之ヲ告知セサリシトキハ其瑕疵ニ付キ擔保ノ責ニ任ス賣主カ其瑕疵ナキコトヲ擔保シタル場合亦同シ」

571条

「賣主カ目的物ノ瑕疵ニ付キテ擔保ノ責ニ任スヘキトキハ買主ハ其賣買ヲ解除シ又ハ代金ノ額ノ減少ヲ請求スルコトヲ得」

---

[1] 前田達明『史料民法典』（成文堂、2004年）に依拠する。但し、著者は、［　］により、若干の修正を加えることがある。

572条
「賣買ノ目的物カ契約ノ時ニ於テ賣主ノ擔保シタル性質ヲ缺キタルトキハ買主ハ不履行ニ因ル損害ノ賠償ヲ請求シ之ヲ以テ賣買ノ解除又ハ代金額減少ノ請求ニ代フルコトヲ得賣主カ故意ニ目的物ノ瑕疵ヲ告知セサリシトキ亦同シ」

573条
「買主カ其目的（ママ）［目的物］ニ瑕疵アルコトヲ知リテ之ヲ受領シタル場合ニ於テ若シ受領ノ時ニ於テ前二條ニ規定スル權利ヲ保留セサリシトキハ其權利ヲ失フ」

574条
「①　買主カ賣買ノ目的物ニ瑕疵アルコトヲ主張シタルトキハ賣主ハ相當ノ期間ヲ定メテ買主ニ對シテ其期間内ニ賣買ヲ解除スヘキ旨ヲ催告スルコトヲ得
②　前項ノ期間内ニ賣買ヲ解除セサルトキハ其權利ヲ失フ」

577条
「賣買ノ目的物ニ瑕疵アルニ因リテ賣買ヲ解除シタルトキハ賣主ハ買主ニ對シテ其契約ノ費用ヲ賠償スルコトヲ要ス」

578条
「不動産ノ賣主カ買主ニ對シテ其一定ノ面積アルコトヲ實（ママ）［確実］ニ保證シタルトキハ物ノ性質ヲ確實ニ保證シタル賣主ト同一ノ責ニ任ス但買主ハ契約ヲ履行スルモ不動産ノ面積不足ニ因リテ自己ニ利益ナカルヘキトキニ限リ賣買ヲ解除スルコトヲ得」

585条
「瑕疵ニ因ル賣買ノ解除權及ヒ買主カ目的物ノ瑕疵ニ因リテ有スル請求權ハ賣主カ目的物ヲ買主ニ引渡シタル後一年ヲ超ユルトキハ時効ニ因リテ消滅ス但其期間ハ契約ニ依リテ之ヲ延長スルコトヲ得賣主カ故意ニ物ノ瑕疵ヲ告知セサリシトキハ前項ノ時効ヲ援用スルコトヲ得ス」

598条
「①　賣買ノ目的物ニ付キ不可抗力ニ因リテ滅失又ハ毀損ノ危険アルトキハ目的物引渡ノ時ヨリ其危険ハ買主ニ帰ス賣買ノ目的物ノ収益及ヒ負擔ニ付キテモ亦同シ
②　不動産ノ買主カ引渡ヲ受クル前ニ既ニ権利取得ノ登記ヲ為シタルトキハ登記ノ時ヨリ前項ノ効力ヲ生ス」

二、民国民律草案[2]（第二草案）

（不完全給付にあたる規定）

324条
「①　債務者が責任を負うべき理由によって給付しない又は不完全な給付を行った場合に、債権者は次の規定に基づき請求権を行使することができる。契約から生じる債の場合に、契約を解除することができる。
一　給付の内容が意思を表示するものである場合に、裁判所に対して意思表示に代わる判決を求めることができる。
二　他の作為による給付の場合に、債務者の費用で第三者が代わりにその行為を行うことを求めることができる。
三　不作為による給付の場合に、債務者の費用で、その行為を除去することを求めることができる。
②　前項の場合において、債権者は損害賠償も請求することができる。」

（売買の瑕疵担保責任に関する規定）

436条
「売買目的物の利益及び危険は、交付時からすべて買主が引き受ける。但し、特別な状況又は特約がある場合には、この限りでない。」

442条
「①　目的物の危険が買主に移転したときに、売主は、その物に価額の

[2] 著者の訳による。

減少若しくは喪失の瑕疵がないことを担保しなければならない。そして、その物に担保した品質があることも担保しなければならない。

②　前項の規定は、その物に用益の減少若しくは滅失の瑕疵がある場合にも適用する。」

443条

「売主は故意に瑕疵を隠し、又は瑕疵について担保した場合に、買主が重大の過失により前条の瑕疵を知らなかったにかかわらず、瑕疵担保責任を負う。」

445条

「①　買主が目的物に瑕疵があると主張した場合には、売主は相当の期間を定め、買主に対して期間内の解除を催告することができる。

②　買主は、前項の期間内に契約を解除しない場合に、権利を喪失する。」

446条

「目的物の瑕疵により売買契約が解除された場合に、売主は、買主に対して契約により生じた費用を賠償しなければならない。」

448条

「①　複数の物の売買において、その中の一物に瑕疵がある場合に、複数の物の総額が提示される売買であっても、買主は、瑕疵ある物について、売買契約を解除して総代金から瑕疵ある物の相当額を減額することができる。

②　前項の場合に、当事者は、瑕疵ある物を分離するには、著しく損害を被る場合に、すべての契約を解除することができる。」

三、中華民国民法[3]

[3] 前田・前掲注１）に依拠する。1999年債編改正後の条文について、著者の訳による。

（損害賠償に関する規定）

196条

「不法に他人の物を毀損した場合、被害者はその物が毀損により減少した価額の賠償を請求することができる。」

（旧）196条

「不法に他人の物を毀損した者は、被害者に対してその物が毀損によって減少した価額を賠償しなければならない。」

213条

「①　損害賠償を負う者は、法律に別段の規定があるか、又は契約に別段の定めがある場合を除いて、相手方を損害発生前の原状を回復しなければならない。

②　原状を回復するために金銭を給付すべきときは、損害発生の時からの利息をも支払わなければならない。

③　第一項の場合に、債権者は原状回復の代わりに、原状回復に必要な費用を請求できる。」

（旧）213条

「①　損害賠償を負う者は、法律に別段の規定があるか、又は契約に別段の定めがある場合を除いて、相手方を損害発生前の原状を回復しなければならない。

②　原状を回復するために金銭を給付すべきときは、損害発生の時からの利息をも支払わなければならない。」

214条

「原状を回復すべき者が、債権者から相当の期間を定めて催告を受けた後に、期間を経過しても回復をしないときは、債権者は、金銭でその損害を賠償すべきことを請求することができる。」

215条

「原状を回復することができないか、又は回復について明らかに重大な

困難があるときは、金銭でその損害を賠償しなければならない。」

216条
「①　損害賠償は、法律に別段の規定があるか、又は契約に別段の定めがある場合を除いて、債権者の受けた損害及び失った利益を補償することを限度とする。
②　通常の事情又は既定の計画、設備その他の特別の事情によって予期することができた利益は、失った利益とみなす。」

216の１条
「同一の原因事実に基づき、損害を被った同時に、利益を受けた者は、請求する賠償の金額から、受けた利益を控除すべきである。」（1999年の改正により新設）

（債務不履行に関する規定）
225条
「①　債務者の責に帰することができない事由によって給付が不能となったときは、債務者は、給付の義務を免れる。
②　債務者が前項に定めた給付不能の事由によって第三者に対して損害賠償の請求権を有するときは、債権者は、債務者に対し、その損害賠償請求権の譲渡、又はその賠償として受領した物の交付を請求することができる。」

226条
「①　債務者の責に帰すべき事由によって給付が不能となったときは、債権者は、損害の賠償を請求することができる。
②　前項の場合に、給付の一部が不能となり、その他の部分の履行が債権者に利益がないときは、債権者は、その部分の給付を拒絶して全部不履行の損害賠償を請求することができる。」

227条
「①　債務者の責に帰すべき事由により、不完全給付が生じた場合に、

債権者は、給付遅延又は給付不能の規定に基づき、権利を行使することができる。

② 不完全給付により、前項以外の損害が生じた場合に、債権者は、損害賠償を請求することができる。」

（旧）227条

「債務者が給付をしないか、又は完全な給付をしないときは、債権者は、裁判所に強制執行及び損害賠償を請求することができる。」

229条

「① 給付について確定期限があるときは、債務者は、期限の到来の時から遅延の責任を負う。

② 給付について確定期限がない場合は、債務者は、債権者がその給付を請求することができる時に、催告をしても給付をしないときは、その催告を受けた時から遅延の責任を負う。債権者が起訴し、又は督促手続によって支払命令を送達したときは、催告と同一の効力を有する。

③ 前項の催告に期限の定めがあるときは、債務者は、その期限の到来の時から遅延の責任を負う。」

230条

「債務者の責に帰することができない事由によって給付をするに至らなかったときは、債務者は、遅延の責任を負わない。」

231条

「① 債務者が遅延したときは、債権者は、その遅延によって生じた損害の賠償を請求することができる。

② 前項の債務者は、遅延中不可抗力によって生じた損害に対してもまた責任を負わなければならない。但し債務者が、たとえ給付を遅延しなくてもなお損害の発生を免れなかったことを証明したときは、この限りでない。」

232条

「遅延後の給付が債権者に利益のないときは、債権者は、その給付を拒絶し、且つ不履行によって生じた損害の賠償を請求することができる。」

235条
「債務者が債務の本旨に従って給付の提供を実行した場合でなければ、その効力を生じない。但し債権者があらかじめ受領を拒絶する意思を表示したとき、又は給付について債権者の行為を要するときは、債務者は、給付の準備をしたことを債権者に通知して提供に代えることができる。」

（売買の瑕疵担保責任に関する規定）
345条
「売買とは、当事者の一方が財産権を他方に移し、他方が代金を支払うことを約定する契約をいう。」

348条
「①　物の売主は、その物を買主に交付し、且つその物の所有権を取得させる義務を負う。
②　権利の売主は、買主にその権利を取得させる義務を負う。その権利によって一定の物を占有することができる場合においては、併せて物を交付する義務を負う。」

354条
「①　物の売主は、買主に対してその物について第373条の規定によって危険が買主に移転する時に、その価値を滅（ママ）［喪］失若しくは減少する瑕疵のないこと及びその通常の効用又は契約に予定した効用を滅失若しくは減少する瑕疵のないことを担保しなければならない。但し減少の程度が重要でないときは、瑕疵とみなすことができない。
②　売主は併せてその物が危険移転の時において、その保証した品質を備えることをも担保しなければならない。」

355条
「①　買主が契約成立時に、その物について前条第１項に定める瑕疵が

あることを知っている場合は、売主は担保の責任を負わない。

② 買主が重大な過失によって前条第１項に定める瑕疵があることを知らなかったときは、売主が瑕疵のないことを保証していなければ担保の責任を負わない。但し故意にその瑕疵を告知しなかったときは、この限りでない。」

356条

「① 買主は、物の性質に従い、通常の手続きにより速やかにその受領した物を検査しなければならない。売主において担保責任を負うべき瑕疵があることを発見したときは、直ちに売主に通知しなければならない。

② 買主が前項の通知を怠ったときは、通常の検査によって発見することのできない瑕疵を除いて、その受領した物を承認したとみなす。

③ 直ちに知ることができない瑕疵が後日に至り発見された場合は、直ちに売主に通知しなければならない。通知することを怠ったときは、その受領した物を承認したとみなす。」

357条

「前条の規定は、売主が故意に瑕疵を買主に告知しなかった場合は、これを適用しない。」

359条

「売買について物に瑕疵があるために売主が前５条の規定によって担保の責任を負うべきときは、買主はその契約を解除し又はその代金の減額を請求することができる。但し事情により契約の解除が明らかに公平を失するときは、買主は、単に代金の減額のみを請求することができる。」

360条

「売買の物が売主の保証した品質を欠くときは、買主は契約を解除せず又は代金の減額を請求することなく不履行の損害賠償を請求することができる。売主が故意に物の瑕疵を告知しなかったときもまた同じである。」

365条

「①　売主が物に瑕疵があるために契約を解除し又は代金の減額を請求することができる場合には、その解除権又は請求権は、買主の第365条による通知後６箇月間、又は物の交付時から５年を経過して行使しないときは消滅する。

②　前項６箇月の規定は、売主が故意に瑕疵を告知しなかった場合には適用しない。」

（旧）365条

「①　売主が物に瑕疵があるために契約を解除し又は代金の減額を請求することができる場合には、その解除権又は請求権は、物の交付後６箇月間行使しないときは消滅する。

②　前項の規定は、売主が故意に瑕疵を告知しなかった場合には適用しない。」

373条

「売買の目的物の利益及び危険は、交付の時から買主が受け継ぎ負担する。但し契約に別段の定めがあるときは、この限りでない。」